

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> :: @NulanFCEyS**



REVISTA DE ANÁLISIS TURÍSTICO, nº 19, 1º semestre 2015, pp. 13-22

**“LA RENOVACIÓN AMBIENTAL DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS.  
EL CASO DE NECOCHEA, BUENOS AIRES, ARGENTINA”**

**“ENVIRONMENTAL RENOVATION OF TOURIST DESTINATIONS.  
THE CASE OF NECOCHEA, BUENOS AIRES, ARGENTINA”**

**Marcela Beatriz Bertoni  
María José López  
Joaquín Testa  
María Isabel Bertolotti**

Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Ciencias Económicas y  
Sociales (Argentina)

*Revista de Análisis Turístico*

ISSN impresión: 1885-2564; ISSN electrónico: 2254-0644

Depósito Legal: B-39009

©2015 Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo (AECIT)

[www.aecit.org](http://www.aecit.org) email: [analisisturistico@aecit.org](mailto:analisisturistico@aecit.org)

# LA RENOVACIÓN AMBIENTAL DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS. EL CASO DE NECOCHEA, BUENOS AIRES, ARGENTINA

**Marcela Beatriz Bertoni**

[marber@mdp.edu.ar](mailto:marber@mdp.edu.ar)

Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

**María José López**

[lopezmi@mdp.edu.ar](mailto:lopezmi@mdp.edu.ar)

Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

**Joaquín Testa**

[joaquintesta@hotmail.com](mailto:joaquintesta@hotmail.com)

Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

**María Isabel Bertolotti**

[maricelb@inidep.edu.ar](mailto:maricelb@inidep.edu.ar)

Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

## resumen

*Actualmente, los destinos de sol y playa afrontan la necesidad de renovación y, en el Partido de Necochea, Argentina, se elaboró el Plan Estratégico de Turismo Sustentable de Necochea para responder a esta necesidad. La implementación requiere analizar y evaluar de modo pragmático y programático las intervenciones territoriales para alcanzar las estrategias definidas para el reposicionamiento. El artículo se propone identificar las unidades de gestión del espacio, los modelos de intervención para un escenario estratégico que contribuya a la gestión sustentable y reorientación turística y proporcionar bases para la reestructuración territorial como eje transversal de política pública ambiental y turística. Para ello, respecto de las unidades se delimita el espacio turístico en función de las particularidades físico-espaciales, los recursos turísticos y oportunidades recreativas y las disfuncionalidades o problemáticas detectadas. Luego, se definen los contenidos concretos de los tipos de intervención propuestos que reorienten la renovación. Y por último, se enuncian las bases para las actuaciones de reestructuración territorial en función de un escenario estratégico. La renovación ambiental de Necochea debe basarse en estrategias conducentes a la cualificación del espacio turístico, la diferenciación basada en la naturaleza, la potenciación del entorno urbano y la inclusión de lo ambiental en la gestión turística.*

**Palabras clave:** *renovación ambiental, Necochea, desarrollo turístico sustentable, planificación estratégica, modelos de intervención.*

## abstract

*At the present time, sun and beach destinations need to address renovation strategies. To give an answer to this situation, the Government of Necochea, Argentina developed a Strategic Plan of Sustainable Tourism. The implementation of this plan requires to analyze and evaluate in a pragmatically and a programmatically sense the territorial interventions established to achieve the strategies for repositioning.*

*This article proposes to identify the spatial management units and the intervention models for a strategic scenario which contributes to sustainable management and tourist reorientation, and set the bases for territorial restructuring as a transversal axis of tourism and environmental public policy.*

*To do this, tourist space is delimited depending on physical and spatial characteristics, tourist resources, recreational opportunities and problematic situations detected. After that, the specific contents of the interventions to reorient the renovation are defined. Finally, the bases of territorial restructuring actions related to a strategic scenario are explained.*

*Necochea environmental renovation must be based on strategies that lead to the qualification of tourist space, the differentiation based on nature, the maximization of urban environment and the inclusion of environmental issues in tourist management.*

**Key words:** *environmental renewal, Necochea, sustainable tourism development, strategic planning, intervention models.*

## 1. introducción

Los destinos maduros de sol y playa desde finales de la década de 1980 vienen afrontando la necesidad de renovación. La posibilidad de entrar en fase de declive ha dado lugar a la necesidad de implementar procesos de renovación debatiendo distintas alternativas que avancen hacia una reestructuración de los espacios y una gestión turística que permita mantener o mejorar su competitividad (Vera *et al.*, 2010) y su sustentabilidad.

Estos desafíos implican desde lo territorial diferentes tipos de intervención en pos de la calidad, singularización y diversificación de la oferta para lograr un reposicionamiento competitivo y desde lo político la adopción de enfoques de planificación y gestión turística más innovadores que incorporen perspectivas integradoras, la visión del largo plazo, la escala territorial y la participación social.

El Partido de Necochea, provincia de Buenos Aires, República Argentina, está impulsando distintas iniciativas para lograr un reposicionamiento turístico en el marco de las cuales se elaboró el *Plan Estratégico de Turismo Sustentable de Necochea 2013-2023* de cuyo proceso de construcción participó la comunidad. La elaboración del Plan fue parte del trabajo realizado por el grupo de investigación de Economía Ecológica de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata, en el marco del proyecto *La Renovación Ambiental de los Espacios Turísticos de Necochea*. Los resultados del Plan se centraron en los aspectos territoriales, urbanísticos y ambientales como factores claves para la renovación del espacio turístico; poniendo en evidencia la estrecha vinculación del turismo con el territorio.

Uno de los principales propósitos del *Plan Estratégico de Turismo Sustentable Necochea 2013-2023* es abordar la mejora del espacio turístico del Partido en función de los objetivos previstos mediante una propuesta conjunta y consensuada de un conjunto de intervenciones estratégicas.

Sobre el diagnóstico, resultado de la fase de elaboración del Plan, se evidencia que existe acuerdo entre los actores que participaron en que el desarrollo y la gestión de la actividad recaen sobre la necesidad de reaccionar y poner en marcha iniciativas de renovación y reorientación del modelo turístico. En este contexto, las estrategias definidas, para alcanzar los objetivos e implementar las acciones del Plan, requieren analizar y evaluar las intervenciones territoriales necesarias para el reposicionamiento del destino en el marco de un proceso de desarrollo turístico sustentable.

Por tal razón, en este trabajo, se propone desde una perspectiva pragmática del territorio, por un lado, identificar las unidades de gestión del espacio y los modelos de intervención necesarios para establecer un escenario estratégico que contribuya a una gestión sustentable del turismo y el reposicionamiento turístico de Necochea. Y por el otro, desde una perspectiva programática, proporcionar bases para la

reestructuración territorial del destino turístico como eje transversal de política pública en torno a la definición de espacios naturales y urbanos con calidad ambiental.

Para ello, en primer lugar, respecto de las unidades de gestión se delimita el espacio turístico del Partido en función de las particularidades físico-espaciales, los recursos turísticos y oportunidades recreativas presentes en el espacio y las disfuncionalidades o problemáticas detectadas. En segundo término, se definen los contenidos concretos de los tipos de intervención propuestos que reorienten la renovación del modelo turístico. Y por último, se enuncian las bases para las actuaciones de reestructuración territorial en función de un escenario estratégico, considerando al territorio como eje transversal de política pública ambiental y turística.

El desafío de la gestión turística de Necochea es una renovación sustentable e integral, agregando valor ambiental al destino, incrementando la competitividad y singularidad turística y conformando un territorio integrado y equilibrado, que requiere de un trabajo conjunto del sector público y privado y de continuidad en el tiempo.

## 2. la renovación ambiental en los destinos de Sol y Playa

La calificación de un destino turístico como maduro, consolidado, estancado y/o saturado, tal lo plantea Simancas Cruz (2010), puede ser la fase previa al declive. En este contexto, la gestión pública competente formula un conjunto de políticas, planes, programas y proyectos que, intentan redefinir o reestructurar al destino turístico, situación que da lugar a un proceso de renovación.

El proceso de renovación de un destino en función de las nuevas tendencias del turismo más allá de lo discursivo, tiene como finalidad implementar un cambio en la vertebración del modelo de ordenación territorial del turismo (Simancas Cruz, 2010) y un reposicionamiento competitivo de las áreas turísticas consolidadas. Este cambio suele sustentarse en la naturaleza y la cultura, lo que tiene relación con la introducción y la lógica de un discurso patrimonialista que orienta a leer el territorio desde una valoración (material y simbólica/utilitarista y afectiva/cognitiva) que le aporta nuevos significados y funciones.

Los nuevos significados, otorgados al territorio sirven para la creación de productos turísticos. Y los significados y los productos definen los procesos de valorización turística. La valorización turística del territorio plantea nuevos desafíos, relativos a la ordenación y gestión territorial, que integren las dimensiones ecológicas y sociales, compatibilizando la promoción económica y la protección del patrimonio natural y cultural (Verduzco, 2010).

En este contexto se enmarca la actual política pública de ordenación territorial de los principales destinos de sol y playa. El nuevo escenario turístico exige nuevos contenidos y formas de gestión pública,

una política turística que incorpore dos elementos interrelacionados, la participación de los actores y el paradigma de la sustentabilidad (Antón, 2004).

Por lo tanto, la renovación turística ambiental puede entenderse como la reestructuración, cualificación y rehabilitación ambiental del territorio turístico. Esta concepción, desde la perspectiva ambiental, supone algunas condiciones que deberán tenerse en cuenta: por un lado, que implica establecer políticas multidimensionales porque su objetivo es la sustentabilidad y, por el otro lado, que se debe contar con una amplia concertación social para consensuar los objetivos de desarrollo turístico sustentable.

El proceso de renovación, no es sólo un aspecto clave de cualquier política de reestructuración de áreas turísticas consolidadas, orientada a incrementar su competitividad y adecuación a los requerimientos de la demanda (Simancas Cruz, 2010). Además, es una orientación clara hacia la singularización del destino a través de la activación de diferentes formas de patrimonio (Santana Talavera *et al.*, 2011) y de la modificación de la imagen proyectada, introduciendo nuevos o renovados atributos que no estaban integrados en la identidad turística. Asimismo, las diversas transformaciones del espacio tanto de su estructura como de su significado, atendiendo a su calidad ambiental, mejoran el valor comparativo del destino y la calidad de vida de los residentes.

En esta dinámica de renovación y transformación territorial para mantener o mejorar el atractivo en el mercado turístico, el reposicionamiento de la imagen turística es fundamental. El reposicionamiento implica volver a posicionar un destino en el mercado meta. Se entiende como posicionamiento a la percepción que tienen los visitantes actuales y potenciales y cómo éstos perciben los atributos que la imagen de ese destino está transmitiendo, ya que un mismo destino puede ser posicionado de diferentes maneras, dependiendo del criterio de posicionamiento empleado (Conde, 2010).

Entonces el reposicionamiento tiene que ver con el ajuste de la imagen proyectada, con el objetivo de hacer conocer los nuevos o renovados atributos y mejoras en el destino y que se traduzca en una revalorización e incremento en la demanda turística.

La diversidad de los instrumentos de intervención y la necesidad de implicar a numerosos y distintos grupos de actores, supone reconocer, interpretar e implementar distintas instancias de transformación y resignificación del territorio.

Las administraciones locales que han emprendido el camino hacia la renovación, en términos generales, han optado por dos tipos de operaciones: una de rehabilitación de las condiciones edilicias, estéticas y algunas veces ambientales del espacio y una singularización avocada a la creación o activación de nuevos productos.

Las actuaciones de renovación espacial responden principalmente a una impronta edificatoria que en situaciones de degradación física y funcional, resulta una operación indispensable en la remodelación de los

espacios públicos (deteriorados u obsoletos), que expresan el interés y compromiso de las administraciones públicas por evitar o frenar el declive de las zonas turísticas y mejorar el espacio público. En el sector privado la aplicación de dicha estrategia debería responder a las necesidades competitivas del destino a través de instancias de cualificación, innovación o especialización en la prestación de servicios.

La activación de diferentes formas de patrimonio implica optar por la singularización de los productos que integran el destino, dando lugar a diversas dinámicas de resignificación en las que pueden ser tenidas en cuenta o no las diferentes maneras de pensar el territorio por parte de los habitantes. Las estrategias de la gestión pública del turismo para reorientar y diferenciar el destino turístico se traducen directamente tanto en términos cuantitativos como cualitativos, en la patrimonialización de espacios urbanos, naturales y culturales.

Por consiguiente, el análisis desde la perspectiva territorial y ambiental es una referencia esencial del escenario turístico futuro y posee un carácter estratégico en los procesos de cualificación de los destinos turísticos que se encuentran en la fase de madurez.

### 3. estrategia metodológica

La estrategia metodológica se desarrolló a partir del contexto de investigación-acción participativa, combinando enfoques espaciales y participativos. Esto planteó la utilización de herramientas de observación territorial y herramientas que responden a los principios de participación, que en este caso fueron los talleres desarrollados en el *Plan Estratégico de Turismo Sustentable Necochea 2013-2023*.

Tal enfoque permitió recoger y confrontar (de manera espacial y cualitativa) datos sobre indicadores territoriales, informaciones individuales de actores relevantes y expectativas sociales relativas a las necesidades de las personas respecto de la actividad turística.

Los datos respecto del espacio turístico fueron recaudados a través de la observación *in situ* y por la información suministrada por las instituciones y los actores relevantes. Estos fueron recogidos en fichas que describen sus condiciones y usos y esta información permitió determinar *a priori* perfiles espaciales del territorio, que conformaron la base para delinear unidades espaciales de análisis para ser interpretadas en función de las intervenciones recomendadas resultantes de la planificación estratégica.

En este sentido las unidades de gestión del paisaje identificadas fueron:

- **Espacio urbano**, que está representado por el suelo urbano y su función urbanística dada en la producción de bienes públicos urbanos tales como la accesibilidad y circulación y la habitabilidad (Alfonso, 2007).
- **Espacio turístico consolidado**, que es el espacio costero turístico recreativo que combina las condiciones necesarias para su uso o consumo y los

componentes (servicios e infraestructuras) que conforman el producto turístico a ser explotado económicamente. El valor recreativo del espacio, depende tanto de sus características cuantitativas y cualitativas de atracción, como de los gustos y prácticas recreativas que prefieren los usuarios /consumidores, en consecuencia evoluciona con el tiempo (Vera, 1997).

• **Espacio natural** definido como Área Natural Turística (ANT) se entiende a una dimensión de análisis del espacio cuya homogeneidad interna está dada principalmente por la presencia y continuidad de elementos y procesos de diferentes grados de naturalidad que adquieren valor como atractivos turísticos, representan el entorno sistémico necesario para la existencia de los atractivos y/o se convierten en un conjunto sistémico atractivo. Los límites de la misma pueden tener relación con las problemáticas, usos y/o necesidades de planificación de la actividad turística-recreativa (Andrés y Encabo, 2008: 101).

La estructura espacial de la actividad turística determina características del espacio turístico que presenta perfiles propios y procesos evolutivos diversos. Por tal razón, cada una de estas unidades fue evaluada según categorías que permiten establecer perfiles territoriales que son: funciones (Farrel *et al.*, 2000), condiciones de uso y manejo y prácticas de uso y valores recreativos actuales y/o potenciales, según se presenta en el Cuadro 1.

Cuadro 1. Perfiles territoriales

Funciones	Condiciones de uso y manejo	Prácticas de uso y valores recreativos
<b>Espacio Urbano</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Económica/comercial</li> <li>· Residencial</li> <li>· De cohesión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Mantenimiento en el espacio público y las infraestructuras</li> <li>· Grados de Deterioro de equipamientos y servicios urbanos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Movilidad, convivencia e integración</li> <li>· Oportunidad para la mejora de la calidad de la experiencia turística y para la calidad de vida de los residentes</li> </ul>
<b>Espacio Turístico Consolidado</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Recreativa</li> <li>· De servicios</li> <li>· Residencial turística</li> <li>· Económica/productiva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Infraestructura y equipamiento de servicios en balnearios</li> <li>· Paisaje urbano (interfase costa playa)</li> <li>· Calidad ambiental</li> <li>· Degradación ambiental</li> <li>· Tipos de uso</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Actividades tradicionales de sol y playa</li> <li>· Oportunidad para aportar valor añadido a la práctica recreativa de sol y playa</li> </ul>
<b>Espacio Natural</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Educativa</li> <li>· De conservación / ecológica</li> <li>· Recreativa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestión y manejo</li> <li>· Uso público</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Presencia de recursos turísticos valorados socialmente</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, el desarrollo del Plan permitió sistematizar el proceso de gestión social. Un diagnóstico de las expectativas de los actores interesados en la problemática turística, que participaron en los talleres

para la elaboración del Plan, las cuales definieron líneas de acción con arreglo a los perfiles de necesidades detectadas para la actividad turística. Estos perfiles fueron establecidos en forma conjunta y consensuada entre sector público, sector privado y comunidad local.

Del diagnóstico se distinguieron dos perfiles de necesidades: uno el acondicionamiento del espacio público y su funcionalidad turística y dos la competitividad del destino en relación a aspectos identitarios valorados del destino susceptibles de ser exteriorizados.

Estos resultados permitieron identificar las estrategias para la reorientación del modelo turístico de Necochea, que se asocian a aspectos urbanísticos y turísticos, tendientes a reestructurar los productos turísticos y cualificarlos. Para las cuales se definen una serie de intervenciones territoriales necesarias, que se detallan a continuación (Ver Cuadro 2):

Cuadro 2. Tipos de intervenciones

Tipos de intervenciones	Descripción/contenido
<b>Reestructuración</b>	Reconstrucción de partes del tejido urbano, poniendo en marcha procesos de recuperación de infraestructuras y equipamientos así como las dimensiones social y económica (Jordan <i>et al.</i> , 2003).
<b>Recuperación ambiental</b>	Mejoramiento de las condiciones de estabilidad física, recuperando espacios frágiles intervenidos e instrumentando acciones de saneamiento ambiental (Rangel, 2008).
<b>Rehabilitación/ revitalización</b>	Acondicionamiento, adaptación y transformación de las condiciones físico-espaciales existentes para el mejoramiento del ámbito físico con objetivos socioeconómicos y funcionales.
<b>Refuncionalización</b>	Establecimiento de nuevas funciones a determinados espacios o recreación de espacios obsoletos.
<b>Puesta en valor</b>	Jerarquización consensuada de determinados elementos patrimoniales por medio de la agregación de valor al espacio (valoración social y valoración económica) con significados asignados.
<b>Activación</b>	Elección y exposición de determinados referentes simbólicos asociados con la identidad, vinculados a la creación de discursos legitimados socialmente. Requiere de un proceso de acondicionamiento del entorno para la práctica turístico recreativa y de selección, exposición, señalización, difusión e interpretación (Prats, 1998).
<b>Resignificación</b>	Asignación de nuevos significados y/o interpretaciones a determinados objetos, espacios, situaciones.

Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, en esta fase metodológica se elabora una propuesta operativa que plantea un análisis-búsqueda de estrategias a adoptar para la renovación y expresión del territorio a partir de intervenciones concretas, orientadas a su funcionalidad, transformación y valoración.

Por último, considerando que la implementación del Plan requiere la utilización de metodologías de

carácter pragmático para el desarrollo territorial, se introduce una dimensión prospectiva en la planificación de Necochea. Por lo tanto, para proyectar la renovación ambiental en términos operativos es necesario considerar al territorio no sólo como unidad de gestión de espacio sino, además, como eje transversal de política pública (González Díaz *et al.*, 2013).

El territorio como eje transversal de política pública surge del diagnóstico de la situación turística, conforme a la lógica del desarrollo sustentable, según se determinó en los talleres del Plan. Entonces, se plantea un escenario estratégico desde un abordaje que permite responder a las necesidades detectadas, construyendo las estrategias de renovación, considerando cuáles son los dispositivos y/o argumentos más adecuados para una funcionalidad eficiente del territorio. En este sentido, se establecen tendencias a profundizar relativas al producto turístico, al sector y a la competitividad ambiental.

#### 4. análisis para la renovación ambiental de Necochea

El Partido de Necochea se encuentra ubicado en el litoral marítimo del sudeste de la provincia de Buenos Aires, Argentina. La cabecera del partido es la ciudad homónima de Necochea que se halla sobre la costa atlántica del Partido y, junto con la ciudad de Quequén, conforman un solo aglomerado urbano separado por el Río Quequén. El interior del Partido está integrado además por las localidades de Juan N. Fernández, La Dulce, Claraz y Santamarina fuertemente vinculados con la producción agrícola (Ver Figura 1).

Figura 1. Partido de Necochea



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía digital de la provincia de Buenos Aires (2010).

Sus extensas playas propiciaron el desarrollo de un turismo de sol y playa como actividad económica tradicional de Necochea. Modalidad que a partir de la década de 1990 comenzó a presentar síntomas de declive manifestados en el repliegue del turismo, no tanto en el número de turistas sino más bien en la pérdida de su proyección nacional y transformándose en

un destino de turismo regional deteriorado material y simbólicamente, frente al surgimiento de nuevos destinos y nuevas ofertas turísticas.

Durante la última década, el Municipio comenzó a impulsar distintas iniciativas que permitieran superar la fase de estancamiento. En este contexto se definieron una serie de políticas para la mejora del espacio urbano y natural, como el Plan Urbano Ambiental (2007) y el Plan Integral Costero (2010). Además, la creación del Ente Necochea de Turismo (ENTUR) en el año 2010, se centró en el reconocimiento de la actividad turística como factor de desarrollo del Partido y planteó nuevos retos en la política turística. Entre ellos: promover una dinámica de gestión desde una perspectiva sustentable e integral del turismo, con los objetivos de lograr un posicionamiento de Necochea no sólo como un destino tradicional de “sol y playa”, sino de turismo alternativo y optimizar, articular y vincular las políticas municipales emanadas de estos instrumentos de gestión vigentes.

Recientemente, a través del trabajo consensuado, articulado y técnico, del que participaron diversos actores sociales vinculados directa o indirectamente con la actividad turística, se elaboró el *Plan Estratégico de Turismo Sustentable de Necochea 2013-2023*. El documento expresa una visión de actuación conjunta y coordinada de los sectores público y privado que enmarcan y promueven la realización de ciertas intervenciones en los aspectos territoriales, urbanísticos y ambientales para el desarrollo de la actividad turística del Partido.

##### 4.1. las unidades de gestión del territorio

El territorio como unidad de gestión se sustenta en la operatividad (eficacia) y funcionamiento (eficiencia) de los objetivos y sus acciones recomendadas que se asocian al sentido pragmático del desarrollo territorial y las intervenciones que involucra.

Para operativizar la planificación se describe en el espacio tres unidades de gestión producto del diagnóstico realizado (Ver Figura 2):

- El **espacio urbano** de Necochea se refiere al espacio público y privado de la ciudad, calles, paseos, espacios verdes, equipamientos e infraestructuras que complementan los elementos que dan funcionalidad a la extensa red urbana y pueden mejorar la calidad de la experiencia recreativa y la calidad de vida de los residentes.
- El **espacio turístico consolidado** es el frente costero urbano, que comprende a los médanos y grutas del sur de Necochea y la franja costera al norte de Quequén y Costa Bonita. Donde se localizan los balnearios y paradores concesionados y se concentran los equipamientos e infraestructuras y servicios turísticos con la mayor afluencia turística en la temporada estival.
- El **espacio natural** está definido por aquellas zonas con pervivencia de los sistemas naturales. Principalmente se reconocen dos áreas principales la Reserva Provincial de Uso Múltiple Arroyo Zabala

con alto valor ecológico que se extiende por tierras fronterizas entre los Partidos de Necochea y San Cayetano que protege un ambiente de dunas de 817 hectáreas tendidas en la desembocadura del arroyo Zabala y configurado como hábitat de especies endémicas. Y el río Quequén con 258 kilómetros de recorrido y con un lecho con saltos y cascadas naturales enmarcado por abundante vegetación en sus orillas, cuenta con sectores que presentan diversas situaciones, respecto a su uso, acceso y estado de conservación.

Figura 2. Unidades de gestión del territorio



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía digital de la provincia de Buenos Aires (2010).

En este sentido las unidades de análisis se definen de acuerdo a las particularidades físico-espaciales, funciones, los recursos turísticos y las oportunidades recreativas actuales y futuras y las disfuncionalidades o problemáticas detectadas para cada espacio en el Partido de Necochea:

- En el **espacio urbano** los sectores que presentan más problemáticas en relación a la experiencia turística son el centro comercial y la peatonal y el Parque Miguel Lillo. En el primer caso, por falta de mantenimiento en el espacio público y en las infraestructuras, el deterioro de equipamientos urbanos y la escasa señalización urbana y turística, que genera dificultades para el acceso a los espacios recreativos y la circulación. En el segundo caso, se observan falencias en el cumplimiento de ordenamiento de usos y crecientes conflictos de uso y deterioro de equipamientos recreativos. Sin embargo, estos espacios presentan funciones para los usos público, comercial, administrativo y residencial, y esto le otorga resignificación como espacio económico, ambiental y social para la competitividad territorial. Además son, escenario de la estadía turística con potencial para mejorar la calidad de la experiencia turística y brindando la oportunidad para el encuentro, recreación y cohesión social de residentes y de turistas.
- En el **espacio turístico consolidado** las problemáticas detectadas son en los sectores de playa pública en donde se identifican calidades

ambientales diferenciales que delimitan sectores de costa marginales en el norte del Partido frente a sectores de costa con características neoexclusivistas (Ordoqui *et al.*, 2009) como barrios privados al sur del Partido. A lo largo de la costa se observan varios sectores con cierto deterioro ambiental por la falta de saneamiento ambiental adecuado y excesiva presencia de vehículos en playa; siendo más notoria esta situación en Costa Bonita y Bahía de los Vientos, donde se advierte la presencia visible de efluentes cloacales que genera degradación ambiental. En el sector de playa concesionado, o sea en los balnearios y paradores de Quequén y Necochea se evidencia obsolescencia de infraestructura y de servicios en balnearios que también presentan deterioro de equipamiento turístico recreativo. Y en la zona puerto se constata la existencia de conflictos de uso, la ausencia de medidas de regulación y fiscalización ambiental y la falta de medidas que procuren la integración puerto-ciudad. De todos modos, se observa que éste es un espacio natural urbanizado, con predominio de la función recreativa de sol y playa, que es objeto de una creciente resignificación del paisaje costero. Esto se evidencia en las nuevas normativas para la licitación de balnearios y paradores y en el proceso, producido desde el sector privado, de añadir valor a la práctica recreativa de sol y playa a través de la renovación cualitativa de balnearios, generando la especialización de los servicios y el desarrollo de otras alternativas recreativas, aspectos que brindan la oportunidad para la mejora de la calidad de la experiencia turística.

- En el **espacio natural** se distinguen la Reserva Arroyo Zabala y el Río Quequén que muestran problemáticas diferenciadas. La Reserva tiene como principal inconveniente la limitación en las posibilidades para el uso público debido a la falta de logística para facilitar tanto el acceso como la programación de visitas, por la ausencia de caminos de aproximación (sólo se accede por vehículos 4X4) y el escaso presupuesto e inversión en equipamiento y manejo adecuado. Respecto del río se registran diferencias en cuanto al uso predominante (recreativo, residencial y rural) a lo largo de su recorrido, con limitada implementación de medidas de conservación, falta de manteniendo y limpieza de los espacios públicos y poca presencia de equipamiento turístico, que imponen pensar formas alternativas específicas de apropiación para el uso turístico y recreativo. Pese a estas situaciones restrictivas ambas áreas constituyen espacios naturales periurbanos con enorme potencial por sus características de segundas naturalezas, dado en la presencia de recursos turísticos valorados socialmente no activados turísticamente, que admiten una amplia variedad de oportunidades recreativas, especializadas y generales, para diferentes segmentos de demanda diferenciando la oferta en función de la especificidad territorial. En



particular la reserva tiene la función de conservación siendo un espacio idóneo para brindar información ambiental y contribuir a la sensibilización ambiental.

#### 4.2. las necesidades detectadas: la reorientación del modelo turístico

Los actores interesados en la problemática turística que participaron en los talleres para la elaboración del Plan, definieron las líneas de acción con arreglo a los perfiles de necesidades detectadas: mejora del espacio público y de competitividad del destino.

Por ende, la renovación y reorientación del modelo turístico plantea dos perspectivas interrelacionadas: la urbanística vinculada a la funcionalización del espacio público y la turística relacionada con la valorización del destino.

Desde la perspectiva urbanística se hace necesaria la funcionalización del espacio turístico (tanto en el espacio urbano, como en el espacio turístico consolidado) a través de intervenciones asociadas al acondicionamiento físico de equipamientos e infraestructuras, la mejora de la interface ciudad-playa y de la calidad urbana-ambiental que define las condiciones de sustentabilidad del destino y la adición de valor a la oferta existente de sol y playa, según se detalla en el cuadro 3.

En cuanto a la perspectiva turística se plantea una valorización turística (Veduzco, 2010) resignificada a partir de la puesta en valor y activación de argumentos vinculados simbólicamente con formas de turismo natural y cultural. Todo esto tendiente a la generación de nuevos productos y propuestas a partir de la identificación de áreas y recursos y el fortalecimiento de la imagen en función de una identidad turística renovada que sea más competitiva (Ver cuadro 3).

Este análisis se refleja en acciones definidas por los actores implicados y pone de manifiesto e identifica perfiles de necesidades, que introducen la dimensión prospectiva para el planteo desde un escenario estratégico.

En este contexto, a los fines de proporcionar las bases de actuaciones territoriales estratégicas requeridas para la mejora del espacio turístico y la singularización y diferenciación turística, se identifican las intervenciones territoriales necesarias que se definen a continuación (Ver Cuadro 3).

Cuadro 3. Propuesta de intervenciones

	<b>Necesidades detectadas e intervenciones propuestas</b>
<b>Funcionalización del espacio</b>	Acondicionamiento físico de equipamientos e infraestructura urbana
	<i>Reestructuración y rehabilitación urbana</i> a partir de la mejora de las condiciones de acceso, señalización y circulación vehicular y peatonal y del reacondicionamiento físico del espacio público mejorando el equipamiento e infraestructura e incorporando criterios de calidad estética urbana para la revitalización socioeconómica y funcional
	Mantenimiento y modernización de los equipamientos y servicios del frente costero
	<i>Remodelación edilicia</i> de los balnearios (principalmente los de la zona céntrica) y adaptación a las nuevas tendencias incorporando medidas de cuidado ambiental y mejora del espacio público. Poniendo en marcha un proceso de recuperación del valor turístico recreativo y de cualificación de la oferta turística existente
	Mejora de la calidad urbana y ambiental
	<i>Recuperación ambiental</i> a través del tratamiento de los efluentes, el saneamiento ambiental de los espacios degradados (principalmente el sector costero norte del Partido), el ordenamiento de los usos públicos y la regulación y fiscalización ambiental.
	Creación de nuevos productos turísticos
<b>Valorización turística</b>	<i>Puesta en valor y activación</i> del Río Quequén, la zona de médanos y la Reserva Natural Arroyo Zabala, incorporando nuevos espacios y oportunidades recreativas aún no desarrolladas y diversificando y singularizando la oferta turística.
	Fortalecimiento de la imagen turística
	<i>Activación patrimonial</i> para generar nuevos productos (ecoturísticos, deportivos, de aventura y culturales) y una imagen renovada de Necochea.

Fuente: Elaboración propia

#### 4.3. el territorio como eje transversal de política pública ambiental y turística

El territorio como eje transversal de políticas públicas se materializa en la formación estructural que articulan niveles de gobierno, organizaciones y productores por medio de concertación, inclusión e institucionalidad (González Díaz *et al.*, 2013).

La posibilidad para la gestión del desarrollo se expresa en la territorialización de la política pública, que demanda un proceso creativo entre gobierno y actores sociales y la búsqueda de mecanismos para conciliar las prioridades socioculturales y económicas, la dinámica organizativa e institucional y los recursos del territorio.

Por consiguiente, puede afirmarse que desde el ámbito político se propició la formulación y gestión de estrategias territoriales sobre la base sociocultural y económica del Partido. Situación que facilitó la disposición de los actores a participar y consensuar una serie de objetivos y delinear acciones a programar en un sentido pragmático del desarrollo territorial.

### 4.3.1 los desafíos de gestión

Los ámbitos de gestión - actuación establecidos están asociados a lo turístico, lo urbanístico y lo ambiental. En consecuencia los ejes de transformación implican consideraciones de lo espacial y de los significados sociales para la renovación ambiental de Necochea, los cuales presentan tres grandes desafíos estratégicos para la política y gestión turística, que son:

- Una **estrategia específica del sector** turístico tendiente a la cualificación, especialización y dinamización de los productos y servicios turísticos.

En este sentido, en el plan estratégico se constató la existencia de un alto grado de consenso sobre una propuesta de posicionamiento para la localidad de Necochea y su entorno regional que se basa en tres elementos: 1) características únicas como destino sol y playa asociado a su condición de playas extensas, 2) la oportunidad de alternativas recreativas debido a la combinación de playa, río y reserva con potencialidad para realizar actividades todo el año y como escenarios naturales para las prácticas de deportes de aventura y extremos y 3) potencial cultural y agrícola para desarrollar productos culturales y rurales. Además se manifestó una fuerte intención de desarrollar mejoras en la promoción e imagen que se está proyectando en el mercado nacional.

- Una **estrategia intersectorial** que vincule la función urbana y turística del territorio integrando la escena urbana como parte vital de la experiencia turística.

Esto implica la revalorización de recursos ambientales (las playas, el paisaje costero) y la presencia de elementos integrados en el tejido urbano para dar respuesta a demandas de ocio.

Por lo tanto, se debería propiciar una actuación integrada entre distintos sectores municipales y administraciones para valorizar la infraestructura y el patrimonio urbano. Y asimismo, sentar las bases de la cooperación para impulsar procesos que mejoren la calidad de vida para residentes y visitantes, cuiden la imagen y generen la renovación y la diferenciación del destino convencional de sol y playa.

Esto requiere la paulatina modernización y adaptación de la oferta turística a las nuevas realidades sociales y económicas, comprendiendo al turismo como una actividad que permitirá una regeneración económica y ambiental del Partido.

- Una **estrategia integral** que incluya la dimensión ambiental como un componente central de la nueva gestión turística.

Para ello es necesario propiciar actuaciones integradas y de alcance supramunicipal que contemplen procesos y dinámicas comunes que afectan al turismo.

La cuestión es responder a las disfunciones en la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, de seguridad, educativos y además de las infraestructuras.

Se trata de reconocer la realidad desde el modelo territorial a escala regional, considerando los indicadores ambientales para atender demandas de la población y los problemas y deterioro ambiental y estableciendo parámetros de sustentabilidad a alcanzar.

La resolución de este tipo de situaciones es clave para la calidad y competitividad de los destinos turísticos. En tal sentido las propuestas que irían en esta línea son las de tratar de dotar de continuidad: 1) a las formas de utilización de energías limpias que vienen llevándose a cabo (energía eólica), 2) a los sistemas de certificaciones ambientales actualmente en implementación en la hotelería y 3) a las asociaciones y iniciativas que vienen funcionando para articular procesos de definición de estrategias territoriales de desarrollo sustentable del turismo.

Esto necesariamente implica tender a la transversalización de las políticas desde múltiples ámbitos institucionales y espacios de toma de decisiones, ya que el establecimiento de una estrategia de desarrollo turístico sustentable requiere de una visión sistémica, o sea actuar de forma articulada o sinérgica en el territorio.

### 4.3.2 el escenario estratégico

En el sentido programático para lograr esos objetivos concretos, estratégicos y pragmáticos se deben llevar a cabo operaciones de ordenamiento y transformación del territorio sustentadas en criterios más complejos para hacer más eficientes los servicios derivados de los recursos naturales que son cada vez más determinantes para el desarrollo.

Para responder a las estrategias sectorial, intersectorial e integral se distinguen cuatro tendencias a profundizar:

- **Cualificación de áreas turísticas consolidadas** consiste en mejorar la calidad de la escena urbana turística, sus argumentos y recursos turísticos y su funcionalidad. Para ello, y dada la continuidad del espacio turístico-ciudad, se hace necesaria la rehabilitación y modernización del espacio degradado del litoral a través de la remodelación edilicia de los balnearios (espacio concesionado), el mantenimiento y modernización de los equipamientos y servicios tanto del espacio concesionado y del espacio público y la incorporación de medidas de cuidado ambiental. Medidas que contribuirán a la recalificación y mejora de la calidad ambiental del destino, la recuperación material y simbólicamente del espacio turístico más convocante, agregando valor competitivo al destino y rejuveneciendo la imagen turística.

• **Diferenciación de la oferta turística basada en la naturaleza** que consiste en la definición de una estrategia de progresiva diferenciación de la oferta turística, a través de la incorporación de nuevos espacios naturales a la oferta turística de Necochea, poniendo en valor y activando nuevos productos para incorporarlos a la oferta turística. Entre ellos el río Quequén y la Reserva Natural de Uso Múltiple Arroyo Zabala son centrales para impulsar nuevas ventajas competitivas, que contribuyen a diversificar la oferta turística en el tiempo y en el espacio, propiciando la integración y equilibrio territorial y favoreciendo un reposicionamiento diferencial de la imagen de Necochea con énfasis en argumentos vinculados simbólicamente con formas de turismo natural.

• **Potenciación del entorno urbano, como soporte de la actividad y como elemento clave de la experiencia turística.** El espacio urbano es un elemento determinante de la competitividad del destino turístico como escenario donde se desarrolla la estadia y la experiencia del turista. Si se mejoran las infraestructuras, los equipamientos, la accesibilidad, la funcionalidad, así como el confort de la escena urbana, se producirá un avance considerable en la calidad de la oferta. La mejora de la escena urbana se relaciona con condiciones estéticas, edilicias, de movilidad, seguridad y dotación de infraestructura y equipamientos públicos para revitalizar áreas deterioradas de la ciudad y regenerar el espacio y paisaje urbano creando una nueva escena urbana segura, agradable y atractiva que añada valor a la visita.

• **Medidas proactivas para la mejora de la competitividad ambiental** a través de la valorización del entorno garantizando la conservación y renovación de los recursos naturales y patrimoniales; haciendo de esto un elemento competitivo. Esto requerirá de procesos interactivos de corto, mediano y largo plazo, vinculados a acciones educativas para adquirir el conocimiento y fomentar la concientización, acciones demostrativas que involucren zonificaciones y delimitaciones de capacidad de carga y acciones estales defensivas direccionadas hacia el ordenamiento de usos, saneamiento y rehabilitación ambiental y utilización de energías limpias.

El trabajo que demanda el desarrollo del Plan Estratégico supone un aspecto programático en el cual se deben implementar acciones, proyectos y programas que tengan capacidad de dar respuestas a las necesidades del sector, de acuerdo a sus especificidades: 1) una basada en la funcionalización turística (cualificación del espacio turístico), 2) otra enfocada en la valorización turística (diferenciación basada en la naturaleza) y 3) otra en el ordenamiento territorial desde la perspectiva de la gestión ambiental (potenciación urbana y mejora de la calidad ambiental).

## 5. conclusiones

La actividad turística es fundamental en la economía del Necochea, está claro y acordado que el futuro del Partido sigue siendo turístico. Por eso ordenar el uso turístico es una necesidad imperativa para la comunidad.

En este sentido un Plan para renovar y mejorar la oferta turística con la participación ciudadana y un amplio consenso institucional, político y social permite tomar decisiones viables sobre cuándo, cómo y por qué se hace necesaria la intervención pública en el reencuzamiento de un conjunto de condiciones para la mejora de Necochea como destino turístico.

Por otra parte, que el Plan se haya calificado como sustentable, implica atender a las dimensiones (económica, natural, social y político institucional) de la sustentabilidad, lo que constituye un eje transversal a la propuesta turística.

En este contexto la definición de perfiles espaciales y de necesidades evidencian que las intervenciones requeridas se asocian a la transformación efectiva del espacio turístico, tanto en su dimensión física (infraestructura de acceso y equipamiento turístico) como simbólica (nuevos valores y resignificación patrimonial).

Si bien la renovación de Necochea surge como una necesidad social de un nuevo identificador que renueve su imagen como destino turístico, esta renovación tiene implícita proyecciones de futuro imbricadas en las del desarrollo sustentable.

Para el nuevo escenario turístico de Necochea, el proceso de renovación demanda la activación y mejora de las condiciones naturales y urbanas para lograr su posicionamiento en el mercado turístico, que inscripto en el marco de la sustentabilidad, genera la atribución de nuevos valores al territorio. Por lo tanto, las actuaciones en el marco de un sistema sustentable deben replantear modos alternativos de analizar y proyectar el territorio organizado con criterios de sustentabilidad.

En definitiva, la renovación ambiental de Necochea se asocia con una ordenación principalmente del frente costero en toda su extensión, que sólo se podrá aplicar con garantías de éxito desde una nueva política de desarrollo sustentable incluida en el marco una revisión profunda del modelo turístico. En esencia esto implica replantear una cuestión básica: el modelo de gestión del territorio.

## 6. bibliografía

- Andrés, J. M. y Encabo, M. (2008): Concepto de Área Natural Turística como aporte teórico para la planificación sustentable del Turismo. *El Periplo Sustentable. Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo Sustentable*, 13: 93-110.
- Antón Clavé, S. (2004): De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en

- la dinámica reciente del turismo litoral. *Papeles de economía española*, 102: 316-333.
- Bertoni, M., López, M.J. y Testa J. (2014): *Plan Estratégico de Turismo Sustentable Necochea 2013-2023*. Documento Técnico de Trabajo. Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Grupo de Investigación Economía Ecológica: 51 pp.
- Conde, P., Covarrubias, R. y Carreón, F. (2010): Evaluación del posicionamiento turístico de un destino: caso Manzanillo, México. *Revista de Investigación en Turismo y Desarrollo Local*, 3(8): 01-25.
- Farrell G., Lukesch R. y Thirion, S. (2000): *La competitividad medioambiental. Construir una estrategia de desarrollo territorial con base en la experiencia de LEADER*. Grupo de Trabajo Innovación del Observatorio Europeo. Comisión Europea.
- González Díaz, J., García Velasco, R., Ramírez Hernández, J. y Castañeda Martínez, T. (2013): La territorialización de la política pública en el proceso de gestión territorial como praxis para el desarrollo. *Cuadernos de Desarrollo Rural*, 10 (72): 243-265.
- Jordán, R. y Simioni, D. (2003): "Aspectos teóricos y de desarrollo", en Martelli, G. (comp.) (2003): *Guía de gestión urbana*. CEPAL. Santiago de Chile: 21-50.
- Ordoqui, J. y Hemández, F. (2009): Caracterización socioterritorial de los asentamientos turísticos-balnearios del litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires. *Revista Universitaria de Geografía*, 18: 105-140.
- Prats, L. (1998): El concepto de patrimonio cultural. *Política y Sociedad*, 27: 63-76.
- Santana Talavera, A., Díaz Rodríguez, P. y Rodríguez Darias, A. J. (2011): Renovación de destinos y percepción de la protección ambiental: El caso de Fuerteventura (Islas Canarias, España). *Investigaciones Turísticas*, 1: 01-20.
- Simancas Cruz, M. R. (2010): La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: La experiencia de Canarias. *Cuadernos de Geografía*, 87: 23-44
- Rangel Mora, M. A. (2007): *Redes de espacios públicos y ejes ambientales estructurantes*. Artículos Pre-prints producido en la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de los Andes, Mérida, Venezuela. Editor: Saber-ULA.
- Vera Rebollo, F. (1997): La articulación territorial del sistema turístico, en Vera Rebollo, F. (Coord.) (1997): *Análisis territorial del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona: 469 pp.
- Vera Rebollo, J. F. y Castiñeira Baños, C. J. (2010): Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 53: 329-353.
- Verduzco Chávez, B. (2010): "La evaluación de intereses sociales en los procesos de valoración turística

¿Quién tiene que aprender qué?", en De Myttenaere, B. y Rozo Bellón, E. (eds.) (2010): *Desarrollo territorial y turismo: Una aproximación a partir de la valorización turística*. Universidad de Externado. Bogotá: 02-17.

---

**Fecha de recepción del original: marzo 2015**

**Fecha versión final: junio 2015**

---