

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/233/>**

## **CENTROS TURISTICOS DEL LITORAL ATLANTICO CARACTERIZACION URBANA: SINTESIS COMPARADA DE LOS CENTROS**

Arq. Juan Carlos Mantero - Arq. Ricardo Dosso

Centro de Investigaciones Turísticas – Universidad Nacional de Mar del Plata

### **RESUMEN**

Los centros turísticos del Litoral Atlántico al Norte de la ciudad de Mar del Plata presentan características de homogeneidad y diferenciación en la consideración de los aspectos, variables e indicadores, que signan su calidad de centros urbanos turísticos e incluso, es posible agruparlos en unidades homogéneas de orden urbano-ambiental, conformando conjuntos diferenciados.

Los rasgos generales que implican una unificación primaria se inscriben en el turismo de Sol y Playas, característico del litoral costero ligado al disfrute de un turismo urbano de cara al Mar, en los cuales su condición de territorios meramente urbanos los excluye de otras opciones de oferta ligadas al turismo rural, potencial atractivo de los partidos adyacentes inscripto en las unidades paisajísticas y culturales de la Llanura Pampeana Bonaerense, fuertemente limitada por el trazado de la Ruta Nacional 11-, principal eje distribuidor que vertebra los centros turísticos del litoral. Esta limitación es relativamente excluyente en los casos de Santa Clara del Mar y Mar Chiquita que al inscribirse en el Partido homónimo a este último, con cabecera en Coronel Vidal, ofrece significativas opciones al desarrollo de un turismo rural ligado a la oferta de su respectivo territorio agro-ganadero y su cordón frutihortícola.

No obstante las limitaciones expresas en relación a la condición de la mayoría, de constituirse en municipios urbanos sin territorio rural, muchos de éstos centros urbanos turísticos al no haber densificado la urbanización de sus territorios en su totalidad, cuentan con espacios naturales ligados a la oferta continental, que, aunque relativamente ligados al cordón marítimo, incluyen atractivos singularizados por su condición medanosa y/o forestal y como en los casos particulares de San Clemente del Tuyú y Mar Chiquita su relación con otros recursos naturales hidricos, arroyos y albufera, que le confieren una diversidad biológica, paisajística y cultural que diversifica la oferta exclusiva de sol y playas y mitiga la consideración, en general excluyente, que signa la condición de municipios urbanos.

### **PALABRAS CLAVES:**

Centros Turísticos – Centros Urbanos - Litoral Atlántico – Caracterización Urbana.

## **TOURIST RESORTS OF THE ATLANTIC COAST URBAN CHARACTERIZATION: COMPARED SYNTHESIS OF THE RESORTS**

Arq. Juan Carlos Mantero – Arq. Ricardo Dosso

### **SUMMARY**

*The tourist resorts of the Atlantic Coast, located in the north of Mar del Plata city, show homogeneity and differentiation as regards aspects, variables and indicators which supply the quality of tourist urban resorts. These may be grouped within urban-environmental homogeneous units.*

*The general characteristics which involve a primary general unification are shown in the Sun and Beaches Tourism, typical of the sea coast and related to the enjoyment of an urban tourism by the Sea. The fact of being merely urban territories deprive them of other possibilities connected to the rural tourism which is the main attractiveness of the adjacent territories due to the landscapes and culture of the Pampa Plain of Buenos Aires Province. This is limited by National Route N°11 as the spine of the coast tourist resorts. This limitation may not include Santa Clara del Mar and Mar Chiquita which belong to Coronel Vidal Area and which offer important options related to the development of a rural tourism resulting from its farming and cattle-raising territories and fruit and vegetable growing stripe.*

*In spite of the limitations before mentioned as regards the establishment of urban centers without a rural territory, it is important to emphasize that many of these tourist urban resorts have natural spaces considering the continental possibilities. Some areas, in spite of their relation to the sea-shore, involve attractions such as sand dunes and forests as it is the case of San Clemente del Tuyú and Mar Chiquita. These spaces are related, at the same time, to other hydric natural resources - streams and lagoons - which not only offer Sun and Beaches but also different landscapes, cultures and biology, modifying, in this way, the traditional definition of urban centers*

### **KEY WORDS:**

*Tourist Resorts – Urban Centers – Atlantic Coast - Urban Characterization*

## INTRODUCCIÓN

Los centros turísticos del Litoral Atlántico al Norte de la ciudad de Mar del Plata presentan características de homogeneidad y diferenciación en la consideración de los aspectos, variables e indicadores, que signan su calidad de centros urbanos turísticos e incluso, es posible agruparlos en unidades homogéneas de orden urbano-ambiental, conformando conjuntos diferenciados.

Los rasgos generales que implican una unificación primaria se inscriben en el turismo de Sol y Playas, característico del litoral costero ligado al disfrute de un turismo urbano de *cara* al Mar, en los cuales su condición de territorios meramente urbanos los excluye de otras opciones de oferta ligadas al turismo rural, potencial atractivo de los partidos adyacentes inscripto en las unidades paisajísticas y culturales de la Llanura Pampeana Bonaerense, fuertemente limitada por el trazado de la Ruta Nacional 11-, principal eje distribuidor que vertebra los centros turísticos del litoral. Esta limitación es relativamente excluyente en los casos de Santa Clara del Mar y Mar Chiquita que al inscribirse en el Partido homónimo a este último, con cabecera en Coronel Vidal, ofrece significativas opciones al desarrollo de un turismo rural ligado a la oferta de su respectivo territorio agro-ganadero y su cordón frutihortícola.

Las transformaciones de las estructuras territoriales, urbanas, económicas y sociales se producen como consecuencia del crecimiento de la construcción como principal factor de transformación; a punto tal que la mayor parte de los espacios litorales expanden su territorio y modifican el uso de los espacios rurales, convirtiéndose la actividad urbano-turística en el foco polarizador y dinamizador de las economías locales del eje litoral, quedando su expansión condicionada por las posibilidades y disponibilidades del suelo, las oportunidades de mercado y el desarrollo de la infraestructura.

A la dinámica urbana se suma el crecimiento de la población permanente y la generación de inversiones y empleos, condiciones que afianzan a los municipios en su calidad de prestadores de servicios turísticos. Esta dinámica genera una atraktividad que confluye - como consecuencia de la carencia de normas de control urbanístico - en procesos de crecimiento sin infraestructura y servicios en distribución homogénea, limitándose estos a servir preferentemente las zonas centrales de actividad turística. Esta situación explica, en muchos casos, la carencia en suficiencia y calidad de infraestructura de servicios en los picos de la temporada estival.

Las características artesanales del turismo inicial son progresivamente sustituidas por un comportamiento que tiende a ser masivo y que produce diferentes grados de urbanización que varían en densidad y diversidad según los centros turísticos.

La condición generalizada de Municipios Urbanos le resta diversidad de opciones de

otras rentabilidades de orden económico-productivo, limitando sus posibilidades de desarrollo a la monoactividad del turismo no obstante su múltiple relación con el aporte resultante de actividades económicas convergentes y correlacionadas con disfrute del tiempo libre.

No obstante las limitaciones expresas en relación a la condición de la mayoría, de constituirse en municipios urbanos sin territorio rural, muchos de éstos centros urbanos turísticos al no haber densificado la urbanización de sus territorios en su totalidad, cuentan con espacios naturales ligados a la oferta continental, que, aunque relativamente ligados al cordón marítimo, incluyen atractivos singularizados por su condición medanosa y/o forestal y como en los casos particulares de San Clemente del Tuyú y Mar Chiquita su relación con otros recursos naturales hidrológicos - rías, arroyos y albufera -, que le confieren una diversidad biológica, paisajística y cultural que diversifica la oferta exclusiva de sol y playas y mitiga la consideración, en general excluyente, que signa la condición de municipios urbanos.

La monoactividad turística prevaleciente determina un uso del suelo urbano de dominante residencial turístico-recreativo acompañado de usos subdominantes de carácter residencial permanente y complementarios comerciales, culturales, administrativos y de servicios de apoyo a la vida urbana residente y turística.

El proceso de urbanización, si bien singulariza, en general, los modos de crecimiento del litoral costero, no deriva en un único patrón estructural y morfológico urbano, ni en un único modelo de desarrollo, ya que la combinación de diferentes factores condiciona la presencia de situaciones singulares.

La diversidad de condiciones ambientales y los modos de utilización de suelo signaron el proceso de urbanización dando como resultado similitudes y diferencias en las relaciones de adaptación urbano - natural.

El ordenamiento territorial urbano es la proyección en el espacio de las políticas sociales, culturales, ambientales y económicas. Permite interpretar los modos de vinculación entre las actividades humanas y el territorio. La estructura funcional - espacial, consecuencia de una lógica distributiva y relacional, producto de estrategias de desarrollo, implican usos, comportamientos y modos de aprovechamiento del suelo que producen modelos diferentes o singulares de ordenamiento territorial.

Los centros turísticos del litoral Atlántico al norte de Mar del Plata presentan características de homogeneidad y diferenciación en la consideración de los aspectos, variables e indicadores, que signan su calidad de centros urbanos, conformando conjuntos diferentes según sus trazados, estructuras urbanísticas y usos del suelo.

Las estructuras urbanas plantean ejes troncales de accesos preferentemente perpendiculares que vinculan la ruta interbalnearia con los centros y microcentros polifuncionales, los ejes comerciales y los ejes costeros, vertebrando los principales servicios y equipamientos de apoyo a la vida urbana residente y turística mediante ejes y redes secundarias de enlace.

Las estructuras circulatorias presentan una marcada organización jerarquizada mediante fuertes ejes troncales de acceso y ejes principales de vinculación a la red secundaria y terciaria. Los ejes principales presentan en general una acentuada caracterización en relación a las actividades que sirven: ejes polifuncionales, ejes comerciales, ejes costaneros, ejes residenciales, ejes de servicios.

Las urbanizaciones se intensifican en polifuncionalidad, densidad de ocupación y edificación, calidad y diversidad de servicios, intensidad del tránsito y animación urbana en proporción creciente a su aproximación paulatina a las costas y simultáneamente en correspondencia con los ejes troncales de vinculación.

### **Constantes homogéneas por grupos de centros turísticos.**

El trazado, las configuraciones geométricas y estructuras parcelarias, el perfil topográfico y urbano, los espacios verdes, la relación entre los centros y las playas, la profundidad de estas y la relación área turística - área residencial permanente, permiten agrupar centros turísticos asimilables a patrones relativos de parentesco tipológico.

## **1. Trazado**

### **Consideraciones conceptuales**

El trazado urbano es la configuración geométrica soporte de la estructura de organización funcional-espacial de la ciudad. Su consideración permite distinguir la estructura configurativa que estructura la forma urbana esencial. El interés por su estudio radica en la importancia que el trazado tiene para comprender los modos de adaptación de lo urbano frente al medio natural y los modos de aprovechamiento en términos de economía espacial urbana. Su relación con el tejido urbano construido permite determinar la relación entre llenos y vacíos, entre espacios libres y ocupados y grados de densificación de la trama urbana, atributos que a su vez, permiten contrastar la realidad con los estándares óptimos de relación basados en indicadores medioambientales de calidad urbana.

En general los centros manifiestan configuraciones geométricas o trazados isométricos, homeométricos o radioconcéntricos. Los trazados isométricos (igual medida) constituyen configuraciones geométricas que se estructuran mediante particiones del espacio

urbano de igual dimensión, constituyendo tramas regulares o dameros de igual dimensión. Los clásicos trazados en damero de las ciudades americanas son suficiente ejemplo del tipo.

Los trazados homeométricos (medidas variables) constituyen configuraciones geométricas que se estructuran mediante particiones del espacio urbano en dimensiones variables, constituyendo tramas irregulares de dimensión variada. Las tramas emergentes constituyen dameros con igual o múltiples direccionalidades.

Los trazados radioconcéntricos (polares) constituyen configuraciones geométricas que se estructuran alrededor de un centro que polariza la convergencia de las particiones del espacio urbano. Las ciudades europeas medievales o las ciudades radiales inglesas son elocuente muestra del tipo.

La complejidad de adaptación que muchas ciudades deben sortear durante el proceso de ocupación, desarrollo y crecimiento urbano, son dificultades que obligan a la adopción espontánea o planificada de patrones complejos de trazados multivariados en los que se combinan variedad de tipos. No obstante, es posible en algunos trazados complejos distinguir tendencias dirigidas hacia algún tipo configurativo o bien particularizar sectores del centro urbano inscriptos en alguno de ellos.

Ateniéndose a los centros en su denominación específica, el trazado y las configuraciones geométricas que lo sustentan permiten agrupar a los centros en los siguientes grupos según su organización dominante.

### **Caracterización de los trazados de los centros turísticos.**

#### **. *Trazado en damero isométrico: Santa Clara del Mar y San Bernardo.***

Presentan fraccionamientos organizados en base a una cuadrícula dominada por unidades rectangulares de igual medida, con el lado mayor paralelo a la costa. En ambos casos la modalidad de trazado tradicional de la ciudad española asume implicancias diferentes. En Santa Clara del Mar el trazado se ha adaptado naturalmente a un perfil topográfico de origen inscripto en la naturaleza del relieve pampeano, en cambio, en San Bernardo, el trazado se organiza transformando en gran medida la naturaleza del relieve medanoso, transformación producto de la especulación inmobiliaria y de las simplificaciones operativas de replanteamiento, que ha implicado alteraciones de la dinámica natural medanosa y en consecuencia impactos ambientales negativos en el centro urbano.

#### **. *Trazado en damero isométrico alterado: Mar Chiquita, Mar de Ajó y Santa Teresita***

La configuración geométrica de Mar Chiquita, si bien puede inscribirse en la

tipología isométrica adaptada a la naturaleza del relieve natural descripta para el caso Santa Clara del Mar, presenta matices diferenciales, producto de la necesaria adaptación de su trazado a la morfología de costas de los recursos hidrológicos implicados- arroyos y albufera - alterándose la continuidad "purista" de la trama, la que debió adecuarse a la naturaleza del sitio. No ocurre lo mismo en Mar de Ajó y Santa Teresita, que no obstante configurarse en adversidad a la naturaleza medanosa del sitio, al proponer una *tabola rasa*, superponen una estructura diagonal que dinamiza el trazado urbano.

#### **. Trazado en damero homeométrico: Villa Gesell y Cariló**

La necesidad de adaptación a un perfil medanoso singular y penetración a un ámbito boscoso consecuente con las técnicas de fijación, confirió a ambos centros turísticos una estructura de trazado en red homeométrica configurada por un amanzanamiento producto de la partición desigual y relativamente adaptativa del espacio que otorga a la urbanización una estructura circulatoria de dominante zigzageante que confiere un singular interés paisajístico. No obstante las buenas intenciones adaptativas de origen unidas a la ignorancia, por entonces, de la dinámica medanosa y su relación con el aporte y curso de las aguas, ocasionan hoy significativos conflictos de drenajes y sustentabilidad urbana no resueltos.

#### **. Trazado radioconcéntrico: Pinamar**

La concepción de trazado que dió origen a la configuración emergente de Pinamar fue inspirada en los conceptos de la Ciudad Jardín y de los suburbios urbanos ingleses que basaban su propuesta, más allá de las valiosas proposiciones espaciales-funcionales en estructuras de configuración de orden paisajístico-natural que eran favorecidas por las organizaciones radioconcéntricas. El intento de asimilación al patrón tipológico conceptual, luego de sufrir varias modificaciones de proyecto se *instala* en el espacio que hoy ocupa Pinamar mediante la yuxtaposición de unidades radioconcéntricas de diferente dimensión, que si bien son dominantes, han sido yuxtapuestas y combinadas a su vez con unidades en damero preponderantemente isométricas.

Esta configuración, no obstante presumir posibilidades adaptativas al medio natural medanoso y conferir un alto grado de interés paisajístico a la urbanización, no supera, salvo un pequeño espacio en las inmediaciones de la Av. Bunge y la Av. Costanera, las complicaciones emergentes de la desintegración en lo relativo al drenaje natural de las aguas. Por otra parte, la yuxtaposición de unidades de configuración sin solución de continuidad en varios puntos de interrelación, genera quiebres y discontinuidades en sectores de la red circulatoria.

#### **. Trazados complejos o multivariados: San Clemente del Tuyú.**

San Clemente del Tuyú presenta en la totalidad de su trazado la mayor diversidad



de unidades configurativas yuxtapuestas -damero isométrico - homeométrico, y estructuras radioconcéntricas, alteraciones variadas por superposición de tramas multidireccionadas. Esta diversidad de yuxtaposiciones se traduce en un soporte complejo para la estructuración urbana, no eximida de actuales y potenciales conflictos de fluidez circulatoria.

## 2. Uso del Suelo

### Consideraciones conceptuales

El uso del suelo urbano permite distinguir el objeto y los modos de apropiación del territorio por las actividades humanas que ocupan áreas, zonas y ejes, soporte de actividades. La estructura circulatoria permite distinguir las formas y los modos de relación dinámica funcional - espacial entre los espacios de actividad humana relativamente estables del centro urbano. El interés de su consideración en los estudios urbanos deviene de la importancia que la distribución y localización de actividades tiene en relación a los grados de compatibilidad e incompatibilidad recíproca que ellas puedan tener entre sí, y particularmente en las áreas de uso turístico.

El equipamiento constituye función o conjunto de actividades incluso en espacios construidos y las interrelaciones entre sí, constituyen función vinculante expresada en tránsito humano o flujos energéticos que circulan o fluyen a través de espacios o canales que se materializan en infraestructura urbana. En consecuencia, equipamiento e infraestructura constituyen componentes biunívocos de la construcción urbana. La consideración de su cantidad, suficiencia, calidad, estado y distribución resultan necesarios para el análisis de los centros urbanos.

### Caracterización del uso del suelo en los centros turísticos

La necesidad de establecer un sistema comparativo de distribución de los usos en los diferentes centros urbanos, que permita detectar los parentescos y diferencias entre sí, es facilitado en este análisis comparativo caracterológico mediante un sistema de estructuración genérico básico de distribución de zonas u ejes organizados, como se describe a continuación, definiendo parentescos básicos en los que se inscriben relativamente todos los centros.

En dirección a la Costa desde la Ruta Interbalnearia puede definirse una sucesión de **franjas paralelas** a saber: 1. Franja Periférica, 2. Franja Intermedia, 3. Franja Epicentral y 4. Franja Costera.

En idéntica dirección se definen una sucesión de **ejes paralelos** a saber: 1. Eje de circunvalación, 2. Eje de servicios, 3. Eje central, 4. Eje costanero.

A partir de un **eje axial** de ingreso a los centros urbanos, habitualmente

perpendicular a la costa y/o a la Ruta Interbalnearia, se despliegan sucesivamente a ambos lados Norte y Sur, zonas Inmediatas, zonas Medias y zonas Extremas.

### Modelo estructural interpretativo de distribución de usos

		SUR			AXIAL	NORTE		
		Banda Extrema	Banda Media	Banda Inmediata	Banda Axial	Banda Inmediata	Banda Media	Banda Extrema
Zona	Periférica	-3	-2	-1	A	1	2	3
Eje	Circunval.	-3	-2	-1	B	1	2	3
Zona	Intermedia	-3	-2	-1	C	1	2	3
Eje	Servicios	-3	-2	-1	D	1	2	3
Zona	Epicentral	-3	-2	-1	F	1	2	3
Eje	Central	-3	-2	-1	G	1	2	3
Zona	Costera	-3	-2	-1	K	1	2	3
Eje	Costanero	-3	-2	-1	I	1	2	3

Cuadro I: Modelo de distribución de Uso del Suelo en los centros turísticos litorales.  
Elaboración propia.

### Usos en la banda axial

En la mayor parte de los Centros Urbanos, la Banda Axial se corresponde con el eje troncal de Acceso, que continúa hasta la costa atravesando progresivamente la *zona periférica* y su intersección con el eje de circunvalación (usos naturales, esparcimiento, residencial artesanal, servicios de ruta o accesos), la *zona intermedia* y su intersección con el eje de servicios (usos residencial unifamiliar, comercial y servicios, residencial exclusivo y/o polifuncional) la *zona epicentral* y su intersección con el eje central (uso polifuncional) y en menor medida con la *zona costera* y el *eje costanero* (usos residencial multifamiliar y/u hotelero y comercial).

Villa Gesell, Pinamar, Catilo y Mar Chiquita contienen en la **banda axial de la zona periférica** áreas de espacios verdes forestados, con usos de esparcimiento y acampada las dos primeras, Cariló con uso residencial exclusivo y Mar Chiquita con verde de llanura, en tanto Mar de Ajó, San Bernardo, Santa Teresita y San Clemente del Tuyú, cuyas urbanizaciones llegan hasta la ruta interbalnearia presentan un acceso con usos ligado a funciones de servicios de ruta y acceso, y uso residencial artesanal). Santa Clara del Mar presenta una situación particular dada su condición de múltiple acceso no obstante preponderar el acceso desde Mar del Plata en dirección a la Av. Acapulco, situación que enfrenta directamente con el núcleo polifuncional por un lado.

La **banda axial en la zona intermedia** anticipa en la generalidad de los centros la aparición progresiva del uso polifuncional, mediando previamente el uso comercial y residencial. Las excepciones constituyen Cariló, cuya zona axial intermedia contiene uso residencial exclusivo; y Pinamar, Mar de Ajó, y San Clemente presentan directamente el uso polifuncional a partir del eje de servicios Norte-Sur.

La **banda axial en la zona epicentral** es esencialmente polifuncional en todos los casos, asumiendo diferentes grados de complejidad multifuncional según los casos.

En al mayoría de los centros turísticos la **banda axial** concentra progresivamente, de oeste a este, usos tendientes a la polifuncionalidad, en mayor o menor medida o en mayor o menor extensión. La polifuncionalidad a que se refiere, alude a la concentración del uso multi o unifamiliar, hotelero, comercial cultural administrativo y educacional, polifuncionalidad que según los casos de complejidad urbana admite diferentes grados de inclusión-exclusión de dichas funciones. Dicha complejidad de usos coincide sistemáticamente con la zona epicentral, y eje central, extendiéndose por éste habitualmente en dirección Sur y/o Norte según los casos, y la zona Costanera, con un fuerte acento hotelero-comercial. Pinamar y Villa Gesell contienen la mayor diversidad, complejidad y extensión del uso polifuncional. El primero en dirección Oeste-Este y el segundo en dirección del eje Epicentral Sur (calle principal generalmente con acento comercial).

Las **zonas periféricas** en las zonas inmediatas, medias y extremas, en los centros urbanos de Mar Chiquita, Villa Gesell, y Pinamar, constituyen áreas naturales medanosas forestadas o no, o llanuras no urbanizadas - en ciertos casos no urbanizables - o como en el caso de éste último, aloja algunos usos especiales o reservas de expansión urbana. Situación diferente presentan los centros de Santa Clara del Mar, San Bernardo y Santa Teresita, cuya periferia contiene uso residencial artesanal disperso de baja densidad a lo que se suma en el caso de San Clemente del Tuyú, el uso Servicios. En estos últimos cabe aclarar que el borde de la ruta interbalnearia presenta tendencias a usos de servicios, particularmente en proximidad a los distribuidores de acceso.

Los **ejes de circunvalación** o avenidas principales paralelas a la ruta interbalnearia ponen un límite a veces respetado y otras trasvasado por los usos lindantes de preponderancia residencial artesanal dispersa. En Villa Gesell constituye un verdadero límite entre el uso residencial artesanal y la zona periférica medanosa; en Pinamar, la avenida Intermédanos vincula usos especiales periféricos; en Cariló perfila un límite entre el área residencial exclusiva y la masa forestal periférica envolvente. En Mar de Ajó, San Bernardo y Santa Teresita si bien no existe este concepto de eje de circunvalación, por el avance del trazado limitando directamente con la RN11, se traduce en la presencia de la última avenida paralela a la ruta, con preponderancia, a ambos lados, del uso residencial artesanal. Casos singulares presentan Santa Clara del Mar y San Clemente del Tuyú; en el primero, la urbanización del centro es limitada por una avenida de borde paralela directamente a la RN11, como frontera de la zona residencial unifamiliar periférica que rodea al centro urbano; en el segundo, la Av. Naval, que vincula directamente el *codigo* distribuidor de la RN11 con Mundo Marino y Punta Rasa, dividiendo el área urbanizada

intermedia residencial de una franja urbanizada periférica de uso de servicios.

**La zona intermedia** en general en todos los centros urbanos concentra el uso residencial unifamiliar de baja densidad y en el caso particular de Pinamar la complementáriedad con el uso Industrial Comercial (banda inmediata) y Esparcimiento (banda media). La zona intermedia en Cariló se caracteriza por el uso residencial unifamiliar exclusivo disperso complementado por el usos de esparcimiento (Club de Golf y Tenis Ranch).

**El eje de servicios** es un concepto que se materializa paradigmáticamente en el Boulevard Gesell, en el centro homónimo; una zona-eje paralela a la ruta y la costa que concentra en diferentes grados los usos de servicios (talleres, corralones, etc.) y comercio complementados con uso residencial unifamiliar. Cariló constituye la excepción al patrón analítico, por la propia naturaleza del centro turístico: residencial exclusivo; y Pinamar, lo es en otro sentido y en cierta medida: la calle E. Shaw, si bien no contiene un uso exclusivo comercial y de servicios, vertebrada en la zona Media usos polifuncionales con acento en equipamientos significativos como la Terminal de Omnibus, Hospital y Policlínico Central, además de los otros usos incluidos en la polifuncionalidad compleja descripta con anterioridad. Calle Shaw en la banda intermedia y extrema vincula con usos residenciales unifamiliares de baja densidad. En el resto de los centros este patrón analítico comparativo de uso de suelo no tiene situaciones homologables a esta posición relativa del eje, aunque sí en otros ejes paralelos sustitutivos - en Mar de Ajó lo constituye la calle Chascomús y en San Clemente la Av. Naval- , por no poseer estos usos de servicios en ejes paralelos, aunque sí en el eje axial como sucede en Mar de Ajó, San Bernardo, Santa Teresita, o localizados en forma puntual y dispersa, como ocurre en Santa Clara del Mar y Mar Chiquita, donde el grado de urbanización y magnitud poblacional no justifica una zona continua dedicada al uso en cuestión.

**La zona epicentral** es una franja que se desplaza a lo largo de un eje geográfico central paralelo a la costa, dividiendo generalmente al centro urbano en dos superficies relativamente iguales. En las bandas inmediatas a la banda axial se suceden usos predominantemente residenciales unifamiliares (Villa Gesell), residenciales unifamiliares con usos culturales-institucionales (Santa Clara del Mar) o multifamiliares complementados, según las complejidades urbanas, con otros usos en mayor o menor diversidad (Pinamar, Mar de Ajó, San Bernardo, Santa Teresita, San Clemente del Tuyú). Las bandas medias y extremas contienen, en general, solo usos residenciales unifamiliares con el complemento de comercios y servicios dispersos de tipo diario.

En Santa Clara del Mar y Mar Chiquita dada la proximidad del eje epicentral geográfico con los límites de ejido, las bandas inmediatas contienen usos residenciales unifamiliares mezclados con usos culturales institucionales (Santa Clara) o uso polifuncional central (Mar Chiquita ).

Cariló constituye siempre una particularidad por constituir el centro urbano, en función de su dimensión y carácter, una única zona de uso residencial unifamiliar exclusivo complementado por un centro polifuncional, distribución residencial que no admite subdivisión en varias zonas, bandas o ejes.

Los **ejes centrales** muy próximos y paralelos a la zona costera y al eje costanero se constituyen en franjas vertebrantes que concentran usos polifuncionales, pluralidad que según la modalidad de los centros, incluye mayor o menor diversidad de funciones. En general, y en situación inmediata y media próxima a la banda axial, predominan los usos comercial, financiero y cultural, hotelero y gastronómico, y en ocasiones, el administrativo institucional. En las franjas medias y extremas predominan los usos residenciales unifamiliares con comercio y servicios puntuales de uso diario. Pinamar excluye esta modalidad sustituida por la polifuncionalidad de la banda axial conformada por la franja vertebrada por la Av Bunge y el centro polifuncional comercial localizado en su intersección con la Av. del Libertador. En este caso, el Eje Central, constituido por la franja direccionada por esta avenida, contiene un uso exclusivamente residencial unifamiliar.

La **zona costera** es una franja paralela a la costa, de una o dos manzanas, que se extiende hacia uno o ambos lados de la Banda Axial entre el Eje Central y el Eje Costanero, donde en general predomina en las bandas inmediatas el uso Residencial Multifamiliar Hotelero Comercial y en las medias y extremas, la residencial multifamiliar y unifamiliar sucesivamente, en algunos casos y preferentemente al norte de los centros turísticos se presenta el uso residencial exclusivo (barrios parque singulares)- Santa Teresita y Mar de Ajó, (San Miguel de Monte y San Rafael respectivamente), Pinamar y Cariló, por diferentes circunstancias constituyen excepción a la tipología. En Pinamar, al Sur de la Av. Bunge predomina el uso Hotelero Comercial exclusivo y al Norte el uso residencial unifamiliar. En Cariló la Zona Costera presenta en su intersección con la Banda Axial un centro polifuncional residencial, multifamiliar, cultural, de esparcimiento y consumo, diferenciado del Centro Comercial; hacia ambos lados en dirección norte y sur predomina el uso residencial unifamiliar exclusivo de baja densidad.

El **eje costanero** presenta en la mayoría de los casos un uso residencial multifamiliar o residencial multifamiliar - hotelero complementado con el uso comercial ligado al apoyo de la actividad balnearia. Excepcionalmente en Pinamar y Cariló se observan situaciones de uso diferenciales, predominando en Pinamar al Norte de la Banda Axial el uso residencial unifamiliar y segmentadamente el uso residencial multifamiliar y hotelero. En Cariló la situación excepcional del borde costero medanoso y la preservación del mismo no adhiere al concepto de eje costanero al menos con el criterio aplicado, en su consideración, a los demás centros urbanos turísticos.

## Modelo interpretativo de intensidad de ocupación

		SUR			AXIAL	NORTE		
		Banda Extrema	Banda Media	Banda Inmediata	Banda Axial	Banda Inmediata	Banda Media	Banda Extrema
Zona	Periférica							
Eje	Circunval.							
Zona	Intermedia							
Eje	Servicios							
Zona	Epicentral							
Eje	Central							
Zona	Costera							
Eje	Costanero							

Cuadro 2. Grados de Intensidad de Ocupación urbana  
Elaboración propia.

### 3. Estructura Urbana

#### Consideraciones conceptuales.

Los centros urbanos, en general, relacionan y agrupan sus funciones urbanas mediante estructuras organizativas fundamentales que relacionan áreas, núcleos y puntos de equipamientos relevantes entre sí, vinculados por ejes estructurantes básicos conformando así, sistemas urbanos integrados.

La estructura urbana es un sistema de relaciones que ordena orgánicamente los componentes que la integran; organiza las relaciones entre los componentes de un asentamiento urbano. Se compone de puntos, centros, núcleos, zonas y áreas, y las relaciones entre sí. Dichos componentes concentran actividades relativamente estables que se relacionan entre sí mediante flujos relativamente dinámicos que generan diferentes grados de interdependencia o cohesión.

El interés que suscita el estudio de la estructura urbana radica en que su lectura permite interpretar la dinámica del modelo urbano, y comprender la lógica que vertebra las funciones y actividades que se desarrollan en la ciudad. La claridad necesaria para la lectura y ubicación orgánica de los componentes urbanos, constituyen condiciones imprescindibles para el desenvolvimiento fluido en el centro urbano. El interés de su estudio en la consideración del turismo en centros urbanos, radica en la necesidad de analizar las condiciones en que se presenta para el turista la lectura e identificación del sistema urbano turístico y sus componentes.

Los tipos estructurales urbanos pueden ser lineales, polares, poligonales o tramados

como consecuencia de la lógica asumida por los modos de relación funcional que se establecen entre las unidades o componentes del centro.

En las estructuras organizativas lineales, un eje vincula puntos, polos o centros de funciones urbanas - únicas, mixtas o polifuncionales- de modo tal que siempre existe en su interrelación, una función urbana antecedente y una consecuente, en cada una de ellas.

En las estructuras organizativas polares o radiales, un punto, polo, centro o núcleo funcional se constituye en nodo a través del cual se vinculan o convergen todas las demás funciones urbanas.

En general todos los centros urbanos manifiestan estructuras organizativas complejas, relativamente tramadas, resultado de la combinación multivariada de los tipos organizativos. En ocasiones es posible observar la prevalencia de alguno de ellos, predominio que le confiere singularidad tipológica, esto es, ciudades de tendencia organizativa lineal, radial o radioconcéntrica.

### **Caracterización de las estructuras funcionales de los centros turísticos**

Los centros urbanos del litoral Atlántico organizan la relación de sus áreas y núcleos funcionales conformando organizaciones tramadas aunque con tendencias lineales y polares, o multilineales y multipolares según los casos. Ello no excluye la existencia de casos con organizaciones simples unipolares o unilineales.

#### **. Estructura Urbana Unipolar.** El caso Cariló

Cariló constituye el único tipo de estructura organizativa básica *unipolar simple* en el cual el Centro Polifuncional conforma un polo de equipamiento complejo alrededor del cual las unidades residenciales dispersas se vinculan mediante ejes principales de acceso. Una lectura de mayor diversificación podrá comprender una organización que incorpore a los puntos relevantes de equipamiento de esparcimiento (Tenis Ranch y Golf Club) como polos complementarios vinculados a los ejes principales descriptos. En este caso, el centro puede alternativamente inscribirse en la tipología organizativa lineal multipolar.

**. Estructuras Urbanas Lineales.** Los casos Mar Chiquita, San Clemente, Mar de Ajó y San Bernardo.

Mar Chiquita y San Clemente del Tuyú conforman una estructura urbana *lineal multipolar* o multinuclear. En Mar Chiquita, el eje Av. San Martín desde el acceso a la costa marítima vertebró lineal y sucesivamente un núcleo de control policial, un centro de atención sanitaria y culto, un centro de equipamiento institucional, un núcleo polifuncional central, un núcleo de equipamiento hotelero y un núcleo de equipamiento que incluye confiterías, restaurantes y esparcimientos distribuido sobre la Rivera del Sol a la vera de la

albufera Mar Chiquita. En San Clemente del Tuyú el eje axial que vincula la Av. Naval con la costa, vertebrada linealmente en sentido O.E. un núcleo institucional (Delegación Municipal, Centro de Salud, Iglesia, Comisaría y Terminal de Transporte) con el núcleo polifuncional comercial-financiero y residencial gastronómico y hotelero, la cadena de balnearios y el muelle de pescadores, conformando así una estructura básica *lineal multipolar*.

La estructura urbana principal de Mar de Ajó vincula el acceso y la costa a través de un eje axial que concluye un polo polifuncional comercial, hotelero, cultural, recreativo y administrativo que constituye el corazón de la vida turística, próxima a la cadena de balnearios de la costa, conformando un tipo organizativo *lineal unipolar*. En segundo orden de agregación, una trama general vincula la estructura lineal unipolar con las zonas de equipamiento residencial de carácter areal.

La estructura urbana básica de San Bernardo vincula el acceso y la costa a través de un eje axial que vertebrada sucesivamente un foco institucional (delegación municipal), la Terminal de Omnibus, un centro de unidades gastronómicas y un núcleo polifuncional comercial financiero y hotelero gastronómico (calle Chiozza) y zona costera. Esta modalidad de organización se inscribe en el tipo *lineal multipolar*.

Pinamar presenta una estructura organizativa *Lineal multipolar tramada* en la que un fuerte eje axial (Av. Bunge) vertebrada sucesivamente de oeste a este un extenso y complejo núcleo polifuncional (administrativo, residencial multifamiliar, hotelero, gastronómico, comercial, educativo y cultural) con un polo comercial (hotelero, gastronómico, comercial), un núcleo histórico residencial, un núcleo polifuncional hotelero-comercial y la cadena de balnearios.

En sentido transversal calle Júpiter vincula con una zona de equipamiento industrial comercial. E. Shaw vincula con una zona polifuncional (multifamiliar, hotelera, comercial, cultural, administrativa y educacional), un núcleo de equipamiento sanitario (Unidad Sanitaria y Policlínico Bunge, y Terminal de Omnibus) y sucesivamente con los links de Golf, complejos turísticos aledaños y las extensas zonas de equipamiento residencial unifamiliar, al Norte del centro urbano.

La Av. del Valle Fértil vincula el Eje polifuncional principal (Av. Bunge) con un área polifuncional 2 (hotelera, cultural y educacional). La Av. del Libertador se constituye en un fuerte eje transversal que vincula sin solución de continuidad las zonas norte y sur del centro urbano a ambos lados de Av. Bunge relacionando las áreas residenciales con éste. De este modo a partir de ejes principales estructurantes de acentuación lineal en ambos sentidos se vertebran múltiples núcleos y zonas cuya vinculación es fortalecida por otros ejes secundarios como las avenidas Martín Pescador, de Las Tres Carabelas y Odisea, que en sentido este-oeste completando una trama que deriva a su red en el eje costanero.



Esta compleja organización parte de un fuerte eje axial y troncal (Av. Bunge) con nacimiento en la ruta interbalnearia y fin en la cadena costera, y de un fuerte eje de vinculación intercostera, como la Av. del Libertador, condición que le confiere a la organización un carácter principalmente lineal. La multiplicidad de núcleos le otorga índole multipolar y la diversificada red secundaria le confiere carácter tramado, condiciones que permiten su inscripción en el tipo organizativo **Lineal Trama Multipolar**.

. **Estructuras multilineales y multipolares.** El caso Santa Teresita

La posibilidad de doble acceso característica del centro urbano de Santa Teresita permite distinguir dos ejes axiales (avenidas 41 y 32) que vinculan la ruta interbalnearia con la costa, vertebrando diferentes funciones y equipamientos urbanos. El eje avenida 41 y su prolongación al aeropuerto vincula sucesivamente un núcleo de equipamiento religioso, un núcleo polifuncional (Institucional - financiero) y un núcleo polifuncional (comercial, financiero, hotelero, gastronómico y cultural) con eje en calle 2. El eje axial calle 32, vincula la ruta interbalnearia con la costa vertebrando sucesivamente las terminales de transporte (aeropuerto y ómnibus), un núcleo de equipamiento religioso, Golf Club, Hospital y el núcleo polifuncional con eje en calle 2, antes aludido. Ambos ejes confluyen a su vez en el eje paralelo a la costa constituido por la cadena de balnearios. Este criterio organizativo se inscribe en el tipo *multilineal-multipolar* por la dualidad de accesos y por los múltiples núcleos y puntos de equipamientos que vinculan. Como en todos los casos una trama *capilar* de relaciones superpuestas vincula la estructura principal con las áreas residenciales y de esparcimiento en general.

. **Tramas multipolares:** los casos Santa Clara del Mar y Villa Gesell.

Santa Clara del Mar y Villa Gesell, con matices diferenciales y distinta extensión, se inscriben en el tipo organizativo de *trama multipolar*. En ambos casos, a pesar de contener núcleos y ejes preponderantes, la presencia dispersa de otros núcleos de importancia alejados de aquellos, inducen a la consideración de ejes secundarios vinculantes que conforman una verdadera trama de fuertes relaciones manifiestas en Santa Clara del Mar merced a su múltiple relación con la circunvalación de la RN11 y su posibilidad de múltiples accesos y no debidamente valorizadas y dimensionados en el caso de Villa Gesell.

Santa Clara del Mar, en particular, no obstante la fuerte axialidad organizativa de la Av. Acapulco, principal vinculante del acceso predominante y vertebrante de los principales equipamientos institucionales, administrativos y comerciales, áreas hoteleras y de servicios de playa, no resulta suficiente para explicar las múltiples relaciones que implican la consideración de otros núcleos, que aunque más ligados a la vida cotidiana del residente, constituyen potenciales atractivos turísticos. En este aspecto cabe la consideración del núcleo Cultural, Comercial y Hotelero que gira en torno a los museos de Artesanías Latinoamericana y Paleontológico, la Casa de Té La Posta del Angel próximos a la Av. Montreal y la consideración de los núcleos Institucionales-culturales dispuestos en torno a

las dos plazas principales en el epicentro del centro urbano. Las múltiples posibilidades de vinculación que ofrece su estructura cuadrangular de avenidas vinculadas a la envolvente RN11, confieren una organización tramada en cuyas principales intersecciones confluyen los núcleos descriptos. Esta condición organizativa inscribe a Santa Clara del Mar en el tipo estructural *trama multipolar*.

Similares consideraciones aunque con matices diferenciales, merece la caracterización de la estructura urbana de Villa Gesell. No obstante la fuerte vinculación que el eje Av. Buenos Aires y su derivación a la costa ejercen a su paso por los principales equipamientos urbanos, y calle 3, en su vinculación con los principales núcleos de equipamiento polifuncional central y en su extremo sur con la Terminal de Omnibus, la localización de importantes puntos de equipamiento tales como el Hospital Central y el Polideportivo implican la consideración de una trama vinculante que gravita en el tipo organizativo. La Av. Buenos Aires constituye el principal eje estructurador que vincula, a través del nodo distribuidor con RN11 el Aeropuerto con el microcentro polifuncional, el sector hotelero-comercial, la costa y los principales atractivos culturales y de esparcimiento con las principales zonas residenciales turísticas. Transversalmente a la Av. Buenos Aires, y en disposición paralela la calle 3 constituye la vertebración de los principales usos polifuncionales, el Boulevard Gesell, la vinculación con el equipamiento de servicios y la calle 6 la vinculación con un centro administrativo institucional satélite, con el Polideportivo y el Hospital central. Ejes secundarios perpendiculares a estas últimas conforman una trama que vincula los múltiples núcleos de equipamiento. Esta trama de relaciones funcionales básicas montada sobre fuertes ejes principales, axial uno y paralelos entre sí los demás, y la diversidad de núcleos concentrados y dispersos de equipamiento, permiten inscribir su estructura urbana en el tipo organizativo *trama lineal multipolar*.

## Conclusiones:

Los centros turísticos del litoral Atlántico al norte de Mar del Plata presentan características de homogeneidad y diferenciación en la consideración de los aspectos, variables e indicadores, que signan su calidad de centros urbanos, conformando conjuntos diferentes según sus trazados, estructuras urbanísticas y usos del suelo.

### *A propósito de los trazados:*

Los trazados predominantemente irregulares (homoométricos y radioconcéntricos o complejos) se corresponden con los lugares que ofrecen al turismo una mayor atractividad paisajística debido a la conjunción de recorridos muy variados con presencia de vegetación relativamente abundante (Cariló, Villa Gesell, Pinamar, San Clemente del Tuyú). En cambio, los trazados predominantemente regulares (isométricos: Santa Clara del Mar, Mar de Ajo, San Bernardo, Santa Teresita) en general no predisponen a recorridos de interés paisajístico, debido en gran medida a la monotonía del trazado; excepción hecha a barrios

parques de trazados irregulares.

#### ***A propósito de las estructuras urbanas:***

Las estructuras urbanas plantean ejes troncales de accesos preferentemente perpendiculares que vinculan la ruta interbalnearia con los centros y microcentros polifuncionales, los ejes comerciales y los ejes costeros, vertebrando los principales servicios y equipamientos de apoyo a la vida urbana residente y turística mediante ejes y redes secundarias de enlace.

En general los ejes o centros polifuncionales se constituyen en polos de atracción turística por la oferta implícita de cantidad y diversidad de servicios, conformando núcleos o sendas claves para la orientación del turista. En general constituyen núcleos de estructura organizativas polares radioconcéntricas o lineales con tendencia polar.

Otros núcleos semicentrales, semiperiféricos o periféricos, no obstante integrar la estructura organizativa, solo en ocasiones constituyen una impronta orientativa para el turista, no así en cambio para el residente, cuya habitualidad urbana confiere a dichos núcleos particular interés por los usos y actividades que ofrecen, generalmente más ligadas a la población residente. Excepción hecha en los casos de núcleos de esparcimiento o núcleos equipamiento especial y de servicios, fuertemente ligados a la estructura de actividades turísticas

En general puede advertirse una única estructura de relaciones aunque con comportamiento funcional diferente, en relación al reconocimiento y dinámica que le confieren distintamente turistas y residentes. En particular, la estructura funcional turística se limita a los intereses directos que le confiere la actividad.

#### ***A propósito de las estructuras circulatorias***

Las estructuras circulatorias presentan una marcada organización jerarquizada mediante fuertes ejes troncales de acceso y ejes principales de vinculación a la red secundaria y terciaria. Los ejes principales presentan en general una acentuada caracterización en relación a las actividades que sirven: ejes polifuncionales, ejes comerciales, ejes costaneros, ejes residenciales, ejes de servicios.

Prevalece en general la carencia de una vía alternativa que vincule los centros turísticos, paralelamente a la ruta interbalnearia, en general única vía disponible.

#### ***A propósito de los usos urbanos***

Los usos urbanos y las urbanizaciones se intensifican en polifuncionalidad, densidad de ocupación y edificación, calidad y diversidad de servicios, intensidad del tránsito y

animación urbana en proporción creciente a su aproximación paulatina a las costas y simultáneamente en correspondencia con los ejes troncales de vinculación. Se advierte, además, su correspondencia con el predominio de la actividad turística, principal incentivo del desarrollo urbano de los centros turísticos objeto de estudio.

*En síntesis*, se desprende del análisis comparativo de los centros turísticos una tendencia marcada a la densificación costera en relación de todas las variables e indicadores urbanos, una tendencia a la segregación habitacional de los espacios turísticos respecto de los espacios de residentes, una presencia marcada de paseos comerciales paralelos al cordón costero (calles principales), excepción hecha en Pinamar, y una incipiente tendencia a resolver un eje circunvalatorio paralelo al eje interbalneario o en algunos casos mencionados, una también incipiente tendencia a la definición de un eje costanero vinculante.

Se observan carencias por grupos de centros tales como la falta de territorialidad rural, la ausencia de control paisajístico de los accesos, la carencia de espacios verdes públicos planificados, donde la especulación inmobiliaria no cedió, lugar al espacio público, al menos en áreas centrales de interés turístico.

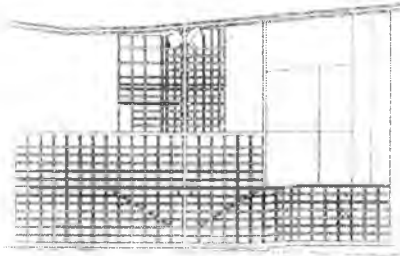
El presente estudio forma parte de un estudio integral que incluye el estudio pormenorizado de la totalidad de las variables urbanas que inciden en la actividad turística, y su relación con variables e indicadores sociales y económicos de la actividad turística. La fase desarrollada en este trabajo refiere exclusivamente a la descripción y caracterización urbana de los centros turísticos en relación a las variables más significativas.

**TRAZADOS ISOMETRICOS (Regulares)**

**HOMOGENEOS**

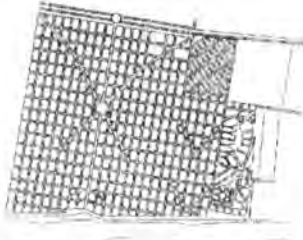


**Santa Clara del Mar**

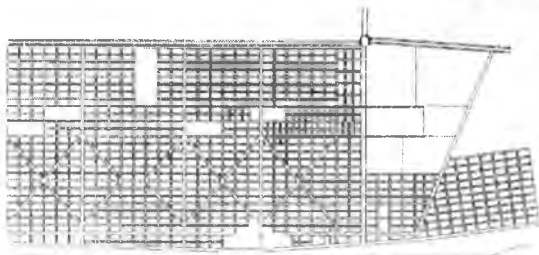


**San Bernardo**

**ALTERADOS**



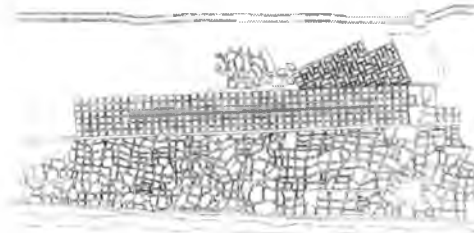
**Santa Teresita**



**Mar de Ajo**

**TRAZADOS HOMEOMETRICOS (Irregulares)**

**PUROS**

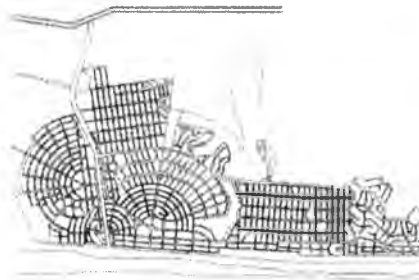


Villa Gesell



Carlo

**RADIOCONCENTRICOS**



Pinamar

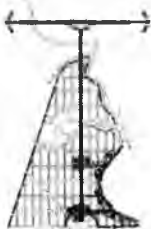
**MULTIVARIADO**



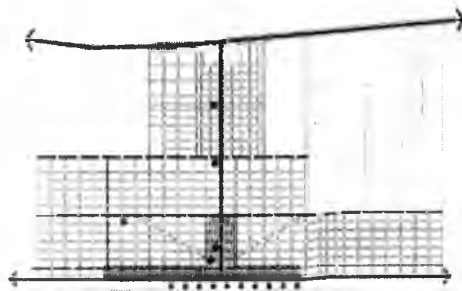
San Clemente del Tuyu

### ESTRUCTURAS LINEALES

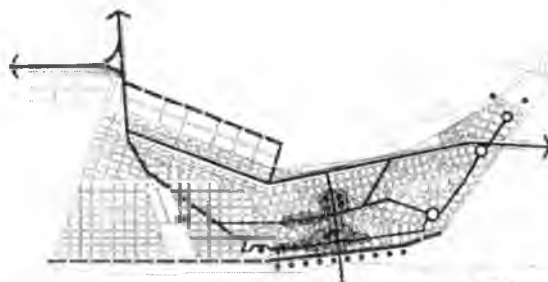
#### LINEALES MULTIPOLARES



Mar Chiquita



San Bernardo



San Clemente del Tuyu



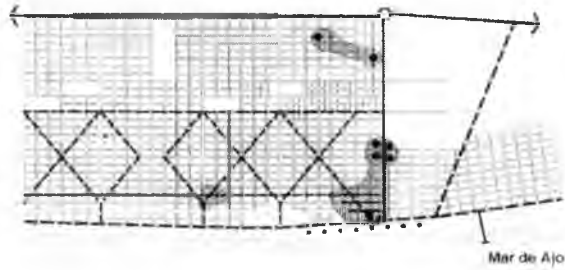
EJES PRINCIPALES

FOCOS PUNTUALES DE EQUIPAMIENTO

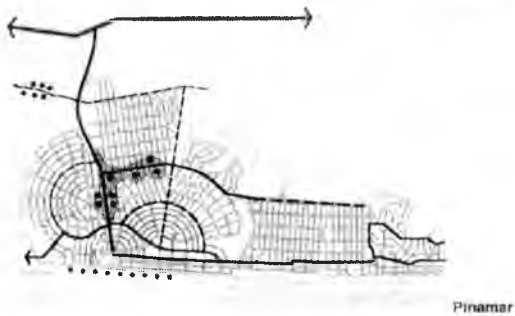
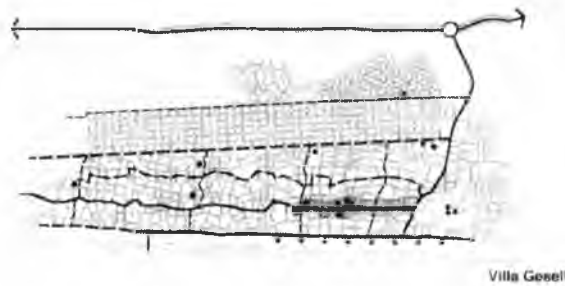
AREA DE CONCENTRACION DE OFERTA URBANA Y DEMANDA TURISTICA

### ESTRUCTURAS LINEALES

LINEAL MULTIPOLAR



LINEAL TRAMA MULTIPOLAR



— EJES PRINCIPALES  
● FOCOS PUNTUALES DE EQUIPAMIENTO  
● AREA DE CONCENTRACION DE OFERTA URBANA Y DEMANDA TURISTICA



### ESTRUCTURAS POLARES

UNIPOLAR



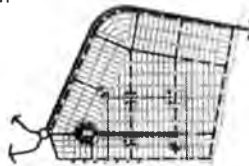
Carilo

MULTIPOLAR MULTILINEAL

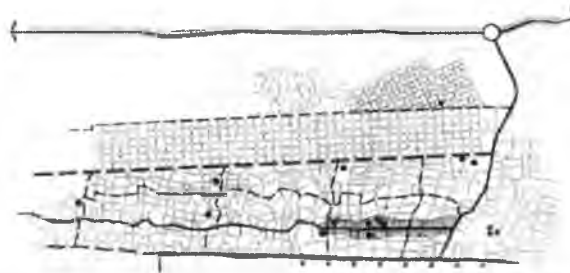


Santa Teresita

TRAMA MULTIPOLAR



Santa Clara del Mar

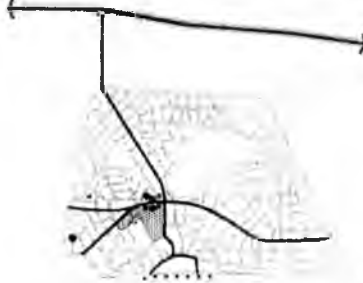


Villa Gesell

— EJES PRINCIPALES  
● FOCOS PUNTUALES DE EQUIPAMIENTO  
■ ÁREA DE CONCENTRACION DE OFERTA URBANA Y DEMANDA TURÍSTICA

**ESTRUCTURAS POLARES**

UNIPOLAR



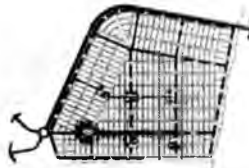
Carilo

MULTIPOLAR MULTILINEAL

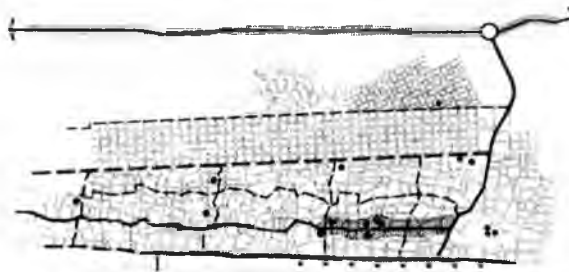


Santa Teresita

**ESTRUCTURAS TRAMA MULTIPOLARES**



Santa Clara del Mar



Villa Gesell

-  EJES PRINCIPALES
-  FOCOS PUNTALES DE EQUIPAMIENTO
-  AREA DE CONCENTRACION DE OFERTA URBANA Y DEMANDA TURISTICA

## BIBLIOGRAFIA

- ALOMAR ESTEVE, Gabriel. *Teoría de la Ciudad*. IEAL. 1980. Madrid. España.
- BONET CORREA, Antonio. *Morfología y Ciudad*. Editorial Gilli. 1978. Barcelona. España.
- BERTONCELLO, Rodolfo. *Configuración Socio Espacial de los Balnearios del Partido de La Costa*. 1993. Instituto de Geografía. UBA. Buenos Aires.
- BONO, Nestor Omar. 1998. *Las Problemáticas Territoriales y el Mejoramiento de la Calidad Urbano Ambiental del Partido de Pinamar*. Documento: Diagnóstico. FAU. UNLP. La Plata.
- BOULLON, Roberto. *Planificación del Espacio Turístico*. 1985. Editorial Trillas. México.
- BOULLON, Roberto. *Turismo y Ciudad*. 1997. revista *APORTES y transferencias*. año 1 vol 2. Centro de Investigaciones Turísticas. UNMDP. Mar del Plata.
- BUTRAND Michel. *La Ciudad Cotidiana*. 1981. IEAL. Madrid. España.
- CAMINO, Horacio. *Elementos de Urbanización*. 1984. Editorial Gilli. México.
- MANTERO, Juan Carlos y equipo de investigación. *Estudio de Centros Turísticos del Litoral Atlántico*. Documentos inéditos de la investigación en curso (I. La región. II. Dimensión socio-espacial). 1998/99 CIT. UNMDP.
- MICHAUD, Jean Luc. *La Ordenación de las Zonas Litorales*. Col. Nuevo Urbanismo. 1981. IEAL. Madrid. España.
- PRECEDO LEDO, Andrés. *Ciudad y Desarrollo Urbano*. 1996. Editorial Síntesis. Madrid. España.
- TAUBER, Fernando. *Villa Gesell. Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo*. 1999. UNLP. La Plata.
- VINUESÁ ANGULO, Julio. *Los Procesos de Urbanización*. 1991. Editorial Síntesis. Madrid. España.
- OMT. *Desarrollo Turístico Sostenible*. 1993. OMT. Madrid. España.