

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

+info <http://nulan.mdp.edu.ar/2705/>

TURISMO EN TERRITORIO LITORAL. DESIGUALDADES URBANAS ORIGINADAS POR LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA

MG. GRACIELA BENSENY¹

Introducción

El territorio litoral es un área muy dinámica, constituye una zona de ecotono donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres, marinos y aéreos. La presencia de recursos naturales define la localización espacial del turismo y permite diferenciar entornos configurados por la función turística. Los destinos litorales concentran gran parte de la oferta turística y reflejan los efectos de apropiación del territorio, con la consiguiente transformación y organización urbana.

Los recursos naturales localizados en el territorio litoral asumen gran protagonismo, tanto en el turismo como en el contexto de otras actividades económicas. La playa y el mar son elementos de la naturaleza que poseen alta valoración turística y motivan el desplazamiento de personas. La presencia de recursos naturales determina el potencial turístico de una región y al mismo tiempo, induce los riesgos que generan las diversas formas de apropiación, transformación y urbanización del territorio turístico litoral.

El turismo en el territorio litoral implica un elevado consumo del suelo, que asociado a las prácticas recreativas, genera diversos modelos de implantación y transformación de estructuras territoriales, sociales y económicas. El acondicionamiento turístico exige la puesta en valor del recurso natural y origina la construcción de equipamiento específico para brindar servicios de alojamiento, restauración, transporte y recreación, así como servicios complementarios e infraestructura de base (vías de comunicación, terminales de transporte aéreo, terrestre y/o marítimo, servicios urbanos básicos -luz, agua, cloacas, limpieza-, etc.) a fin de asegurar la accesibilidad al sitio.

La urbanización genera una transformación territorial, social y económica, donde las actividades tradicionales ceden paso al turismo, acelerando el proceso de expansión urbana y especialización turística del territorio litoral. Se modifica el uso del suelo original y la actividad turística se convierte en un factor dinamizador de la economía local. La nueva actividad queda condicionada por la disponibilidad del territorio, el desarrollo de infraestructura y las oportunidades que ofrece el mercado.

El informe integra la investigación Turismo y Territorio - Dialéctica Turismo Interior y Turismo Litoral, contribución al desarrollo local y regional, que está realizando el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se presenta un avance de la investigación, que aspira analizar el devenir del proceso de apropiación del territorio para su transformación en un centro turístico y analizar las consecuencias de la actividad turística en la organización urbana de un destino de litoral.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas y visitas de observación y la consulta de variadas

¹ Centro de Investigaciones Turísticas - Facultad de Ciencias Económicas y Sociales - Universidad Nacional de Mar del Plata
Funes 3250, 7600 Mar del Plata
benseny@mdp.edu.ar - gracielabenseny@yahoo.com.ar

fuentes gráficas, documentales y virtuales. El análisis adopta un método historicista basado en la dimensión socio espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso: Villa Gesell.

La dimensión socio espacio-temporal plantea el devenir del territorio litoral, desde el momento fundacional hasta la actualidad, analizando el proceso de apropiación turística del territorio y la transformación de un extenso campo de médanos en un centro turístico espontáneo, que crece bajo la ausencia de un plan regulador. Se analizan las desigualdades urbanas originadas por la urbanización turística. Se aspira producir un documento que evidencie las transformaciones socio-territoriales a partir del proceso de urbanización y sirva como reflexión para ser considerado en otros contextos geográficos.

El territorio litoral y las urbanizaciones turísticas

Los recursos naturales localizados en el territorio litoral asumen gran protagonismo, tanto para el turismo como para otras actividades económicas. La presencia y evaluación de los recursos determina el potencial turístico de una región, y al mismo tiempo, se convierte en un factor de riesgo que supone la apropiación de los recursos que implica la nueva urbanización. Los elementos de la naturaleza, como las playas, lagunas o el mar, aportan atraktividad y poseen alta valoración turística, que motiva el desplazamiento de las personas (Jafari, 2002).

La modalidad turística de sol y playa basa su atraktividad en el territorio litoral, que constituye una zona de ecotono compleja y productiva, donde se pone en contacto el aire, la tierra y el agua, requiriendo una cuidadosa planificación y ordenación de los recursos, usos e impactos. El turismo en el territorio litoral realiza un elevado consumo y uso de suelo; está asociado a las prácticas recreativas, que originaron diversos modelos de implantación y transformación de las estructuras territoriales, sociales y económicas. Los problemas y contradicciones derivados de su crecimiento impactan sobre el territorio litoral (Vera Rebollo, 1997).

El territorio litoral sufre degradación ambiental y destrucción, como consecuencia de la implantación de una urbanización turística. Las presiones ejercidas por la población para disfrutar sus vacaciones en la costa, pone en peligro la sustentabilidad ambiental. El cuidado del territorio litoral requiere un conocimiento de las formas y los procesos naturales, basado en la fragilidad y alta vulnerabilidad de la zona costera, así como también una cuidadosa planificación y gestión sustentable.

La implantación de una urbanización turística en el territorio litoral produce una reestructuración del medio y origina una amplia variedad de actividades basadas en la construcción y la expansión urbana. Los cambios físicos alteran la apreciación visual y reproducen modelos de urbanizaciones litorales con rasgos homogéneos. Al mismo tiempo, la sustitución del medio natural por un entorno construido, origina una variedad de impactos que, en el corto o largo plazo de largo, evidenciarán su impronta sobre el área (Pearce, 1988).

Los principales impactos generados por la actividad turística se verifican tanto en el medio físico como en el socio-económico. El turismo influye directamente sobre el medio físico deteriorando la calidad paisajística e indirectamente contaminando las aguas superficiales o subterráneas, ocasiona la pérdida de suelos productivos y erosiona las

costas. Los impactos socio-económicos se originan como consecuencia de la implantación de la urbanización turística que produce un incremento poblacional, atrayendo mano de obra e indirectamente produce un aumento de la construcción, expansión de la zona urbana e infraestructura ociosa en los períodos de baja ocupación. Estos efectos negativos inciden en la pérdida de rentabilidad y competitividad del destino, como consecuencia del deterioro ambiental.

La rápida expansión del turismo y la consecuente construcción del equipamiento e infraestructura, origina una nueva estructuración del territorio. Surgen espacios próximos a la costa especialmente acondicionados y equipados para el uso y disfrute del turista, en contraposición de áreas con deficiente provisión de servicios localizadas lejos del recurso natural. El crecimiento de la mancha urbana origina nuevos barrios que ponen en evidencia las desigualdades urbanas.

La organización urbana en un destino turístico de litoral

El turismo de masas surgido a mediados del siglo XX, esencialmente helio-balneotrópico, ejerció un rol transformador y organizador del territorio litoral, que se manifiesta en la proliferación de destinos de sol y playa. Desde la geografía neopositivista italiana, que intenta sistematizar el espacio turístico, el debate se centra en la forma de organización del territorio y en la localización de las actividades turísticas. Las urbanizaciones turísticas se caracterizan por la presencia de servicios destinados en todo o en parte a la población turística, bajo esta premisa es posible clasificar a la población de los centros turísticos en función al comercio y servicios relacionados con la recepción turística (Callizo Soneiro, 1991).

En palabras de Biagini, geógrafo italiano citado en Callizo Soneiro (1991), un centro turístico reúne cuatro tipos de habitantes y ofrece dos tipos de servicios. La población está compuesta por:

- a) Habitantes permanentes del propio núcleo, de los cuales una parte se vincula directamente con la actividad turística.
- b) La mano de obra inmigrada estacionalmente.
- c) Los turistas que pernoctan en la localidad.
- d) Los visitantes atraídos por los recursos o equipamiento del lugar, que pernoctan fuera de la localidad.

En relación a los servicios ofrecidos por un centro turístico, de acuerdo con la teoría de la base económica urbana, pueden ser:

- a) Básicos: aquellos servicios que pueden ser utilizados por los turistas y visitantes (comercios, alimentación, recreación, cuidados profesionales, juego, etc.)
- b) No básicos: servicios utilizados solamente por los turistas que pernoctan en la localidad (alojamiento).

Los principios de la teoría de Biagini se pueden aplicar para detectar el impacto de la actividad turística en la urbanización y en la red de asentamientos, así como también para explicar la jerarquía del centro turístico en relación a su área de influencia. Además brinda una respuesta a la organización del espacio a partir de las relaciones, que entre los elementos del sistema turístico (turista, servicios turísticos –alojamiento, alimentación, transporte, recreación, comercios, servicios complementarios) sugieren la jerarquía de los bienes y servicios turísticos.

Por otra parte, Chadefaud (citado en Callizo Soneiro, 1991) analiza el espacio turístico como producto social y se basa en la interacción sistémica entre la demanda social (el mito), la oferta (el producto turístico) y el espacio como proyección de la sociedad global. El medio físico es un factor de transformación turística de un espacio, que considera al turismo como un producto por medio de la promoción publicitaria, por lo tanto el espacio se transforma en un atractivo por la mediatización de los modos de pensar y sentir colectivos que generan una demanda capaz de consumir el producto turístico. El resultado final es el consumo del espacio por el turismo, la producción del espacio turístico y el espacio como proyección de la sociedad.

El mito surge del mensaje transmitido en la comunicación, constituye el conjunto de representaciones mentales nacidas de textos, iconografías, fotografías, palabras subliminales, que materializan las representaciones de la demanda social, reflejadas en las motivaciones del viaje y estadía. El producto está integrado por las estructuras de equipamiento de alojamiento, transporte y actividades de ocio que interactúan durante la estadía y responden al mito. El espacio turístico representa la proyección en el espacio y en el tiempo de los ideales y mitos de la sociedad.

La nueva formación socio-espacial está compuesta por dos tipos de productores espaciales: los espacios materiales, construidos, ordenados, acondicionados (alojamiento, transporte, equipamiento recreativo) y los espacios inmateriales expresadas a través de las imágenes transmitidas en el mensaje publicitario sobre el espacio material y percibidas por la población. Los paisajes se convierten en imágenes del espacio turístico, que a su vez constituye una expresión espacial del producto turístico y desarrolla el mito (Callizo Soneiro, 1991).

En palabras de Mesplier (2000), la configuración del espacio turístico está determinado por el modelo de urbanización, que permite clasificar a las localidades turísticas del litoral aplicando criterios basados en la dimensión de los establecimientos turísticos, la importancia de la función balnearia en relación con otras funciones, la organización interna de la población y la naturaleza de los lazos que mantiene con el medio ambiente. De la combinación de estos criterios surge una tipología basada en: localidades marítimas elementales, poblaciones marítimas especializadas y poblaciones polivalentes.

Las localidades marítimas elementales son enclaves especializados y alejados de zonas construidas. Las poblaciones marítimas especializadas son localidades creadas con fines únicamente turísticos y ciudades donde la función turística, inicialmente marginal, se amplió hasta suplantar a las restantes; con marcado carácter estacional de la actividad turística y equipamiento turístico (alojamiento, restaurantes, recreación, etc.) sobre dimensionado y adaptado a una población estacional que supera notablemente a la población permanente. Las poblaciones polivalentes poseen diferentes actividades motores, donde el turismo es una más; la polivalencia se refleja en la organización del espacio urbano en núcleos distintos y en una menor vulnerabilidad respecto a las fluctuaciones originadas durante la temporada turística.

El contexto geográfico de estudio

El partido de Villa Gesell se localiza en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires, Argentina. Limita al norte con Pinamar, al este con el Océano Atlántico, al sur con Mar Chiquita y al oeste con General Madariaga. Comprende una superficie de 28.500 has. y administrativamente el partido está dividido en las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul. Su población asciende a 24.282 habitantes, distribuidos en 11.971 varones y 12.311 mujeres, según datos del Censo Nacional de la Población del año 2001.

Se localiza a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso desde la Ruta Provincial N° 11, conectada hacia el norte con las rutas N° 74 y 35. Posee una Terminal de Micros en la zona sur y un Aeropuerto ubicado a 2 km. de la rotonda de ingreso a la ciudad, en la zona oeste. La conexión ferroviaria se realiza a través de General Madariaga, distante a 45 km. de la ciudad.

Se encuentra al norte del corredor atlántico bonaerense, vinculado por la Ruta Provincial N° 11 o interbalnearia, y al igual que otros centros turísticos unidos por la ruta interbalnearia, constituye un municipio urbano que carece de territorio rural. Es precisamente esta característica, que transforma al turismo en la principal actividad económica generadora de puestos de trabajo, a la cual se suma un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo durante la temporada estival. La demanda turística durante el período de mayor afluencia supera el millón de visitantes y constituye uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre el Océano Atlántico.

La ciudad se extiende longitudinalmente sobre la zona costera, su diseño urbano posee un marcado rasgo de litoralidad y presenta un intenso desarrollo de equipamiento urbano turístico concentrado en su mayor parte en las tres primeras avenidas trazadas en sentido paralelo a la costa. En la zona norte de la ciudad, las calles reciben el nombre de Alamedas (desde Alameda 201 y Avenida 1) y se denominan Avenidas cuando su trazado adopta un sentido paralelo a la costa, en tanto que se identifican como Paseos cuando el sentido es perpendicular al litoral (desde Paseo 101 hasta Paseo 301).

El acceso desde la Ruta Provincial N° 11 hasta el centro de la ciudad, está conformado por la Avenida Buenos Aires, que actúa como un eje vertebrador y organizador del ingreso y egreso vehicular en su intersección con la Avenida N° 3. La Avenida Buenos Aires se prolonga hacia la costa y divide a la ciudad en dos áreas bien diferenciadas. Hacia el norte se encuentra el área fundacional denominada Barrio Norte y al sur, entre el Paseo 103 y 118 se desarrolla el centro de la ciudad, y más allá de la última arteria mencionada se encuentra la zona sur.

Una de las características singulares que posee Villa Gesell se basa en el trazado serpenteante de sus Paseos y Avenidas. La red vial presenta desniveles que originan ascensos y descensos, evidenciando el paisaje natural conformado por una cadena de médanos. En el diseño original de la ciudad se trató de evitar el corte de los médanos para la construcción de las vías de circulación, intentando mantener la morfología del relieve. Las vías de comunicación utilizan las zonas bajas de los médanos, comprendido en el espacio intermedanal.

La apropiación del territorio litoral para su transformación en un centro turístico

El territorio que en la actualidad ocupa el Partido de Villa Gesell formó parte del Partido de General Madariaga. En 1930 se realiza un reajuste de mensura que origina un sobrante fiscal de 3.089 has., formado por extensas cadenas dunícolas. El excedente fiscal fue adquirido por Eduardo Creadaro de General Madariaga, quien instaló en el campo un criadero de cerdos.

El reciente comprador cazaba chanchos cimarrones en la zona sur del campo y comercializaba su carne a un frigorífico, debido a la buena calidad de la carne porcina se incrementó la demanda y esta situación que propició la instalación de un criadero. Construye corrales con diseño de palo a pique, traslada los cerdos y comienza su emprendimiento rural, pero dada la fragilidad del ambiente los cerdos comenzaron a excavar, abandonando el corral para instalarse en el monte. La aridez del médano, sumado a los hábitos de la especie, no ofrecían buenas perspectivas para la cría de cerdos, por lo tanto la incipiente actividad económica no prosperó. El flamante propietario abandonó la operación, perdió la seña depositada en la Provincia y nuevamente el excedente fiscal fue puesto a la venta.

En la segunda oportunidad, una persona del gremio de la construcción de la ciudad de La Plata adquiere las tierras fiscales, con la finalidad de trasladar arena a Buenos Aires, para su comercialización. El costo de extracción y acarreo, sumado a la merma producida durante el traslado, se traducían en el precio final de la arena en Buenos Aires, que se tornaba alto y poco competitivo con el valor de la arena de Uruguay. El primer emprendimiento industrial no reportó los beneficios esperados y frente a la inoperancia del negocio, el constructor endosa la operación.

En 1931 la zona noreste del sobrante fiscal fue adquirida por Don Carlos Gesell, abarcaba 1.648 has., las restantes hectáreas fueron compradas por Don Astengo Morando y afectadas por una subdivisión de lotes urbanos conformando las actuales localidades de Las Gaviotas, Mar Azul y Mar de las Pampas. Junto a otros pioneros (Don Carlos y Don Héctor Guerrero) comenzaron la transformación de un amplio sector de costa perteneciente al Partido de General Madariaga (Provincia de Buenos Aires) y lo convirtieron en un bosque costanero, base de las actuales urbanizaciones de Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló.

El devenir de la ciudad está ligado íntimamente al nombre y la figura de su fundador, Don Carlos Idaho Gesell. El 14 de diciembre de 1931 (fecha fundacional) construyó su primera casa, en el sector norte de la franja dunar, con la intención de forestar con especies exóticas capaces de resistir las condiciones ambientales de la zona. De esta manera, podría obtener madera y reducir los costos del emprendimiento familiar dedicado a la fabricación de muebles.

Educado en Europa y Estados Unidos, Gesell aplicó a su emprendimiento familiar los principios económico-sociales. En plena recesión, su empresa empleaba a más de 100 obreros. Bajo el modelo fordista intentó producir en serie y abaratar los insumos, buscando más cantidad con menor inversión. Para bajar los costos de su fábrica de muebles era necesario poseer el bosque, el aserradero y la carpintería; situación que posibilitaba emplear más mano de obra, generando riqueza en sueldos que volvía al sistema de consumo y permitía una mayor producción.

Introdujo pinos, acacias, tamarindos y eucaliptos y luego de tres intentos infructuosos, finalmente en 1940 logró crear un espacio verde con características de bosque implantado, denominado en la actualidad Parque Cultural Pinar del Norte. La fuerte inversión realizada originó un conflicto familiar, cuyo resultado se vio reflejado en su alejamiento definitivo de la fábrica de muebles (Gesell, 1993).

El proyecto original sufrió un cambio brusco y en el incipiente bosque localizado próximo a la costa, que modificó el paisaje original, el fundador vislumbró la posibilidad de crear una villa turística. Diagramó una calle ancha de acceso buscando los sitios más bajos y respetando la topografía natural del terreno (actual Avenida Buenos Aires). Para mantener las formas originales del relieve, las calles fueron abiertas en las partes bajas de los médanos, adoptando un trazado urbano irregular y sinuoso.

En 1941 inició el primer loteo en la zona norte, luego siguió con una mayor extensión sobre una franja paralela al mar a 12 cuadras del original; más tarde trazó una avenida ancha de 50 m. y sostuvo la idea de construir un balneario que mantuviera las características del lugar “un lugar distinto para personas a las cuales les gustara la vida lo más natural y simple posible” (Gesell, 1993).

El proceso de urbanización se inició en 1941, el centro era el bosque donde se encontraba la Administración Gesell, el vivero, el taller que funcionaba como corralón municipal, el generador de electricidad y la oficina de correo. Para comunicar la nueva urbanización con la Ruta 11 era necesario lograr la apertura de un camino rural de acceso público por parte del gobierno provincial, que permitiera la conexión con la estación de ferrocarril Juancho, para ello el fundador subdividió un sector de 600 m. por casi 5 km. de largo en 14 bloques, cada uno fraccionados en 10 lotes de una hectárea de superficie. Una vez abierto el camino, quedó solucionado el acceso público a la futura villa y facilitó la radicación de los primeros pobladores del lugar.

En 1943 se construyó el camino de conexión con la Ruta Provincial N° 11, los loteos atrajeron turistas e inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austriacos, italianos y españoles) que se instalaron en la Villa. En el año 1944 había tres hoteles (Playa Hotel, Gaviota y Del Parque) y las primeras casas construidas por los propios pobladores. Las primeras construcciones respondían a un estilo de arquitectura centroeuropeo, que actualmente se conservan en la zona norte de la ciudad. Las características más particulares se reflejan en los techos a dos o cuatro aguas, las paredes bolseadas y pintadas de blanco, el uso de postigones, aleros y puertas de madera dura hachuelada.

Una vez establecido en forma permanente en su casa, Carlos Gesell comienza el loteo alrededor de la misma. Las dimensiones de los lotes eran amplias, con la intención que se construyera sobre lo alto de las dunas, sin superar el 25% de la superficie del lote. En 1947 comenzó el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes y el propio fundador se encargó de su comercialización. Abre sus puertas la primera escuela, el paraje tenía una proveeduría, médico, farmacia y la población alcanzaba 132 habitantes (Gesell, 1993; Tauber, 1998).

En 1949 se inaugura un servicio de traslado en ómnibus hasta Juancho y dos años después llega hasta General Madariaga. El crecimiento de los servicios y las radicaciones comerciales dieron un intenso impulso a la construcción y el surgimiento de empresas familiares. Se perfila y desarrolla la ciudad basada en el turismo estival y en la construcción durante el resto del año.

En 1960 el fundador instrumenta el Plan Galopante que permitió la adquisición de lotes con un beneficio del 50% de la inversión si se edificaba en forma inmediata, experimentando un crecimiento explosivo y desordenado, carente de planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura básica. Esta situación se refleja en la disminución de la calidad en la construcción destinada para un turismo masivo o para vivienda permanente. El pujante centro turístico asumió una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Gesell, 1993).

El crecimiento de la ciudad se refleja en las cifras del censo del año 1970 donde se registran 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960. La ciudad se consolida en el área central y se extiende hacia el sur en forma paralela al espacio litoral. La década de los años 70 profundiza el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable y obliga a conciliar diferentes posturas entre los actores sociales; el fundador no compartía la idea de pavimentar (temía que la tranquila villa turística se convirtiera en un bullicioso balneario), pero con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1993). Años más tarde, Villa Gesell experimenta un explosivo crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense.

El 1º de julio de 1978 (Ley 9024/78) la provincia de Buenos Aires crea el Municipio Urbano de Villa Gesell y se independiza del Partido de General Madariaga. Esta situación implicó disponer de autoridades y presupuesto propio, en definitiva lograr una mayor autonomía municipal para planificar el ordenamiento urbanístico de la ciudad y priorizar las inversiones de obra pública. La separación del Partido de General Madariaga implicó la incorporación de las urbanizaciones de Mar de las Pampas y Mar Azul, incluyendo el Faro Querandí, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho. En 1981 el Municipio Urbano se transforma en el Partido de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul (Ley 9949/81).

El censo del año 1980 indica la presencia de 11.632 habitantes y confirma el sostenido crecimiento de la villa turística, marcando un incremento poblacional de un 8% anual. En 1983 se convierte en Partido de Villa Gesell. Diez años más tarde, totaliza 16.012 habitantes, manteniendo su continuo ritmo de crecimiento.

En la actualidad Villa Gesell es un destino turístico de litoral, que basa su atractividad en la costa con una extensión de 62 km. y la presencia de dunas en la zona norte y sur. El agua del mar está influida por la corriente cálida que llega desde Brasil, que mantiene una temperatura de las aguas entre los 24°C y 25°C durante el verano y en invierno oscila entre 8°C y 14°C. La pesca deportiva desde el muelle, en la costa o en embarcación constituye otro de sus atractivos, así como los espacios verdes creados mediante la forestación de pinares aptos para actividades de ecoturismo, caminatas, cabalgatas o excursiones en cuatriciclos.

Si bien el territorio litoral constituye el recurso turístico natural por excelencia, la fisonomía y el devenir de la ciudad se complementa con la presencia de una variada agenda cultural. Villa Gesell se promociona como un destino con actividad cultural y vida nocturna, sumado a lugares de diversión especialmente diseñados para captar una demanda marcada por la presencia de jóvenes en busca de la noche.

Esta afirmación encuentra su origen en el slogan utilizado para la venta de los primeros lotes por su fundador en el año 1941, que expresaba "*Villa Gesell, el paraíso de la juventud*". Con posterioridad el destino fue seleccionado para filmar la película "Los Jóvenes Viejos" y a partir de las imágenes de esa obra, con jóvenes viviendo en libertad y en medio de la naturaleza, comenzó a gestarse la leyenda de Gesell, como un lugar diferente, tranquilo e informal (Clarín, 2006).

En los meses de verano los habitantes de Villa Gesell experimentan un brusco cambio en sus hábitos cotidianos. Con la llegada de los turistas aumenta el bullicio, el movimiento y los requerimientos de la población. Esta situación se reitera en los fines de semana largos correspondientes a Semana Santa, 17 de agosto cuando se realiza la Cocho-Gesell y 12 de octubre con la Fiesta de la Raza Frente al Mar.

Junto a la localidad de Villa Gesell se encuentran Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul. Mar de las Pampas es la localidad de la costa bonaerense que registra mayor crecimiento en los últimos años. Se ha transformado en un elegante y sofisticado balneario, con viviendas, hoteles, apart hoteles, centros comerciales construidos en medio de un tupido bosque, predominando en su edificación el uso de madera, piedra y grandes ventanales. Su historia está ligada a Don Manuel Rico y un grupo de socios que en 1957 compraron parte de las tierras que pertenecieron a Don Astengo Morando, al igual que Don Carlos Gesell forestó y luchó contra los médanos.

Mar Azul crece de la mano de Don Ricardo Bartolomé Astengo Morando, quien a comienzos de 1946 junto a un grupo de socios adquieren una franja de médanos de 9 km. de largo por 240 m. de ancho frente a la costa. El fundador construyó el camino uniendo el balneario con la Ruta Nº 11 y realizó la fijación de médanos con la forestación. A mediados de la década de los años 50 una gran sequía diezmó parte de la forestación y a fines de los años 70, el hijo del fundador retoma la obra iniciada por su padre, conecta la localidad con Villa Gesell e impulsa el crecimiento del balneario loteando las parcelas con diseño de damero. En la actualidad (2007) la localidad crece a ritmo acelerado y dispone de una variada oferta de servicios turísticos (Clarín, 2006).

Consecuencias de la organización urbana de un destino litoral

El proceso de apropiación y transformación del territorio litoral en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires que origina el actual Partido de Villa Gesell, se remonta a la década de los años 30 del siglo XX, cuando a partir de un reajuste de agrimensura se pone a la venta un excedente fiscal localizado sobre una extensa franja del territorio litoral. El primer comprador del predio inicia un emprendimiento dedicado a la cría de cerdos que no logra prosperar. Luego un segundo visionario propone la explotación arenera pero los costos de su producto final resultan muy elevados para competir en el mercado de la construcción.

El tercer comprador del excedente fiscal es Don Carlos Gesell, quien en 1931 adquiere tierras caracterizadas por la presencia de extensas cadenas dunícolas fijas y semifijas, con la intención de forestar los médanos y obtener madera para su fábrica y venta de muebles. La primera transformación del territorio litoral se basó en un proceso de conquista de médanos vírgenes y la creación de un parque forestado. Si bien la explotación forestal nació con la idea de producir leña, los embates de la situación económica y familiar lo llevaron a cambiar el primer rumbo fijado y en 1941 inicia un

proceso de urbanización, traza el primer loteo en las inmediaciones de su vivienda particular y otro gran loteo a 12 cuadras del mar. El bosque implantado deja de ser visto como materia prima para su fábrica de muebles y se convierte en un atractivo condicionante para el diseño de una villa turística.

Este primer fraccionamiento, le permitió justificar la apertura de un camino rural de acceso público que le permitiera la conexión con la estación ferroviaria Juancho y atraer a los primeros inversores. En 1944 se habían instalado 3 hoteles y las primeras casas construidas por los propios pobladores. Tres años más tarde, el fundador comenzó a comercializar los lotes próximos a su casa (actual zona Norte). El crecimiento de los servicios y las primeras radicaciones comerciales le imprimen un fuerte impulso a la construcción, generando una corriente migratoria con fuerte predominio de empresarios y empleados de la construcción.

A mediados del siglo XX, la nueva urbanización se caracteriza por la presencia de dos actividades económicas que interactúan y se retroalimentan, el turismo prevalece durante la temporada estival y la construcción en la temporada baja. En 1948 la urbanización registra 200 casas y el trazado llega hasta el Paseo 105. En 1952 los registros indican la presencia de 300 casas y 12 establecimientos hoteleros, la ciudad se extiende hasta el Paseo 115. Cuatro años más tarde, la empresa de transporte público de pasajeros Antón permite la conexión terrestre con Buenos Aires.

El censo de 1960 registra 1.347 habitantes, dispersamente distribuidos, debido a una excesiva subdivisión parcelaria que dificulta la provisión de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano. La municipalidad de General Madariaga restringe las nuevas subdivisiones, extendidas hacia el sur en sentido paralelo a la playa, hasta lograr la consolidación de las áreas centrales, proveer de accesibilidad y servicios a las zonas de futura expansión urbana (Tauber, 1998).

A fin de incentivar la venta de lotes, el fundador instrumenta el Plan Galopante, basado en la reducción del 50% del costo del terreno, a cambio de la finalización de la obra a los seis meses de su compra y respetando el estilo de chalet con techo a dos aguas y cercos vivos. En la década de los años 60 la ciudad experimenta un crecimiento explosivo y desordenado, sin planificación que estructure la expansión urbana y disponga de nuevos espacios públicos, así como la provisión de servicios de infraestructura. Como consecuencia, disminuye la calidad de la construcción, que está dirigida para un turismo masivo o bien para vivienda permanente de la población local.

En la década de los años 70 la incipiente villa turística adopta una imagen de - paraíso de la juventud- asociada a la vida informal y bohemia. El censo nacional evidencia un fuerte crecimiento poblacional, de 1.347 habitantes en 1960 a los diez años se alcanza una población estable de 6.341 personas. La ciudad consolidada en el área central, se extiende hacia el sur en forma paralela a la costa y hacia el oeste del Boulevard Silvio Gesell. En el siguiente censo se confirma el sostenido crecimiento poblacional, alcanzando 11.632 habitantes, situación que se repite en 1991 con 16.012 personas y en el 2001 alcanza 23.257 habitantes, representando un incremento de 49% con respecto al censo anterior.

Se posiciona como un centro turístico de litoral, en palabras de Mesplier (2001) *adopta los rasgos de una población marítima especializada, con alta capacidad residencial y comercial vinculada con la prestación de servicios turísticos*. El crecimiento

edilicio alcanza altura y densidad, se localiza en la primera línea de la costa y se concentra en el área central de la ciudad (desde Avda. Buenos Aires hasta Paseo 108). Se perfila una villa turística que repite el modelo de las urbanizaciones de litoral, la concentración de servicios turísticos en la playa y en las tres primeras avenidas que tienen sentido paralelo a la costa.

El territorio litoral, originalmente cubierto por un cordón dunícola, se transforma y adaptada para el uso y consumo turístico. El ámbito costero asume una función turística que se manifiesta en el diseño y recreo del territorio litoral como un espacio de recreación para cubrir las necesidades de sombra, vestuarios, restaurantes y demás servicios de playa localizados en la arena; y por otro lado se estructura y organiza el espacio para poder recibir y mantener al turista usuario de la zona costera brindando servicios de alojamiento, restauración y equipamiento comercial. El rasgo dominante se basa en la linealidad y proximidad a la costa, como medio acuático o visión paisajística, adquiriendo un fuerte valor la primera línea de playa.

En el modelo de urbanización adoptado por Villa Gesell se generó una situación de contradicción entre las necesidades de expansión y ocupación que demandaron las nuevas construcciones y la escasa extensión de la zona costera. En el área central se cortó el cordón dunícola, se construyó la Avenida Costanera y se quitó a la playa el reservorio de arena, situación que en la actualidad refleja una fuerte erosión costera. La ocupación lineal se prolonga hasta la Avenida 3, concentrando la oferta de servicios turísticos y una fuerte densificación inmobiliaria, caracterizada por el crecimiento en altura.

La Avenida 3 constituye un borde que separa dos espacios urbanos bien diferenciados, hacia la costa el escenario turístico con intensa construcción y ocupación durante el verano, y hacia el oeste se congrega la población estable con un uso disperso que combina actividades residenciales de todo el año. Villa Gesell desarrolla las características de una urbanización monoespecializada en turismo de litoral, con fuerte estacionalidad turística que condiciona la organización espacial y el funcionamiento urbano. El sobre equipamiento requerido por el turismo estival se manifiesta en la extensa y densa construcción localizada en el territorio litoral, generando una subutilización de la oferta espacial y económica durante la temporada baja.

Más allá de la Avenida 3 se distingue una segunda área residencial y comercial, que se corresponde con la ciudad no turística, constituye el ámbito urbano estable. En esta zona el valor de los terrenos es inferior comparados con las primeras líneas de la costa, se reduce la intensidad de ocupación y la categoría de las viviendas disminuye, así como también prevale un modelo de difusión espacial en lugar de la concentración centrípeta manifiesta en el territorio litoral.

El primer trazado urbano de Villa Gesell consolidó el área del bosque donde se instaló el fundador (Zona Norte) hasta el actual Paseo 110, y desde la costa hasta la Avenida N° 6, en forma más difusa este crecimiento estuvo acompañado con pequeños asentamientos distribuidos sobre la Avenida Buenos Aires (acceso desde la Ruta N° 11). Desde los años 50, el núcleo original siguió el avance de la forestación, con dirección sur, en forma lineal y paralelo a la playa. El fuerte crecimiento producido en las dos décadas siguientes originó nuevos amanzamientos ortogonales hacia el oeste, comprendidos entre Boulevard Silvio Gesell y Avenida Circunvalación, y Avenida Buenos Aires hacia el sur; que no respetan la topografía del lugar, donde se radica población de más bajos recursos.

El proceso de expansión urbana guiado por la ausencia de un plan organizador, acentúa una fractura urbana y socio-económica de la ciudad que se profundiza en los últimos años surgiendo asentamientos poblacionales precarios, como La Carmencita y Monte Rincón localizados entre el acceso de entrada a la ciudad y hacia el oeste, lejos del territorio litoral (Tauber, 1998). Para atender las necesidades de la creciente demanda turística se originó un proceso migratorio, que en algunos casos registró un movimiento estacional, y en otros, al finalizar el verano la nueva población se estableció en busca de una segunda oportunidad laboral, durante la temporada baja en tareas vinculadas con la construcción. La nueva población, en función a su capacidad económica opta por radicarse en los terrenos de menor valor, alejados de la costa, con ausencia de servicios básicos urbanos y en zonas que poseen baja calidad ambiental.

El sector urbano localizado al oeste de la Avenida Silvio Gesell registra un fuerte crecimiento sostenido en el tiempo. Según el censo de 1980 concentra el 28% de la población, diez años más tarde reúne el 39% de los habitantes y en la actualidad concentra el 50% de la población. En el período 80/90 registró un ritmo de crecimiento de 6,46% mientras que la ciudad alcanzó 3,02%; en el lapso comprendido entre los años 1990-1997 creció un 9.33% anual y la ciudad 6,42% (Tauber, 1998).

El crecimiento población incrementó la demanda de servicios urbanos y planteó la necesidad de generar nuevas fuentes de trabajo para un sector socialmente postergado. Se acentúan las desigualdades urbanas y surgen tres espacios bien diferenciados social y territorialmente. La Zona Norte y Centro (Avenida 3 hasta Paseo 108) constituye el escenario turístico predilecto y cumple la función residencial para la población estable de altos recursos económicos; un segundo sector localizado en el centro-oeste de la ciudad, delimitado por entre la Avenida 3, Avenida Buenos Aires, Boulevard Silvio Gesell y Paseo 110 con población estable, área residencial con bajo índice de uso turístico, equipamiento administrativo e institucional y presencia de comercios con actividad anual. Por último, existen zonas con marcadas desigualdades urbanas, caracterizadas por irregularidades en los títulos de propiedad, ausencia de servicios de infraestructura y equipamiento urbanos básicos, baja calidad ambiental, concentrando habitantes estables con bajo poder adquisitivo.

De las entrevistas realizadas a informantes calificados y la información obtenida a través de las visitas de observación al área de estudio, se detectan como zonas con marcadas desigualdades urbanas los barrios denominados: La Carmencita, Monte Rincón y el área identificada como 15 y 115, que responde a la intersección de ambas arterias viales. La Carmencita y Monte Rincón se encuentran al oeste de la Avenida de Circunvalación, el loteo identificado como Parque Idaho, adopta una forma de cuña que divide parcialmente ambos barrios. Hacia el este de la Avenida de Circunvalación y frente a Monte Rincón se encuentra una zona denominada 15 y 115, cuya identificación hace referencia al centro de una zona de mayor superficie extendida entre los Paseos 113 y 118 y la mencionada avenida.

Las tres zonas mencionadas comparten una problemática social, económica y ambiental similar, y se originan como asentamientos espontáneos, producto de una expansión urbana que careció de planificación.

Reflexiones finales

La ciudad encuentra sus orígenes en 1931 cuando el pionero Carlos Idaho Gesell compra terrenos costeros entonces cubiertos de dunas, donde aventuraba ganado cimarrón. Comenzó la fijación de los médanos forestando intensivamente con coníferas y acacias, a fin de obtener madera para la propia fábrica de muebles para niños de su familia (Casa Gesell). Si bien su idea original se basó en un emprendimiento forestal, a los diez años de instalado vislumbró la posibilidad de transformar el incipiente bosque implantado en el territorio litoral y crear un centro turístico.

El proceso de apropiación del territorio litoral que originó la urbanización turística, actual Partido de Villa Gesell, permite identificar algunas de las consecuencias que surgen de la organización urbana con rasgos de población marítima especializada en el turismo de sol y playa, y reflexionar sobre las desigualdades urbanas surgidas como producto de la propia urbanización turística.

El primer asentamiento estable se inicia con la intención de forestar un extenso campo formado por cordones dunícolas, para transformarlo en un bosque con la finalidad de obtener madera para la fábrica de muebles de su nuevo propietario. Para lograr este objetivo, Don Carlos Gesell debió luchar en un ambiente inhóspito contra el viento y la arena. En la década de los años 30, las técnicas de fijación de médanos se basaban en la introducción de especies exóticas capaces de resistir las condiciones naturales del ambiente.

Poco tiempo después, seducido por las condiciones físicas del territorio litoral, el fundador vislumbró la posibilidad de convertir el amplio campo dunícola en una villa turística, y realizó el primer trazado urbano en el área forestada localizada en las proximidades de la zona costera. De esta manera, el territorio litoral sufre una segunda transformación, pasando de la fijación de médanos a la urbanización turística, que asume una secuencia evolutiva iniciada en el área norte para luego adoptar un modelo de ocupación lineal que se desarrolla en forma paralela a la costa. El primer loteo localizado en la Zona Norte resultó un éxito inmobiliario; esta situación entusiasma al fundador a realizar una segunda división de terrenos, y en poco tiempo se repite la experiencia logrando similar resultado,

El trazado de las calles del primer diseño urbano respetó la morfología del territorio litoral y adoptó una forma serpenteante, tanto paralelo como perpendicular a la costa, que busca abrir el camino sobre el valle interdunar. Este diseño escapa de la cuadrícula tradicional empleada por los conquistadores españoles al definir el espacio urbano, le confiere un aspecto de aldea con senderos que se puede observar en el trazado urbano delimitado por la Ruta de Acceso, Costanera, Paseo 152 y Boulevard Silvio Gesell, que actúa como un borde del trazado original. Hacia el oeste del Boulevard, la traza urbana adopta un diseño con forma de damero y lotes ortogonales, alterando las características morfológicas originales del lugar.

La urbanización se basa en un modelo de ocupación lineal y se caracteriza por la densificación inmobiliaria, el crecimiento en altura, la expansión de la segunda y tercera línea, hasta alcanzar la Avenida 3, que a manera de borde define el territorio turístico del residencial. Al adoptar las características de una ciudad especializada en el turismo, la marcada estacionalidad de la actividad, condiciona la organización espacial y el funcionamiento urbano, que debe adaptarse a las necesidades impuestas por la

demanda. Se construye un sobre-equipamiento, manifestado espacialmente en la ocupación intensiva y en la densificación de la construcción, debido a la mono-especialización turística del litoral afectado y a la sub-utilización inherente a la funcionalización del litoral.

El territorio litoral estructurado como espacio turístico requiere la provisión externa de recursos y depende del resto del territorio, esta situación implica una extensión y profundidad de las adaptaciones y transformaciones que impone el turismo litoral, que se ven reflejadas más allá de la zona costera. El territorio litoral con función turística depende de la demanda externa al propio espacio, así como de los recursos materiales (alimentos, materiales de construcción, etc.), recursos humanos (mano de obra), recursos de capital y de un modelo de organización urbana. Al mismo tiempo, el espacio turístico litoral resultante depende del equilibrio entre las necesidades para la prestación de servicios turístico-recreativos y las exigencias de calidad del medio ambiente que impone la demanda.

Esta situación se vio reflejada en el devenir turístico de Villa Gesell, la urbanización creció lentamente durante los años 40 y 50, pero durante las décadas de los años 60 y 70, la ciudad registró un fuerte crecimiento urbano. Uno de los factores que incidió en el crecimiento de la ciudad, se basó en la implementación del Plan Galopante instrumentado por el fundador, quien alentaba la rápida construcción con la reducción del valor del terreno. De esta manera, se afianzó la ocupación del territorio litoral, que requirió la presencia de nuevos prestadores de servicios turísticos incentivando la radicación de corrientes migratorias, tanto extranjeras como nacionales.

La explosión urbana produjo nuevos fraccionamientos hacia el sur y el interior de la ciudad (al oeste del Boulevard Silvio Gesell localizado a 8 cuadras de la Avenida 3 y en sentido paralelo a la costa), donde comienza a radicarse una población con bajos recursos. La expansión de la mancha urbana genera un proceso de fractura, tanto urbana como socio-económica en la ciudad, que origina tres sectores bien diferenciados a partir del frente definido por la costa y el modo e intensidad del uso del suelo, identificadas como Zona Frontal de Playa Especializada en la Actividad Turística, Área Residencial y Comercial y Áreas con Desigualdades Urbanas.

1. Zona Frontal de Playa Especializada en la Actividad Turística

Se desarrolla desde la zona costera hasta la Avenida 3. Debido al diseño longitudinal del trazado urbano de Villa Gesell, esta zona se puede dividir en dos grandes sectores:

a) Barrios Norte y Centro, localizados al este de la Avenida 3, próximos a la costa, hasta el Paseo 115. Se caracteriza por el uso habitacional turístico (hoteles, hosterías y departamentos), servicios complementarios (restaurantes, bares), comercios de temporada, artesanía local, en algunos sectores compartido por el uso residencial de población estable. Son barrios muy consolidados de la ciudad, poseen alta calidad urbana y albergan gran parte de la población estable. El uso residencial y turístico tiene lugar sobre un suelo de elevado valor comercial, con edificación intensiva y en altura, adaptada para recibir la mayor proporción de población turística durante el período estival, con la consiguiente saturación de servicios e infraestructura. En este sector de la ciudad, sobre la Avenida 3 se concentra el equipamiento comercial, administrativo e institucional.

b) Paseo 115 hacia el sur, localizados al este de la Avenida 3 hacia el sur de la ciudad. Comparte el uso turístico y residencial, prevalece la modalidad de alojamiento extrahotelero reflejado por la presencia de un mayor número de edificios destinados para el alquiler de temporada. Los edificios poseen menor altura que en la zona central y se caracteriza por la función turística concentrada en la primera línea de costa, la función residencial en la segunda línea y el desarrollo comercial localizado sobre la Avenida 3, concentrado en múltiples núcleos a lo largo de su recorrido.

2. Área Residencial y Comercial

Comprende los barrios localizados al oeste de la Avenida 3 hasta el Boulevard Silvio Gesell, se corresponde con la ciudad no turística y con el ámbito urbano central de la zona de negocios. Posee un nivel creciente de consolidación y mayor proporción de población estable. En forma dispersa, donde prevalece el bosque, aparecen algunas propiedades que cumplen la función de segunda residencia y comparten un uso turístico durante el período estival no utilizado por sus propietarios. Los valores de los terrenos son bajos comparados con los valores de la primera línea de playa, se reduce la intensidad de ocupación y prevalecen las viviendas unifamiliares.

3. Áreas con Desigualdad Urbana

Abarca los barrios localizados al oeste del Boulevard Silvio Gesell, más próximos a la Avenida de Circunvalación, identificados como: 15 y 115, La Carmencita y Monte Rincón. Surgieron como fruto de fraccionamientos realizados durante la década de los años 80 y alojan casi la mitad de la población estable. En general habitan personas con bajos recursos, se distribuyen en forma dispersa, originando zonas que combinan alta densidad y vacíos poblacionales. Estos barrios comparten una marcada ausencia de servicios de infraestructura y equipamiento urbano, tienen baja calidad ambiental y constituyen la zona donde se ponen de manifiesto las mayores desigualdades urbanas.

En la actualidad, Villa Gesell es un centro turístico de litoral consolidado, que presenta una oferta de equipamiento urbano dirigida más a la población transitoria que a la permanente, situación que origina problemas en el funcionamiento de la ciudad. Según datos suministrados por la Secretaría de Turismo y Cultura, durante el verano la ciudad recibe entre 100.000 y 120.000 turistas por día, con mayor afluencia en el fin de semana. Si bien dispone de una importante oferta hotelera, el mayor aporte de alojamiento se brinda a través del alquiler de departamentos. La oferta extrahotelera se complementa con la modalidad de campamentos, localizados preferentemente en la zona de acceso de la ciudad y área norte.

El rasgo diferencial de la urbanización turística de Villa Gesell se basa en la funcionalización turística de su territorio litoral. El acelerado crecimiento manifestado durante la década de los años 70 originó una gran expansión urbana, que adoptó un diseño longitudinal paralelo a la costa. Asociado a la urbanización en el territorio litoral, se genera una dinámica poblacional que acentúa los aumentos en densidad, producto de la estacionalidad que impone la actividad turística basada en la modalidad de sol y playa.

La consecuencia más directa en la urbanización de Villa Gesell se refleja en la configuración de tres espacios bien diferenciados. Uno pensado para el turista, caracterizado por la congestión física originada y experimentada en el territorio litoral, concentrado durante los meses de verano y agravado por la afluencia estacional que

aumenta la demanda de recursos naturales y servicios, compitiendo turistas y residentes por el uso del territorio litoral. Un segundo espacio conformado por la ciudad no turística, es decir el área que reúne preferentemente a la población estable durante todo el año, combinando diferentes usos residenciales, comerciales, institucionales, administrativos, etc. Por último, un tercer espacio, el periférico al territorio litoral, ocupado por habitantes con bajo nivel de ingresos, sin servicios urbanos, con baja calidad ambiental, que acentúa las desigualdades urbanas del centro turístico litoral.

Referencias bibliográficas

- ACERENZA, Miguel Ángel (1984) – *Administración del Turismo. Conceptualización y Organización. Volumen 1*. México, Ed. Trillas – México. Edición 1991.
- AROCENA, J (1995), *El Desarrollo Local. Un desafío contemporáneo*. CLAEH – Universidad Católica del Uruguay. Editorial Nueva Sociedad.
- BARRADO, Diego y CALABUIG, Jordi (2001), *Geografía Mundial del Turismo*. Editorial Síntesis. Madrid - España.
- BOULLÓN, Roberto (1985), *Planificación del Espacio Turístico*. Editorial Trillas. España.
- BOULLON, Roberto (1990) - *Los Municipios Turísticos* – Ed. Trillas, México.
- CALLIZO SONEIRO, Javier (1991), *Aproximación a la geografía del turismo*. Editorial Síntesis. España.
- CLARÍN (2006), *Argentina pueblo a pueblo*. Tomo VI. Ed. Arte Gráfico Editorial Argentino. Argentina.
- GESELL, Rosemarie (1993), *Carlos I. Gesell, su vida*. Editorial Printer. Argentina.
- LICKORISH, Leonard J. (1994), *Desarrollo de Destinos Turísticos, Políticas y Perspectivas*. Ed. Diana, México
- LOZATO GIOTART, Jean Pierre (1990), *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. Editorial Masson. Barcelona (España).
- HIERNAUX NICOLÁS, Daniel (Compilador) (1989), *Teoría y praxis del espacio turístico*. Editorial Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco. México.
- JAFARI, Jafar (2000), *Enciclopedia del Turismo*. Editorial Síntesis. España.
- KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.
- MESPLIER, Alain y BLOC-DURAFFOUR, Pierre (2000), *Geografía del Turismo en el mundo*. Editorial Síntesis. Madrid-España.
- ORTEGA DOMÍNGUEZ, Ramón y RODRÍGUEZ MUÑOZ, Ignacio (1994), *Manual de Gestión del Medio Ambiente*. Fundación MAPFRE. Editorial MAPFRE. España.
- PEARCE, Douglas (1988), *Desarrollo turístico. Su planificación y ubicación geográfica*. Editorial Trillas. México (1991).
- SÁNCHEZ, Joan Eugeni (1985), *Por una Geografía del Turismo Litoral. Una aproximación metodológica*. Revista Ciencia Regional. Estudios Territoriales. España.
- STRAHLER, Arthur N. y STRAHLER, Alan H. (2005), *Geografía Física*. Ediciones Omega. España.
- TAUBER, Fernando (1998), *Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Ed. de la Universidad Nacional de La Plata, Argentina.
- VEGA, Manuel (1995). *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires*. Tomo I, Aspectos Básicos. Ed. Banco de la Provincia de Buenos Aires. Argentina.
- VERA REBOLLO, Fernando; LOPEZ PALOMEQUE, Francisco; MARCHENA GÓMEZ, Manuel y ANTÓN CLAVE, Salvador (1997), *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona – España.