

Turismo y ambiente: centros turísticos del litoral Atlántico. Diagnóstico y proposición

Tourism and environment: Atlantic Coastal tourist centers. Diagnosis and proposition

*Juan Carlos Mantero **

Resumen: El desarrollo de la investigación Centros Turísticos del Litoral Atlántico se propuso indagar respecto de la problemática ambiental de urbanizaciones generadas en diferentes circunstancias en función de la expectativa de acceder al turismo de sol y playas y de la producción del espacio por parte de promotores interesados en usufructuar de tales expectativas.

El resultado de la investigación ha inducido a realizar una presentación y reflexión a propósito de las condiciones apreciadas en tales urbanizaciones, producto de su devenir y conformación, y del impacto de la crisis, producto de la actual situación económica de los argentinos, usuarios excluyentes del turismo de sol y playas.

Producto de la reflexión suscitada por la investigación se ha procurado además expresar ciertas hipótesis respecto del proceso de la puesta en valor turístico y plantear premisas de desarrollo local que se constituyen en punto de partida para la formulación de proposiciones de superación de los problemas consignados.

Palabras clave: Centro turístico. Turismo de sol y playa. Turismo y ambiente. Litoral Atlántico.

Abstract: The development of the research Atlantic Coast's Tourist Resorts intended to analyse the environmental problem of the generated urbanizations in this area, in different circumstances, according to the expectation of reaching sun and beaches tourism as well as the space production from the promoters interested in to usufruct such expectations.

The result of the research has induced to carry out a presentation and reflection about the appreciated conditions in these urbanizations, product of its development and conformation, and of the impact of the crisis, product of the Argentineans current economic situation, as exclusive users of the sun and beaches tourism.

Besides the research reflection has tried to express certain hypotheses regarding the value-giving of the tourist process and to introduce premises of local development that constitute the point of departure for the formulation of overcoming propositions about of the consigned problems.

Key words: Tourist resort. Sun and beach tourism. Tourism and environment. Atlantic coast.

Introducción

El presente documento da cuenta de consideraciones realizadas a propósito de los resultados de una investigación sobre centros turísticos del litoral comprendidos en el territorio de los Municipios de La Costa (San Clemente, Santa Teresita, San Bernardo, Mar de Ajó), Pinamar (Pinamar, Cariló), Villa Gesell (Villa Gesell) y Mar Chiquita (Santa Clara del Mar).

En su realización se contemplan las dimensiones que fueran objeto de estudio, las circunstancias de entorno de la actividad turística, las condiciones singulares de la actividad de sol y playas en las urbanizaciones del litoral, las implicancias sociales, económicas e institucionales de su desenvolvimiento y el proceso de puesta en valor y en desarrollo.

El estudio de diagnóstico y proposición se propone aprehender y comprender la problemática ambiental de los centros turísticos, a través de la consideración de la implicancia social de

dimensiones espaciales, culturales, económicas y políticas, a fin de conocer mejor el territorio, las gentes y las actividades, mediante tareas de revisión documental, de encuesta a turistas y residentes, y de intercambio con los actores sociales y los operadores turísticos.

Dimensiones

Afrontar la compleja problemática que ha singularizado y diferenciado la génesis, el devenir y la situación actual de las urbanizaciones del litoral surgidas al impacto social de la convocatoria de sol y playas como opción turística vacacional, planteó la necesidad de una aproximación transdisciplinaria, asumiendo las diversas dimensiones que expresan y se expresan en la sociedad: el espacio, la cultura, la economía y la sociedad.

-La dimensión socio-espacial expresa el proceso de puesta en valor y utilización de un territorio de singulares características ambientales, cuya relativa espontaneidad e intensidad implicaron una afectación extensa y una ocupación dispersa, en función de la actividad turística, sustentada en el uso discontinuo e intermitente de la franja litoral de playas, médanos y adyacencias, espacio natural continuo con irrupción cultural de urbanización.

-La dimensión socio-cultural expresa el proceso de interacción de gentes de disímiles condiciones en ejercicio de diferentes prácticas, a propósito de una actividad de atributos diferenciales, según roles de turista o residente, influidos por las condiciones singulares del turismo: la discontinuidad en el tiempo -estacionalidad- y la discontinuidad en el espacio -fragmentariedad- además de su sensibilidad a las mutables condiciones contextuales.

-La dimensión socio-económica expresa el proceso de puesta en valor de un recurso natural, existencia de playas en territorio de clima propicio durante el período estival para la puesta en desarrollo de la actividad turística, planteando el desarrollo de actividades y disposición de equipamientos para la atención de la recurrente afluencia turística, por tanto generando demanda de bienes y servicios, objetos de producción, prestación y consumo.

-La dimensión socio-política expresa el proceso de ordenación y de gestión con relación a la actividad turística y al devenir urbano, de co-participación de instituciones del sector público, del sector privado y del tercer sector social y de interacción de los diferentes agentes y operadores con competencia en la compleja problemática producida, a diferentes niveles de consideración.

La circunstancia

Tiempo - espacio

El análisis de la generación y disposición en tiempo y espacio de los diferentes centros considerados ha permitido acreditar que en litoral Atlántico bonaerense se observan tres momentos significativos y tres espacios relevantes con relación al surgimiento de centros que, a través del tiempo, adquirieran entidad con relación a la actividad turística.

Del espacio

Los espacios resultan ser aquellos que se plantean con relación al centro pionero y trascendente de Mar del Plata y que permiten en la región litoral diferenciar tres regiones: sur de Mar del Plata, entorno a Mar del Plata, norte de Mar del Plata, sin perjuicio de que al norte de Mar del Plata a su vez puedan diferenciarse las micro regiones del sur y del norte, en función de la ubicación de Punta Médanos.

En su extensión la disposición del litoral adquiere diferencias significativas en la resolución de la interfase mar-continente: el entorno de Mar del Plata presenta la singularidad de disponer de casi todas las alternativas (playa, médanos, acantilados, etc.), al norte de Mar del Plata, en particular

a partir de Mar Chiquita, incluyendo la albúfera, presenta una interfase continua de playas y médanos de amplitud variable, solo interrumpida y alterada por la presencia de urbanización.

Aquellas micro regiones que ya se aprecian en el territorio natural y en la conformación de playas y dunas se distinguen con relación a la definición funcional del territorio ocupado, a propósito de las relaciones diferenciadas que se plantean respecto de Buenos Aires y Mar del Plata, en tanto los residentes y los prestadores de los centros urbanos localizados al norte de Punta Médanos, ubicados en el Municipio de La Costa, se remiten a Buenos Aires y los residentes y prestadores localizados al sur, ubicados en los Municipios de Pinamar y Villa Gesell, se remiten a Mar del Plata.

Del tiempo

Los momentos que se plantean con relación al proceso de ocupación del litoral del actual uso turístico permiten distinguir el período de instalación de la actividad turística en la década de 1880 del siglo XIX cuando surgen Necochea (1881), Mar del Plata (1886) y Miramar (1888), el período de apertura de la actividad en la década de 1935-1945 cuando emergen en la micro región del norte San Clemente (1935), Mar de Ajó (1936), Santa Teresita (1942), San Bernardo (1942) y Mar del Tuyú (1945) y en la micro región del sur el incipiente Villa Gesell (1931) y Pinamar (1943), y el período de expansión en la década de 1960 cuando se generan Las Toninas (1960) en el norte y Cariló (1960) en el sur.

Los tiempos pueden inscribirse en el devenir de la actividad turística en nuestro país donde pueden reconocerse tres tiempos en relación con los modelos de conformación socio cultural pero que se sustentan en la modalidad de acumulación planteada por la economía agroexportadora hasta 1945, por la economía de industrialización sustitutiva del lapso 1945 - 1975 y por la economía de la apertura y el ajuste a partir de 1975, cuyos excedentes y asignaciones sustentaron la instalación del turismo de elite, la apertura y expansión del turismo de masas y el repliegue del turismo de segmentos.

El contexto

A propósito de la situación actual, el contexto socio económico revela que la crisis de desarrollo de la última década perdura. Aún en los períodos de índices de crecimiento a nivel nacional la distribución de los beneficios resultó regresiva y, en tal sentido, afectó a la posibilidad y disposición de la demanda interna para hacer turismo, incluso en el período vacacional de turistas recurrentes y en aquellos en condición 'cautiva' al disponer de vivienda y austera al optar por nivel de subsistencia doméstica.

Al afectar la concurrencia de la demanda interna y carecer de atractivo y/o equipamiento para la demanda receptiva, al ampliarse el contexto de la competencia de otros destinos de paisajes más atractivos y climas más propicios, los sectores en aptitud de consumo optan por el cambio, por destinos de sol y playas para gozar de la temporada estival o por destinos de otro tipo para beneficiarse de la temporada baja en el hemisferio Norte.

Las condiciones socioeconómicas afectan a los centros de la región de un modo que no es similar y que evidencia las asimetrías entre los diferentes destinos del litoral atlántico y la asimilación del impacto en la demanda y en el consumo. Situaciones diferenciales pueden observarse con relación a recursos, equipamiento y servicios y a actividades y acontecimientos de los centros y sus respectivos entornos, además de apreciarse las diversas condiciones y posibilidades con relación a turistas actuales y potenciales y a los niveles de asimilación que acreditaría el perfil de los residentes.

Al decrecer la convocatoria y la concurrencia por imperio de la situación socioeconómica; al modificarse las aspiraciones de los sectores en condición de realizar turismo; al reducirse las inversiones e innovaciones en los centros turísticos, con excepción de la inversión residencial en Pinamar y Cariló y de la limitada innovación recreativa en Villa Gesell; sin alterarse las exigencias impositivas respecto de bienes y servicios turísticos localizados en el litoral, resulta complejo romper el ciclo perverso del declive.

Cabe afirmar que los ciclos de vida útil del producto, del destino y del centro, frecuentemente carentes de simultaneidad y difieren en extensión, intensidad e influencia, en el caso del litoral en

ciertos casos concurren y se suman en su efecto indeseado al impacto de la situación socioeconómica.

Así, el producto sol y playas no se presenta agotado, acorde al cambio de expectativas del turista y de alternativas recreativas estivales, el destino no se ha diversificado ni integrado de productos alternos y/o afines a sol y playas, el centro no ha agregado valor paisajístico y funcional a las condiciones que generaron su convocatoria de otros tiempos.

La situación de los centros de la micro región del norte (La Costa) respecto de la micro región del sur (Pinamar y Villa Gesell) es diferente y lo es la situación de los centros de ambas micro regiones respecto de Santa Clara del Mar (Mar Chiquita), observándose que por disposición de los residentes en Villa Gesell y de los inversores en Pinamar y Cariló, tales centros están mejor posicionados en lo referente a asumir opciones de un desarrollo localizado (Villa Gesell) y de un crecimiento inducido (Pinamar), tal como puede advertirse en el estudio realizado.

Del devenir

Las condiciones de tiempo y espacio - la oportunidad y la localidad - y el contexto de que dan cuenta los modelos socio económicos, signaron las modalidades de apropiación y ocupación del espacio del litoral a partir de la estación balnearia original, hasta alcanzar el grado de la urbanización turística actual en las diferentes áreas de las micro regiones.

La apropiación y producción del espacio de uso y ocupación turística constituyó estímulo y meta del devenir territorial y funcional del litoral con las implicancias distorsivas que tal primacía puede plantear, en tanto se consuma a través de procesos de crecimiento espontáneo, cuya espontaneidad es expresión arbitraria y ocasional de una lógica sustentada en un mercado discrecional, o de crecimiento orientado, cuya funcionalidad es expresión ineficiente y circunstancial de una lógica sustentada en un municipio impotente.

La ausencia del actor residencial en las decisiones de los tiempos fundacionales y su escasa presencia de los tiempos del crecimiento, hacen que la situación actual, de modo genérico, se ha consumado a expensas del equilibrio necesario turista-residente en la conformación espacial y social del hábitat, mediatizados por la presencia activa del promotor inmobiliario y la ausencia influyente del especulador.

Inquietudes recientes, que se advierten en estudios realizados, se plantean un desarrollo sustentable de los municipios, a partir de la actividad turística y/o de la diversificación actualmente improbable de no mediar cambios significativos en la situación socioeconómica nacional, aunque ello no implica atribuir similar situación a la totalidad de los municipios considerados, ni excluir la opción probable en alguno de los centros o para alguna actividad específica.

Plantearse un desarrollo responsable de la comunidad y del centro urbano será posible en la medida de una superación de las condiciones de la situación actual, todavía afectada por la persistente recesión y el periódico ajuste de la situación económica con incidencia significativa en la actividad turística y en las opciones probables de diversificación a escala de empresas ubicadas en los diversos centros de la región.

Las condiciones

Al margen de diferencias que pueden observarse entre las micro regiones, los municipios y los centros de la región del litoral atlántico considerada, de acuerdo a los estudios dimensionales realizados, resulta posible caracterizar ciertas condiciones genéricas de la situación actual, por tanto de la similitud que confiere unidad a los diversos centros, sin perjuicio de la diversidad que acreditan procesos y dinámicas diferentes y por tanto la singularidad que plantea disímiles probabilidades de afrontar, plantearse y realizar el devenir.

Las condiciones genéricas y específicas, objeto de consideración, son atributos transversales respecto de las problemáticas consideradas al momento de analizar las dimensiones planteadas,

aunque la primacía de lo espacial, de lo cultural, de lo económico o de lo institucional, no excluye la incidencia pluridimensional.

El monocultivo

Los municipios urbanos (La Costa, Pinamar, Villa Gesell), cuyos centros están involucrados en el estudio, a excepción del municipio de Mar Chiquita, se instituyen a partir del espacio producido y para la actividad turística, como consecuencia del anhelo y reclamo de los agentes privados y residentes de las localidades del litoral respecto de los agentes públicos e influyentes agentes privados localizados en las sedes de los Municipios preexistentes (General Lavalle y General Madariaga), en reivindicación de la diferente problemática y de la necesaria autonomía para darle soluciones.

La institucionalización de los municipios del litoral (los mencionados y Monte Hermoso) al connotarse como municipios urbanos, en reconocimiento de las urbanizaciones realizadas y los fraccionamientos en expectativa, delimita y signa un espacio litoral continuo y acotado que convalida la opción funcional turística del territorio, excluye extensiones adyacentes al litoral y restringe opciones funcionales diferentes, en decisión comprensible, no necesariamente justificable, en tiempos de expansión de la actividad turística.

Tal institucionalización del espacio ya afectado a la actividad turística a partir de su generación, en el proyecto de los pioneros, y consumado a través del tiempo en la expectativa ingenua e interesada de un crecimiento ilimitado del turismo, conformó el monocultivo de la actividad turística en la extensión del litoral, con prescindencia de actividades no relacionadas al turismo.

En tal sentido, las actividades ajenas a los servicios turísticos han estado referidas a los necesarios servicios urbanos de la población residente y a ciertas actividades de ocupación del tiempo ocioso fuera de temporada, primordialmente de producción artesanal. La genérica condición de monocultivo turístico no alcanza al municipio de Mar Chiquita por su extensión territorial y su producción agropecuaria y, en cierto modo, tampoco a la población de Santa Clara por su proximidad a Mar del Plata y su consecuente satelización.

El monocultivo de la actividad turística, en tanto actividad socialmente superflua (no necesaria), prescindible (en tiempos de ajuste), reducible (en frecuencia, duración y costo), inducible y competitiva (múltiples opciones y alternativas), en períodos de crisis torna vulnerable a la actividad, por tanto, a la gente empleada y al centro involucrado.

La unicidad de producto

Si el monocultivo afecta a los centros dependientes de la actividad turística, la persistencia en la promoción excluyente del producto sol y playas, concebido como producto tradicional, inalterable a través del tiempo, agudiza la situación atribuible al monocultivo, al prescindir simultáneamente de innovaciones en dicho producto y de innovaciones en la concepción de productos alternativos. El producto sol y playas en su versión tradicional supone optar por *más de lo mismo*, la reproducción temporada tras temporada de condiciones mínimas para un turismo pasivo que sólo requiere de espacio para descansar, asolearse, pasear y entretenerse, sin demasiados estímulos que alteren su cotidianeidad.

El producto sol y playas en su versión *aggiornada* supone agregar valor experiencial, a través de la actualización de las prácticas y de los servicios, en congruencia con la dinámica de las expectativas y con relación a las alternativas de un turismo activo que, además de satisfacer el umbral de relax, sin perjuicio de opciones contemplativas de un paisaje y gozosas de un clima singulares, provea a la satisfacción de intereses físicos y prácticos, deportivos y recreativos, culturales y sociales, sucesivos o simultáneos de muy diversa índole.

Agregar valor experiencial al turismo de sol y playas puede dar satisfacción apropiada a las expectativas crecientes del turista convocado en tal opción, aunque ello no implica crear y

proponer productos alternativos que bien pueden constituirse en opción deseable del destino turístico.

Crear productos nuevos, en destino actual de sol y playas, supone plantear alternativas al producto de sol y playas, reivindicando atractivos no valorizados o recursos no integrados, en la finalidad de generar cauce a un flujo de turistas diferentes o de plantear cauce al flujo de turistas de sol y playa fuera de la estación estival.

Atento a la diversidad actual, tendencial y vocacional de los municipios, de los turistas actuales y potenciales, del atractivo, la accesibilidad y la aptitud funcional de los centros y de las áreas adyacentes, los productos complementarios, alternativos y/o sustitutivos fuera de temporada, admiten proposiciones de muy diferente carácter y alcances susceptibles de ponderación y eventual realización y promoción.

La litoralidad

La obvia condición de litoralidad del turismo inducido y promovido en función de sol y playas ha restringido la mirada y el enfoque de las opciones turísticas de los municipios y de los centros turísticos, por diferentes causas:

- . la restricción institucional del acotado municipio urbano;
- . la ausencia de vocación regional para integrar lo afín e integrar lo diferente;
- . la carencia de asociatividad entre las unidades de servicios turísticos;
- . la falta de entidad y presencia del sistema turístico en las decisiones territoriales;
- . la insuficiencia de infraestructura de acceso y de conexión.

Al excluir la potencialidad turística del territorio interior adyacente se ha prescindido de incorporar atracción, generar accesibilidad y promover servicialidad en función de lo diferente, es decir, del recurso natural y rural adyacente, donde otros paisajes connotan otras actividades, por tanto inducen productos alternativos o complementarios, actualmente subestimados o subutilizados.

De la observación y la apreciación del territorio resultan condiciones similares y disímiles de las áreas adyacentes de municipios y de centros que bien podrían singularizar una oferta diversificada de espacios accesibles para el descanso y la recreación en ámbito natural y rural, concibiendo unidades a escala, compatible con la vulnerabilidad ambiental del paisaje frente a la agresividad ambiental del turismo indiscriminado.

La estacionalidad

La estacionalidad remite al atributo de concentración de la actividad en ciertos períodos que se identifican como la temporada turística que, en definición de Blass Nogueira, se produce cuando, con una dada regularidad, puede hablarse de las grandes magnitudes turísticas (número de pasajeros, pernoctaciones, ingresos, etc.) en determinados períodos del año.

Con respecto a Mar del Plata decíamos que la imposibilidad fáctica de una distribución uniforme de flujos turísticos a través del año afecta con diferente intensidad a los más diversos destinos, adquiriendo diferentes caracteres con relación al contexto diferencial de cada destino y de cada producto.

La obvia condición de estacionalidad climática del turismo en función de sol y playas ha restringido la mirada y el enfoque de las opciones turísticas de los municipios y los centros turísticos, por diferentes causas:

- . la restricción institucional del período vacacional laboral y educacional;
- . la ausencia de vocación regional para ampliar opciones turísticas;

- . la carencia de creatividad en la concepción y programación de acontecimientos;
- . la falta de entidad y presencia del sistema turístico en las decisiones;
- . la insuficiente aptitud estacional de equipamiento y servicios turísticos.

Al excluir la potencialidad turística del período estacional, fuera de la temporada estival, se ha prescindido de incorporar oportunidad, generar acontecimientos, promover actividades y proveer servicialidad en función de atractivos y amenidades en las estaciones propicias de otoño y primavera, cuando otros climas proponen otros paisajes, por tanto productos alternativos o complementarios, actualmente inexistentes.

De la observación y la apreciación del tiempo y su incidencia en el lugar y la actividad resultan condiciones similares y disimiles de los lapsos *pre* y *post* temporada que bien podrían singularizar una oferta diversificada de períodos accesibles para el descanso y la recreación en ámbito de playas o en tiempo primaveral y otoñal opciones en ámbito natural y rural, concibiendo unidades a escala de los recursos disponibles.

La residencialidad

Al margen de las condiciones de espacio y tiempo que le confieren litoralidad y la actual estacionalidad, los centros turísticos considerados, a diferencia de otros centros de convocatoria turística, presentan una condición singular que radica en la modalidad de alojamiento dominante del turista vacacional que se realiza en vivienda, en chalet o en departamento, en tanto resulta acotada la modalidad de alojamiento en hotel o establecimiento afín.

Ya en el origen y luego en la expansión de la actividad turística, la producción primordial en los centros del litoral fue la puesta en valor del territorio y la producción del espacio turístico, destinado a generar una oferta locacional de viviendas y departamentos, en cada caso acorde a las expectativas y posibilidades socioeconómicas de la afluencia turística de los centros en cada una de las fases de su devenir.

La oferta locacional de plazas en hotel y en hostería, establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento, encauzó una fracción limitada de la demanda e implicó el correlato de una fracción acotada de demanda de servicios turísticos de restauración, en tanto la playa, como espacio y práctica recreativa, incidió en la reducida demanda de servicios de esparcimiento, a excepción de aquellos relacionados a la diversión nocturna, en tanto la afluencia en automóvil disuadió la prestación de servicios de transporte turístico *in situ* y la condición recurrente del turista vacacional permitió prescindir de servicios de agentes de información y recepción.

La residencialidad, consecuencia de la primacía de la producción habitacional, de la construcción del espacio respecto de la producción de servicios turísticos, signó el carácter prevalente de los centros como urbanizaciones turísticas de fraccionamiento continuo, de ocupación dispersa y de uso estacional, donde pequeñas áreas de vivienda multifamiliar se densificaron y extensas áreas parceladas destinadas a vivienda unifamiliar se diluyeron carentes de densidad.

Si la residencialidad, resultado de las expectativas generadas e inducidas en la demanda por la unidad de vivienda propia de veraneo, accesible en cuotas o realizable en etapas, implicó una apropiación, subdivisión, ocupación y utilización irracional del territorio, supuso la adopción de una modalidad que limitó el desarrollo de la producción de los servicios turísticos, por tanto del benéfico efecto multiplicador de la actividad, sea de la economía generada cuanto del empleo inducido.

Al estímulo y amparo de la propiedad horizontal se realizaron viviendas multifamiliares que atomizó y diluyó la responsabilidad edilicia de construcciones destinadas a temporada realizadas para una vida útil limitada que, el transcurso del tiempo y la imposibilidad de mantenimiento, le constituye en problema no menor en la sustentabilidad actual de los centros.

La domesticidad

La noción de domesticidad nos resultó oportuna y necesaria al momento de definir la modalidad turística característica de los centros turísticos del litoral, al realizar un estudio respecto de Miramar, donde se lo caracterizó a propósito de las prácticas turísticas, atento la incidencia que plantea un turismo en familia cuando coincide con un turismo en vivienda.

La oferta de alojamiento se atomiza en unidades de vivienda de incierta equivalencia a partir de múltiples oferentes, equipamiento habitacional que tiende a hacer superfluo otros servicios, incluso la recreación que más allá de la playa se consume en la vivienda (ver televisión y reunirse con amigos). En tanto, la capacidad de la vivienda es flexible (siempre cabe uno más), el umbral de consumo es reducible (con algo menos siempre se puede), tales condiciones inducen a los sectores de recursos medios y menos recursos partícipes de un turismo recurrente a desarrollar estrategias de subsistencia, de cotidianeidad de vida y de mínimo consumo.

La cotidianeidad de vida supone, en las familias de niveles socioeconómicos medio-medio y medio-bajo alojadas en vivienda, recrear su cotidianeidad del lugar de origen y sustituir la secuencia *de casa al trabajo y del trabajo a casa*, por la secuencia *de casa a la playa y de la playa a casa*, restringiendo el uso de tiempos y de espacios compartibles, sustento de los beneficios sociales y económicos de una actividad turística más plena.

La modalidad doméstica que ha caracterizado y que caracteriza el turismo de la mayoría de los centros turísticos y de fracciones de los centros restantes, no obstante mutaciones producidas probablemente por restricciones crecientes, plantean situaciones no problematizadas que debieran contemplarse con relación a la superación de la situación actual y a la prospección del futuro.

Urbanización sin urbanidad

Los centros turísticos del litoral, en los municipios objeto de estudio, a diferencia de los centros urbanos del interior, han surgido a partir de una concepción fundacional de urbanización extensa, de sustento de actividad residencial y terciaria, mediante fraccionamientos susceptibles de especulación y eventual ocupación, en lugar de generarse en una concepción de funcionalidad urbana, de servicialidad a un entorno de producción agropecuaria o extractiva, fraccionamiento acotado a los límites de un modelo reproductivo.

La urbanización extensa del trazado proyectado por los propietarios del suelo o los agentes promotores, ya a partir del pequeño asentamiento inicial dio lugar a la puesta en subdivisión de fragmentos urbanizados distanciados entre sí, surgida en la década del 30 en el actual territorio de La Costa y en la década del 40 en Villa Gesell y en Pinamar.

La urbanización proyectada de los asentamientos iniciales se limitó a la concepción de un plano en damero, de amanzanamiento y parcelamiento regulares, y a su ejecución en el terreno con prescindencia de las condiciones propias del lugar. Así, en la puesta en valor de fragmentos del territorio litoral (prioritariamente en el actual Municipio de La Costa), donde trazas isométricas prescindientes de las condiciones naturales del terreno original, al momento de concretarse, se requirió una nivelación antinatural de la extensa disposición de dunas litorales.

La urbanización más programada de los asentamientos ulteriores procuró sustentarse en tareas preliminares de fijación de dunas y de forestación y concretarse mediante la concepción de un plano irregular de amanzanamiento y parcelamiento cuya ejecución en el terreno resultada más apropiada a las condiciones del lugar. Así se planteó en la puesta en valor de fragmentos del territorio litoral de más reciente afectación (primordialmente Villa Gesell y Pinamar), mediante trazas homeométricas, producto de considerar las condiciones naturales acondicionadas del terreno, que al momento de concretarse permitiera un amanzanamiento más adecuado, aunque al costo de un parcelamiento más complejo y de más complicada utilización al momento de su ocupación (conflicto dimensión-relieve-forestación).

Más allá de las diferencias cualitativas de los proyectos iniciales de la micro región del norte

respecto de los proyectos ulteriores de la micro región del sur, producto de la visión de pioneros sensibles (Carlos Gesell y Eduardo Bunge), la *urbanización* del territorio del litoral se limitó, casi exclusivamente, al trazado de calles y de manzanas que tan sólo en el caso de Pinamar contempló una afectación diferenciada de los espacios fraccionados, sin perjuicio del caso más recientemente de Cariló, a escala de un asentamiento pequeño del tipo *country*.

Los requisitos de una infraestructura de servicios y de una estructura de espacios, tanto en el norte cuanto en el sur, se plantearon a *posteriori* de su concepción y consumación y revelaron las restricciones del trazado adoptado que en el caso de Pinamar se reveló más flexible y permisivo para soluciones diferidas.

A propósito de los trazados, el caso de Pinamar se torna diferente y singular respecto del resto de los centros turísticos de litoral (prescindiendo del *country* Cariló), por la entidad y disposición del trazado y la asignación y afectación de uso y ocupación, adoptando como espacio destinado a alta densidad un área perpendicular a la playa, a diferencia de la frontal ocupación adyacente a las playas de los restantes centros del litoral.

Trazar es necesario pero no alcanza a urbanizar, tampoco alcanza si el uso y la ocupación se dispersan en la traza adoptada o se genera la diferencial situación de áreas saturadas y áreas vacías. Urbanizar es necesario pero no alcanza a generar *urbanidad* si la disposición de la gente en el espacio no supera un cierto umbral de densidad y si no se dispone de apropiados espacios de interacción social.

Crear urbanidad supone producir las condiciones propicias para conferir identidad y sentido de pertenencia de la gente, con relación al territorio que habita y a la comunidad que comparte, sin perjuicio de la permeabilidad y hospitalidad de un centro receptor de turistas, en particular si se trata de turistas de cultura compatible y de presencia vacacional recurrente.

Al observarse la urbanización del litoral, más allá de las diferencias en el paisaje urbano generado por traza, forestación y ocupación y en el nivel sociocultural apreciable en las afluencias turísticas, tanto las urbanizaciones del sur como las urbanizaciones del norte, con matices diferenciales, pueden caracterizarse como suburbanas, en tanto extensiones fraccionadas similares a los suburbios del sur y del norte del área metropolitana de Buenos Aires, en versión tradicional (el barrio - el barrio parque) o en su versión *aggiornada* (el *country*-el barrio privado).

En correspondencia pueden apreciarse las imágenes en el barrio de Mar de Ajó, en el barrio parque de San Bernardo, en el *country* de Pinamar y en el barrio privado de Cariló, más allá de la presencia simultánea de tipologías varias y mixtas en los diversos centros y asentamientos turísticos del litoral.

La condición de suburbio se evidencia en la limitada densidad y en la ausencia de centralidad, en proximidad relativa o limitada a un umbral de consumos cotidianos, con prescindencia de opciones de satisfacción de otros consumos o de prestación de servicios. Aunque explicable por la residencialidad en la modalidad turística adoptada se acentúan por la fragmentación disociada de fraccionamientos, aun en el caso de los fraccionamientos contiguos de La Costa o en la extensión continua de Villa Gesell.

La criticidad respecto de la espacialidad concebida y concretada es observable en la diferencial percepción de los residentes y de los turistas y su expresa opinión respecto de diversos aspectos, planteados a su consideración en encuestas realizadas, que revelan coincidencias no obstante la diversidad de situación de los centros y ciertas diferencias de interés.

La ausencia de urbanidad, o su incipiente vertebración (Villa Gesell), a partir de la valorización de obras y la generación de aconteceres, restringe posibilidades de agregar opciones al producto de sol y playas. Resulta obvio consignar que es improbable que a la escala y al nivel actual de los centros pueda aspirarse a la conformación del producto de turismo urbano, alternativa cierta en el caso de Mar del Plata.

Sin embargo, generar y agregar opciones al turismo de sol y playas no es limitable a la potencialidad de lo urbano, en tanto, a partir de la estimulable creatividad de la gente residente y del apreciable atractivo del territorio adyacente, resulta factible concebir el desarrollo de

oportunidades susceptibles de generar e instalar opciones sustentadas en paisajes y en actividades potenciales todavía no planteadas, precisamente capitalizando gentes y territorios.

De lo social

El residente

La gradual puesta en uso y ocupación del litoral marítimo, en el caso objeto de estudio, supuso la generación de espacio y la producción de edificios a los fines de habilitarse para la actividad turística, por tanto implicó la afluencia de personas con disposición de radicarse y de asumir las diferentes tareas laborales y económicas inducidas por la realidad y la expectativa.

La distancia entre los diversos centros, aún de aquellos localizados en el Partido original (General Lavalle, General Madariaga y Mar Chiquita) o en el municipio consecuente (La Costa, Pinamar, Villa Gesell), planteó una múltiple, y en ciertos casos simultánea, atracción de trabajadores y de emprendedores para la construcción, el pequeño comercio y la prestación de servicios.

Los flujos migratorios se desarrollaron al influjo de la expulsión del lugar de origen cuanto de la atracción de los centros, en función de los diferentes tiempos socioeconómicos que caracterizan el devenir de Argentina en lo contextual y de cada uno de los centros a través del siglo XX y, primordialmente, en lapsos de expansión de la actividad turística del período 1945-1975.

El origen, la magnitud, el nivel y la radicación de los flujos migratorios han sido variables con relación a oportunidad de traslado y localidad de destino, así puede apreciarse una afluencia pequeña de personas de origen europeo en los albores de las urbanizaciones, de afluencia más amplia del interior de Argentina y luego más intensa del área metropolitana, no pocas veces escala de tránsito del interior al litoral, para una afluencia más próxima de personas de países limítrofes, chilenos y bolivianos según destino de localización, sin perjuicio de una actual reversión del flujo migratorio, ante la crisis de la actividad turística y la carencia de opciones laborales en el litoral.

El estudio realizado respecto de los residentes permite acreditar en la población, al momento de realizarse la encuesta, una proporción similar de los sexos, en tanto el promedio indica 48.7 % masculino y 51.3 % femenino, 34.3 años de edad, un grupo familiar de 2.9 integrantes, un nivel socio económico medio bajo (37.6 %) y bajo (41.1 %), con una procedencia prevalente del interior de la provincia de Buenos Aires (46.6 %) y del área metropolitana y un tiempo promedio de radicación de 13.7 años. (Mantero, Encuestas a residentes, 1999:1).

El nivel socioeconómico promedio se presenta más elevado en los centros del sur, donde se destaca de modo notable el caso de Villa Gesell, respecto de los centros del norte, donde se aprecia el menor nivel promedio en Santa Teresita, no obstante superar a Santa Clara que presenta el índice más crítico.

Las restricciones más visibles a la integración de los residentes y a la asunción de un rol más activo con relación a los problemas de la comunidad, de la localidad y de la actividad radican en la dispersión y en la mínima densidad con que se distribuye la población residente en el territorio en la mayoría de los centros y la relativa exclusión de migrantes de los países limítrofes en algunos de los centros.

El turista

Mar del Plata, caso emblemático del devenir turístico en Argentina, permite diferenciar el tipo de turistas que han signado el acceso a las prácticas del turismo a través del tiempo, acorde a los modelos socio-económicos, que permite referenciar el turismo de elite del comienzo, el turismo de sectores medios y el turismo de masas de la expansión, el turismo de segmentos del declive y la apertura.

En cierto sentido, el turista de los restantes centros del litoral, en la búsqueda del producto de sol y playas, no dejó de actuar en referencia a Mar del Plata, en tanto en la década del 30 planteó

una opción más próxima a Buenos Aires y socialmente más accesible en los centros del entonces partido de General Lavalle, en la década de 1950 generó una opción más exclusiva para el nivel socioeconómico medio-alto (Pinamar), y una opción más informal para el estrato de los jóvenes (Villa Gesell) en entornos menos urbanos y menos densos, más naturales y forestados.

Tal es así, que los centros del norte hicieron de su conexión a Buenos Aires y del acceso a parcelas y viviendas el estímulo de un crecimiento rápido y espontáneo, en tanto los centros del sur hicieron de su inicial desconexión el atributo del diferenciado universo estival de los jóvenes y de los pudientes.

El estudio realizado respecto de los turistas permite acreditar en la afluencia, al momento de realizarse la encuesta, una proporción de los sexos con primacía femenina, un grupo turístico de 3.3 integrantes, primordialmente familiar (55.8 %), un nivel socio económico medio-medio (44.3%) y bajo (34.1%), con una procedencia prevaleciente del interior de la provincia de Buenos Aires (21.0 %) y del área metropolitana (58.9 %), un tiempo promedio de estadía de 15.8 días y un gasto promedio diario de \$21.3¹, excluyendo alojamiento y transporte. (Mantero, Encuestas a turistas en temporada, 1999:1).

El nivel socioeconómico promedio se presenta más elevado en los centros del sur, donde se destaca de modo notable Pinamar, respecto de los centros del norte, donde se aprecia el menor nivel promedio en Santa Teresita, superando a San Clemente cuyo índice se presenta algo menos crítico.

Las restricciones más visibles a la presencia y permanencia de los turistas en los centros del litoral resulta de las condiciones económicas que, por defecto, afectan a los sectores medio-medio y medio-bajo y reducen posibilidades de acceso al destino recurrente, excluyendo el sector bajo, y de aquellas que, por exceso, afectan a los sectores medio-alto y alto y abren oportunidades competitivas en destinos diferentes próximos y lejanos.

Interacción turista – residente

De la interacción turista-residente dan cuenta las encuestas realizadas, a propósito de los respectivos perfiles y aspiraciones y de la recíproca consideración en opciones de encuentro, diferenciadas con relación a la convivencia, el intercambio, la vecindad y la recreación.

Dentro de una cultura compartida, en tanto residentes y turistas connacionales, con presencias europeas en la migración de origen y de latinoamericanos próximos en la migración más reciente, los perfiles permiten advertir alternativas de coexistencia con grados de compatibilidad y de permeabilidad en función de la distancia socioeconómica entre los unos y los otros que oscila entre la indiferenciación producto de la afinidad y la diferenciación producto de las desemejanzas. En tal sentido, tanto en los centros del norte cuanto en los centros del sur, la diferencia tiende a acentuarse en la medida de una reubicación de ciertos sectores sociales mayoritarios, en descenso por imperio del ajuste y las restricciones, y de ciertos sectores minoritarios en ascenso, que alteran sus destinos y conductas turísticas a partir de los cambios producidos, por tanto incrementando las distancias entre unos y otros, sin que ello implique instancias conflictivas, por exclusión de quienes ya no acceden al turismo y de quienes acceden a destinos más prestigiosos de temporada estival en países limítrofes.

No obstante, pueden observarse centros donde la interacción es más fluida por el grado de congruencia entre turistas y residentes, tal como Villa Gesell, y aquellos donde la interacción es menos fluida, tal como Pinamar.

De lo económico

Al considerar los atributos de estacionalidad, residencialidad y domesticidad se han planteado condiciones que restringen la viabilidad económica actual del monocultivo y el uni-producto

compartido, no obstante la diferente gradación apreciable entre los municipios, los centros y los asentamientos del litoral incluidos en el presente estudio.

Las fases de surgimiento y crecimiento de los centros, simultáneo a la generación y expansión de la actividad turística en nuestro país, monopolizado en período vacacional por el producto del sol y playas en destinos del litoral atlántico bonaerense, disimuló la vulnerabilidad atribuible a las condiciones mencionadas, frente a una proyección que no podría ser ilimitada y a una realidad emergente, consecuencia de alcanzar el límite en la viabilidad de la opción asumida, y de cambios producidos en el contexto socioeconómico, que han afectado a la actividad turística y en la actividad modificado las prácticas.

En el caso del litoral, las condiciones de residencialidad y domesticidad, con su correlato de fragmentariedad espacial de los centros y atonicidad funcional de comercios y servicios, han acentuado la incapacidad del territorio para afrontar los problemas suscitados por los cambios socioeconómicos, en particular el deterioro de la capacidad de adquisición y consumo de los sectores sociales de recursos medios y reducidos, agudizado por incertidumbres respecto del futuro.

En lo referente a la hotelería y la gastronomía, sectores genuinos de la actividad turística, aunque en el país se observa un incremento de su participación en el gasto del turista y en el PBI, de acuerdo a estudios recientes (Llach y Amadasi), la evolución de dichos indicadores no se aprecia en los centros considerados, de acuerdo a lo recogido en las encuestas y entrevistas realizadas, ni se acredita en estudio específico respecto de Mar del Plata (Mantero y Varisco), tampoco creció el empleo ni en la calificación del personal empleado, aunque se advierte un incremento de las oportunidades de capacitación.

La alta incidencia de las pequeñas y medianas empresas respecto del total de establecimientos que en el territorio supera el 95%, donde el empleo se ubica en similar proporción en establecimientos con menos de diez personas ocupadas. En repliegue del turismo interno y ausencia de turismo receptivo en el litoral, se consideran improbables cambios significativos en el corto plazo respecto de la situación socioeconómica, excepto el caso de Villa Gesell donde se advierte tendencias en tal sentido.

En tanto la política turística nacional limite su acción a la seducción de inversores y de turistas de nivel internacional y para destinos receptivos de tal afluencia y perdure la ausencia del sector servicios y de la actividad turística en la definición de las políticas económicas, la situación en los centros considerados carecerá de políticas apropiadas.

De lo sectorial e institucional

Gestión privada

La expansión espontánea de las urbanizaciones, al influjo de los impulsos de puesta en valor de las tierras generados por los propietarios y los promotores, en la expectativa de un mercado ilimitado y de una especulación diferida, indujo a pequeños emprendedores a desarrollar comercios y servicios en función del consumo cierto o previsible del turista en tiempos de bienestar con los consecuentes excesos de una oferta atomizada y diseminada en el espacio.

El sector privado como consecuencia de su atomización en comercios y servicios de relativa subsistencia en tiempos de expansión, nunca alcanzó a institucionalizarse, en los tiempos de la euforia por ser prescindible y en los actuales tiempos de la crisis, por carecer de asociatividad. Carencia apreciable, sin perjuicio de advertirse una notable diferencia de grado en la disposición y cohesión entre los comerciantes y prestadores de los centros del norte, disgregados, y de los centros del sur, en proceso de agregación.

En el municipio de La Costa, donde la disgregación del sector es más apreciable, por fragmentación en centros, por atomización de las empresas y por carencia de asociatividad, y la crisis es más acentuada por la procedencia y nivel socioeconómico de la afluencia turística y la excluyente proporción de alojamiento en vivienda y de práctica doméstica, la ausencia de integración y

organización es más evidente.

En Pinamar, pese a condiciones similares respecto de comercios y servicios, el menor número de empresas con relación al volumen de la afluencia, la conformación socioeconómica (de niveles alto y medio-alto) y la residencialidad *similar country*, atenúan la incidencia de una insuficiente integración y organización.

En Villa Gesell, donde la agregación del sector es más apreciable, producto de una acción promocional persistente del sector público, sustentada en comerciantes y prestadores cuyo perfil socioeconómico, en congruencia con sus residentes, es más elevado, es apreciable una disposición inteligente respecto de los beneficios atribuibles a la asociatividad.

De cualquier modo la agregación y la asociatividad, allí donde se aprecia, no supera la relación entre afines (la hotelería y la gastronomía) y no incluye a los restantes comerciantes (en algún centro asociados) y prestadores (ajenos a cualquier asociación), resultando insuficiente al momento de plantearse la consideración de problemáticas comunes y de atribuirse la representatividad del sector turístico y afín involucrado para afrontar el devenir de la actividad y el desarrollo de los centros.

La problemática regional, en consecuencia provincial, que involucra a centros y municipios permite observar que la insuficiente integración del sector privado del litoral y de la actividad turística provincial les resta presencia y significación al momento de definirse las políticas provinciales que, en la arena de las decisiones, disputan con el sector agropecuario y el sector industrial o el sector terciario del área metropolitana.

Gestión pública

El estudio de la institucionalización de los municipios del litoral de creación relativamente reciente (La Costa, Pinamar y Villa Gesell) revela que, no obstante ser proclamados urbanos en el origen y ser turísticos de sol y playa en su actividad casi excluyente, se estructuró y consumó en el sector público de modo análogo a los municipios territoriales (en nuestro caso Mar Chiquita), de modo tal que se reproducen los problemas sin generar las innovaciones necesarias a las soluciones.

En tal sentido, al generarse municipios en función del espacio urbanizado, en cierto sentido, se prescindió de la visión de la actividad turística, y al adoptarse similar estructura a municipios preexistentes se excluyó la opción por una estructura más propicia para afrontar los problemas emergentes de su territorialidad planteados por la interacción espacio-gente-actividad.

La actividad turística, aunque *residencial* en su concreción, o tal vez por ello, requiere de una consideración transversal de los problemas por cuanto la relación producto-destino-centro-región supone concebir políticas atendiendo a la singularidad de las condiciones planteadas por el turismo, atento a los beneficios y los perjuicios de su crecimiento y desarrollo.

La concepción de una gestión municipal a escala local, con prescindencia de la implicancia regional, plantea la intrínseca dualidad de remitirse a una población residente y a una población fluctuante, de atender a un presente de monocultura turística y sólo, en la medida de su inviabilidad, remitirse a un futuro de gradual y viable diversificación.

Por otra parte, la espacialidad de los centros del norte y los centros del sur afecta la gestión municipal de modo diverso. Así, en La Costa compiten entre sí urbanizaciones continuas y discontinuas (San Clemente - Las Toninas, Santa Teresita - Mar del Tuyú - Costa del Este, Aguas Verdes - La Lucila del Mar - San Bernardo - Mar de Ajó - Nueva Atlantis), de muy disímil magnitud y diferente situación, en Pinamar compiten relativamente cinco urbanizaciones (Montecarlo, Pinamar - Valeria - Ostende, Cariló), en Villa Gesell cuatro (Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul), en Mar Chiquita (Mar Chiquita, Mar de Cobo, Santa Clara, Santa Elena).

La integración del Consorcio del Corredor Turístico del Atlántico Bonaerense entre municipios del litoral, con discontinua presencia de los comprendidos en el estudio, no ha trascendido de las actividades inherentes a la difusión, la promoción y la comunicación.

La problemática regional

Al considerar la regionalidad como atributo conferido por las condiciones naturales compartidas por el territorio de asentamiento de los centros, en espacio de interacción de la pampa deprimida y las dunas costeras, puede apreciarse que, a excepción de Santa Clara, comparten condiciones análogas, mas allá de la diferenciación susceptible de realizar entre tres unidades más homogéneas: de Punta Rasa a Punta Médanos, de Punta Médanos a Mar Azul y de Mar Azul a Mar Chiquita, cuya diferencia por otra parte se acentúa al considerar el impacto de las urbanizaciones y en los extremos por la influencia de la Bahía de San Borombón y de la laguna de Mar Chiquita.

Al plantearse el proceso de afectación y ocupación del territorio en función de la actividad turística, por tanto conferido por las condiciones culturales al asentarse los centros, permite diferenciar las urbanizaciones producidas al norte y al sur de Punta Médanos, sin perjuicio de la singularidad de Santa Clara.

En tal sentido, las urbanizaciones del norte se consumaron a partir de su conexión a Buenos Aires mediante las vías de acceso al litoral: la ruta 36 en continuidad con la ruta 11 o la ruta 2 (Dolores) en continuidad con la ruta 63 (Esquina de Crotto) y la ruta 11 de interconexión del litoral, privilegiando a San Clemente. Las urbanizaciones del sur se consumaron a partir de su conexión a Buenos Aires mediante la vía de acceso al litoral: la ruta 2 (Las Armas) en continuidad con la ruta 74 y la ruta 11 de interconexión litoral, sin perjuicio de la conexión a Mar del Plata a través de la ruta 11, privilegiando Villa Gesell.

De tal modo, los frentes pioneros de localización de actividad del litoral parten de San Clemente al sur y de Pinamar al sur, sin mediar conexión entre sí hasta la solución de continuidad de la ruta 11. Tal circunstancia hizo que Dolores para las urbanizaciones del norte, en incapacidad de General Lavalle, pese a ser sede del partido originalmente incluyente del litoral norte, y General Madariaga, sede del Partido en su momento incluyente del litoral sur, se constituyeran por proximidad en centros de escala y provisión.

La actual lectura de las relaciones sociales y económicas en el litoral objeto de estudio ratifica la lectura original de las urbanizaciones, en tanto el análisis de dependencia funcional, que a través del tiempo se constituye en dependencia referencial, plantea una interacción evidente de las urbanizaciones del norte (del partido de La Costa) con Buenos Aires y de las urbanizaciones del sur (de los partidos de Pinamar y de Villa Gesell) con Mar del Plata, en tanto las urbanizaciones de Mar Chiquita se satelizan a Mar del Plata, al extremo de que algunas se constituyen en periferia habitacional y/o recreacional de Mar del Plata.

Los municipios, sector público y sector privado de la actividad, se han integrado en consorcio con otros municipios del litoral e interior conformando el COTAB (Consortio del Corredor Turístico Bonaerense) en asociatividad que transgrede la contigüidad territorial y se limita a tareas de difusión y promoción turística de los municipios integrados y de los operadores asociados en tales actividades.

Los beneficios que se desprenden de la asociatividad en tales tareas, asumidas con recursos mínimos y participación cíclica de algunos municipios, no alcanzan a integrarles en una tarea más trascendente, por otra parte más compleja y de consenso más difícil, y ello puede explicarse en intereses no necesariamente convergentes en tiempos de crisis y en no pocos casos con frecuencia intereses competitivos.

La microrregionalización se torna más viable, en tanto el Municipio de La Costa es incluyente de las urbanizaciones del norte, pese a tendencias que procuran a su vez escindir el sur del norte y articularse con el interior, y los Municipios de Pinamar y Villa Gesell son incluyentes de las urbanizaciones del sur, cuya diferencia y compatibilidad permiten una articulación de intereses.

Tanto el municipio de La Costa, por imperio de su unidad institucional, cuanto los municipios de Pinamar y Villa Gesell, por imperio de la unidad de intereses, pueden delimitarse como micro regiones, articulables con el municipio interior adyacente (General Lavalle y General Madariaga, actualmente marginados) y ser objeto de políticas integradas y/o articuladas, en la medida de

identificar y asumir estrategias compartidas, sin perjuicio de estrategias diferenciales.

La exclusión del Municipio de Mar Chiquita de una articulación micro regional con el resto de los municipios mencionados, atiende a sus características diferentes de municipio territorial, a la primacía de actividades productivas agropecuarias, al rol asignado a la actividad turística, a la satelización funcional y significativa respecto de Mar del Plata y la segregación del resto de los municipios litorales.

El proceso de puesta en valor y en desarrollo turístico

El proceso de puesta en valor de la playa, a partir de su denotación natural y de su connotación distensiva, supuso atribuirle condición de recurso apropiado para la actividad turística en función del producto sol y playas.

A fin de una comprensión sintética del proceso de que es objeto el litoral turístico, nos resulta afinado plantear la cambiante primacía que, a través del tiempo, han tenido en la acción turística la unidad: (producto-destino-centro), el actor (promotor-residente-turista) y el objeto (oferta-comercialización-demanda).

Fase 1

En tiempos del *pre-marketing*, la valorización del sol y la playa como producto, la expectativa de uso y goce estacional del litoral marítimo, generó un proceso de institucionalización de prácticas turísticas, de modalidad primordialmente vacacional, que supuso una fase signada por la primacía del producto respecto del centro, del promotor respecto del turista, de la oferta respecto de la demanda.

Al amparo de las primacías indicadas se consuma la expansión de la actividad turística al promediar el período 1945-1975, con la plenitud de Mar del Plata y la proyección de las opciones al norte en destinos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell y al sur en destinos de General Alvarado, Necochea y Tres Arroyos.

Fase 2

En tiempos más recientes, la valorización del producto se ha transferido a la valorización del centro, al darse un proceso de *aggiornamento* en la acción turística de las prácticas turísticas, plantearse expectativas diferentes y apetecerse productos complementarios, de lapso vacacional más breve en búsqueda de opciones más intensas, produce una fase signada por la primacía del centro respecto del producto, del turista respecto del promotor y de la demanda respecto de la oferta.

En estudios realizados respecto de los usos del tiempo libre en centros turísticos puede observarse que los sectores más dinámicos e innovadores respecto de las prácticas, en paradójica coincidencia, resultan ser el estrato etéreo de los jóvenes, sin perjuicio de pertenencia socioeconómica, y el nivel socioeconómico medio-alto, sin perjuicio de la pertenencia etérea.

Fase 3

Al impacto de mutaciones culturales, sociales y económicas y de cambios en las actividades turísticas y recreativas, en particular de crecimiento de las expectativas del turista, de segmentación creciente de la demanda y de multiplicación de alternativas competitivas de productos, destinos y centros, se amplía el territorio de las opciones que genera una fase signada por la primacía del destino respecto del producto, del residente respecto del promotor, de la comercialización respecto de la demanda.

De la confrontación con otros estudios y reflexiones realizadas a propósito del turismo de litoral,

puede apreciarse la tendencia a reivindicar la primacía del destino como articulación de productos respecto del producto, al residente como generador de políticas en función del desarrollo localizado respecto del promotor y la comercialización como mediación deliberada y necesaria entre la oferta y la demanda.

De las proposiciones

En síntesis, la formulación de proposiciones tendientes a superar las dificultades actuales que se presentan a los centros turísticos debieran inscribirse en un necesario reconocimiento de la primacía que en su resolución adquieren la consideración del residente, del destino y de la puesta en mercado.

Aunque tal consideración difiere en relación con los centros del norte (La Costa) y del sur (Pinamar y Villa Gesell), por su posición con relación a las diferentes fases y por la aptitud para afrontar tiempos diferentes de aquellos que les vieron surgir y emerger, los centros y los municipios, más temprano que tarde, tendrán que hacer del actor local el agente motriz de su devenir, del destino como pluralidad de productos convocantes la posibilidad de agregar valor al centro y utilidades a la actividad y de la comercialización la estrategia de interacción más eficiente entre demanda y oferta.

Las premisas del desarrollo local

Al presente puede observarse que los centros del litoral han sido producto de la interacción de visiones diferenciadas respecto de la actualidad y potencialidad del territorio apropiado y ocupado, atribuible a lógicas no necesariamente compatibles en su propósito de conformar opciones que trasciendan el crecimiento vulnerable para afrontar un desarrollo sostenible o, en mejor expresar, un desarrollo responsable.

El desarrollo local constituye la condición y el resultado de la actividad turística cuando dicha actividad se inscribe en la premisa de *hacer ciudad* acreditando *hospitalidad*, apropiado en centros turísticos con aspiración de diversificación, en tanto tal condición se inscriba en una concepción integral que asuma las diferentes dimensiones del desarrollo.

Resulta obvio consignar que la actividad turística no puede transformar la comunidad local e incidir en las condiciones del desarrollo, sin embargo la vigencia de principios y finalidades dimensionales en el proceso de desarrollo local pueden conferirle sustento a la actividad y sentido a las políticas turísticas.

La concepción del desarrollo integral de J.L. Lebreton y, en expresiones más recientes, el enfoque del desarrollo a escala humana de A. Max Neef y del desafío del desarrollo local de J. Arocena, reivindican las condiciones pluridimensionales que, tal como se planteara en nuestro documento "Actividad turística y desarrollo local", definen la opción:

- . la dimensión cultural del desarrollo supone afirmar la identidad y concebir un proyecto de articulación pasado-presente-futuro, a partir de la definición de un horizonte compartido, viable a través de una cultura sustentada en el saber y el emprender;
- . la dimensión social del desarrollo plantea superar las carencias básicas y propiciar una integración que evite la exclusión, a partir de la participación dinámica de los agentes sociales, viable mediante una apropiada articulación de los intereses;
- . la dimensión económica del desarrollo supone inducir una dinámica de acumulación local y promover un tejido empresarial, a partir de la disposición de tecnología apropiada e inversión accesible, viable en la producción de bienes y la prestación de servicios;
- .

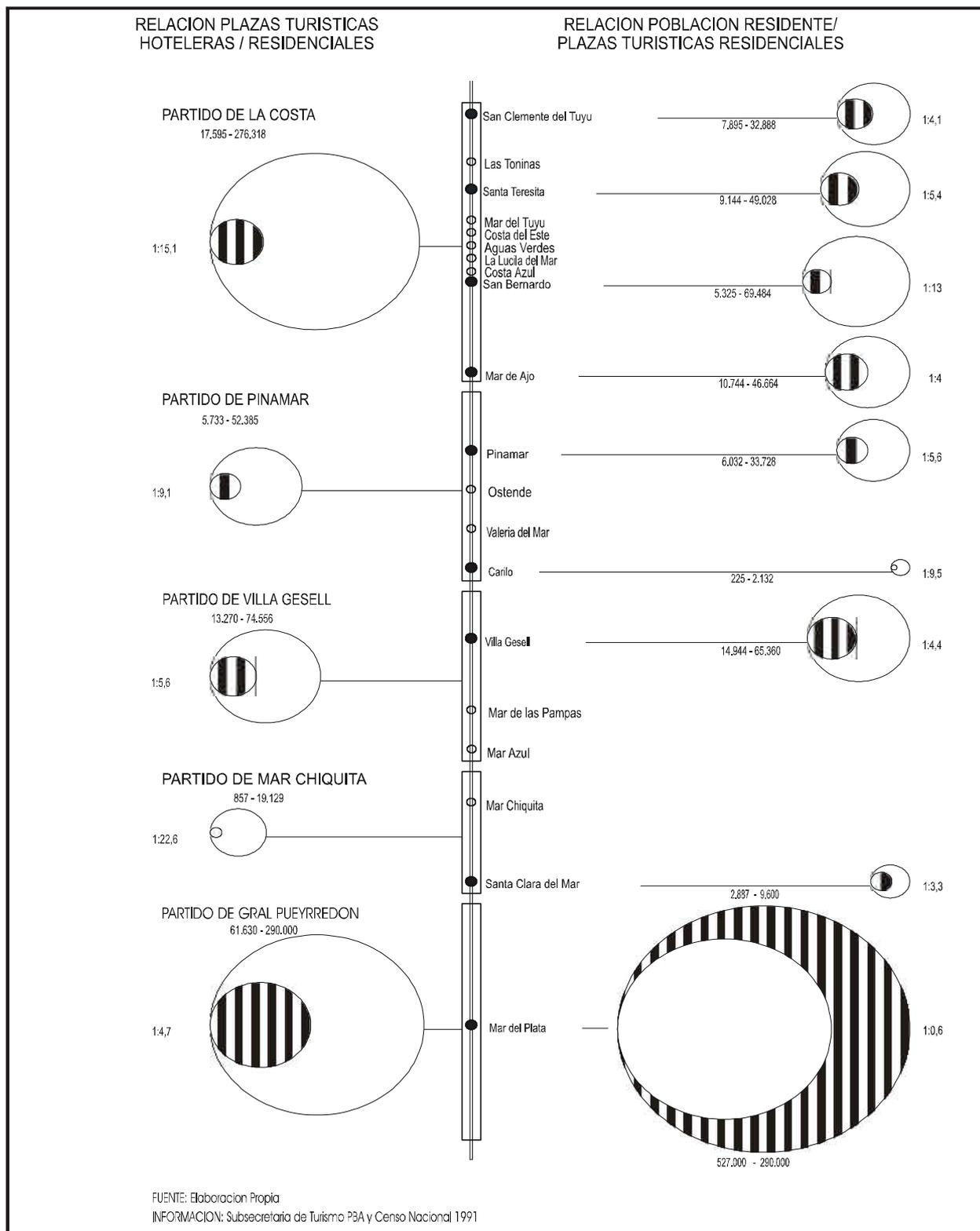
- la dimensión política del desarrollo plantea la autonomía de la gestión local y la eficiencia en los agentes públicos, a partir de una agenda pública del desarrollo, viabilizable mediante una planificación recurrente y una gestión público- privada;
- la dimensión sistémica del desarrollo propone la integración horizontal mediante la negociación y cooperación y la autonomía e integración vertical en las redes de pertenencia y afinidad, en función de los beneficios de las relaciones sinérgicas.

Tales premisas de desarrollo local adquieren sentido diferente con relación al estado actual de cada una de las localidades objeto de estudio, de acuerdo a su singularidad en el proceso de conformación gradual de las comunidades locales, en aquellas de mayor magnitud poblacional, y en el proceso de integración gradual de los fragmentos urbanizados, en aquellos de mayor extensión y dispersión.

Las diferentes modalidades, más espontáneas o más deliberadas, de hacer el turismo y de 'hacer la ciudad', signan el punto de inflexión en que se encuentran los centros del litoral atlántico considerados en el presente estudio. Las posibilidades emergentes han de resultar de la voluntad de conferir racionalidad a decisiones que tienen que adoptarse en pro de la localidad y de la micro región sin perjudicar la apertura y estímulo a la afluencia de la diversidad.

El devenir de los centros y de las actividades en el litoral estuvo signado por el crecimiento espontáneo u orientado, una reflexiva consideración del presente impone acceder a modos de gestión que se sustenten en la sostenibilidad y en la responsabilidad de las decisiones y las actuaciones. La vulnerabilidad creciente de los centros y la sensibilidad exigente de los residentes y de los turistas impone la adopción de premisas de desarrollo local equilibrado y de desarrollo regional integrado.

ANEXOS



Bibliografía

- ALTES MACHIN, Carmen (1995). Marketing y turismo. Editorial Síntesis S.A. Madrid.
- BALASTRERI RODRIGUEZ, Adyr (1997). Turismo e desenvolvimento local. Editora Hucitec. Sao Paulo. Brasil.
- BARRAGAN MUÑOZ, Juan Manuel (1993). Ordenación, Planificación y Gestión del Espacio Litoral. Editorial Oikos-Tau. Barcelona España.
- BERTONCELLO, Rodolfo (1993). Configuración socio-espacial de los balnearios del partido de la costa. Buenos Aires.
- BONO, Néstor (1998). Las problemáticas territoriales y el mejoramiento de la calidad urbano ambiental del Partido de Pinamar. Documento Inédito.
- GARCIA DELGADO, Daniel. (1997) Nuevos escenarios locales. El cambio del modelo de gestión. en DGD compilador. Hacia un nuevo modelo de gestión local. CBC. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.
- GRUNEWALD, Luis. 1997 La competitividad del producto sol y playa. Módulo Cámara de Empresarios Hoteleros. Villa Gesell.
- GUEDES FALCAO, José A. (1995). O turismo internacional e os mecanismos de circulação e transferência de renda. En Yazigi y otros organizadores. Turismo: espaço, paisagem e cultura. Editora Hucitec. Sao Paulo. Brasil.
- GUITELMAN, Jorge (1994). Turismo. Hospitalidad y encuentro con el otro. CIC. Ministerio de la Producción de Buenos Aires. La Plata.
- HERNANDEZ; Ruby Daniel (1996). Un modelo de desarrollo regional. Provincia de Buenos Aires. Ediciones Macchi. Grupo Banco Provincia. Buenos Aires.
- HIERNAUX NICOLAS, Daniel (1996). Elementos para un análisis sociogeográfico del turismo. En Balastri, Adyr. Turismo & Geografía: reflexões teóricas e enfoques regionais. ED. Hucitec.
- LEBRET, Joseph Louis (1967). Dinamique concrete du developement. Serie Economie et Humanisme. Editions Ouvrieres. Paris.
- LEFEBVRE, Henri (1968). Le droit a la ville. Editions Anthropos. Paris.
- LLACH, Juan J. y AMADASI, Enrique (1998). Hotelería y gastronomía: la hora de un salto adelante. Evolución en la década del noventa y proyecciones futuras. Informe final para FEHGRA. Difusión limitada. Buenos Aires.
- MANTERO, Juan Carlos; BARBINI, Bernarda; BERTONI, Marcela (2000). Identificación y diferenciación, Interacción y convivencia de turistas y residentes del litoral atlántico. En revista APORTES y transferencias, año 4, CIT. Mar del Plata.
- MANTERO, Juan Carlos; BARBINI, Bernarda; BERTONI, Marcela (1999). Encuestas a turistas y a residentes en centros turísticos del litoral atlántico. En revista APORTES y transferencias, año 3 Vol. 1, págs. 7 a 210, CIT. Mar del Plata.
- MANTERO, Juan Carlos y col. (1998). Recursos turísticos regionales. En revista APORTES y transferencias, año 2, Vol. 1, págs. 9 a 171. CIT. Mar del Plata.
- MANTERO, Juan Carlos y col. (1997). Mar del Plata: afrontar la estacionalidad. En revista APORTES y transferencias. Año 1, Vol. 1, págs. 74 a 108. Mar del Plata.
- MANTERO, Juan Carlos (1997). Miramar: dimensiones críticas y estrategias de desarrollo. En revista APORTES y transferencias. Año 1 Vol. 1, págs. 25 a 46. CIT. Mar del Plata.
- MANTERO, Juan Carlos (1997). Mar del Plata. Devenir urbano y desarrollo turístico. En revista FACES. Año 3, nº 4, págs. 135 a 152. FCEyS. UNMdP. Mar del Plata.
- MANTERO, Juan Carlos (1999). Actividad turística y desarrollo local. En Amadasi, Enrique: Política turística argentina: bases para su formulación. Editorial LADEVI. Buenos Aires.
- MANTERO, Juan Carlos (2000). Estudio de centros turísticos del litoral. En Turismo y desarrollo local y regional. Págs. 335 a 354. Compiladores Bróndolo, Vaquero, Ercolani. Universidad Nacional del Sur.
- MAX NEEF, Manfred (1993). Desarrollo a escala humana. Editorial Nordman-Icaria. Montevideo.
- MOLINA, Sergio y otro (1987). Planificación integral del turismo: un enfoque para Latinoamérica. Editorial Trillas. México.
- OMT. Inskip, Edward (1999). Guía para administradores locales. Desarrollo turístico sostenible. OMT. Madrid.
- OMT. Marchena Gómez, J. (1999). Agenda para planificadores locales: Turismo sostenible y gestión

municipal. OMT. Madrid.

PRZYBYLSKI, Alejandro (1995). Marketing de servicios turísticos. Ediciones Surpass. Buenos Aires.

ROBIROSA, Mario (1996). Organización y gestión comunitaria. CIAM. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

SANTANA SANTANA, M. del Carmen (1993). La producción del espacio turístico en Canarias. Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas 1993.

TAUBER, Fernando (1999). Villa Gesell. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Municipalidad de Villa Gesell - Universidad Nacional de La Plata.

VALLS, Josep Frances (1996). Las claves del mercado turístico. Editorial Deusto. Bilbao.

VALLS, Josep Frances (1992). La imagen de marca de los países. Mc Graw Hill. ESADE. Barcelona.

VERA R., Fernando (1994). Municipio y turismo. En ¿España, un país turísticamente avanzado?. Instituto de Estudios Turísticos.

VERA R., Fernando (Comp.) (1997). Análisis territorial del turismo. Editorial Ariel S.A. Barcelona.

VILLASANTE, Tomás (1998). Metodología de intervención y gestión local. Módulo de curso. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

YAZIGI, Eduardo y otros. Organizadores. (1995) Turismo: espacio, paisagem e cultura. Editora Hucitec. Sao Paulo. Brasil.

Referencias

**Juan Carlos Mantero*

Arquitecto, Universidad de Buenos Aires. Especializado en Desarrollo Integral y Ordenación Territorial en el IRFEDH de París y en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano en el CIAM de Mar del Plata. Actual Profesor Titular de "Política Turística y Recreativa" y de "Planificación del Turismo y la Recreación". Director del Centro de Investigaciones Turísticas y de la revista APORTES y Transferencias de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP). Profesor de las Maestrías en "Políticas de la Recreación" (Universidad Nacional del Comahue) y en «Patrimonio Arquitectónico y Urbano» (UNMdP). Profesor del Doctorado de Geografía (Universidad del Sur). Autor de numerosos artículos publicados en Argentina y Latinoamérica Miembro de la Aiest y de la WLRA.

Architect, qualified in Integral Development and Territorial Order (IRFEDH Paris) and Master's Degree in Environmental Management of Urban Development (Universidad Nacional de Mar del Plata - UNMdP). Lecturer of "Touristic Leisure Policy" and "Leisure Planning Lecturer". Director of the Touristic Research Centre and Editor of the "Contributions and Transferences" journal (UNMdP). Master's Degree Lecturer at Universidad Nacional del Comahue and Universidad Nacional de Mar del Plata. Lecturer of Geography Doctorate at Universidad del Sur. Articles published in Argentina and Latinoamerican issues and specialized books. Aiest and WLRA Member.

1 \$1= USD 1 (2000)