

URBANIZACION Y BALNEARIZACION DEL LITORAL ATLANTICO

Problemas y perspectivas ambientales del turismo de sol y playas

Juan Carlos Mantero

Centro de Investigaciones Turísticas
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, UNMDP.
Correo electrónico: jmantero@mdp.edu.ar

La presente contribución procura dar cuenta de observaciones, apreciaciones y reflexiones suscitadas propósito del impacto del devenir del turismo de sol y playas en el litoral atlántico bonaerense, a partir de investigaciones y estudios realizados en el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. En el documento se identifican procesos simultáneos de *urbanización del territorio* y de *balnearización de las playas* con impacto en el litoral de los municipios de más afluencia turística e incidencia en el devenir de los municipios de menos afluencia.

De los asentamientos turísticos que fueron pioneros a principios del siglo XX a aquellos que aspiran a ser innovadores a comienzos del siglo XXI, el desarrollo de la actividad turística en el proceso de uso del territorio y fruición de las playas del extenso litoral acredita atributos genéricos y condiciones singulares, en lugares que proponen diferentes calidades ambientales y utilitarias producto de ambientes generados en la interacción *urbanización - balnearización*. Al plantear el devenir de dichos procesos en la conformación de los destinos turísticos del litoral atlántico bonaerense se advierte la singularidad que a los diferentes lugares les confiere su fase respecto del ciclo de vida del destino, por tanto las diferenciales condiciones de posición actual y de reconversión necesaria.

La problemática ambiental y turística objeto de consideración que centra la reflexión realizada, en función del manejo del territorio costero, implica la necesidad de trascender ambiente y actividad de la afluencia convocada al destino turístico para plantearse el tema del destino cultural, social y económico de la comunidad allí localizada, en función de problemas y cuestiones planteadas y de proyecciones posibles y proposiciones plausibles.

El litoral atlántico constituye el territorio y el verano conforma el tiempo que encauzan la mayor afluencia de turistas nacionales en disposición vacacional produciendo, en su tránsito y transcurso, el uso y el consumo de espacio mediante sucesivos y diversos modos de localización, cuyos atributos y condiciones se advierten al darse la expansión y el incremento de la actividad. El turismo litoral es la modalidad más amplia e integrada que se presenta en el devenir turístico en nuestro país e implica la inclusión de un espacio y de un tiempo diferencial en las actividades de nuestra sociedad, que se genera a partir de fines del siglo XIX y se expande desde aquel entonces, encauzando el uso y el goce del tiempo de ocio de los beneficiarios del crecimiento en Argentina.

El devenir de actividad turística en espacio litoral reconoce antecedentes en países del hemisferio norte donde se advierte un origen más distante, una secuencia más dilatada y una disposición más diversa en el espacio. Se origina a principios del siglo XIX a partir de motivaciones terapéuticas, se desarrolla al impulso de la elite en el litoral de diversos países conformando centros balnearios que devienen lugares de ocio, moda y encuentro que, a mediados del siglo XX y a impulso de masas, se expande en áreas turísticas instituyendo y acreditando el turismo de sol y playas para presentar en la actualidad destinos en diferentes fases vitales suscitadas al cambiante impulso de los usuarios de las oportunidades y espacios turísticos.

La disposición de la actividad turística sustentada en sol y playa en nuestro país se presenta en el litoral bonaerense y ello no es casual atento las condiciones originales del territorio proponían un paisaje y un escenario propicio para su desarrollo. Las condiciones endógenas y exógenas, ya al generarse la actividad y en su inmediato despliegue, permitían inferir atributos atrayentes e inferir expectativas de interés. Así la amplitud y la diversidad del litoral, las condiciones del territorio, las calidades de las playas, sus arenas y sus aguas, los atributos del paisaje, sus formas y sus relieves, y las condiciones climáticas en temporada, cuanto la distancia al área metropolitana, la conexión vial y la articulación territorial creciente entre centro emisor y espacios receptores, se constituyen en causa y cauce de expectativas turísticas y recreativas.

La originaria disposición de ciertas *estaciones balnearias* dio lugar al crecimiento turístico concentrado en ciertas localidades diversificadas del litoral y, tiempo después, a la expansión diseminada en diversas urbanizaciones turísticas. No obstante la diversidad de destinos, el proceso de crecimiento de la actividad localizada en el litoral es producto de patrones similares de posición y ocupación territorial y de prácticas relativamente semejantes de uso y fruición, persistentes a través del tiempo como consecuencia de inercias territoriales y sociales. La expansión del turismo de sol y playas, en la consigna de *más es mejor*, esta signada por el crecimiento y la intensa expansión de las décadas del 60 y 70, conformando un modelo acrítico y reproductivo, persistente y visible en la intensidad de uso, la densidad de ocupación y la modalidad de recreación, sin perjuicio de paisajes *urbanos* y escenarios sociales diversos, sin excluir alternativas de actualización e innovación, tendientes a generar opciones en el propósito de promover diversidad de actividades y calidad de servicios.

2. El proceso de *urbanización* del territorio

La evolución de Mar del Plata y las opciones coetáneas de las localidades de Miramar y Necochea y varias urbanizaciones del actual Municipio de La Costa dan cuenta de la afluencia e inclusión de sectores sociales al turismo litoral, en tanto alternativas de origen más reciente como como las urbanizaciones turísticas de los municipios de Villa Gesell y Pinamar dan cuenta de la apertura de opciones de espacios turísticos y sociales. De tal modo, en diferentes localizaciones del litoral bonaerense se acreditan oportunidades diferenciales, atribuibles al paisaje natural y al escenario urbano, a la conformación social y la actividad productiva, y en relación al devenir turístico a la aspiración de distinguir destinos y afluencias, ofertas y demandas, presentando en la actualidad opciones menos densas y más excluyentes.

La *estación balnearia* del origen de aquellos asentamientos turísticos se transforma gradualmente en localización urbano - turística adyacente al litoral donde, en sucesión de fases, acordes al devenir de la situación social y económica, se producen acciones y transformaciones de diferente intensidad que inciden en la definida conformación del espacio turístico, con afluencia creciente de turistas y radicación creciente de habitantes, apreciable en la presencia creciente de construcciones habitacionales destinadas al turista.

Una serie de *urbanizaciones turísticas* de los municipios *urbanos* de La Costa, Pinamar, Villa Gesell y Monte Hermoso y de los municipios *territoriales* de Mar Chiquita, Gral. Pueyrredon, Gral. Alvarado y Tres Arroyos, dan cuenta de la génesis, proceso y estado de la conformación del litoral turístico y de atributos compartidos, tales como el monocultivo de la actividad, la litoralidad de su disposición y la estacionalidad de su ocupación, la

residencialidad de su conformación y la domesticidad de sus prácticas, la reproducción de cierta cotidianeidad doméstica en el hábito recreativo.

Al diferenciar centro urbano / localidad diversificada y *urbanización turística* en la afectación del territorio del litoral se pretende distinguir la densidad de los asentamientos humanos localizados de actividades productivas varias respecto de la extensión de los fraccionamientos inmobiliarios trazados, destinados a la actividad turística, de ocupación diseminada y discontinua, advirtiendo que la carencia y la dispersión en el uso y la ocupación en áreas afectadas al uso urbano - turístico no necesariamente confieren la cualidad de lo urbano a las identificadas urbanizaciones turísticas. La cualidad ausente no excluye la identificación de atributos que singularizan su impronta territorial y definen su perfil turístico: el monocultivo turístico y el producto único, la litoralidad en el espacio y la estacionalidad en el tiempo, la residencialidad de la actividad y la domesticidad de la práctica.

2.1. El monocultivo turístico y el producto único

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 (ante opciones y alternativas), torna vulnerable la actividad en períodos de crisis y mutaciones, afectando al habitante localizado, la gente empleada y el lugar involucrado. El genérico atributo de monocultivo turístico no incluye los municipios *territoriales* de Mar Chiquita, Gral. Pueyrredon, Gral. Alvarado, Necochea y Tres Arroyos cuya extensión sustenta producción agropecuaria que les diversifica, aunque el monocultivo alcanza a localidades litorales inscriptas en su territorio, excepto Mar del

Plata y Necochea. Si el monocultivo afecta a las urbanizaciones y las localidades del litoral, la persistencia en la promoción excluyente del producto sol y playas, concebido como producto tradicional, inalterable a través del tiempo, agudiza la vulnerabilidad atribuible al monocultivo, al prescindir de innovaciones necesarias a una producción turística actualizada.

El producto sol y playas en su versión genérica y tradicional supone la proyección de *más de lo mismo*, la reproducción temporada tras temporada de condiciones mínimas para un turismo inactivo que sólo requiere de espacio para descansar en la playa, gozar del sol y del mar, distenderse y entretenerse, carente de estímulos suficientes que alteren su distendida cotidianeidad.

A diferencia, el producto sol y playas en su versión más actualizada supone sumar utilidades y propiciar experiencias diversas, a través de actualizar las prácticas y los servicios a las expectativas y a las alternativas de un turismo activo que, gozando de un paisaje y un clima singulares, genere la satisfacción de intereses recreativos diferentes, agregando valor vivencial al turismo, sin excluir aquellos casos que en relación a ciertos estratos jóvenes el producto de sol y playas se torna en producto de luna y playas.

Superar el monocultivo exige la concepción y generación de una dinámica productiva plural, sustentada en los recursos localizados y localizables, a fin de conferir ocupación y proyección a las personas radicadas en el lugar que en las condiciones actuales carecen de inserción en la actividad turística y podrían realizar otras actividades creativas y productivas apropiadas a su circunstancia.

2.2. El espacio de la litoralidad y el tiempo de la estacionalidad

La disposición, el interés y la mirada turística que sustenta el turismo de sol y playas se plantea exclusivamente en relación a la playa como escenario y al mar como paisaje, con prescindencia de escenarios y paisajes presentes en el territorio adyacente, capaces de sustentar el descanso distendido y la recreación espontánea, sin perjuicio de crear oportunidades susceptibles de deliberada promoción y programada realización. Al prescindir de la potencialidad turística del territorio interior adyacente se ha excluido la opción de sumar atractividad, agregar valor, generar accesibilidad y promover servicialidad en función de lo diferente; es decir, de hacer recurso de la naturaleza y la ruralidad adyacentes, donde otros paisajes proponen otras actividades, por tanto productos alternativos o complementarios, actualmente subestimados o subutilizados. La observación y la apreciación del territorio permite acreditar condiciones similares y disímiles en adyacencia de urbanizaciones y de municipios que podrían singularizar una oferta diversificada de espacios accesibles para el descanso y la recreación en ámbito natural y rural, a partir de unidades a escala, sin obviar condiciones sustentables, atento la fragilidad ambiental, frente a la agresividad ambiental del turismo indiscriminado, y la vulnerabilidad climática, frente a la inclemencia estacional fuera de temporada estival.

A la litoralidad consignada se suma la estacionalidad turística, la imposibilidad fáctica de una distribución uniforme de flujos turísticos a través del año que con diferente intensidad afecta a los mas diversos territorios, adquiriendo diferentes caracteres en relación al singular contexto de cada destino y de cada producto, que se torna crítico en el litoral atlántico bonaerense y a propósito del producto de sol y playas. A la reducción del tiempo disponible del turista, apreciable en la secuencia veraneo - vacación – oportunidad,

se suma el incremento de oportunidades en la agenda y la amplitud de opciones en el mapa de destinos turísticos. Al restringirse la temporada a la estación estival se reduce el tiempo productivo, prescindiendo de incorporar oportunidad, generar acontecimientos, promover actividades y proveer servicios en función de atractivos y amenidades en las estaciones propicias de otoño y primavera.

De la observación y la apreciación del tiempo y su incidencia en el lugar y la actividad, resultan condiciones similares y disímiles que podrían singularizar una oferta diversificada de períodos accesibles para el descanso y la recreación en pre y post temporada en ámbito de playas u opciones en ámbito natural y rural en tiempo primaveral y otoñal, concibiendo unidades, a escala de los recursos disponibles, destinados a sectores sociales cuyas oportunidades no están condicionadas al receso estival.

2.3. La residencialidad de la actividad y la domesticidad de la práctica

Las localidades y urbanizaciones del litoral, a diferencia de otros centros de convocatoria turística, presentan una condición que les singulariza y se expresa en la modalidad de alojamiento dominante del turista vacacional consumada en unidades de vivienda, unifamiliar o plurifamiliar, apreciable en la reducida disposición de plazas en unidades de hotelería o emprendimientos afines, en relación a la disposición de plazas en unidades de vivienda, cuya incidencia en ningún caso supera el 15 % del total.

La residencialidad en la modalidad de locación turística es resultado de la génesis y el devenir de la actividad turística en el litoral atlántico bonaerense. El origen y la expansión de la actividad se sustenta en la producción inmobiliaria y no en la producción

turística, generando inmuebles y difiriendo servicios, priorizando la puesta en valor del territorio y la producción de espacio turístico, propiciando una disposición locacional de viviendas, uni o multifamiliares, en cada caso acorde a las expectativas y posibilidades socio económicas de la afluencia diferenciada de cada uno de los municipios, localidades y urbanizaciones en cada una de las fases de su devenir turístico.

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

Al momento de definir la modalidad turística característica de los centros del litoral resulta pertinente apelar a la noción de domesticidad, atento la incidencia que plantea un turismo en familia cuando coincide con un turismo en vivienda, al apreciar que cuando la oferta de alojamiento se atomiza en unidades de vivienda, a partir de múltiples opciones y oferentes, tiende a hacer superflua la demanda de otros servicios, incluso la recreación que, mas allá de la playa, se consume en la vivienda, donde las encuestas indican la preferencia de ver televisión y reunirse con amigos. Tal modalidad alcanza a sectores de diferentes perfiles turísticos, producto de diferencias culturales, sociales y económicas, que han optado por la residencialidad y la domesticidad en respuesta a diferentes aspiraciones o necesidades, así en ciertos sectores se tornan en garantía de privacidad y en ciertos sectores de posibilidad.

La vivienda unifamiliar o la vivienda multifamiliar en urbanizaciones más exclusivas acreditan la privacidad aspirada de personas afines en contextos que le confieren la sociabilidad deseada, en contextos de afinidad, en tanto en urbanizaciones más incluyentes posibilitan la oportunidad esperada a sus expectativas sociales, en contextos de diversidad. En los sectores de recursos medios y menos recursos, partícipes de un turismo recurrente a varias localidades y urbanizaciones, aún en períodos críticos, la residencialidad y la domesticidad les torna viable la vacación esperada, en tanto flexibiliza la capacidad del alojamiento *-es posible alguien más-* y el umbral de consumo *-es posible algo menos-* condiciones que inducen estrategias turísticas de subsistencia, de rutina cotidiana y de mínimo consumo. La cotidianeidad de vida de las familias de diferentes niveles socioeconómicos alojadas en vivienda, en cierto sentido recrea la cotidianeidad de su lugar de origen, sustituyendo la secuencia *de casa al trabajo y del trabajo a casa*, por la secuencia *de la vivienda a la playa y de la playa a la vivienda*, acotando el uso de tiempos y de espacios compartibles, sustento de los beneficios personales y sociales de una actividad turística más plena.

Las urbanizaciones turísticas del litoral resultan de la priorizada y casi excluyente inversión inmobiliaria en vivienda respecto de la diferida y limitada inversión turística en servicios, relegando el plausible y benéfico impacto social y económico que generan los servicios turísticos respecto de las viviendas turísticas.

2.4. Atributos y tendencias

Aunque los atributos consignados confieren cierta uniformidad al escenario turístico del litoral, no se pretende prescindir de diferencias ambientales y sociales entre las diversas urbanizaciones,

tampoco obviar dispares acciones municipales tendientes a afrontar el monocultivo de sol y playas propiciando la diversificación, de trascender la litoralidad y la estacionalidad integrando el *traspais* adyacente y el promoviendo el *off temporada*, de asimilar el modelo residencial inmobiliario articulando viviendas y servicios, de propiciar el modelo turístico productivo persuadiendo y encauzando inversiones en servicios de alojamiento, restauración y recreación.

Los atributos genéricos signados por el modelo turístico *inmobiliario* persistente y las tendencias deseables de un modelo turístico *productivo* emergente, adquieren diferente intensidad de acuerdo a la oportunidad de generación y de crecimiento de las localidades y la opción deliberada que en uno u otro sentido se plantea a nivel de los municipios.

3. El proceso de *balnearización* de las playas

Si la disposición de las viviendas y los servicios y los equipamientos dicen de la extensión e intensidad de la localización turística en el litoral, no cabe duda que la playa es el sustento primordial, originario y prioritario, en el devenir de la actividad. Tal condición le ha constituido en espacio de múltiples usos espontáneos y diversas acciones deliberadas, donde concurren diferentes agentes de lo público, diferentes operadores de lo privado y actores de lo social, instituyéndole en objeto de intereses diversos, tensiones múltiples e interacciones complejas. Congruente con el modelo residencial inmobiliario que primara en el devenir turístico de la localización litoral, la modalidad de uso y goce de la playa implicó la adopción de una alternativa compatible con la cotidianeidad de *ser y estar* en la playa, transitando *de la vivienda a la playa y de la playa a la vivienda*, con prescindencia de otros espacios naturales o urbanos, reduciendo las actividades al descanso y al relax en la playa.

Así se genera y se expande la opción, requerida en la demanda y dispuesta en la oferta, de tener *in situ* servicios apropiados a una presencia cotidiana de duración creciente y adecuados a un clima estival de condiciones inciertas. La casilla, la sombrilla y la carpa, a modo de extensión de la vivienda individual, plantean modos originarios y perdurables de instalación en la playa, definiendo espacios gradualmente equipados a partir de la necesaria disposición de sanitarios y vestuarios, conformando la *unidad de balneario* que el transcurso del tiempo y la oportunidad del negocio institucionaliza, incrementa y diversifica en servicios de restauración y recreación. Las dispersas unidades de sombra del origen, las diseminadas unidades del balneario tradicional y las concentradas unidades del complejo integrado coexistentes, dan cuenta del proceso de *balnearización de las playas*, con las diferencias, inducidas por la modalidad y oportunidad de concepción y realización y por la diversidad de usuarios, consumidores y productores de espacios y servicios, que confieren identidad y singularidad a los municipios y a las urbanizaciones del litoral, atento atributos culturales, sociales y económicos diferenciales, no obstante la condición compartida, nacional y metropolitano, del usuario prevalente.

La congruencia apreciable entre la urbanización turística del territorio y la balnearización recreativa de la playa que distingue el destino y confiere cierta pertenencia al usuario, no excluye diferencias en disposición, extensión e intensidad de uso y ocupación de las playas, en sectores contiguos o aislados de un municipio, en unidades de balnearios adyacentes o distantes, en competencia creciente por producir el espacio y prestar el servicio, en no pocos casos expresada en su resolución arquitectónica. En tal sentido, el transcurso del tiempo propuso diferentes modelos de balnearización recreativa de las playas, al influjo de mutaciones producidas en el usuario, de cambios inducidos por la competencia,

de utilidades preferentes planteadas por el consumidor, de valores agregados propuestos por el productor - operador.

Los espacios producidos con frecuencia prescinden del impacto generado por obras cuya ubicación, dimensión y resolución no sólo excede las necesidades invocadas sino que generan condiciones ambientales inapropiadas y alteran el paisaje natural y urbano adyacente en la excusa de conferir viabilidad a la inversión originalmente convocada a la prestación del servicio necesario. Tales diferencias no sólo se generan y se singularizan por imperio del tiempo transcurrido sino por la presión del negocio respecto de los espacios del ocio que se aprecia en el espacio al transitar el territorio litoral y visualizar las propuestas de los diversos municipios, en las diversas localidades y en los diversos balnearios, tal como puede advertirse en el caso de Gral. Pueyrredon y en Mar del Plata, el destino de más y más diversificada afluencia turística.

La distorsión se produce cuando la balnearización se transforma en la urbanización de la playa en competencia con la urbanización del territorio generando condiciones, servicios y equipamientos urbanos. Así en Mar del Plata los casos de la *urbanización* de la playa adyacente al área urbana de Peralta Ramos a fines de la década del 70 y de la extensión de servicios de hotel en playa distante e incluso en playa céntrica durante la década del 90, conformando productos inapropiados, resultado de actuaciones equívocas del municipio en relación al usufructo de la playa y del entorno urbano.

4. La vulnerabilidad del ambiente y la sustentabilidad de la actividad

El tránsito de los extensos e inafectados territorios originales a los afectados y utilizados territorios actuales, a través de los procesos

de urbanización y balnearización, permiten advertir el impacto perdurable de modalidades que han incidido en la conformación de los lugares y han implicado la progresiva generación de problemas que, sin perjuicio de excepciones, el tiempo y la diferida adopción de soluciones han agudizado

Los problemas suscitados por el proceso de urbanización resultan de situaciones consumadas por la espontaneidad disruptiva del crecimiento y la inconciencia complaciente de los actores, sin perjuicio de la responsabilidad de promotores y operadores, visibles en las localizaciones turísticas, tanto en extensos fraccionamientos de ocupación dispersa cuanto en saturadas urbanizaciones de ocupación intensa.

Localizaciones espontáneas, carentes de *management* apropiado, producen vulnerabilidad y generan problemas de sustentabilidad, por defectos y excesos en sus condiciones de habitabilidad: problemas en ciertos fraccionamientos carentes de densidad mínima suficiente, con viviendas dispersas en el territorio sin servicios, y problemas en ciertas urbanizaciones con saturación de viviendas multifamiliares en vertical, visualizables en la concentración y la congestión de ciertas áreas, acreditables en la ilimitada densidad ocupacional producida en momentos de expansión. La marginalidad urbana, la precariedad habitacional y la consecuente vulnerabilidad ambiental que en ciertos casos definen las condiciones de localización del habitante, radicado en el lugar por la probable oportunidad laboral, constituyen efectos obviamente indeseados aunque perversos de la espontaneidad del crecimiento.

En diversos sectores de las localidades se aprecian problemas generados por la concentración y la congestión indicadas y el consecuente impacto que producen en el uso y goce de la playa, donde se advierte la saturación de los espacios disponibles y la sombra proyectada por los edificios cercanos a la playa. Saturación

y sombra, impactos observables, son indicios de problemas no necesariamente visibles, subyacentes al modelo inmobiliario de la producción del espacio turístico, vigente durante las décadas del 60 y 70, que no se agotan allí, ni concluyen en aquel tiempo, que remiten a impactos más intensos en las condiciones ambientales del litoral urbanizado y balnearizado.

Los requisitos de condiciones y servicios urbanos de improbable disposición, ante la incidencia crítica de los extremos de saturación o de carencia, de unidades o de usuarios, en no pocos casos afectan las expectativas de los usuarios turísticos y residentes, sin perjuicio de aquellas condiciones naturales cuya visibilidad se advierte con el transcurso del tiempo y la mutación de aspiraciones y exigencias. A los impactos evidentes, por exigencia creciente de infraestructura y servicios urbanos, en relación a condiciones ambientales urbanas expectadas de difícil e improbable satisfacción, en las localizaciones más densas se suman impactos en el ambiente de incierta evidencia en el momento y de relevante incidencia a través del tiempo, a propósito de las condiciones naturales originarias, que se expresan en la calidad de las aguas y las arenas, la calidad del micro clima y de la micro escena, la calidad de los espacios naturales y urbanos, en síntesis la calidad de vida sustentada. En varias de las localidades y urbanizaciones del litoral, el transcurso del tiempo torna visible además la perdurable irresolución de los problemas ambientales, tales como la degradación de las arenas y la contaminación de las aguas, la disposición de residuos y la evacuación de efluentes, el deterioro de los espacios y la obsolescencia de las construcciones, la degradación de los espacios verdes, paradójicamente, frente a una creciente exigencia de calidad ambiental natural y urbana por parte de los usuarios.

Los problemas ambientales constituyen consecuencia no contemplada ni deseada de los modos de localizar las gentes y las actividades y de producir los espacios utilizados y construidos en el litoral y dan cuenta de la incidencia, diferente y concurrente, de las acciones y omisiones del estado, del mercado y de la sociedad y de las mutaciones en las expectativas y conductas turísticas de las diferentes fases del devenir socio económico del país. En cierto sentido, los problemas ambientales atestiguan la asimétrica incidencia de las fuerzas y tensiones exógenas respecto de las fuerzas y tensiones endógenas que inciden en el proceso de inclusión y exclusión de los espacios en el mapa de las opciones turísticas y de la urbanización y la balnearización de los diversos sectores en la opción turística del litoral. Aunque en la localidad de Mar del Plata y el municipio de Gral. Pueyrredón los testimonios del impacto intenso y extenso en el tiempo y en el espacio de los procesos de urbanización y de balnearización se toman elocuentes, es pertinente advertir que, no obstante diferente intensidad, similares procesos se aprecian en otras localidades .

5. El devenir de la actividad turística

Modelo referencial oportunamente prescripto, Mar del Plata está presente, adhesión o rechazo mediante, en la génesis y el devenir de las restantes localidades y urbanizaciones del litoral, incidiendo en las sucesivas opciones concebidas y realizadas, tanto en la similitud adoptada en el momento de la expansión, cuanto en la diferencia planteada en el momento declinante del modelo. La incidencia diferencial de los períodos del devenir económico y social en Mar del Plata no es menos significativa y resulta ser más intensa y se advierte al remitirse a los sucesivos modelos culturales asociados a modelos de generación de excedente (agroexportador - sustitutivo de importaciones - de apertura económica) en su

correlación con las fases del devenir de la actividad turística (turismo de elite - turismo de masas - turismo de sector) que identifica los beneficiarios de cada modelo (el campo, la industria y el capital) y define inversores y operadores en la actividad, locadores y locatarios del espacio, prestatarios y destinatarios del servicio. La incidencia de estos modelos en el modo de acumulación y distribución de la economía tiene su correlato en la diferencial incidencia de la sociedad, el estado y el mercado en cada uno de los momentos, inclusive a propósito del devenir turístico y el rol que los actores protagónicos asumen en relación a las modalidades turísticas, reivindicando el rol *prescriptor* de la sociedad en el período de agroexportación, el rol *mediador* de la corporación y el estado en el período de industrialización, el rol *asignador* del mercado en el período de apertura de la economía.

El proceso de sucesión en el uso turístico del área céntrica de Mar del Plata y de extensión del uso turístico al área litoral del municipio, permiten apreciar las fases del devenir socio - económico, inclusive dando cuenta del gradual traslado de los beneficiarios del modelo más reciente a opciones más exclusivas del litoral bonaerense y del litoral uruguayo, aún en la persistencia e insistencia en la modalidad turística inmobiliaria, acreditando la distinción asociada al patrimonio residencial. La prescripción social del turismo de principios a mediados del siglo XX, la participación creciente de los diferentes sectores de mediados del siglo, producto del impacto progresivo de políticas desarrollistas, y la gradual remisión del turismo en los sectores medios a fines del siglo XX, producto de la reversión en la asignación social del ingreso, delinearon el devenir de la actividad y determinaron génesis, apogeo y declive en la modalidad incluyente del turismo de sol y playas, acreditando en dicho proceso la sucesiva primacía de la incidencia social, política y económica en la actividad turística. La incidencia de tales dimensiones no sólo remite a la inclusión y exclusión social,

expansión y retracción del flujo turístico, sino que se traduce en la diferencial presencia de los actores sociales, políticos y económicos en la diversa conformación de los destinos turísticos, visualizable en el dispar devenir de las localidades y urbanizaciones de los municipios del litoral creadas a principios, mediados y fines del siglo XX.

El proceso de urbanización del territorio cuanto el proceso de balnearización de las playas dicen de la vigencia y la agencia de los actores, de los roles que les cupo en la afectación y asignación al uso y consumo turístico de los espacios del litoral atlántico bonaerense. La comprensión de tales procesos tornan visible presencia / ausencia del estado en la gestión municipal y la ordenación territorial, del mercado en la producción inmobiliaria y la prestación turística, de la sociedad local en el arbitraje de las decisiones trascendentes de su localidad destino turístico de los otros.

La urbanización, en tanto producción del espacio urbano, y la balnearización, en cuanto afectación del espacio playero, permiten apreciar que la expansión de la afluencia turística propició la intensidad en el uso y la ocupación de la superficie urbanizada y de la superficie de arena adyacente, estimulada por la acción del mercado en su avidez económica y la omisión del estado en su político *laissez faire*, transgrediendo niveles apropiados de habitabilidad edilicia y de densidad ocupacional, en perjuicio del bien ambiental definible por el continuo espacial natural, urbano y recreativo del litoral. Atento lo consignado, la expansión de la afluencia se tradujo en la densidad ilimitada de ciertas áreas urbanas y se expresó en la extensión de la urbanización adyacente a las playas, contigua o discontigua respecto de las áreas densas, en tal caso a través de la creación de nuevas urbanizaciones turísticas, invocando el beneficio de la diferencia de calidad ambiental, de

escala urbana y de densidad ocupacional, en las localidades dispersas de los *municipios urbanos* del litoral, tal como al momento de su creación en la década del 70 se identificara a los municipios La Costa, Pinamar, Villa Gesell y Monte Hermoso.

El continuo urbano turístico Mar del Plata - Miramar se torna referencia relevante en relación a la conformación del litoral *urbanizado y balnearizado* por la diversidad de sectores y unidades que comprende y por constituir el espacio del litoral atlántico bonaerense afectado al turismo de sol y playas de mayor afluencia, donde además del visitante y usuario turístico confluyen con frecuencia el habitante y usuario recreativo.

Los procesos de urbanización del territorio, de balnearización de la playa y de la interacción urbanización - playa resultante en el continuo urbano turístico dan cuenta de la diversidad y complejidad de las situaciones ambientales generadas. Allí se aprecian diferentes perfiles y accidentes naturales (playa, duna, médano, barranco, acantilado), entornos territoriales adyacentes (céntrico, urbano, portuario, sub urbano, rural, natural), dominios y tenencias de playas y adyacencias (públicos, privados), jurisdicciones administrativas (nacionales, provinciales, municipales), unidades de servicios turísticos y recreativos (balneario, complejo, resort). En su extensión pueden advertirse las diferentes condiciones apreciadas y aquellos problemas indicados que resultan de procesos de urbanización y balnearización cuando se han desplegado al margen de pautas de ordenación territorial y en ausencia de criterios de preservación ambiental de un singular paisaje natural, y dan cuenta de las inercias y las dificultades que se presentan cuando se trata de afrontar las cuestiones planteadas y concebir soluciones sustentables.

6. Cuestiones ambientales del litoral urbanizado

La conciencia social crítica respecto de los problemas ambientales es condición necesaria de su consideración y resolución política al conferirle entidad de cuestiones. La posición adoptada por un actor social y la consecuente repercusión en otros actores, convocados por el tema y provocados a la toma de posición, permitiría atribuirle tal carácter e inscribirle en la agenda de los temas prioritarios de la comunidad localizada en el territorio. La problemática ambiental producida por los procesos de urbanización de las tierras y balnearización de las arenas se torna en cuestión cuando el actor social que plantea el problema y exige la resolución de uno o varios de los problemas generados e identificados está integrado por habitantes del lugar que inducen y reclaman toma de posición de los restantes actores involucrables, incluidos turistas *cautivos* o recurrentes. Sin embargo, la entidad del actor social afectado e interesado es de difícil articulación y conjunción en las urbanizaciones turísticas por imperio de una *urbanización sin urbanidad*, consecuencia de la diluida densidad social de los habitantes de territorios fraccionados de ocupación dispersa cuya integración sólo se alcanza a través de un proceso gradual de reducción de distancias, generación de conciencia y asunción del problema.

En las urbanizaciones conformadas a partir de mediados de siglo, actualmente más habitadas y con habitantes de vivencias compartidas, la toma gradual de posición es creciente, implica e involucra a actores sociales y políticos e induce toma de posición de los actores económicos. No es menor la dificultad en *cuestionar* la problemática del litoral en las localidades ya diversificadas que disponen de dimensión poblacional y más densidad social, ni más factible la resolución de los problemas técnicamente identificados y socialmente reconocidos, aunque divergen las causas que difieren

su consideración. La agenda de cuestiones y prioridades ambientales de Mar del Plata y Necochea difiere de aquellas de las urbanizaciones turísticas por la complejidad que les confiere su dimensión urbana y su diversidad productiva.

La magnitud relativamente estable de la afluencia turística de temporada recurrente al destino y la resignada disposición del usuario tradicional en el descanso vacacional han atenuado el reclamo turístico en las localidades y las urbanizaciones turísticas. No obstante, el enfoque más sensible del emprendedor y la expectativa más exigente del usuario en las urbanizaciones más recientes, ha implicado respuestas más apropiadas que pretenden hacer de la calidad paisajística y ambiental atributo de marca.

La espontaneidad del crecimiento turístico y la disponibilidad de una clientela cautiva, por el hábito adquirido y la vivienda poseída, consintió la degradación gradual y obviamente acumulativa de la calidad del ambiente y la pérdida de calidad del servicio en los destinos tradicionales. En tales destinos - Mar del Plata, Miramar, Necochea - aún sin afectar la magnitud de la afluencia turística global, se advierte reducción relativa en la afluencia de los sectores más dinámicos y más exigentes en la búsqueda de lo apetecido: los jóvenes, con prescindencia de su diferente nivel socio económico de pertenencia, y las personas de más nivel socio económico, con prescindencia de su diferente estrato étnico. Unos y otros, jóvenes y pudientes, más allá de la opción inclusiva de Mar del Plata, tienden a identificarse con los destinos de Villa Gesell y de Pinamar respectivamente, sin perjuicio de la alternativa de aquellos otros que optan por destinos en países limítrofes de atributos naturales y culturales diferentes, garantía de identificación y pertenencia, de inclusión de los semejantes, ese sentido de *membresía* que inspira sus aspiraciones de distinción.

La movilidad y la aspiración creciente de la demanda turística, visible en sus estratos más jóvenes y más exigentes, y la diversidad y la competencia creciente de la oferta turística, apreciable en las acciones promocionales, han impulsado una posición más crítica en ciertos agentes y operadores más sensibilizados respecto de la incidencia de los problemas ambientales y de la vulnerabilidad creciente en los productos de sol y playa y los destinos turísticos de litoral. Más problemática es la situación generada en urbanizaciones del municipio de La Costa cuando a la pérdida de condiciones ambientales apropiadas se suma el impacto que provoca la disminución de usuarios y de consumos turísticos, por incidencia de la reducción de ingresos del turista habitual y recurrente a sus destinos, situación que se agudiza por el incremento de habitantes del municipio.

De alcance más diverso y de solución más compleja en el litoral de afectación turística lo constituye la pérdida de superficie de playas, el problema actual de evidencia más apreciable, por imperio de condiciones e incidencia de agentes naturales y antrópicos concurrentes, produciendo la degradación y el deterioro de las costas cuya resolución tendrá significativa influencia en el futuro turístico de las localidades. Incidencia no menor han tenido la afectación de las dunas y la extracción de arenas, los procesos de balnearización y urbanización y las inapropiadas técnicas de reconversión empleadas alterando la dinámica natural de las costas.

7. El actor necesario para el cambio plausible

A diferencia de los centros urbanos del interior, las urbanizaciones turísticas del litoral surgen y se producen a partir de una concepción fundacional de urbanización extensa en sustento de una actividad residencial y se consumen en fraccionamientos susceptibles de

ocupación. Las urbanizaciones así generadas se limitan a la puesta en subdivisión urbana de amplias fracciones territoriales, generando fragmentos *urbanizados* discontinuos en los diversos municipios del litoral. Si bien el trazado, la afectación y la posesión documental resultan obviamente necesarios, trazar no es urbanizar, tampoco el atributo de lo urbano se genera a través de la ocupación y el usufructo espontáneo de parcelas dispersas o la disposición espontánea de áreas saturadas y áreas vacías en la traza adoptada.

Urbanizar requiere crear y disponer condiciones necesarias de urbanidad y, en tal sentido, cuando la radicación de la gente en el espacio no supera un cierto umbral de densidad y no dispone de espacios de interacción social es improbable que la condición social de la urbanidad sustente la urbanización proyectada... Crear urbanidad supone producir las condiciones propicias para conferir identidad y sentido de pertenencia a las gentes, en 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. (Mantero 2001, pag. 27)

En estudios realizados se consigna que, al observarse la urbanización del litoral, mas allá de las diferencias en el paisaje urbano generado por traza, forestación y ocupación y en el nivel sociocultural, apreciable en la alternante afluencia y presencia turística, las *urbanizaciones turísticas*, con matices diferenciales, pueden caracterizarse como sub-urbanas, en tanto extensiones fraccionadas similares a los suburbios metropolitanos de Buenos Aires reproducidos en el litoral. La condición de suburbio se evidencia en la limitada densidad y en la ausencia de centralidad, en el acotado umbral de servicios urbanos y en la insuficiente infraestructura disponible que, aunque explicable por la residencialidad y estacionalidad de la práctica turística, se acentúan

por la fragmentación disociada en fraccionamientos discontinuos. Tal condición se advierte en los deliberados proyectos y obras más recientes del *turismo residenciado* y en los espontáneos asentamientos y viviendas de los migrantes, inducidos por la expectativa ocupacional. Así se aprecia en las urbanizaciones turísticas más recientes de los municipios más dinámicos del litoral la reproducción del modelo dualizado de crecimiento suburbano de Buenos Aires, tendiente a conformar archipiélagos de urbanizaciones privadas exclusivas y de asentamientos vecinales dispersos y precarios, planteando la disyunción entre el espacio del turista *visitante* y del residente *habitante* y expresando en la diferencia consumada *la distinción* aspirada de uno y la resignación asumida del otro. La discontinua presencia del residente, distante de su vecino, y la discontinua presencia del turista, ausente durante meses, sustentan la ausencia de urbanidad, densidad en espacio y en tiempo, necesaria para atenuar la exclusión y estimular la integración, al menos para adquirir la entidad social localizada que permitiría constituirles en actor relevante del destino del lugar y del lugar de destino. En tal sentido, la ausencia de urbanidad apropiada constituye un obstáculo a la generación de disposición social necesaria para asumir los problemas identificados y la motricidad social suficiente para propiciar soluciones que permitan generar alternativas de diversificación productiva y de apertura a opciones turísticas innovadoras.

La incipiente vertebración social, a través de la generación de condiciones propicias a la urbanidad, mediante la valorización de espacios, la creación de oportunidades, a través de la promoción de actividades sustentables, mediante el estímulo al emprendimiento del habitante localizado, haría factible transitar caminos hacia un desarrollo más diverso, equilibrado e integral. En ausencia del actor social protagónico se torna indispensable que el Municipio se constituya en agente del desarrollo a partir de un cambio en la

modalidad de gestión que le permita asumir integralmente la problemática ambiental, concebir estrategias de desarrollo que contemplen la participación de la comunidad, privilegiar opciones y acciones que contribuyan al desarrollo local, adoptar premisas que le permitan endogeneizar el aporte exógeno, transversalizar la gestión del devenir turístico y realizar los arbitrajes necesarios a propósito de necesidades, satisfactores y prioridades.

8. A propósito de la urbanización del territorio

A fines de la década del 70, a partir de la ley de uso del suelo y de ordenamiento territorial se plantean los límites a la indefinida expansión de fraccionamientos *des-urbanizante* y a la desmesurada densidad de ocupación de áreas producto de la especulación inmobiliaria, como contribución a la calidad ambiental de los centros urbanos bonaerenses y de las urbanizaciones turísticas del litoral, adoptando criterios y umbrales urbanísticos más apropiados respecto de la asignación de usos, la densidad de ocupación y la creación y ampliación de áreas urbanas. Diferida en la visibilidad de sus resultados, por imperio de fraccionamientos ya consumados y de proyectos edilicios ya autorizados, además de las inercias propias de la administración en la adopción de normas municipales pertinentes, dicha ley aspiró a encauzar la espontaneidad de la producción de espacio urbano, incluido el espacio afectado a la actividad turística, y la lógica de actuación de los agentes inmobiliarios, reivindicando la primacía del interés social en el ordenamiento del territorio. La ley evitó que el proceso de fraccionamiento con afectación urbana alcanzara la totalidad del territorio litoral, aunque las superficies ya urbanizadas, no ocupadas y carentes de condiciones y servicios, no se han recuperado y perduran en deterioro del paisaje, compromiso del ambiente y perjuicio del habitante. Las disposiciones concernientes

a la movilización del uso del uso del suelo *urbanizado* contemplados en la norma no se han asumido ni aplicado, tampoco se advierten acciones y obras en relación a la migración producida.

Durante la década del 90 se disimula el repliegue de los sectores de menos recursos de la opción turística de sol y playas en la difusión del incremento de oportunidades de los sectores medios y de frecuencias de los sectores altos, incluso en la promoción de opciones fuera del país, difiriendo la consideración de la problemática referida a la calidad del ambiente y del usufructo turístico de las localidades y urbanizaciones del litoral atlántico

La crisis 2001/02, con la consecuente retracción turística, acentuó la percepción de la vulnerabilidad de la actividad en las localidades litorales y generó una preocupación crítica respecto de la sustentabilidad de la actividad, más allá de la in-sustentabilidad estructural producto de la estacionalidad del producto planteado, expresada en la realización de diagnósticos y en la formulación de proposiciones, a partir de diversos aportes, incluido el aporte desde la década del 90 de la Universidad Nacional de Mar del Plata, por cuenta propia y en convenio con municipios del litoral. La inquietud de los agentes de los diferentes municipios del litoral, de más reciente data, se traduce en la realización de estudios que, no obstante asumir similar problemática, adoptan diferente identificación y proyección: plan de desarrollo regional, plan de desarrollo integral, plan de desarrollo sectorial y plan urbano - ambiental, con participación de universidades nacionales próximas (Buenos Aires, La Plata, Centro, Mar del Plata y Sur) e incluso, contrario *sensu*, a través de consultoría privada en el Municipio de Gral Pueyrredon.

La realización de estudios, la producción de diagnósticos y la formulación de proposiciones todavía no ha tenido significativa

trascendencia en el escenario litoral atlántico, más allá de ciertas acciones municipales más escenográficas que ambientales, más relacionados a los efectos visibles que a las causas perdurables. No obstante, la intensidad del problema y la presencia del actor social, la necesidad creciente del habitante y la aspiración creciente del turista, la consistencia de los estudios y la sensibilidad de los medios, permiten prospectar una actitud de creciente responsabilidad de los actores políticos y una acción más eficiente de la provincia y los municipios.

9. A propósito de la playa

La incidencia del proceso de balnearización de playas y de la reducción de su superficie en el devenir de la actividad turística es objeto de consideración recurrente en relación a la oportunidad, intensidad y persistencia de los impactos generados, pese a la consistencia de estudios técnicos del proceso de urbanización territorial. El proceso de balnearización plantea similares instancias que el proceso de urbanización en lo que respecta a una afectación y ocupación creciente e indiscriminada sin evaluar impactos producto de la intensidad de utilización y ocupación del espacio y de la modalidad de implantación y construcción de los equipamientos.

La concesión de los espacios de playas implicó una apertura a la prestación de servicios necesarios que en el transcurso del tiempo incluyó servicios prescindibles, con frecuencia en perjuicio de servicios urbanos adyacentes. El interés particular del concesionario suele desplazar el interés común en la consideración de los agentes públicos municipales, incluso adoptando la premisa que *más es mejor*, por tanto concediendo más tiempo y menos canon de concesión a más obra proyectada y realizada, con prescindencia

de evaluación ambiental y la consecuente reducción del espacio de playa y perjuicio del paisaje inmediato. La recurrencia inversora y la complacencia administrativa se advierten al analizar el diverso acondicionamiento de las playas y el disímil equipamiento de los balnearios que no contemplan el impacto ambiental y la satisfacción del usuario, consecuencia de la prescindencia de criterios de calidad del ambiente y del servicio, sin perjuicio de excepciones que no hacen sino confirmar lo más frecuente y probable. En tal sentido, la ingenua o deliberada premisa de *más es mejor* en relación a actividades, servicios e instalaciones, prescinde de considerar la vulnerabilidad del ambiente y la necesidad primordial del usuario que en ambientes naturales y frágiles paisajes postula la premisa *menos es más*, en rigor lo necesario es lo suficiente, lo prescindible es superfluo, sin subestimar la diversidad y calidad del servicio.

A propósito de la gestión ambiental y de calidad en playas y balnearios, resulta oportuno señalar el programa de cooperación planteado por las áreas de turismo y de ambiente de nivel nacional actualmente en curso, mediante la conformación de una comisión interdisciplinaria y plurisectorial, en convocatoria a áreas competentes de nivel provincial y municipal, a operadores privados involucrados del sector privado en sus diversas entidades y al sector técnico y científico en sus centros universitarios, en la finalidad de generar, promover y difundir directrices respecto de normas de calidad de gestión del ambiente y del servicio en playas y balnearios.

10. El paisaje y el escenario natural y cultural del litoral

La génesis y el devenir espontáneo de la urbanización del territorio y de la balnearización de la playa es expresión de la lógica limitada al interés de inmediato alcance de inversores y operadores que hacen propia la decisión respecto al destino de los diferentes

espacios susceptibles de apropiación donde vuelcan sus actividades y cuya pretensión de usar y ocupar el sitio se consuma a expensas de las calidades originales del paisaje y potenciales del escenario. Aunque el estado actual de las realizaciones más recientes permite apreciar condiciones urbanísticas de calidad en la conformación de ciertos fragmentos del territorio urbanizado y condiciones arquitectónicas de calidad en la resolución de ciertas unidades de playas, se advierte todavía la ausencia de una ordenación territorial apropiada a las condiciones del litoral que comprenda el espacio *urbano* de localización turística, el espacio *playero* de localización recreativa y aquel espacio de articulación urbano - playero que definieran las ramblas de otros tiempos.

La apreciación de la disyunción transversal del continuo turístico - recreativo se aprecia en la irresolución del espacio de relación y conexión de paisajes y escenarios diferenciados en su conformación y funcionalidad, espacio que reconoce el antecedente de ramblas de articulación y vertebración y que en la actualidad y en la mayoría de las localidades litorales se presenta como un espacio destinado al automóvil en tránsito o en reposo, espacio residual de arena o de asfalto, que sólo en tiempo reciente y en pocos casos ha merecido consideración inteligente y resolución adecuada. A aquella disyunción se suma en no pocos casos la irrupción del balneario en el continuo natural del litoral, con prescindencia de las diferentes condiciones ambientales (playa, duna, médano, barranco, acantilado) y de los diferentes requisitos que resultan de su disposición de unidades aisladas o integradas, carente de tipologías apropiadas en la resolución de las unidades de balneario, de restauración y de recreación atento el contexto paisajístico.

Sin perjuicio de lo expresado, resulta pertinente consignar la diferencial incidencia que plantean la condición *urbanizada* de la localidad, la magnitud y el perfil de la afluencia turística y la fase en

el ciclo de vida del destino turístico en la consideración de la problemática planteada por los procesos de urbanización y de balnearización.

11. Disfunciones y proposiciones respecto del litoral

Las reflexiones más recientes respecto del estado actual del espacio litoral de usufructo turístico no invalidan las apreciaciones respecto de las dificultades que ya se advertían en nuestro estudio de las urbanizaciones turísticas y que resulta oportuno consignar:

- . prácticas empresariales demasiado centradas en la obtención de plusvalías y/o en la minimización de costos, según sea la magnitud del emprendimiento y/o la aptitud del agente involucrado

- . prácticas inmobiliarias protagónicas en la definición de uso y ocupación del suelo con prescindencia de las implicancias de los efectos urbanísticos del centro conformado, sociales de la interacción residentes - turistas y económicos de la economía en la generación de la infraestructura y en la prestación de los servicios turísticos

- . condiciones de disfuncionalidad urbana y deterioro ambiental que inducen la conformación de extensas fracciones urbanizadas, en rigor apenas suburbanizadas, que afectan e involucran el territorio adyacente sin solución de continuidad

- . dificultades de reversión de tendencias por la oportunidad y modalidad del uso y de la ocupación del territorio, en área intensa y saturada o extensa y dispersa, que complica la adopción de soluciones apropiadas a costos accesibles y de incierto retorno

. dificultades de retrotraer la situación de áreas fraccionadas no ocupadas, o de ínfimo nivel de ocupación, que fragmentan, discontinúan y aíslan áreas de niveles de ocupación dispersa aunque de cierta densidad, que contribuyen a conferir una imagen de precariedad urbanística, atribuible a la obsolescencia prematura de un incierto producto ficcional no concretado. (Mantero 2001, pag.40)

A las dificultades señaladas, de acuerdo a nuestras apreciaciones más recientes, cabría sumar obstáculos no menos persistentes:

- la confusión de expectativas y la contradicción de aspiraciones de agentes y operadores respecto de resultados imputables al crecimiento circunstancial y de logros perdurables atribuibles al desarrollo sustentable

- la persistencia de prácticas asociadas a la residencialidad y a la carencia de actividades asociables a la servicialidad, susceptibles de generar un fructífero efecto multiplicador a través de la actividad turística

- la insuficiente actividad de recuperación de la calidad ambiental de las *instancias - estancias* de playa y de lugar y la ausencia de acciones tendientes a la revitalización de áreas en declive y de áreas en carencia

- la subsistente prelación que el empresario concede a la obtención de plusvalía en la actividad de inversión inmobiliaria respecto de la obtención de rentabilidad en la actividad de servicio turístico

- la impotencia de la población residente para constituirse en comunidad local, agente de promoción de su calidad de vida y

actor social relevante en la proyección del futuro de los fraccionamientos, devenidos destinos turísticos y en proceso de urbanización

La necesaria y deseable reestructuración implica superar obstáculos e inercias que el modelo urbano turístico adoptado propicia y adoptar un compromiso social perdurable entre los diferentes actores y agentes y cada municipio para concebir estrategias apropiadas a un modelo de desarrollo y ordenamiento territorial equilibrado.

Atento la persistencia e incremento de las áreas saturadas y de las áreas desocupadas, producto de una urbanización especulativa, y la generación de áreas precarias y carentes, consecuencia de una migración expectante, que supone la puesta en valor de los espacios y la puesta en desarrollo de las actividades, se requiere un modelo de superación de las condiciones actuales. La recuperación del entorno degradado y la protección de las condiciones que inciden en la calificación del paisaje natural y cultural propiciando una adecuada y apropiada interacción ambiental podría contribuir sensiblemente a desarrollar un modelo urbano - turístico más adecuado a las condiciones naturales y a las condiciones consumadas y deseables de la ocupación del territorio, atendiendo al umbral y a la modalidad del lugar .

Tanto en el territorio cuanto en la playa la concepción y la realización de infraestructuras y de equipamientos, atento la singularidad ambiental de la urbanización y la identidad turística del destino, no pueden ser producto de opciones que desvirtúan la *vocación* del lugar, que omiten la articulación de naturaleza y arquitectura y que luego disocian la realidad consumada de la imagen proclamada. En suma, se impone la adopción de una concepción

integral, equilibrada y factible acorde a las aspiraciones planteadas y los recursos disponibles.

12. Conclusiones

Así como los problemas ambientales reconocen la presencia de agentes diversos, los procesos de urbanización y balnearización identificados expresan la agencia y negligencia de actores que es menester convocar para generar un desarrollo local más integral y equilibrado que trascienda el posicionamiento de un destino turístico y permita realizar su proyección. Si las proposiciones planteadas dan cuenta de acciones necesarias a los diferentes destinos turísticos identificados en las urbanizaciones turísticas, no resultan suficientes al momento de considerar el destino cultural, social y económico de las comunidades allí localizadas que exceden en magnitud y en aspiraciones a aquella que puede sustentarse en el exclusivo crecimiento turístico.

Ya en el estudio realizado respecto de las urbanizaciones turísticas del litoral, en tiempos de inflexión en el devenir de la actividad, identificadas las dificultades y las posibilidades, se postulan estrategias pendientes de adopción inherentes al desarrollo turístico susceptibles de expresar en sintéticas y elocuentes proposiciones:

1. *afrentar la crisis*
2. *asumir aspiraciones y expectativas*
3. *delinear el destino y recrear el sistema*
4. *emprender e innovar*
5. *preservar y valorar*
6. *programar el tiempo libre*
7. *articular el espacio litoral*
8. *integrar la comunidad local*

El desarrollo de aquellas proposiciones nos permitía entonces concluir en tiempos de una intensa promoción del turismo que invoca exclusivamente los beneficios de captar inversiones y persuadir turistas, la consideración del producto urbano y social generado por la actividad turística que requiere *la adopción de estrategias y la realización de acciones que atiendan a la fragilidad del paisaje natural, a la precariedad de la urbanización producida y a la vulnerabilidad de la sociedad generada.* (Mantero 2001, pag. 41)

La identificación de aquellas estrategias podría inducir una prioridad de valores o una secuencia de acciones para la definición de líneas programáticas concebidas en la expectativa de un desarrollo integral y equilibrado en el devenir de las urbanizaciones turísticas del litoral.

El lapso transcurrido, el alcance de la crisis de 2001/02, la situación actual de la actividad turística, el diferencial estado y proyección de las urbanizaciones, el alcance y la complejidad de la problemática ambiental y la magnitud e inquietud de las comunidades, confieren a esas estrategias un sentido más necesario y más exigente que en aquel entonces.

La equidad social, la eficiencia económica y la calidad ambiental constituyen los ejes básicos de sustentabilidad del desarrollo turístico. Asumir tales ejes implica sostener un proceso gradual de cambio cualitativo de acuerdo con aquellos postulados cuyos beneficios, viabilidad y valores están en condiciones de realizarse, aún en contexto de tensiones e incertidumbres, a partir de la voluntad política y el compromiso social.

El turismo en las localidades diversificadas y en las urbanizaciones turísticas del litoral atlántico bonaerense constituye una oportunidad

que el tiempo y la sociedad generarán para el descanso de unos y el trabajo de otros en un territorio compartido por disímiles expectativas y el valor compartido de vivir mejor.

La sustentabilidad de atributos que garanticen la satisfacción y la utilidad de las aspiraciones radica en adquirir conciencia de la fragilidad de las condiciones ambientales, la mutabilidad de las exigencias sociales, la discrecionalidad de las inversiones empresariales y la responsabilidad de las decisiones estatales. La conciencia adquirida constituye el umbral de acceso a la concepción y realización de un desarrollo integral y equilibrado en base local.

Referencias

- Agarwal, S., 2002. La reconversión del turismo costero. El ciclo de vida del destino costero. *Annals of Tourism Research en Español*, 4, 1, 1-34 pp Universidad de Islas Baleares. Mallorca.
- Arocena, J., 1995. El desarrollo local. Un desafío contemporáneo. Editorial Nueva Sociedad. Caracas . Venezuela 175 pp
- Barbini, B. 2000. El litoral atlántico bonaerense: posibilidades y restricciones para el desarrollo. *Aportes y transferencias* 4. 2. 27 – 60 pp CIT UNMdP. Mar del Plata.
- Barragán, J. M., 1997. Medio ambiente y desarrollo en las áreas litorales. Guia para la planificación y gestión integradas. Editorial Oikos – Tau. Barcelona, 298 pp
- Di Pietro Paolo, L. J., 2001. Hacia un desarrollo integrador y equitativo: una introducción al desarrollo local. en Burin, D., Hera, A. I. *Desarrollo local. Una respuesta a escala urbana a a la globalización*. Ediciones Ciccus - La Crujía. Buenos Aires, 301 pp.
- García Delgado, D., 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. 373 pp
- Gutierrez, Carlos y Bordas, Eulogio 1993. La competitividad de los destinos turísticos en mercados lejanos. en publicación de AIEST. St-Gall. Suiza. 103 – 193.
- Lebret, J. L., 1967. *Dinamyque concrete du developpement. Economie et Humanisme*. editions Ouvrieres. Paris, 464 pp.
- Gómez Orea, D., 1994. Ordenación del territorio. Una aproximación desde el medio físico. Editorial Agrícola Española S.A. Madrid, 238 pp.
- Guido, R., 2004. Desarrollo sustentable de la costa bonaerense. Un estudio de aproximación aplicando indicadores turísticos en Mar de las Pampas. Ediciones de la UNLa. Lanús, 127 pp
- Mantero, J. C. 1997. Mar del Plata. Devenir urbano y desarrollo turístico. *Faces* 3, 4, 135 – 152. FCEyS UNMdP. Mar del Plata.
- Mantero, J. C. 1999. Encuestas a turistas y a residentes en centros turísticos del litoral. *Aportes y transferencias*, 3, 1, 8 – 210 pp UNMdP. Mar del Plata.
- Mantero, J. C. - Barbini, B - Bertoni, M 2000. Identificación y diferenciación. Interacción y convivencia de turistas y residentes en el litoral atlántico. *Aportes y transferencias* 4, 1, 27 – 48 pp CIT UNMdP. Mar del Plata.
- Mantero, J. C. 2001. Urbanizaciones turísticas del litoral atlántico. *Aportes y transferencias* 5, 2, 11 – 54 pp CIT UNMdP. Mar del Plata.

- Mantero, J. C. 2004. Plan de desarrollo turístico del Municipio de Gral. Alvarado. Informe inédito. CIT UNMdP. Mar del Plata, 175 pp
- Mantero, J. C. 2004. Desarrollo local y actividad turística. Aportes y transferencias 8, 1, 11 – 38 pp. CIT. Mar del Plata.
- Max Neef, M., 1993. Desarrollo a escala humana. Editorial Nordman - Icaria. Montevideo
- McIntyre y otros. 1993. Desarrollo turístico sostenible: guía para planificadores locales. OMT. Madrid. 157 pp
- ICOMOS. 2004 Gestión de la saturación turística de sitios de interés natural y cultural. Guía Práctica. Madrid. 135 pp
- Inskeep, Edward Guía para administradores locales. Desarrollo Turístico Sustentable OMT 1999. 221 pp
- Roma, S. 2005. El patrimonio arquitectónico y urbano en espacios litorales de urbanizaciones turísticas. Tesis de Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico y Urbano. Documento inédito. FAUD UNMdP, 149 pp
- Secretaria de Turismo - Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable. Argentina. 2005. Playas y balnearios de calidad: gestión turística y ambiental. Edición ST – SayDS. Buenos Aires. 65 pp
- Svampa, Maristella 2004. La brecha urbana. Countries y barrios privados. Edición Cono Sur. Buenos Aires. 110 pp
- Vachon, Bernard 2001. El desarrollo local. Teoría y práctica. Reintroducir lo humano en la lógica de desarrollo. Ediciones Trea. Gijon. España, 299 pp
- Vaquero, M. del C., Pascale, J. C. y Ercolani, P. 2004. Comunidad – Municipio – Universidad. Estudio de caso: Municipio de Monte Hermoso. Aportes y transferencias 8, 2. CIT UNMdP. Mar del Plata, 75 – 88.
- Varisco, C., 2004. El cluster turístico de Miramar. Aportes y transferencias 5, 2. CIT UNMdP. Mar del Plata. Aportes y transferencias 8, 2, 61 - 88 pp CIT UNMdP. Mar del Plata.
- Valls, J. F., 1996. Las claves del mercado turístico. Editorial Deusto. Bilbao, 295 pp
- Vera Rebollo, F. y otros 1997. Análisis territorial del turismo. Editorial Ariel S.A. Barcelona, 443 pp
- Vera Rebollo, F. 2001. Planificación y gestión del desarrollo turístico sostenible. Propuestas para la creación de un sistema de indicadores. documentos de trabajo Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante, 72 pp.