

Nombre

Mg. Graciela Beatriz Benseny benseny@mdp.edu.ar gracielabenseny@yahoo.com.ar

Pertenencia institucional

Centro de Investigaciones, Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina).

Eje temático

2) Espacio Turístico y Medio Ambiente.

Título

LA PERCEPCIÓN AMBIENTAL DEL TURISTA EN DESTINOS DE LITORAL. ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE VILLA GESELL Y PINAMAR (ARGENTINA)

Resumen

Las urbanizaciones turísticas localizadas en territorio litoral, constituyen una forma de antropización de la zona costera y generan modificaciones en el recurso natural. Su emplazamiento requiere un cuidadoso estudio ambiental, dado que ante la ausencia de una planificación adecuada, las obras pueden alterar la dinámica de la zona costera, degradar el recurso y debilitar la fragilidad natural del sustrato que actúa como soporte del medio social y económico, por ende disminuir la calidad de la playa.

El siglo XX testimonia el desarrollo de diferentes urbanizaciones turísticas en la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires (Argentina). El posicionamiento turístico de Mar del Plata, reservado en su origen para una demanda elitista porteña y luego ampliado a los restantes niveles socioeconómicos del país, sumado al reconocimiento que adquiere la zona costera como espacio de uso vacacional y recreativo, favoreció el desarrollo de nuevas urbanizaciones. En las grandes estancias con límites marítimos, se origina un proceso de fragmentación del borde litoral, donde los desarrolladores inmobiliarios encuentran la oportunidad de crear nuevos escenarios con fines turísticos sobre costas medanosas con escaso valor productivo.

Ostende, Villa Gesell, Pinamar y el Partido de La Costa, constituyen algunos de los ejemplos. Comparten una historia basada en tres momentos, la fijación del médano, la colonización y el desarrollo de estrategias para atraer inversores en torno al recurso playa para conformar una nueva sociedad. Surge un nuevo territorio, bajo un proceso espontáneo o planificado, cuya organización será el resultado de múltiples interrelaciones entre la sociedad y la naturaleza. El nivel de compromiso con el medio ambiente que asuman los gestores de la urbanización permitirá compatibilizar una relación armónica entre medio natural y las obras, buscando una articulación entre las ofertas del medio biofísico y las demandas de la organización social.

Se presenta un avance de la investigación "Turismo y Desarrollo", del Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se basa en un estudio exploratorio y descriptivo, cuyo objetivo aspira analizar la percepción ambiental de los turistas en destinos de litoral, que permita formular una comparación en función al

proceso de urbanización, transformación territorial y la consecuente situación ambiental. La investigación se basa en el análisis de la dimensión socio-espacio-temporal, aplicando un enfoque cualitativo y tomando como estudio de caso las localidades de Villa Gesell y Pinamar (Argentina).

Se consulta material bibliográfico y virtual, realizan visitas de observación, entrevistas a informantes calificados y encuestas a turistas para recabar información, analizando la percepción de los turistas en cuestiones vinculadas con la localidad (motivos de elección, definición y atributos para ser más atrayente), los servicios (se analizan en función a su especificidad: urbanos y/o turísticos), obras de infraestructura urbana (estado y calidad), el recurso natural (valoración de la playa y espacios verdes) y problemas ambientales en cada localidad. Se aspira realizar un aporte que sirva de reflexión a los gestores costeros, destacando la importancia del territorio litoral en el desarrollo de urbanizaciones turísticas.

Palabras clave: Turismo, Medio ambiente, Problemática ambiental, destinos litorales, Villa Gesell-Pinamar (Argentina).

LA PERCEPCIÓN AMBIENTAL DEL TURISTA EN DESTINOS DE LITORAL. ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE VILLA GESELL Y PINAMAR (ARGENTINA)

Mg. Graciela Beatriz Benseny
Centro de Investigaciones, Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina).
benseny@mdp.edu.ar

1. Introducción

Las urbanizaciones turísticas localizadas en territorio litoral, constituyen una forma de antropización de la zona costera y generan modificaciones en el recurso natural. Su emplazamiento requiere un cuidadoso estudio ambiental, dado que ante la ausencia de una planificación adecuada, las obras pueden alterar la dinámica de la zona costera, degradar el recurso y debilitar la fragilidad natural del sustrato que actúa como soporte del medio social y económico, por ende disminuir la calidad de la playa.

El siglo XX testimonia el desarrollo de diferentes urbanizaciones turísticas en la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires (Argentina). El posicionamiento turístico de Mar del Plata, reservado en su origen para una demanda elitista porteña y luego ampliado a los diferentes niveles socioeconómicos, sumado al reconocimiento que adquiere la zona costera como espacio de uso vacacional y recreativo, favoreció el desarrollo de nuevas urbanizaciones. En las grandes estancias con límites marítimos, se origina un proceso de fragmentación del borde litoral, donde los desarrolladores inmobiliarios encuentran la oportunidad de crear nuevos escenarios con fines turísticos sobre costas medanosas con escaso valor productivo.

Ostende, Villa Gesell, Pinamar y el Partido de La Costa, constituyen algunos de los ejemplos. Comparten una historia basada en tres momentos, la fijación del médano, la colonización y el desarrollo de estrategias para atraer inversores en torno al recurso playa para conformar una nueva sociedad. Surge un nuevo territorio, bajo un proceso espontáneo o planificado, cuya organización será el resultado de múltiples interrelaciones entre la sociedad y la naturaleza. El nivel de compromiso con el medio ambiente que asuman los gestores de la urbanización permitirá compatibilizar una relación armónica entre medio natural y las obras, buscando una articulación entre la oferta del medio biofísico y la demanda de la organización social.

Se presenta un avance de la investigación “Turismo y Desarrollo: dilemas, cuestiones y proposiciones”, que se está realizando en el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. En el contexto de la investigación se analiza la dimensión ambiental, con el objetivo de realizar un estudio comparativo de la evolución y las consecuencias ambientales en dos localidades marítimas de la costa atlántica bonaerense especializadas en la actividad turística: Villa Gesell y Pinamar, y conocer la percepción ambiental del turista en ambos destinos.

2. Consideraciones metodológicas

Se basa en un estudio exploratorio y descriptivo, cuyo objetivo aspira comparar el proceso de urbanización, transformación territorial, situación ambiental y analizar la percepción ambiental de los turistas en destinos de litoral. Se analiza la dimensión socio-ambiental, aplicando un enfoque cualitativo y tomando como estudio de caso las localidades de Villa Gesell y Pinamar (Argentina).

Se analiza el proceso de apropiación turística del territorio litoral y los cambios sufridos por las obras realizadas en el ambiente, que resultan del desarrollo turístico. Se consulta material bibliográfico y virtual, realizan visitas de observación, entrevistas a informantes calificados y encuestas a turistas para recabar información, analizando la percepción de los turistas en cuestiones vinculadas con la localidad (motivos de elección, definición y atributos para ser más atrayente), los servicios (se analizan en función a su especificidad urbana), obras de infraestructura urbana (estado y calidad), el recurso natural (valoración de la playa y espacios verdes) y problemas ambientales en cada localidad.

Además se analizan aspectos socio-demográficos del encuestado (sexo, edad, nivel socioeconómico), procedencia, relación entre las personas que integran el grupo y predisposición para realizar miniturismo (voluntad para viajar y último destino visitado).

La muestra respondió a un diseño no probabilístico, intencional (seleccionando personas que reúnan la condición de turistas en el lugar en estudio), casual (encuestando a turistas que ocasionalmente se encontraban en los lugares previamente definidos como punto de encuesta) y por cuotas (asignando 180 casos en cada localidad).

La recolección de los datos se llevó a cabo durante el fin de semana largo del 12 de octubre del año 2007, que históricamente representa una instancia de miniturismo con alto porcentaje de ocupación hotelera e ingreso de turistas, vaticinando el posible comportamiento del destino en la próxima temporada.

En ambas localidades el equipo de encuestadores estuvo integrado por seis jóvenes, residentes de cada destino en estudio; estudiantes de turismo o personal del organismo oficial de turismo de cada localidad.

La definición de los criterios para la selección del encuestado se basó en la posibilidad de cubrir cuotas homogéneas según el género (50% de hombres y 50% de mujeres) y la representatividad de diferentes niveles socio-económicos, buscando al encuestado en diferentes puntos estratégicamente definidos en cada localidad. En el caso particular de Villa Gesell, en esta fecha se celebra la Fiesta de la Raza en el Mar y el programa de actos contempla una semana de duración, por lo tanto se encuestó en la Rambla del Paseo Costanero, en la Avda. N° 3 (entre Buenos Aires y Paseo 108) y en los diferentes eventos (realizados en lugares en espacio abierto o cerrado) que contempló el programa de la fiesta. En Pinamar las encuestas se realizan en el sector comercial céntrico y sobre el paseo de la costa, mientras las personas caminaban en forma distendida disfrutando del lugar.

3. Aspectos teóricos del Turismo en el Territorio Litoral

Los recursos naturales condicionan la localización espacial del turismo y permiten diferenciar espacios definidos por la función turística. Los destinos litorales se imponen como principales centros turísticos receptores, concentrando gran parte de la oferta turística mundial y reflejan los efectos de la transformación y reorganización territorial, constituyendo la forma más común del desarrollo turístico y el principal motivo del desplazamiento de los mayores flujos turísticos internacionales.

El espacio litoral es un área muy dinámica, donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres y marinos. Los efectos más frecuentes de la actividad turística están asociados a las modificaciones en el uso del suelo. La acción antrópica ejercida sobre el medio ambiente sustituye los ecosistemas naturales por otros artificiales. Con frecuencia los ambientes más afectados constituyen la esencia de la atractividad turística, basados en las urbanizaciones integradas por equipamiento hotelero de amplias dimensiones, marinas, puertos deportivos, malecones, campos de golf y espacios de recreación.

Los recursos naturales asumen un gran protagonismo, tanto para el turismo como para otras actividades económicas. La playa y el mar p alta valoración y motivan el desplazamiento turístico. La presencia de recursos naturales determina el potencial turístico de una zona, pero al mismo tiempo, induce los riesgos que generan las diversas formas de desarrollo turístico.

El turismo en el territorio litoral implica un elevado consumo del suelo, y asociado a las prácticas recreativas genera diversos modelos de implantación y transformación territorial, social y económica. Las actividades tradicionales son desplazadas por los modelos de implantación que impone el turismo, acelerando el proceso de urbanización y configurando la especialización del territorio litoral. Se modifica el uso del suelo y la actividad urbano-turística se convierte en un factor dinamizador de la economía local, y queda condicionada por la disponibilidad de suelo, el desarrollo de infraestructura y las oportunidades que ofrece el mercado (Vera Rebollo, 1997).

El crecimiento acelerado y desorganizado de la actividad turística en el espacio litoral impone la necesidad de frenar la expansión continuada de asentamientos y el consumo del suelo como objetivo dominante del sector empresarial. Los nuevos escenarios para el futuro de la actividad aspiran el desarrollo sostenido e impulsan a mejorar y diversificar la oferta frenando los modelos estandarizados. El desafío consiste en encontrar la manera para fijar pautas que limiten la expansión territorial, ante la búsqueda de la rentabilidad de los procesos inmobiliarios que prevalece en los modelos de implantación (Vera Rebollo, 1997).

La adopción de nuevos patrones con características cualitativas se transforma en un proceso complejo donde se enfrentan los intereses de las administraciones y de los agentes económicos. La adaptación de la oferta tradicional del territorio litoral a las nuevas exigencias de la demanda para mantener la competitividad del destino requiere una diferenciación y diversificación del producto. En los destinos de sol y playa se trata de aprovechar la singularidad para diferenciarse de la región turística y se busca la

diversificación del producto insertando nuevos elementos, que integran el recurso natural y cultural, la recuperación de la salud y espíritu, junto a las prácticas de turismo alternativo.

El crecimiento del turismo en el territorio litoral responde a patrones similares, fórmulas estandarizadas y fuertes concentraciones espaciales a lo largo de la costa. En la actualidad, se plantea la reorientación hacia fórmulas cualitativas que buscan dar respuesta a las nuevas expectativas de una demanda más heterogénea. Las nuevas estrategias del turismo en el territorio litoral plantean el problema resultante de la excesiva concentración de la oferta en la franja costera, la reestructuración de los actuales modelos de implantación aspiran una mejor distribución de la oferta y la incorporación del territorio interior en el desarrollo del turismo (Vera Rebollo, 1997).

4. La zona costera de la Provincia de Buenos Aires como recurso turístico

El litoral atlántico argentino alcanza 5.007 km. de longitud, incluyendo las costas de Tierra del Fuego y excluyendo los litorales insulares. En general, se trata de costas bajas, con un suave declive hacia el mar hasta alcanzar los 200 m. de profundidad, conformando el Mar Epicontinental que baña la plataforma continental. En algunos puntos de la costa se sitúa más allá de los 630 km.

Las costas de la Provincia de Buenos Aires tienen una extensión de 1.280 km. y comprende ambientes de diversas características. En algunos sectores son costas bajas y vulnerables a la inundación, coincidiendo con la prolongación de la llanura pampeana de escasa altura, donde la dinámica oceánica (rango de mareas, corrientes litoral de arena, características del oleaje) favorece la acumulación de sedimentos. Existen áreas bonaerenses con características opuestas de interfase continente-océano, originando costas de erosión con la presencia de acantilados debido a la acción marina. En el resto de la provincia abundan costas arenosas en diferentes estados de evolución (Vega, 1995).

Vega (1995) propone una división del litoral atlántico bonaerense según factores oceánicos (deriva litoral predominante desde el sur y sudoeste y rango de mareas con oscilaciones de 1 m a 30 cm. de altura), y continentales (estado de interfase entre el mar y el continente y viceversa). Ambos factores determinan los siguientes tramos: Punta Piedras-Punta Rasa; Punta Rasa-Laguna Mar Chiquita; Laguna Mar Chiquita-Puerto Quequén; Puerto Quequén-Punta Alta; Punta Alta-Punta Laberinto; Punta Laberinto-Boca del Río Colorado Viejo; Boca del Río Colorado Viejo/Isla San Blas; Isla San Blas-Punta Redonda.

A los efectos del estudio se analiza particularmente el tramo Punta Rasa-Laguna Mar Chiquita, donde quedan comprendidos los Partidos de Villa Gesell y Pinamar. Este tramo costero comparte las características de evolución del litoral atlántico bonaerense y resulta del relleno de la Paleobahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío debido a la acción de los vientos del este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos. Las arenas transportadas desde el sur por las corrientes de deriva fueron construyendo una serie de islas de barrera, que al unirse constituyeron una defensa para la acumulación de sedimentos (Vega, 1995).

La arena transportada por el viento desde las playas cercanas formó un cordón de dunas (20 m. de altura) y es el rasgo ambiental dominante en el área de estudio. Está constituido por sedimentos de arenas finas, amarillentas. Gran parte de estas dunas fueron fijadas por el hombre a través de vegetación y por conservación móvil, recibiendo aportes de arena proveniente de las playas más cercanas.

El cordón dunar presenta un ancho oscilante entre 3 y 4 km. Hacia el continente, por detrás de las dunas, en general el terreno es bajo, originado por el depósito de sedimentos finos y relleno de la Paleobahía de Samborombón. Esta condición ambiental dificulta el drenaje de las aguas de lluvia y favorece la formación de lagunas poco profundas localizadas en las proximidades del espacio litoral. La dificultad del drenaje de la región continental y la presencia del sustrato sedimentario correspondiente a la evolución de antiguos ambientes marinos, favorece la salinización del agua que se infiltra en el terreno y origina inconvenientes para la provisión de agua potable (Vega, 1995).

En este tramo, las playas son bajas y están alimentadas por la arena que aporta la corriente de deriva litoral proveniente de sectores australes. La modificación en el aporte de arena genera un desequilibrio entre la arena entrante y saliente, reduciendo la extensión de la playa. La disminución en el aporte de arena puede encontrar su origen en causas naturales (tormentas) o antrópicas como el uso de arena para construcciones, urbanizaciones de litoral, construcción de obras de defensa (muelles, espigones, rompeolas, etc.) que actúan como un obstáculo para la corriente de deriva litoral (Lagrange, 1993).

La presencia de agua potable localizada entre las dunas, así como el equilibrio de la arena en la playa, se pueden ver afectados por el ascenso del nivel marino. La elevación del nivel del mar favorece la salinización de las reservas de agua dulce. Por otra parte, la reversión del flujo de arena proveniente de playas australes modifica la dinámica costera.

5. El devenir turístico de Villa Gesell y Pinamar

El devenir de Villa Gesell y Pinamar se sintetiza en tres momentos históricos basados en la transformación del recurso natural para crear una urbanización litoral especializada en turismo de sol y playa. El primer momento histórico se caracteriza por el desafío de fijar el médano; estabilizado el desplazamiento de la arena, el segundo momento se centra en la colonización y búsqueda de inversores para conformar una nueva comunidad; y el tercer momento aspira el desarrollo de la localidad, unido al valor de la playa como recurso natural y económico (Benseny, 2008).

Si bien ambas localidades comparten las tres fases de desarrollo, los tiempos, actores, recursos y procesos son diferentes. La gestación, desarrollo y gestión de cada destino estuvo ligada a diferentes figuras, que a través de los años permitieron el posicionamiento turístico como destinos litorales estivales, atrayendo turistas con diferente perfil y motivación.

Villa Gesell es fruto y producto de su fundador, Don Carlos Gesell, quien en 1931 adquiere una franja litoral de 1680 has. de médanos, localizadas en el borde marítimo del Partido de

General Madariaga. Su primera intención fue hacer del lugar un gran bosque que le permita obtener madera para abaratar los costos de fabricación de muebles del emprendimiento familiar que dirigía en Buenos Aires. Las condiciones naturales le permitieron experimentar con diferentes variedades de flora, introdujo especies exóticas (pinos, acacias, tamarindos y eucaliptos) capaces de resistir la movilidad de la arena impulsada por el viento, y luego de distintos intentos infructuosos en 1940 logró crear un gran espacio verde con características de bosque implantado (Gesell, 1993). A diez años del inicio de la forestación, aplicando un método de ensayo y error en base a su conocimiento enciclopédico, encontró la especie capaz de resistir el fuerte viento y las adversidades del terreno. Su fuerza y tenacidad representan los rasgos del pionero que supo soportar y superar las adversidades ambientales, económicas y sociales, para comenzar una nueva urbanización.

Si bien Villa Gesell se origina del esfuerzo particular de Carlos Gesell, Pinamar surge del ideal personal del Arq. Jorge Bunge, respaldado por una organización jurídica, en un principio fue una sociedad de responsabilidad limitada que garantizaba el accionar, pero luego debido a la magnitud de la inversión se transformó "Pinamar S.A." hacia el año 1942. El origen se remonta al año 1938, cuando el Arq. Bunge se vincula con la familia Guerrero, con la intención de desarrollar un balneario forestado sobre las costas del Atlántico. Al igual que Gesell, Bunge comparte un futuro incierto, que solo la fijación de los médanos podría revertir. A diferencia de Gesell, contacta expertos de Vivero Dunícola de Miramar (Russo, 1977) y comienza las tareas de fijación con esparto y redistribución de tierra sobre la arena. Al igual que Gesell, las primeras obras se basan en la construcción de un galpón, vivero y comodidades para el capataz y peones.

El segundo momento histórico plantea diferencias en la metodología aplicada para transformar el nuevo territorio. Gesell cambia su objetivo inicial (forestar para industrializar) para transformar las tierras adquiridas en una urbanización; en cambio Pinamar nace desde su origen como un desarrollo inmobiliario con finalidad turística. En ambos casos, el crecimiento urbano y posicionamiento en el imaginario colectivo de la población de la ciudad de Mar del Plata, como principal destino turístico nacional de sol y playa, fue el argumento más fuerte para tomar la decisión y desarrollar emprendimientos inmobiliarios con fines turísticos. El éxito alcanzado por "la perla del Atlántico", sumado a los beneficios que aporta la proximidad a la Ciudad de Buenos Aires y Área Metropolitana como principales centros emisores, propiciaron el surgimiento de nuevos balnearios en el litoral atlántico bonaerense.

Una vez fijado el médano, la preocupación se centro en la colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad. En 1941 Gesell construye una pequeña casa de madera para alquilar por temporada, publica un aviso en el diario nacional y atrae a los primeros turistas; tres años más tarde había tres hoteles y las primeras casas construidas por los propios pobladores. En 1947 comenzó el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes comercializados por el propio fundador, construye con su propio patrimonio la primera escuela, una proveeduría, un servicio médico, una farmacia, al mismo tiempo provee el servicio de electricidad; alcanzado la población un total de 132 habitantes permanentes. En 1949 inaugura un servicio de traslado en ómnibus hasta Juancho y dos años después llega hasta General Madariaga; el crecimiento de servicios y las radicaciones comerciales impulsan la construcción y el surgimiento de empresas familiares. Se perfila y

desarrolla la ciudad basada en el turismo estival y la construcción durante el resto del año (Gesell, 1993; Tauber, 1998).

Para atraer inversores y familias dispuestas a sobrevivir en las condiciones ambientales iniciales de la urbanización, el fundador asumió el rol de estado benefactor, donó los terrenos y construyó la primera escuela, suministró el servicio eléctrico y el agua potable, abrió caminos y financió la venta de lotes a través del Plan Galopante, que estipulaba una reducción del 50% del valor del terreno si la edificación se terminaba en un plazo de seis meses. El Plan Galopante se transformó en un instrumento eficaz para la comercialización de los lotes y permitió una efectiva ocupación y construcción, tratando de desalentar a los posibles compradores que solo buscaban beneficiarse con la reventa del terreno, luego de tener los servicios urbanos básicos. Las condiciones de financiación y facilidades para la construcción, atrajeron a inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austríacos, italianos y españoles) y familias argentinas, que en búsqueda de un nuevo destino se adaptaron a las inclemencias del lugar y conformaron una sociedad caracterizada por la vitalidad del fundador. En la década de los años 60 el pujante centro turístico adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar.

En cambio, Pinamar surge del consenso de un grupo de inversores dispuestos a transformar el cordón dunar original en una urbanización forestada, fijando la arena con pinos, que le dan identidad a su nombre. En los primeros años el vivero centralizaba las funciones más importantes de la futura urbanización, proveía de especies arbóreas para la fijación de médanos y luego se agregó la siembra de verduras y frutales, destinados al consumo de la fuerza laboral. En 1943 Bunge construye el Hotel Pinamar y comienza el loteo promocionado desde Buenos Aires, organizando excursiones gratuitas al lugar con la intención de motivar a los posibles interesados para invertir en su proyecto urbanizador. Si bien la belleza del paisaje atraía a los inversores, las condiciones de vida eran muy difíciles; el ferrocarril llegaba hasta General Madariaga, al igual que el teléfono y correo.

En 1944 comienzan las primeras construcciones de viviendas, comercios, y fundamentalmente alojamiento turístico; la comercialización de los lotes logra el resultado esperado y se instalan familias de trabajadores en la construcción y familias que disfrutaban del buen clima y la playa durante el verano. A medida que la población se incrementaba surgían nuevos requerimientos, que eran atendidos por el fundador otorgando un lugar adecuado según el plan de urbanización que estipulaba Pinamar S.A. En la década de los años 40 la necesidad de contar con servicios urbanos adecuados facilitó la formación de la Unión Vecinal, que junto a la iniciativa del fundador bregaron por conseguir luz, agua corriente, provisiones, caminos en buen estado y servicios de comunicación (Farini, 1980).

A diferencia de Villa Gesell, Pinamar surge como una urbanización planificada, con zonas residenciales y comerciales bien definidas y un proceso de loteo en etapas sujeto al diseño urbano original. Las fracciones estaban divididas en manzanas denominadas con letras (A-1, B-2, C-3, etc.) con nombres estipulados de acuerdo a la zona que pertenecían. El plan prevé un campo de golf que actúa como elemento diferenciador en el espacio y en la demanda de inversores que opta por el lugar. También contempla un barrio obrero, con edificaciones más sencillas para los operarios de la construcción; las casas debían

construirse de material con techo de tejas. Entre los años 1947 y 1965 surgen construcciones lujosas y se prioriza la zona del golf; en tanto que el comercio se consolida en la zona del centro a partir de la inauguración de la Galería Comercial en 1950 (Russo, 1977).

En la comunidad se genera una incipiente organización social a través de la Unión Vecinal, que se va consolidando con la Comisión de Fomento de Pinamar (1952) y más tarde se fortalece con la Comisión Agua y Luz de Pinamar (CALP) (Farini, 1980).

En este segundo momento histórico, comienzan a marcarse las diferencias entre ambos balnearios. En Villa Gesell prosperan los edificios de departamentos para alquilar durante la temporada, en cambio, en Pinamar el diseño urbano se caracteriza por la presencia de grandes chalets construidos por familias adineradas (en gran mayoría de la Ciudad de Buenos Aires).

Las prácticas deportivas encuentran en Pinamar un lugar para su expresión, y marcarán una diferencia abismal con el balneario vecino. En 1948 se inaugura el primer muelle de pesca, en 1952 el Campo de Golf y comienza la construcción de canchas de tenis. En el corte histórico analizado, ambas constituyen expresiones deportivas propias de las clases adineradas, que van moldeando Pinamar a sus gustos y exigencias.

El primer balneario instalado sobre la arena se denomina “La Posta” y surge de la necesidad de brindar un servicio de seguridad en playa y comodidad para tomar sol y descansar para los huéspedes del Hotel Pinamar, y luego se suman los propietarios de los chalets vecinos reconocidos por una vida social selecta y selectiva. A cargo de los hermanos Golsoni se inicia la explotación del recurso natural, y comienza a instalarse lentamente en la zona costera nuevas explotaciones para brindar servicios de playa.

Pinamar registra un rápido crecimiento urbano en la década de los años 50. Esta situación se repite en Ostende y Valeria del Mar, pero en estos balnearios prevalecía el acampante. Comienzan a llegar los hippies con costumbres muy disímiles a las prácticas recreativas de la sociedad local, situación que fue poco aceptada por la comunidad. Por ende, Pinamar se opone y rechaza al movimiento hippie, en cambio Villa Gesell los acepta y recibe para formar parte de su comunidad, y rasgo actual de su identidad.

El tercer momento histórico, aspira el desarrollo de ambas localidades unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico. En Villa Gesell la implementación del Plan Galopante originó un crecimiento explosivo y desordenado de la ciudad, carente de planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura. Esta situación se refleja en la disminución de calidad en la construcción destinada para un turismo masivo o para vivienda permanente. En 1970 la población asciende a 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960, se consolida el área central y se extiende hacia el sur en forma paralela al espacio litoral, profundizando el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable.

A partir de los años 70, luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, llegó el pavimento. El fundador no compartía la idea de pavimentar, porque temía que la

tranquila localidad marítima especializada en turismo se convirtiera en un bullicioso balneario; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1993). Años más tarde, Villa Gesell experimenta un explosivo crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense, concentrando el equipamiento turístico en la zona costera con expansión hacia las tres primeras avenidas y permitiendo la instalación de nuevos balnearios construidos con cemento y hormigón sobre la playa.

La década de los años 70 marca el predominio del paradigma económico sobre el ambiental. La modernidad obliga a construir en altura y muy próximo a la línea de costa. En ambas localidades predomina un marcado crecimiento del ejido urbano, acompañado por una creciente demanda de espacio para diferentes usos de suelo. La comunidad sobredimensiona los efectos potenciales de la erosión costera, agravada con la permisividad para la instalación de nuevos balnearios que emplean materiales rígidos en su construcción.

El crecimiento urbano y poblacional indica que llegó el momento de romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina con la creación del Municipio Urbano de Villa Gesell y Pinamar. Tres años se transforman en el actual Partido de Villa Gesell comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, con diferentes modelos de urbanización turística y el Faro Querandí, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho y Pinamar, abarcando las localidades de Pinamar, Valeria del Mar, Ostende y Cariló.

Ambos partidos integran el corredor turístico del atlántico bonaerense, junto al Partido de La Costa, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar). Comparten las características de ser municipios urbanos, sin territorio rural, donde la principal actividad económica, generadora de puestos de trabajo se basa en el turismo y la construcción, acompañado de un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo en la temporada estival (Kirbus, 1995; Tauber, 1998).

Analizado como producto turístico, ambos son localidades marítimas especializadas en el turismo, con una marcada demanda estival, presentan crecimiento turístico y poblacional. En el caso particular de la localidad de Villa Gesell presenta un desarrollo intensivo y consolidado con fuerte presión sobre la zona costera, con edificios altos y calles pavimentadas, con alta concentración en la zona céntrica y dispersión a lo largo de todo el litoral. Las restantes localidad del Partido adoptan un comportamiento diferente: Las Gaviotas es una urbanización incipiente con un crecimiento lento; Mar de las Pampas posee una abundante forestación, un tramado urbano sinuoso que respeta las elevaciones de los médanos, predominan unidades multifamiliares integradas al paisaje, un importante complejo comercial y un marcado crecimiento urbano a partir del año 2001 y Mar Azul adopta un diseño de cuadrícula y combina un crecimiento moderado, que alterna con viviendas uni/multifamiliares y comercios dispersos.

A diferencia de la situación observada en el Partido de Villa Gesell, el Partido de Pinamar mantiene su planificación y la zona central presenta edificios en altura, concentración de negocios y paseos comerciales. En similitud con Villa Gesell, a lo largo del frente marítimo

prevalece la construcción de altos edificios destinados para la oferta de servicios de alojamiento, ya se trate de hoteles y/o departamentos para alquilar.

El proceso de urbanización de ambas localidades parte de la funcionalización turística del territorio litoral y convierte a la playa en el principal factor de atracción. La rápida expansión urbana trajo aparejado una serie de consecuencias ambientales, directas e inducidas por el equipamiento turístico, que originan:

- Agrupación del equipamiento turístico en la zona costera, transformando el recurso y afectando los elementos del ecosistema, favoreciendo la desaparición de elementos de la flora y fauna original, la degradación y ocupación de hábitats frágiles y alterando los flujos hidrogeológicos e intercambios litorales. La concentración y densificación de construcciones en la primera línea de costa, modificó las condiciones atmosféricas actuando como barrera para los vientos y originando un efecto negativo sobre la geología y geomorfología del lugar, acentuando los procesos de erosión costera. En ambas localidades, la urbanización y pavimentación favoreció la impermeabilización del cordón dunar.
- Modificación del drenaje natural, la impermeabilización y urbanización impide la infiltración del aporte pluvial, situación que se ve agravada por las características del sustrato morfológico del suelo con predisposición al anegamiento durante el ciclo húmedo y agudizado por la pendiente del terreno. Se originan zonas bajas artificiales que interrumpen el escaso declive del terreno, impiden el movimiento superficial de los aportes pluviométricos al concentrar el agua de lluvia y alteran el escurrimiento hídrico. El agua busca una salida hacia el mar, profundizando zanjas en la arena y depositando los residuos urbanos sobre la playa.
- Contaminación del acuífero, el desvío del agua de origen pluvial, mediante los desagües perpendiculares a la línea litoral, y la impermeabilización de la superficie de los médanos debido a las construcciones y el asfalto, disminuyen la infiltración del agua y limitan la recarga natural del acuífero. El aumento de la población estable, sumado a la población temporaria, incrementa el consumo y uso del agua potable, originando movimientos regresivos del acuífero de agua pura hacia el continente y facilitando la intrusión del agua de mar en el mismo.
- Transformación del recurso natural, el desarrollo de las urbanizaciones trajo como consecuencia la concentración de edificios en la primera línea de playa, cuya altura, volumen y diseño, sumado al trazado vial, produce una transformación de recurso, bloqueando el paisaje e impidiendo ver el mar. La volumetría determina la capacidad de alojamiento receptiva de turistas y la degradación de los recursos turísticos, así como la forma de acceso al litoral, originando impactos sobre los componentes y procesos ecológicos.
- Tránsito motorizado sobre la playa, se observa más agudizado en Pinamar, aunque Villa Gesell ejerce poco control sobre el tránsito indiscriminado en la playa con vehículos 4x4, que favorecen la pérdida del hábitat, generando efectos adversos

sobre la vegetación (corte, destrucción, mutilación, pisoteo, etc.) y fauna (molestias en las áreas de nidificación y pérdida de hábitats naturales) y favoreciendo la erosión costera.

- Erosión costera, ambas urbanizaciones presentan una marcada erosión en la zona costera debido a la transformación del ecosistema de médanos original y evidenciado en la reducción de la superficie de playa y el incremento de su declive. Las construcciones en altura en la primera línea de playa alteran las condiciones atmosféricas y se convierten en una barrera para el paso de los vientos, por ende durante las sudestadas se evidencia el impacto sobre la arena. El empleo de materiales rígidos en la construcción de los balnearios genera procesos erosivos en la playa. En Villa Gesell se ha implementado un Plan de Reconversión del Frente Costero que aspira reconstruir la antigua duna, decapitada para abrir la Avenida Costanera. Una de las acciones se basa en el reemplazo de las construcciones rígidas por elementos blandos, con balnearios de madera sobre elevados para no entorpecer el movimiento de la arena. El proceso de remodelación comenzó en el año 2006 y aún restan seis unidades fiscales para demoler. La sudestada del mes de julio de 2009 produjo daños en diversos sectores de la costa de ambos partidos, esta situación motivó a las autoridades de Pinamar a proponer un plan de reconstrucción del frente costero, que hasta la fecha no se ha logrado consensuar.

En ambas localidades el paisaje original, formado por cordones de médanos y extensas superficies de playa con suave declive al mar, dejó de actuar como recurso natural y se transformó en un recurso económico, privatizando el uso de la arena a través del sistema de licitación y concesión de explotación. El proceso de apropiación turística del territorio litoral plantea un cambio en el uso del espacio, situación que implica considerar la función escénica, del espacio contemplado al espacio consumido (Lozato Giotard, 1996), donde el crecimiento espontáneo de la urbanización privilegió la explotación económica del recurso playa sin un sustento ambiental. Por lo tanto, la degradación del recurso natural se fue acentuando, tanto por las obras construidas directamente sobre la arena como por la laxitud de normas que regulen la altura de los edificios y el tratamiento adecuado de los desagües pluviales.

En el caso particular de Villa Gesell, los daños causados por los fenómenos meteorológicos en los años 2003 y 2004, despertaron la preocupación en la comunidad. Ante la peligrosidad de nuevas sudestadas, por iniciativa del gobierno local, se creó la Comisión de Gestión de Calidad del Frente Costero. Presidida por el Intendente, acompañado por representantes de los bloques de concejales, los Secretarios de Turismo y Planeamiento Municipal, la Cámara de Concesionarios de Unidades Turísticas Fiscales de Playa, la Comisión Municipal de Turismo y entidades académicas de asesoramiento. Se reunieron distintos sectores de la sociedad, y con la presencia de actores sociales representativos del sector público y privado, se debatió el riesgo de erosión costera que enfrenta la localidad turística que significaba perder la playa en el sector céntrico de la ciudad.

Se instrumentó el “Plan de Manejo Integrado del Frente Costero de Villa Gesell” (Ordenanza Municipal N° 2050/06), con el objetivo de concientizar a la población sobre el valor del frente costero como recurso turístico y disminuir la vulnerabilidad de la estructura

social. Las disposiciones alcanzan y rigen los asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, edificios, estructuras e instalaciones, y aspectos relacionados con el desarrollo y ordenamiento del frente costero. Las acciones se basan en cinco ejes centrales:

- El retiro de la Avenida Costanera.
- La recuperación de la playa por medios naturales.
- La construcción de nuevos balnearios de bajo impacto ambiental.
- La zonificación del frente costero y la regulación de su uso.
- La definición del Programa de Calidad en los servicios de playa.

El retiro de la Avenida Costanera implicó el cierre definitivo de la Avenida Costanera realizado en tres etapas. Primero se cerró el tramo sin frentistas (Paseos 112 a 114). En una segunda etapa se cerró el sector comprendido entre Paseos 108 a 112 y de 104 a 105, y por último el sector comprendido por Paseos 101 a 104 y 114 a 120. El Paseo Peatonal original, con sentido longitudinal y paralelo a la costa, construido sobre elevado y con madera, adoptó una forma serpenteante relocalizándose sobre la línea de edificación y el borde de la playa, con accesos señalizados para el uso exclusivo de vehículos de emergencia (Ambulancia, Policía, Bomberos, Municipalidad, Seguridad en Playa).

La recuperación de la playa por medios naturales se realiza a través de colectores o enquinchados, que actúan como una trampa de arena. En el lugar que antes ocupaba la Avenida Costanera y antiguos balnearios de cemento demolidos (Paseos 112 a 114), se intenta regenerar la duna perdida, colocando ramas de álamo contiguas, en forma vertical y orientados en función a los vientos predominantes. La arena es trasladada por el viento y queda atrapada en el enquinchado, reconstruyendo el antiguo cordón dunar decapitado. Desde el inicio de la obra (2005) se ha capturado arena suficiente para formar dunas con alturas que oscilan entre 1 y 1.40 m.

La construcción de balnearios de bajo impacto ambiental es el eje de la nueva propuesta, implica demoler las construcciones en la playa y retomar la imagen de Villa Gesell en los primeros años de vida del balneario. La estrategia a seguir se basa en regresar al tipo de construcción de madera instalada sobre la arena utilizada en los orígenes del balneario, con técnicas de construcción en seco y la tipología adoptada se basa en una estructura de madera sobre pilotes que intentan disminuir el riesgo ambiental. El nuevo diseño de balneario requiere menor volumen, prevalece la madera como material y se construye sobre pilotes (1.50m sobre la arena) que permiten el flujo natural y depósito de la arena. Constituye el ejemplo del balneario tipo definido por las directrices de playa (Dadón, 2005).

La zonificación del frente costero y la regulación de su uso implica la reducción del número de balnearios (Unidades Turístico Fiscales – U.T.F.). En 1995 había 76 concesiones de gastronomía y/o sombra, construidas en material con 21.000 m² (en la actualidad persisten seis construidas con cemento) a partir del 2006 solo se permiten 50 integrales (combinan balnearios con servicios de sombra y gastronomía) ocupando 8.000 m². Con el cierre de la Avenida Costanera y la reconversión y reducción del número de balnearios se intenta incorporar 60.000 m² de playa pública.

Es interesante destacar la conciencia ambiental latente en el proceso de remodelación del frente costero. Si bien desde la postura de algunos concesionarios prevalecen intereses económicos y defienden la inversión realizada en las obras de cemento, desde la perspectiva ambiental resulta interesante el nuevo diseño de construcción para los balnearios y las acciones implementadas que buscan disminuir el riesgo de erosión costera.

6. La percepción ambiental del turista en destinos de litoral

Se analizó el perfil sociodemográfico del turista y las siguientes cuestiones vinculadas con la dimensión ambiental:

- La localidad (definición, motivos de selección de la localidad como destino turístico, presencia/carencia de atractividad).
- Recurso natural: playa y mar.
- Servicios urbanos y obras de infraestructura.
- Problemática urbana.

6.1. Villa Gesell

- **Perfil sociodemográfico**

El estrato etéreo que alcanzó mayor representatividad corresponde al intervalo comprendido entre 25 a 40 años (39%), luego jóvenes de 18 a 24 años (26%), personas con edad entre 41 a 50 años (17%), menor presencia tuvieron los turistas entre 51 y 65 años (13%) y las personas mayores de 65 años alcanzaron el menor porcentaje de participación (5%). La distribución del sexo del encuestado alcanza escasa diferencia entre los géneros masculino (51%) y femenino (49%), esto se debe al criterio definido en la selección de la unidad de análisis, tratando de lograr una representación homogénea. El nivel socioeconómico más representativo resultó C2 (32%), C1 (24%), C3 (15%), D1 (13%) y AB (3%).

Otras cuestiones que permiten conocer el perfil del turista implicó el análisis de la procedencia, componentes del grupo, estadía, predisposición al miniturismo y destinos visitados. En mayor representación el turista procede del Área Metropolitana de Buenos Aires (34%) y Ciudad Autónoma de Buenos Aires (33%), resto de la Provincia de Buenos Aires (18%), de otra provincia (6%) y de otro país (2%). El grupo se integra por su familia (37%), en pareja (30%), con amigos (24%), sin acompañantes (6%) y con parientes (2%).

La estadía con mayor representación alcanzó las 3 noches (35%), seguido por 4 noches (29%), 2 noches (13%) y 5 noches (9%). Los turistas que permanecieron más de 5 noches apenas alcanzaron el 9%, en tanto que las personas que permanecieron menos de una noche representan el 2%. El 62% de los encuestados manifestó su voluntad para realizar viajes de corta duración. Al indagar sobre el último destino visitado surgieron: Villa Gesell (43%), Mar del Plata (13%) y Córdoba (12%).

- **La localidad**

Interesó conocer la forma en que el encuestado podía definir a la localidad. La propuesta se basaba en la formulación de tres respuestas, con frases breves que expresen el significado que tiene la localidad para el encuestado. La pregunta obtiene hasta tres respuestas, según el orden en que menciona sus ideas la persona encuestada, entendiendo que las expresiones vertidas en la primera opción son más relevantes que las sucesivas.

La expresión más utilizada por los encuestados para definir a la localidad combina las palabras “agradable – linda – hermosa” (59%), “apacible – tranquila” (29%), “disfrutable – gozable” (14%), “verde – natural” (10%), “amigable – cordial” (7%), “gente hospitalaria” (6%), “pueblerina – familiar” (4%) y el resto de los significados atribuidos a la localidad incursionan en cuestiones que alcanzan valores inferiores a un dígito y responden a diversas características (festiva, segura, cercana, buenos servicios).

Los motivos de selección que alcanzan mayor representatividad hacen referencia al disfrute del lugar (17%) y la recurrencia al destino (16%). Este último valor pone en evidencia una alta predisposición del turista para retornar, situación que encuentra su correlato con el bajo porcentaje de turistas que manifestaron no conocer el destino, alcanzando el motivo del desplazamiento para conocer el lugar solo el 5%. Otros motivos que influyeron en la decisión del viaje fueron: la Fiesta de la Raza en el Mar (9%), el descanso y la búsqueda de tranquilidad en el lugar (9%), tener amigos o parientes en la ciudad (8%), tener vivienda propia (5%), la playa (4%), recomendación de otras personas (3%), la gente del lugar (2%), el ambiente (2%), el mar (2%). Los restantes motivos aparecen con valores inferiores a un dígito y combinan un detalle muy diverso (buscar vivienda para alquilar durante el verano, seguridad del lugar, posibilidad de practicar deportes, entre otros).

En opinión del turista la ciudad carece de seguridad (21%), limpieza (13%), opciones recreativas: cine, teatro, casino, bingo, espectáculos para chicos, servicios de recreación (32%), promoción del destino (4%), y en lo que concierne a cuestiones ambientales específicas del recurso natural, surgió: falta de limpieza en playa (3%) y escasos espacios verdes (2%). Solo el 23% respondió que a la localidad no le hace falta nada para ser atrayente.

- **Recurso natural: playa y mar**

En Villa Gesell se considera a la playa como el principal recurso natural, por lo tanto se recolectó información sobre diferentes variables que permiten obtener una apreciación ambiental del turista en relación a la playa. Se analizaron los juicios valorativos de los encuestados sobre: la calidad de arena, la calidad del agua del mar, la calidad del paisaje litoral, calidad de los servicios en la playa, el acceso a la playa, extensión de la playa, densidad de personas en la arena, equipamiento en la playa, condiciones de seguridad en la playa y servicios en la playa.

Los turistas opinan favorablemente sobre la calidad de la arena y el mar (80%), el paisaje litoral (99%), los servicios en la playa (88%), la extensión de la playa (86%), densidad de personas (73%) y los servicios (56%). Al preguntar sobre el equipamiento el peso relativo

de las respuestas positivas disminuyó (54%), en tanto que la seguridad en la playa (51%) y el acceso a la playa requieren ser considerado dado que el 33% de los encuestados denota ausencia de satisfacción.

Desde la mirada ambiental, y de manera particular debido a las obras de remodelación del frente costero que se están llevando a cabo en Villa Gesell, se consideró oportuno solicitar la opinión del turista en relación a consideraciones generales de la playa que se reflejan en la construcción de los nuevos balnearios, la relocalización del Paseo de la Rambla Costera, el corte de Avenida Costanera, las calles sin salida, paseo comercial y obras realizadas en la Avenida 3 y la apreciación particular sobre la Reserva Faro Querandí.

Para los encuestados, la construcción de los nuevos balnearios resultó favorable (89%), en relación a la relocalización del Paseo de la Rambla Costera el 61% opina que, el 14% prefiere la ubicación anterior y el 26% se abstuvo de responder. A cerca del corte de Avenida Costanera el 60% de los encuestados considera que es oportuno que desaparezca la antigua avenida y en su lugar se regenere la duna, el 18% sostiene que era mejor cuando se podía transitar en vehículo por la costa y el 23% no respondió. Con respecto a las calles sin salida, o Paseos que desembocaban anteriormente en la Avenida Costanera, al respecto el 51% de los encuestados no respondió y de aquellos que contestaron el 23% estuvo de acuerdo, en tanto que el 37% está en desacuerdo.

En el momento de recolectar los datos, en la ciudad se estaban llevando a cabo obras de remodelación de la Avenida 3 para transformarse en un paseo comercial con mayor comodidad en el desplazamiento sobre las veredas desniveladas, siendo el eje principal de circulación vehicular durante el día y en la tardecita se convierte en un continuo espacio recreativo que congrega diferentes espectáculos culturales al aire libre. El 67% de los encuestados considera positivo las obras de remodelación de la mencionada arteria comercial, el 23% opina en contra de las mencionadas obras y el 10% no responde.

Por último, interesó conocer la opinión del turista en relación a la Reserva Faro Querandí, dado que se trata de una reserva municipal que intenta conservar el ambiente dunar original del lugar. Los resultados arrojan valores que evidencian la falta de difusión de la reserva, dado que el 46% respondió no conocerla, el 45% valoró como positivo el lugar y el 9% restante en forma negativa.

- **Servicios urbanos y obras de infraestructura**

La percepción del turista sobre los servicios urbanos comprende: limpieza, seguridad, iluminación, estacionamiento y tránsito. La limpieza y la seguridad son dos cuestiones centrales que revisten mayor porcentaje de respuestas desfavorables. La limpieza de la ciudad encontró su mayor representación en juicios desfavorables (regular y malo 60%) y la seguridad reflejó un comportamiento similar (62%).

La iluminación, las facilidades de estacionamiento y la circulación del tránsito en la ciudad resultaron dos aspectos vinculados con la cuestión socio-ambiental que encontraron predominio de respuestas favorables (62%, 40%, 70%, respectivamente).

El transporte de aproximación solo fue evaluado por el 62% de los encuestados, de los cuales el 44% respondió en forma satisfactoria. La opinión sobre el transporte urbano demostró que el 46% de los encuestados no respondió, el resto contestó en porcentajes homogéneos en cuanto a la calidad positiva (27%) y negativa (28%). La señalización vial y turística resultó favorable (63% y 72%, respectivamente).

En relación a la opinión del turista con respecto a la calidad sobre cuestiones vinculadas con la infraestructura del lugar se considera al estado de conservación de las calles como la cuestión con mayor gravitación en la dimensión socio-ambiental. La percepción recogida es desfavorable (57%). Con respecto al estado de Terminal de Transporte, solo respondió el 60% de los encuestados y la opinión resultó tanto favorable como desfavorable en un 50% en cada caso. Tanto las rutas de aproximación como los servicios de peaje en la Ruta 11 fueron evaluadas en forma desfavorable (13%).

- **Problemática urbana**

Se solicitó a los turistas que indiquen los problemas que advierte en la ciudad, requiriendo hasta tres frases cortas que expresen la problemática detectada; considerando que la primera opción reviste mayor importancia para el turista.

Se detectan como problemas vinculados con la dimensión socio-ambiental la presencia de basura y/o residuos en las calles de la ciudad (15%), el estado negativo de la playa como principal recurso turístico (7%) y el mal estado de las calles y sus condiciones de intransitabilidad (3%). Por otra parte, el 23% de los encuestados no detectó problemas. En el resto de las respuestas, la falta de seguridad es la cuestión más destacada (26%), las restantes cuestiones si bien adquieren un valor ínfimo, encuentran una gama muy variada de opciones: deficiencias en el alumbrado público, carencia de servicios en el recurso, atención deficiente, incertidumbre en las construcciones futuras del centro de la ciudad (Obras de la Avda. N° 3), precios elevados, entre otros.

6.2. Pinamar

- **Perfil sociodemográfico**

El estrato etéreo que alcanzó mayor representatividad corresponde al intervalo comprendido entre 25 a 40 años (34%), luego personas con edad entre 51 y 65 años (18%), mayores de 65 años (13%), jóvenes de 18 a 24 años (13%), 41 a 50 años (11%), niños de 7 a 12 años (4%) y menos de 7 años (4%). La distribución del sexo del encuestado alcanza una representación homogénea. El nivel socioeconómico más representativo resultó C1 (38%), C2 (36%), C3 (11%), D1 (11%), AB (2%) y D2 (2%).

Otras cuestiones que permiten conocer el perfil del turista implicó el análisis de la procedencia, componentes del grupo, estadaía, predisposición al miniturismo y destinos visitados. En mayor representación el turista procede de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (53%), Área Metropolitana de Buenos Aires (25%), resto de la Provincia de Buenos Aires (12%), de otra provincia (6%) y de otro país (4%). La relación entre las personas del

grupo indica: en pareja (44%), familia (35%), sin acompañantes (10%), con amigos (8%), y con parientes (3%).

La estadía con mayor representación alcanzó las 3 noches (54%), seguido por 2 noches (21%), 4 noches (10%), 6 noches (7%) y 5 noches (2%). Los turistas que permanecieron más de 7 noches apenas alcanzaron el 6%. El 45% de los encuestados manifestó su voluntad para realizar viajes de corta duración. Al indagar sobre el último destino visitado surgieron: Pinamar (47%), Mar del Plata (7%), Villa Gesell (6%), Tandil y Córdoba (5%).

- **La localidad**

La expresión más utilizada por los encuestados para definir a la localidad combina las palabras “apacible – tranquila” (48%), “agradable – linda – hermosa” (29%), “verde – natural” (13%), “pueblerina – familiar” (10%), “gente hospitalaria” (6%), “segura” (6%), el resto de los significados atribuidos a la localidad incursionan en cuestiones que alcanzan valores inferiores a un dígito y responden a diversas características (con lugares atrayentes, cuidada y limpia, segura, cercana, buenos servicios).

Los motivos de selección que alcanzan mayor representatividad hacen referencia al disfrute del lugar (19%), tener amigos o parientes en la ciudad (17%), el descanso y la tranquilidad (16%), tener vivienda propia (12%), recurrencia del destino (12%), la playa (6%) y para conocer el lugar (3%). Los restantes motivos aparecen con valores inferiores a un dígito y combinan un detalle muy diverso (buscar vivienda para alquilar durante el verano, seguridad del lugar, cercanía, por recomendación, posibilidad de practicar deportes, entre otros).

En opinión del turista la ciudad carece opciones recreativas: cine, teatro, casino, bingo, espectáculos para chicos, servicios de recreación (27%), shopping (6%), espacios verdes (4%), limpieza (3%). Solo el 21% respondió que a la localidad no le hace falta nada para ser atrayente y el 7% se abstuvo de responder.

- **Recurso natural: playa y mar**

En Pinamar la playa constituye el principal recurso natural, por lo tanto se recolectó información sobre diferentes variables que permiten obtener una apreciación ambiental del turista en relación a la playa. Se analizaron los juicios valorativos de los encuestados sobre: la calidad de arena, la calidad del agua del mar, la calidad del paisaje litoral, calidad de los servicios en la playa, el acceso a la playa, extensión de la playa, densidad de personas en la arena, equipamiento en la playa, condiciones de seguridad en la playa y servicios en la playa.

Los turistas opinan favorablemente sobre la calidad de la arena y el mar (90%), el paisaje litoral (98), los servicios en la playa (84%), la extensión de la playa (84%), densidad de personas (77%), servicios en playa (77%), servicios de seguridad en playa (86%) y acceso a la playa (86%).

- **Servicios urbanos y obras de infraestructura**

La percepción del turista sobre los servicios urbanos comprende: limpieza, seguridad, iluminación, estacionamiento y tránsito. La limpieza y la seguridad son dos cuestiones centrales que revisten mayor porcentaje de respuestas desfavorables. La limpieza de la ciudad encontró su mayor representación en juicios desfavorables (42%) y la seguridad reflejó un comportamiento similar (41%).

Entre los servicios urbanos vinculados con la cuestión socio-ambiental la iluminación fue evaluada favorablemente (98%) y en forma desfavorable el estacionamiento (84%) y la circulación del tránsito en la ciudad (80%).

El transporte de aproximación solo fue evaluado favorablemente por el 66% de los encuestados, en cambio el transporte urbano fue calificado desfavorable en el 52% de los encuestados, al igual que la señalización vial (65%) y turística (76%).

En relación a la opinión del turista con respecto a la calidad sobre cuestiones vinculadas con la infraestructura del lugar se considera al estado de conservación de las calles como la cuestión con mayor gravitación en la dimensión socio-ambiental. La percepción recogida es favorable (69%). Con respecto al estado de Terminal de Transporte, la opinión resultó favorable (70%), las rutas de aproximación fueron evaluadas en proporción similar tanto como favorable y desfavorable, y los servicios de peaje en forma negativa por el 75% de los encuestados.

- **Problemática urbana**

Se solicitó a los turistas que indiquen los problemas que advierte en la ciudad, requiriendo hasta tres frases cortas que expresen la problemática detectada; considerando que la primera opción reviste mayor importancia para el turista.

Se detectan como problemas vinculados con la dimensión socio-ambiental la deficiencia en la red cloacal (15%) y el estado de la playa (11%), el tránsito desordenado (14%), crecimiento excesivo de la urbanización (8%), presencia de basura y/o residuos en las calles de la ciudad (8%), destrucción de la naturaleza (4%), degradación del ambiente (2%) y falta de limpieza en espacios verdes (2%). Otras cuestiones que surgieron indican: la inseguridad (14%), falta de sendas adecuadas para caminar, carencia de servicios recreativos, falta de alumbrado, entre otras. Por otra parte, el 20% de los encuestados no detectó problemas.

7. Consideraciones finales

Los factores que inciden en el proceso de transformación territorial e inciden en la dinámica de desarrollo de Villa Gesell y Pinamar, como centros turísticos del litoral bonaerense, se pueden mencionar:

- Los recursos naturales y las características ambientales ligadas al recurso playa, como la pendiente hacia el mar, la ausencia de bancos de tierra o toscas y las condiciones climáticas favorables.
- La localización, en función de las condiciones del lugar en relación a la accesibilidad y posición, distancia lejanía/proximidad a los principales centros emisores.
- Las condiciones sociales, expresadas a través de los cambios en los modelos de tenencia de tierras, del terrateniente en el modelo agro-exportador a la subdivisión de estancias con frente marítimo dedicadas a la ganadería extensiva, donde el espacio litoral era utilizado como un sitio de recreación durante el período estival por los familiares del propietario.
- Opciones productivas, basadas en la escasa aptitud agropecuaria de las franjas de dunas de las estancias con frente marítimo en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires.
- Diseños urbanísticos reflejados a través del modelo de ocupación territorial, el manejo de los recursos naturales y la presencia de actores sociales relevantes.

En los casos analizados subyace una relación directa entre la racionalidad económica y la especulación inmobiliaria, que evidencia el predominio de un trazado urbano basado en la necesidad de fraccionar y delimitar los lotes para transformarse en tierras vendibles. En Villa Gesell el trazado urbano intentó respetar los médanos resultando calles sinuosas, un eje transversal a la línea de costa que actúa como colector y brinda acceso desde la ruta 11, y avenidas trazadas en sentido paralelo al mar, adoptando el típico diseño lineal. El diseño privilegia los espacios destinados a plazas y parques en lejanía de la costa y prevalece un modelo urbano que valoriza el frente marítimo, resultando una urbanización extendida a lo largo de la costa y con un uso intensivo en las tres primeras avenidas trazadas en forma paralela al espacio litoral.

En Pinamar el diseño combina tres semicírculos unidos, que a manera de cola de pavo real se expanden su diámetro y se encuentran enlazados por un eje transversal a la costa que actúa como eje vertebrador y comunica la localidad con la ruta 11. La planificación de Pinamar contempla diferentes usos de suelo, que desde el origen de la urbanización intentan respetarse y mantenerse.

El diseño urbano de Villa Gesell y Pinamar implicó una transformación territorial que encuentra sus consecuencias más próximas en el medio ambiente natural. Las acciones más corrientes repetidas en los diferentes centros turísticos del litoral bonaerense reflejan situaciones compartidas y repetidas, donde es frecuente encontrar ejemplos de nivelación de dunas o terreno y decapitación de las primeras líneas de médanos, elemento indispensable para mantener la dinámica litoral y evitar la erosión costera.

La forestación es otra cuestión a considerar. Si bien su presencia revaloriza el territorio original desde el aspecto paisajístico y escénico, debido a la formación de espacios verdes y bosques, desde la mirada estructural altera la dinámica de la zona costera interfiriendo en la relación entre el médano y la playa. La fijación de las dunas vivas mediante la forestación altera el equilibrio ambiental y origina pérdida de arena acentuando la erosión costera.

Los desarrolladores de los centros turísticos del litoral bonaerense contribuyeron a la subdivisión del territorio rural para asignarle un destino urbano y materializaron la traza urbana del espacio favoreciendo su ocupación y posterior densificación. Las construcciones en altura se concentran y se produce un uso intensivo de la primera línea de playa, originando conos de sombra que se proyectan sobre la playa. La urbanización requiere la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento urbano necesarios para el desarrollo de las actividades económicas que sustentan la vida del nuevo balneario.

En ambos casos analizados, los compradores pueden resultar consumidores finales o intermediarios. En el primer caso el interés por el lote asume las características de bien de uso, se transforma en el soporte material que favorece el disfrute del recurso turístico o la prestación del servicios turísticos, ampliando la oferta tanto para el uso individual como para ser comercializado en forma de alquiler, revalorizando la inversión por el valor creciente de la urbanización. En cambio, los intermediarios se interesan por los lotes como valor de cambio, reteniéndolos como capital o con fines especulativos al ser revalorizados por la provisión de servicios.

En el caso de Villa Gesell, la urbanización turística iniciada por el fundador y continuada por los agentes inmobiliarios se consolidó y densificó en el área central. La expansión del área ocupada y la incorporación de tierras habilitadas como urbanas originaron nuevos espacios de crecimiento donde entraron en competencia el uso del suelo con otros destinos. La consecuencia directa se manifiesta a través de la sobre ocupación en los terrenos adyacentes a la playa y una baja ocupación en los más alejados, dificultando la consolidación urbana y la provisión de infraestructura y servicios.

En ambos partidos, en la expansión de la mancha urbana coexisten dos ciudades, la ciudad de temporada baja y la ciudad de temporada alta; en Villa Gesell se extiende en forma lineal y paralela a la costa, con una alta concentración de edificios, implicando un alto costo social y una compleja gestión urbana reflejada a través de la provisión de servicios públicos y su correspondiente mantenimiento. En Pinamar se concentra en sector céntrico, en ambos laterales del acceso principal y sobre el borde costero, y a pesar de su planificación existen reclamos por deficiencias en la provisión y prestación de servicios urbanos. En la ciudad de temporada baja existen sectores de la población que residen en áreas con escaso equipamiento e infraestructura y baja calidad ambiental, en tanto que en la ciudad de temporada alta se concentra el equipamiento e infraestructura urbana.

Desde la percepción del turista surge una mirada superficial de la situación ambiental en ambos destinos. Los motivos que condujeron al turista a seleccionar a Villa Gesell como destino, en el momento en que se instrumentó la encuesta, poco revelan condiciones ambientales. Solo el 2% de los encuestados respondió en forma directa haber seleccionado el lugar por el ambiente, en tanto que el 2% mencionó la selección del destino por la playa

y el 0,4% por las dunas. Por otra parte, cabe aclarar que si bien la encuesta se instrumentó en coincidencia con el desarrollo de los actos comprendidos en el programa de la Fiesta de la Raza en el Mar, solo el 9% de los encuestados mencionó como motivo de viaje al evento organizado por la ciudad.

El 62% de los encuestados en Villa Gesell manifestó su voluntad para realizar viajes de corta duración y dentro de los destinos seleccionados está la propia localidad (42,8%). Al comparar la participación de Villa Gesell como opción turística de miniturismo con otras localidades de la costa marítima bonaerense, alcanza un destacado lugar (43%), en tanto que Pinamar solo fue seleccionado por el 3% de los encuestados de Villa Gesell. El resto de las localidades de la costa no recibieron ninguna mención.

Los turistas encuestados en Villa Gesell para definir localidad, solo el 10% mencionó algún aspecto relacionado con la cuestión ambiental, indicando “verde – natural”, referido a los espacios verdes de la localidad concentrados en la zona norte (El Pinar) y en la Reserva del Faro Querandí. Puede considerarse la opción “apacible –tranquila” (29%) como sinónimo de poca gente, situación que posibilita relacionar la expresión con el concepto de capacidad de carga, y en este sentido la expresión utilizada contempla un significado ambiental.

Entre los problemas ambientales percibidos por el turista se destaca la falta de limpieza urbana y en la playa, así como la necesidad incrementar la oferta de espacios verdes. En general, la playa como recurso natural y las obras de remodelación del frente costero tienen una representatividad favorable en la percepción del turista. Solo se detecta una cierta preocupación por la finalización de las obras del paseo comercial localizado sobre la Avenida 3. El tema más preocupante se centra en la falta de seguridad en la ciudad.

Los motivos que condujeron al turista a seleccionar a Pinamar como destino, en el momento en que se instrumentó la encuesta, poco revelan condiciones ambientales. Solo el 6% de los encuestados respondió en forma directa haber seleccionado el lugar por la playa y el 19% para disfrutar del lugar, situación que denota conformidad con las condiciones locales.

El 45% de los encuestados en Pinamar manifestó su voluntad para realizar viajes de corta duración y dentro de los destinos seleccionados está la propia localidad (47%). Al comparar la participación de Pinamar como opción turística de miniturismo con otras localidades de la costa marítima bonaerense, alcanza un destacado lugar (47%), en tanto que Villa Gesell fue seleccionado por el 6% de los encuestados de Pinamar y del resto de las localidades de la costa solo se mencionó a Mar del Plata (7%).

Los turistas encuestados en Pinamar para definir localidad, solo el 13% mencionó algún aspecto relacionado con la cuestión ambiental, indicando “verde – natural”. Puede considerarse la opción “apacible –tranquila” (48%) como sinónimo de poca gente, situación que posibilita relacionar la expresión con el concepto de capacidad de carga, “agradable – linda – hermosa” (29%), y en este sentido la expresión utilizada contempla un significado ambiental.

Entre los problemas ambientales percibidos por el turista se destaca la falta de limpieza urbana y en la playa, deficiencias en la red cloacal, tránsito desordenado y degradación ambiental (por falta de limpieza en áreas verdes y playa). La playa como recurso natural tiene una representatividad favorable en la percepción del turista. Al igual que en Villa Gesell, el tema más preocupante se centra en la falta de seguridad en la ciudad.

En el caso particular de Villa Gesell, resulta interesante destacar la conciencia ambiental latente en el proceso de remodelación del frente costero. Si bien desde la postura de algunos concesionarios prevalecen intereses económicos y defienden la inversión realizada en las obras de cemento, desde la perspectiva ambiental resulta interesante el nuevo diseño de construcción para los balnearios y las acciones implementadas que buscan disminuir el riesgo de erosión costera.

En un destino de turismo litoral, especializado en la actividad turística, el problema de erosión costera es un tema sumamente grave, porque del espacio litoral depende la vida de la comunidad. La problemática ambiental analizada lleva más de diez años instalada en la comunidad, y como toda problemática ambiental excede los límites administrativos y su efecto es regional. La erosión costera se comparte con el partido vecino de Pinamar, donde recién están comenzando a pensar en aplicar una medida similar a la implementada en Villa Gesell.

La sustentabilidad de una ciudad turística se basa en la defensa y preservación de sus aspectos particulares que definen su identidad natural y cultural. En Villa Gesell la preocupación por la pérdida de la playa pareciera encontrar una respuesta acertada ante el Plan Integrado de Manejo Costero recientemente aprobado.

Integrar el conocimiento y el manejo sustentable de los sistemas costeros resulta imprescindible, tanto para complementar la oferta de ecosistemas naturales para el turismo como para tomar conciencia en la población. La reestructuración del territorio turístico litoral implica el compromiso social de los diferentes actores sociales que operan en el destino para definir procesos de limitación y control en las unidades turístico fiscales de playa, y la reordenación de áreas saturadas por la urbanización, la protección y recuperación del entorno, las mejoras ambientales en la construcción de infraestructura y equipamiento y una diversificación del producto.

Referencias bibliográficas

BARRADO, Diego y CALABUIG, Jordi (2001), *Geografía Mundial del Turismo*. Editorial Síntesis. Madrid - España.

BENSENY, Graciela (2008), *La problemática ambiental en urbanizaciones turísticas litorales*. En Aportes y Transferencias Año XII, Volumen 1, Editor: Centro de Investigaciones Turísticas – Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina).

BOULLÓN, Roberto (1985), *Planificación del Espacio Turístico*. Editorial Trillas. España.

BOULLÓN, Roberto (1990) - *Los Municipios Turísticos* – Ed. Trillas, México.

CALLIZO SONEIRO, Javier (1991), *Aproximación a la geografía del turismo*. Editorial Síntesis. España.

CLARÍN (2006), *Argentina pueblo a pueblo*. Tomo VI. Ed. Arte Gráfico Editorial Argentino. Argentina.

CHIOZZA, Elena y FIGUEIRA, Ricardo (1982), *Atlas total de la República Argentina*. Ed. Centro Editor de América Latina. Argentina.

DADON, José (2005), *Playas y Balnearios de Calidad: Gestión Turística y Ambiental. Directrices y Guía de Autoevaluación*. Secretaría de Turismo y Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación. Argentina.

FARINI, Rosa Morón de (1980), *Pinamar y su historia... 1940-1980*. Edición Pablo Tavelli. Argentina.

GESELL, Rosemarie (1993), *Carlos I. Gesell, su vida*. Editorial Printer. Argentina.

LAGRANGE, Alberto (1993), *Mar, Playas y Puerto*. Ed. Fundación Bolsa de Comercio de Mar del Plata. Argentina.

LICKORISH, Leonard J. (1994), *Desarrollo de Destinos Turísticos, Políticas y Perspectivas*. Ed. Diana, México

LOZATO GIOTART, Jean Pierre (1990), *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. Editorial Masson. Barcelona (España).

HERNÁNDEZ DÍAZ, Edgar Alfonso (1982), *Planificación Turística - Un enfoque metodológico*. Editorial Trillas, México (1996).

HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto; FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos y BAPTISTA LUCIO, Pilar (2003), *Metodología de la Investigación*, Tercera Edición. Editorial Mc Graw Hill. México.

JAFARI, Jafar (2000), *Enciclopedia del Turismo*. Editorial Síntesis. España.

KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.

MANTERO, Juan Carlos (2001), *Centros Urbanos Bonaerenses: Red Turístico - Recreacional*. Revista APORTES y Transferencias, Año 5 vol 1. CIT UNMdP. Mar del Plata.

MESPLIER, Alain y BLOC-DURAFFOUR, Pierre (2000), *Geografía del Turismo en el mundo*. Editorial Síntesis. Madrid-España.

MOLINA, Sergio y RODRÍGUEZ, Sergio (1987), *Planificación integral del turismo – Un enfoque para Latinoamérica*. Editorial Trillas. México (1999).

RUSSO, Valeria Guerrero Cárdenas de (1977), *Surge Pinamar*. Buenos Aires.

STRAHLER, Arthur N. y STRAHLER, Alan H. (2005), *Geografía Física*. Ediciones Omega. España.

TAUBER, Fernando (1998), *Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Ed. de la Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

VEGA, Manuel (1995). *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires*. Tomo I, Aspectos Básicos. Ed. Banco de la Provincia de Buenos Aires. Argentina.

VERA REBOLLO, Fernando; LOPEZ PALOMEQUE, Francisco; MARCHENA GÓMEZ, Manuel y ANTÓN CLAVE, Salvador (1997), *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona – España.

Ordenanza municipal N° 2050/06 – Plan Integral de Manejo Costero (Villa Gesell).

Ordenanza municipal N° 1487/96 – Creación Reserva Natural Municipal Faro Querandí (Villa Gesell)