

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar>**

**TÍTULO: ATRIBUTOS DE LAS URBANIZACIONES TURÍSTICAS DEL LITORAL**

**AUTOR: JUAN CARLOS MANTERO**

**INSTITUCIÓN: CENTRO DE INVESTIGACIONES TURÍSTICAS  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA**

dirección: Funes 3250 - 7600 Mar del Plata  
teléfono: 0223 474 9696  
e-mail: [jmantero@mdp.edu.ar](mailto:jmantero@mdp.edu.ar)

## **ATRIBUTOS DE LAS URBANIZACIONES TURÍSTICAS DEL LITORAL**

**arq. Juan Carlos Mantero**

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

Las condiciones genéricas y específicas, objeto de consideración en el estudio, son atributos transversales respecto de las problemáticas contempladas al momento de analizar las dimensiones planteadas en el estudio, por tanto remiten a los atributos ambientales de las urbanizaciones consideradas y, en cierto sentido, a aquellas que en el litoral atlántico, al sur de Mar del Plata, se han concebido y desarrollado de modo semejante.

### Atributos de las urbanizaciones turísticas

#### 1. el monocultivo

Los municipios urbanos (La Costa, Pinamar, Villa Gesell) , cuyos centros están involucrados en el estudio, a excepción del municipio de Mar Chiquita, se instituyen a partir del espacio producido y para la actividad turística, como consecuencia del anhelo y reclamo de los agentes privados y residentes de las localidades del litoral respecto de los agentes públicos e influyentes agentes privados localizados en las sedes de los Municipios preexistentes (Gral. Lavalle y Gral. Madariaga), en reivindicación de la diferente problemática y de la necesaria autonomía para darle soluciones. La institucionalización de los municipios del litoral (los mencionados y Monte Hermoso) al connotarse como municipios urbanos, en reconocimiento de las urbanizaciones realizadas y los fraccionamientos en expectativa, delimita y signa un espacio litoral continuo y acotado que convalida la opción funcional turística del territorio, excluye extensiones adyacentes al litoral y restringe opciones funcionales diferentes, en decisión comprensible, no necesariamente justificable, en tiempos de expansión de la actividad turística.

Tal institucionalización del espacio ya afectado a la actividad turística a partir de su generación, en el proyecto de los pioneros, y consumado a través del tiempo en la expectativa ingenua e interesada de un crecimiento ilimitado del turismo, conformó el monocultivo de la actividad turística en la extensión del litoral, con prescindencia de actividades no relacionadas al turismo. En tal sentido, las actividades ajenas a los servicios turísticos han estado referidas a los necesarios servicios urbanos de la población residente y a ciertas actividades de ocupación del tiempo ocioso fuera de temporada, primordialmente de producción artesanal. La genérica condición de monocultivo turístico no alcanza al municipio de Mar Chiquita por su extensión territorial y su producción agropecuaria y, en cierto modo, tampoco a la población de Santa Clara por su proximidad a Mar del Plata y su consecuente satelización.

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

## 2. la unicidad de producto

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

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

turismo de sol y playas puede dar satisfacción apropiada a las expectativas crecientes del turista convocado en tal opción, aunque ello no implica crear y proponer productos alternativos que bien pueden constituirse en opción deseable del destino turístico.

Crear productos nuevos, en destino actual de sol y playas, supone plantear alternativas al producto de sol y playas, reivindicando atractivos no valorizados o recursos no integrados, en la finalidad de generar cauce a un flujo de turistas diferentes o de plantear cauce al flujo de turistas de sol y playa fuera de la estación estival. Atento la diversidad actual, tendencial y vocacional de los municipios, de los turistas actuales y potenciales, de la atractividad, la accesibilidad y la aptitud funcional de los centros y de las áreas adyacentes, los productos complementarios y/o alternativos y/o sustitutivos fuera de temporada, admiten proposiciones de muy diferente carácter y alcances susceptibles de ponderación y eventual realización y promoción.

### 3. la litoralidad

La obvia condición de litoralidad del turismo inducido y promovido en función de sol y playas ha restringido la mirada y el enfoque de las opciones turísticas de los municipios y de los centros turísticos, por diferentes causas: la restricción institucional del acotado municipio urbano, la ausencia de vocación regional para integrar lo afín e integrar lo diferente, la carencia de asociatividad entre las unidades de servicios turísticos, la falta de entidad y presencia del sistema turístico en las decisiones territoriales, la insuficiencia de infraestructura de acceso y de conexión.

Al excluir la potencialidad turística del territorio interior adyacente se ha prescindido de incorporar atractividad, generar accesibilidad y promover servicialidad en función de lo diferente, es decir, del recurso natural y rural adyacente, donde otros paisajes connotan otras actividades, por tanto inducen productos alternativos o complementarios, actualmente subestimados o subutilizados. De la observación y la apreciación del territorio resultan condiciones similares y disímiles de las áreas adyacentes de municipios y de centros que bien podrían singularizar una oferta diversificada de espacios accesibles para el descanso y la recreación en ámbito natural y rural, concibiendo unidades a escala, compatible con la vulnerabilidad ambiental del paisaje frente a la agresividad ambiental del turismo indiscriminado.

### 4. la estacionalidad

La estacionalidad remite al atributo de concentración de la actividad en ciertos períodos que se identifican como la temporada turística que se produce cuando, con una dada regularidad, puede hablarse de las grandes magnitudes turísticas (número de pasajeros, pernoctaciones, ingresos, etc.) en determinados períodos del año. En estudio respecto de Mar del Plata decíamos que la imposibilidad fáctica de una distribución uniforme de flujos turísticos a través del año afecta con diferente intensidad a los más diversos destinos, adquiriendo diferentes caracteres en relación al contexto diferencial de cada destino y de cada producto.

La obvia condición de estacionalidad climática del turismo en función de sol y playas ha restringido la mirada y el enfoque de las opciones turísticas de los municipios y los centros turísticos, por diferentes causas: la restricción institucional del período vacacional laboral y educacional, la ausencia de vocación regional para ampliar opciones turísticas, la carencia de creatividad en la concepción y programación de acontecimientos, la falta de entidad y presencia del sistema turístico en las decisiones, la insuficiente aptitud estacional de equipamiento y servicios turísticos.

Al excluir la potencialidad turística del período estacional, fuera de la temporada estival, se ha prescindido de incorporar oportunidad, generar acontecimientos, promover actividades y proveer servicialidad en función de atractivos y amenidades en las estaciones propicias de otoño y primavera, cuando otros climas proponen otros paisajes, por tanto productos alternativos o complementarios, actualmente inexistentes. De la observación y la apreciación del tiempo y su incidencia en el lugar y la actividad, resultan condiciones similares y disímiles de los lapsos pre y post temporada que bien podrían singularizar una oferta diversificada de períodos accesibles para el descanso y la recreación en ámbito de playas o en tiempo primaveral y otoñal opciones en ámbito natural y rural, concibiendo unidades a escala de los recursos disponibles.

##### 5. la residencialidad

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

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

La oferta locacional de plazas en hotel y en hostería, establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento, encauzó una fracción limitada de la demanda e implicó el correlato de una fracción acotada de demanda de servicios turísticos de restauración, en tanto la playa, como espacio y práctica recreativa, incidió en la reducida demanda de servicios de esparcimiento, a excepción de aquellos relacionados a la diversión nocturna, en tanto la afluencia en automóvil disuadió la prestación de servicios de transporte turístico in situ y la condición recurrente del turista vacacional permitió prescindir de servicios de agentes de información y recepción. La residencialidad, consecuencia de la primacía de la producción habitacional, de la construcción del espacio respecto de la producción de servicios turísticos, signó el carácter prevalente de los centros como urbanizaciones turísticas de fraccionamiento continuo, de ocupación dispersa y de uso estacional, donde pequeñas áreas de vivienda multifamiliar se densificaron y extensas áreas parceladas destinadas a vivienda unifamiliar se diluyeron carentes de densidad.

Si la residencialidad, resultado de las expectativas generadas e inducidas en la demanda por la unidad de vivienda propia de veraneo, accesible en cuotas o realizable en etapas, implicó una apropiación, subdivisión, ocupación y utilización irracional del territorio, supuso la adopción de una modalidad que limitó el desarrollo de la producción de los servicios turísticos, por tanto del benéfico efecto multiplicador de la actividad, sea de la economía generada cuanto del empleo inducido. Al estímulo y amparo de la propiedad horizontal se realizaron viviendas multifamiliares que atomizó y diluyó la responsabilidad edilicia de construcciones destinadas a temporada realizadas para una vida útil limitada que, el transcurso del tiempo y la imposibilidad de mantenimiento, le constituye en problema no menor en la sustentabilidad actual de los centros.

## 6. la domesticidad

La noción de domesticidad nos resultó oportuna y necesaria al momento de definir la modalidad turística característica de los centros turísticos del litoral, al realizar un estudio respecto

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

La cotidianeidad de vida supone, en las familias de niveles socioeconómicos medio medio y medio bajo alojadas en vivienda, recrear su cotidianeidad del lugar de origen y sustituir la secuencia de casa al trabajo y del trabajo a casa, por la secuencia de casa a la playa y de la playa a casa, restringiendo el uso de tiempos y de espacios compartibles, sustento de los beneficios sociales y económicos de una actividad turística más plena. La modalidad doméstica que ha caracterizado y que caracteriza el turismo de la mayoría de los centros turísticos y de fracciones de los centros restantes, no obstante mutaciones producidas probablemente por restricciones crecientes, plantean situaciones no problematizadas que debieran contemplarse en relación a la superación de la situación actual y a la prospección del futuro.

#### 7. urbanización sin urbanidad

Los centros turísticos del litoral objeto de estudio, a diferencia de los centros urbanos del interior, han surgido a partir de una concepción fundacional de urbanización extensa, de sustento de actividad residencial y terciaria, mediante fraccionamientos susceptibles de especulación y eventual ocupación, en lugar de generarse en una concepción de funcionalidad urbana, de servicialidad a un entorno de producción agropecuaria o extractiva, fraccionamiento acotado a los límites de un modelo reproductivo. La urbanización extensa del trazado proyectado por los propietarios del suelo o los agentes promotores, ya a partir del pequeño asentamiento inicial dio lugar a la puesta en subdivisión de fragmentos urbanizados distanciados entre sí, surgida en la década del 30 en el actual territorio de La Costa y en la década del 40 en V. Gesell y en Pinamar. La urbanización proyectada de los asentamientos iniciales se limitó a la concepción de un plano en damero, de amanzanamiento y parcelamiento regulares, y a su ejecución en el terreno con prescindencia de las



condiciones propias del lugar. Así, en la puesta en valor de fragmentos del territorio litoral (prioritariamente en el actual municipio de La Costa), donde trazas isométricas prescindentes de las condiciones naturales del terreno original, al momento de concretarse, exigieron una nivelación anti natural de la extensa disposición de dunas litorales.

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

Más allá de las diferencias cualitativas de los proyectos iniciales de la microregión del norte respecto de los proyectos ulteriores de la microregión del sur, producto de la visión de pioneros sensibles (C. Gesell y E. Bunge), la urbanización del territorio del litoral se limitó, casi exclusivamente, al trazado de calles y de manzanas que tan sólo en Pinamar contempló una afectación diferenciada de los espacios fraccionados, sin perjuicio del caso más recientemente de Cariló, a escala de un asentamiento pequeño del tipo country. Los requisitos de una infraestructura de servicios y de una estructura de espacios, tanto en el norte cuanto en el sur, se plantearon a posteriori de su concepción y consumación y revelaron las restricciones del trazado adoptado que en Pinamar se reveló más flexible y permisivo para soluciones diferidas.

A propósito de los trazados, el caso de Pinamar se torna diferente y singular respecto del resto de los centros turísticos de litoral (prescindiendo del country Cariló), por la entidad y disposición del trazado y la asignación y afectación de uso y ocupación, adoptando como espacio destinado a alta densidad un área perpendicular a la playa, a diferencia de la frontal ocupación adyacente a las playas de los restantes centros del litoral. Trazar es necesario pero no alcanza a urbanizar, tampoco alcanza si el uso y la ocupación se dispersan en la traza adoptada o se genera la diferencial situación de áreas saturadas y áreas vacías. Urbanizar es necesario pero no alcanza a generar

urbanidad si la disposición de la gente en el espacio no supera un cierto umbral de densidad y si no se dispone de apropiados espacios de interacción social.

Crear urbanidad supone producir las condiciones propicias para conferir identidad y sentido de pertenencia de la gente, 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. 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 las afluencias turísticas, tanto las urbanizaciones del sur como las urbanizaciones del norte, con matices diferenciales, pueden caracterizarse como sub-urbanas, en tanto extensiones fraccionadas similares a los suburbios del sur y del norte del área metropolitana de Buenos Aires, en versión tradicional (el barrio - el barrio parque) o en su versión aggiornada (el country - el barrio privado).

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

Actividad turística y urbanización: presente y prospección.

La criticidad respecto de la espacialidad concebida y concretada es observable en la diferencial percepción de los residentes y de los turistas y su expresa opinión respecto de diversos aspectos, planteados a su consideración en encuestas realizadas, que revelan coincidencias no obstante la diversidad de situación de los centros y ciertas diferencias de interés. La ausencia de urbanidad, o su incipiente vertebración (V. Gesell), a partir de la valorización de obras y la generación de aconteceres, restringe posibilidades de agregar opciones al producto de sol y playas. Generar y agregar opciones al turismo de sol y playas no es limitable a la potencialidad de lo urbano. A partir de la estimulable creatividad de la gente residente y de la apreciable atractividad del territorio adyacente, resulta factible concebir el desarrollo de oportunidades susceptibles de generar e instalar

opciones sustentadas en paisajes y en actividades potenciales todavía no planteadas, precisamente capitalizando gentes y territorios involucrados e involucrables.

Al presente puede observarse que los centros del litoral han sido producto de la interacción de visiones diferenciadas respecto de la actualidad y potencialidad del territorio apropiado y ocupado en función turística, atribuible a lógicas no necesariamente compatibles en su propósito de conformar opciones que trasciendan el crecimiento vulnerable para afrontar un desarrollo sostenible o, en mejor expresar, un desarrollo responsable. El desarrollo local constituye condición y resultado de la actividad turística cuando dicha actividad se inscribe en la premisa de hacer ciudad acreditando hospitalidad, apropiado en centros turísticos con aspiración de diversificación, en tanto tal condición se inscriba en una concepción integral que asuma las diferentes dimensiones del desarrollo.

Resulta obvio consignar que la actividad turística no puede transformar la comunidad local e incidir en las condiciones del desarrollo, sin embargo la vigencia de principios y finalidades integrales en el proceso de desarrollo local pueden conferirle sustento a la actividad y sentido a las políticas turísticas. Asumir el desafío del desarrollo local exige atender a las condiciones pluridimensionales que definen la opción cultural de afirmar la identidad y concebir un proyecto a partir de un horizonte compartido, social de superar las carencias básicas e integrar a partir de la participación de los agentes sociales involucrados, económica de inducir acumulación local y promover un tejido empresarial a partir de la prestación de servicios y producción apropiada, política de plantear la autonomía de la gestión local y la eficiencia en los agentes públicos, a partir de la definición de una agenda de desarrollo, sistémica de integración horizontal mediante la negociación y cooperación y integración vertical en las redes de pertenencia y afinidad.

Tales premisas de desarrollo local adquieren sentido diferente en relación al estado actual de cada una de los centros estudiados, de acuerdo a su singularidad en el proceso de gradual conformación de las comunidades locales, en aquellas de mayor magnitud poblacional, y en el proceso de gradual integración de los fragmentos urbanizados, en aquellos de mayor extensión y dispersión. Las diferentes modalidades, más espontáneas o más deliberadas, de hacer el turismo y de hacer la ciudad, signan el punto de inflexión en que se encuentran los centros del litoral atlántico considerados en el presente estudio. Las posibilidades emergentes han de resultar de la voluntad de

conferir racionalidad a decisiones que tiene que adoptarse en pro de la localidad y de la micro región sin perjudicar la apertura y estímulo a la afluencia de la diversidad.

La vulnerabilidad creciente de los centros y la sensibilidad exigente de los residentes y de los turistas impone necesariamente la adopción de premisas de desarrollo local equilibrado y de desarrollo regional integrado.

## BIBLIOGRAFÍA

BERTONCELLO, Rodolfo. (1993) Configuración socio-espacial de los balnearios del partido de la costa. Buenos Aires.

BONO, Nestor (1998) Las problemáticas territoriales y el mejoramiento de la calidad urbano ambiental del Partido de Pinamar. Documento Inédito.

GRUNEWALD, Luis. 1997 La competitividad del producto sol y playa. módulo Cámara de Empresarios Hoteleros. Villa Gesell.

MANTERO, Juan Carlos y colabs. (1997) Mar del Plata: afrontar la estacionalidad. en APORTES y transferencias. año 1 vol 1 CIT. Mar del Plata.

MANTERO, Juan Carlos. (1997) Miramar: dimensiones críticas y estrategias de desarrollo. en APORTES y transferencias. año 1 vol 1 CIT. Mar del Plata.

MANTERO, Juan Carlos y colabs. (1998) Recursos turísticos regionales. en APORTES y transferencias año 2 vol 1. CIT. Mar del Plata.

MANTERO, Juan Carlos y colabs. (1999) Encuestas a turistas y a residentes en centros turísticos del litoral atlántico. en APORTES y transferencias año 3 vol 1. CIT. Mar del Plata.

MANTERO, Juan Carlos. (1999) Actividad turística y desarrollo local. en Amadasi, Enrique: Política turística argentina: bases para su formulación. editorial LADEVI. Buenos Aires.

MANTERO, Juan Carlos y cols (2000) Identificación y diferenciación, Interacción y convivencia de turistas y residentes del litoral atlántico en APORTES y transferencias año 4 vol 1. CIT. Mar del Plata.

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

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