

GOBERNABILIDAD AMBIENTAL Y TURISMO EN EL LITORAL MARÍTIMO**El caso de Mar de las Pampas, Provincia Buenos Aires - Argentina**

Javier Martín Ordoqui*
Universidad Nacional de
Mar del Plata - Argentina

Resumen: *El impacto del turismo de sol y playa en el litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires; Argentina, necesita una caracterización, descripción y análisis en relación con la construcción del territorio y las modificaciones paisajísticas y ambientales realizadas en la costa y las playas. En esta investigación se realizará un estudio particular sobre Mar de las Pampas, villa balnearia ubicada en el sur del Partido de Villa Gesell. El objetivo principal será establecer su evolución histórica, las causas de la creciente urbanización, el estado de sus playas, el riesgo de erosión marina por causas antrópicas, el avance del medio construido en el frente costero y las políticas de gestión turística y territorial en el ambiente costero. Este estudio permitirá establecer la relación que tiene el desenvolvimiento del turismo con la gobernabilidad ambiental y las capacidades de generar herramientas participativas para la resolución de conflictos.*

PALABRAS CLAVE: *turismo de sol y playa, gobernabilidad ambiental, territorio, Mar de las Pampas, frente costero.*

Abstract: *Environmental Governance at the Atlantic Coast of the Province of Buenos Aires, Argentina. The Case of Mar de las Pampas, Argentina. The impact of sun and sea tourism on the Atlantic coast of the Province of Buenos Aires needs to be characterized, described and analyzed in order to understand the land development and the changes on the landscape and the environment. This article focus on Mar de las Pampas, a resort villa South of the older and more important beach resort of Villa Gesell State. The main objective is to establish the most relevant problems of the area, its urbanization, the risk of the seaside erosion due to human actions, the constructions of buildings at the front coastline and the tourism and land management policies related to the coastal environment. This situation creates a relation between tourism and the environment allowing the environmental governance and the abilities for participants to solve problems.*

KEY WORDS: *sun and sea tourism, environmental governance, territory, Mar de las Pampas, front coast.*

* Profesor de Geografía y Becario CONICET. Lugar de trabajo: Centro de Estudios Históricos, Arquitectónicos y Urbanos. Facultad de Arquitectura y Diseño Industrial, Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. E-mail: jmordoqui@hotmail.com.

INTRODUCCIÓN

Los impactos de la actividad turística de sol y playa necesitan de un estudio integrado, donde se intervenga a través de la teoría y la práctica desde distintas dimensiones como la físico- natural, el medio construido, las prácticas de sociabilidad y culturales, el plano político- institucional, la legislación y la planificación. Estos factores se expresan territorialmente en los asentamientos del litoral marítimo bonaerense dedicados al turismo de sol y playa.

El principal objetivo de este estudio es la búsqueda de un mayor conocimiento de la complejidad de la actividad y sus territorios en relación a la gobernabilidad ambiental, debido a la falta de conocimiento de la playa y las zonas costeras como recursos naturales. Así se permitirá el reconocimiento de la problemática del turismo en el litoral marítimo bonaerense para incorporar usos sustentables y un desarrollo territorial desde una visión totalizadora, al entender al turismo como una práctica que se apropia y da un nuevo significado al territorio con actores específicos. Bajo esta perspectiva, [...] *el territorio turístico es aquel que participa en forma constitutiva de la práctica turística; al mismo tiempo que la concreta es transformado por ella: lugar de origen, lugar de destino y de tránsito, todos ellos articulados de forma específica forman parte del territorio turístico* (Bertoncello, 2006: 38). Asimismo, los actores sociales compiten por la hegemonía en cada una de las partes que constituyen ese territorio.

Con respecto al concepto de espacio litoral, se lo piensa desde su complejidad: [...] *un espacio diferenciado producto de las peculiaridades que imprime el contacto de dominios diferentes, implica la noción de interposición entre tierra y agua, excede los lindes donde se verifican los procesos y mecanismos morfogenéticos reconocibles en la configuración de las playas, sectores dunarios, zonas acantiladas y otros entornos conexos; también involucra las franjas contiguas de tierra y agua a esta zona de interposición efectiva* (Cóccaro, 2009: 2).

La turistificación de este espacio litoral depende de los recursos naturales originarios de costa; resultando de particular análisis el frente costero, donde se manifiesta fuertemente la territorialización turística. Se requiere para ello del estudio de la evolución geohistórica de los asentamientos turísticos- balnearios, de las modalidades y formas de uso del recurso playa, de las ocupaciones en el frente costero, de las problemáticas asociadas a la erosión costera, la expansión urbana y el deterioro urbano- ambiental de significativos espacios litorales.

El trabajo empírico se realizó en Mar de las Pampas, villa balnearia de creciente despliegue durante en el siglo XXI, ubicada hacia el sur del Partido de Villa Gesell, situado en la zona de playas medanosas que se despliegan desde Punta Rasa en el Partido de la Costa a la laguna de Mar Chiquita en el partido homónimo (ver Mapa 1). También se compararán los resultados con otros asentamientos turístico-balnearios del partido al igual que con otros sectores de la costa bonaerense. Se caracterizará particularmente las villas balnearias, especificando las diferencias que tiene Mar de

las Pampas, a pesar de sus similitudes en aspectos históricos y geoambientales, con esos espacios.

Mapa 1: Ubicación del Partido de Villa Gesell en el litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires



Fuente: Elaboración propia

GOBERNABILIDAD AMBIENTAL Y SU RECONCEPTUALIZACIÓN

Las cuestiones referidas a la gobernabilidad han sido incorporadas a las nociones vinculadas al medio ambiente, desarrollo sustentable y desarrollo local por organismos internacionales y estamentos de gobierno de los estados. Se vieron favorecidas por el impulso del abordaje desde la gestión pública hacia lo ambiental debido a la conciencia extendida en la sociedad sobre la magnitud de la crisis ambiental que manifiesta el mundo desde hace décadas.

Con respecto a la gobernabilidad se partirá de la definición que sostiene que *se refiere al ejercicio eficiente, eficaz y legítimo del poder y la autoridad para el logro de objetivos económicos y sociales* (Sagasti, 1996: 17). La gobernabilidad también suele ser dada como equivalente a gobernanza, por eso se debe aclarar la diferencia entre ambos conceptos: *La gobernanza se vincula con los procesos y los mecanismos de interacción entre los actores gubernamentales y no gubernamentales, mientras que la gobernabilidad se refiere al estado resultante de la aplicación de los mecanismos de la gobernanza y de sus procesos. La gobernanza implica capacidad de dirección, mientras que la gobernabilidad alude a la cualidad de governable. Gobernanza es por tanto el concepto dinámico, mientras que la gobernabilidad es el fin* (Parrado, 2004: 6).

Estos conceptos han aparecido en textos de organizaciones internacionales desde la década de 1990, pleno apogeo de la globalización. En ese marco, instituciones como el Fondo Monetario

Internacional (FMI), el Banco Mundial y la Organización de las Naciones Unidas (ONU) efectuaban su asesoramiento para la resolución de problemas ambientales a escala global. En el Siglo XXI se avanzó sobre reformas que debían realizarse dentro de las nuevas lógicas ambientales de la globalidad.

Sin embargo, se sostiene que la sustentabilidad y sus herramientas se deben generar para la gestión de conflictos ambientales y ecológicos bajo una lógica que permita un nuevo marco para la gobernabilidad, que pueda partir de procesos territoriales endógenos sobre la base de proyectos participativos, tanto en su formulación como en sus posibilidades de gestión.

La gobernabilidad es una calidad que proponemos que emane de la sociedad o de los sistemas sociales, no de los gobiernos. La gobernabilidad hace referencia a la capacidad de un sistema social para reconocer y hacer frente a sus desafíos, que se concreta en la calidad del sistema institucional para generar una acción colectiva positiva al respeto. En este sentido, hacemos referencia a capacidades institucionales (públicas, sociales o privadas) como el liderazgo, la participación social, la coordinación y cooperación, la prevención y gestión de conflictos, el acceso a la información y al conocimiento útil (Querol, 2005: 3)

La importancia que debe tomar la gobernabilidad ambiental radica en el modo en que la sociedad podrá participar y llevar adelante programas y proyectos relacionados a lo ambiental. El concepto es analizado por la importancia que ha tomado en las zonas costeras el turismo de sol y playa y por los impactos generados en gran parte de las urbanizaciones litorales bonaerenses, cuyas problemáticas ambientales y territoriales han sido abordadas por los órganos estatales relacionados, aunque bajo la ausencia de variables adecuadas y escasa participación social.

Asimismo, las sucesivas crisis han impactado territorialmente debido, en parte, a la sensibilidad del turismo ante los contextos socio-económicos que han desencadenado hasta problemas de gobernabilidad política. A su vez, algunos de los asentamientos turísticos- balnearios son las cabeceras de sus unidades político- administrativas, pero las villas y pueblos balnearios se encuentran dentro de partidos que contienen ciudades cabeceras que ejercen un peso específico en la toma de decisiones. Estos sitios deberán delinear estrategias de gestión y participación entre sus actores locales junto a los actores de la gestión en su marco de gobernabilidad política.

ASPECTOS FÍSICO-NATURALES DE LA COSTA BONAERENSE

El turismo de playa a lo largo del litoral marítimo bonaerense tiene una diversidad de asentamientos y urbanizaciones. Desde Mar del Plata, como centro neurálgico, se extienden espacios que tuvieron impulso durante gran parte del Siglo XX, como Necochea y Miramar (fundadas poco después de Mar del Plata) y continúan sitios de un notorio crecimiento en lo turístico y urbano en las últimas décadas como Pinamar y Villa Gesell en el nordeste de la costa de la provincia. A ellos se

suman los nuevos desarrollos turísticos como Mar de las Pampas y Mar Azul, al sur del Partido de Villa Gesell, de gran importancia en la actualidad (ver Imagen 1) En sus más de 1280 kilómetros de extensión y, a lo largo de 16 Unidades Político Administrativas (llamadas Partidos) también se destacan hacia el sur Claromecó y Monte Hermoso; y Santa Clara, Cariló, Mar de Ajó y San Bernardo hacia el norte.

Imagen 1: Playas de Mar de las Pampas al atardecer el 15 de enero de 2010



Fuente: Fotografía del autor

La costa de la Provincia de Buenos Aires fue desde el aspecto físico-natural una zona que se ocupó tardíamente por la baja valoración que se tenía de la misma. Estos territorios recién fueron ocupados desde mediados de Siglo XIX:

Las costas marinas bonaerenses son en su mayoría bajas, de sedimento no consolidado y conforman un cordón costero medanoso. Durante el siglo XIX y gran parte del XX se las consideraban estériles e improproductivas, aptas únicamente para la extracción de arena. En 1874 comenzó el trazado de un nuevo pueblo de 100 manzanas en Mar del Plata, dando así origen al mayor centro veraniego del país, y su éxito fue tal que rápidamente se llevaron a cabo proyectos similares... cabe destacar la fundación de Miramar (1888). Ambas ciudades se asientan sobre el único sector de la costa bonaerense que tiene costas acantiladas (pertenecientes al sistema de Sierras de Tandilia) y esta ventaja natural favoreció un desarrollo temprano de las mismas. En contraposición, la urbanización del cordón costero del noreste bonaerense, que comenzó ambiciosamente en Ostende a principios del Siglo XX, debió ser abandonado debido a la falta de técnicas apropiadas para la consolidación del terreno, las que se desarrollarían recién en la década de 1930 (Dadon, 2002: 110)

La extensión de las playas bonaerenses está dada en gran parte sobre playas medanosas, la ruptura de ese paisaje pampeano monótono ocurre con la aparición de accidentes costeros,

acantilados y barrancas. La variedad de ambientes costeros y la relación con su tipo de costa (de médanos o acantilados) tiene una explicación: [...] *los ambientes litorales presentan una cierta heterogeneidad resultante de la interacción entre el relieve de las zonas adyacentes (llanuras o serranías) y la dinámica litoral, en particular por uno de sus procesos más importantes: la corriente de deriva que de sur a norte transporta y distribuye los sedimentos continentales alimentados por los vientos, las olas, las mareas, los ríos y arroyos* (Juárez y Mantobani, 2006: 41).

Los primeros asentamientos turísticos- balnearios de Buenos Aires estuvieron situados en el área de playas ubicadas en zonas barrancosas, ubicadas entre la laguna de Mar Chiquita y Bahía Blanca, allí [...] *la costa medanosa comienza a ser menos abundante debido a la presencia de barrancas formadas por sedimentos loésicos* (Juárez y Mantobani, 2006: 24). En ambas zonas la costa es interrumpida por la desembocadura de sistemas hídricos como el Río Quequén e importantes arroyos pampeanos y por la aparición de importantes accidentes costeros como el Cabo Corrientes, Punta Mogotes y la Bahía Blanca. Otro tipo de costa se encuentra en la zona más austral de las playas entre los Partidos de Bahía Blanca, Villarino y Patagones que se *“caracteriza por un paisaje compuesto por extensas llanuras marinas y canales de marea transformados en algunos sectores en salitrales”* (Juárez y Mantobani, 2006: 42).

CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS TURÍSTICO-BALNEARIOS

Considerando a los asentamientos turístico-balnearios de la costa y las playas bonaerenses entran en juego distintos aspectos que se han desarrollado diversamente en su despliegue territorial. La ocupación del territorio, el proceso de poblamiento, la urbanización y la evolución histórica y las intervenciones sobre el medio son los rasgos centrales que permiten distinguir ciertas formas diferenciadas.

Las urbanizaciones más importantes son caracterizadas como ciudades balnearias, donde se distinguen problemáticas derivadas de la actividad turística:

[...] *la contaminación de las playas y del mar, la masificación de las playas sin un modelo de control ambiental, las edificaciones en altura que se realizan en el frente costero, el cemento en la arena, la erosión costera inducida por obras de defensa costera mal planificadas, impactan sobre el recurso paisajístico debido al modelo territorial, predominante en las ciudades balnearias que desarrollan el turismo masivo* (Hernández, 2008: 7).

Las ciudades balnearias tienen una alta promoción turística, un fuerte proceso de urbanización y crecimiento poblacional. Algunas han diversificado su economía, la intervención sobre el medio fue intensa y se ha ocupado fuertemente su frente costero lo que ha desencadenado procesos erosivos de gran intensidad, como ha ocurrido en Mar del Plata y Pinamar. Además, son ciudades cabeceras de sus unidades político administrativas (además de Mar del Plata en el Partido de General

Pueyrredón y Pinamar en su partido homónimo, aparecen Miramar en el Partido de General Alvarado, Necochea en el Partido de Necochea y Villa Gesell en su partido homónimo).

Otros asentamientos balnearios, como las villas balnearias, están relacionadas a la existencia histórica en el litoral bonaerense de espacios reservados para las elites y que han tenido un notorio resurgimiento en las últimas décadas.

En las llamadas villas balnearias el capitalismo turístico-balneario se expande mediante nuevas prácticas de sociabilidad, la modificación del ambiente costero con elementos naturales, la erosión producto de la sobreforestación para la urbanización, la transformación de las playas en sitios de moda excluyentes... construyen un modelo turístico basado en el exclusivismo” (Hernández, 2008: 8).

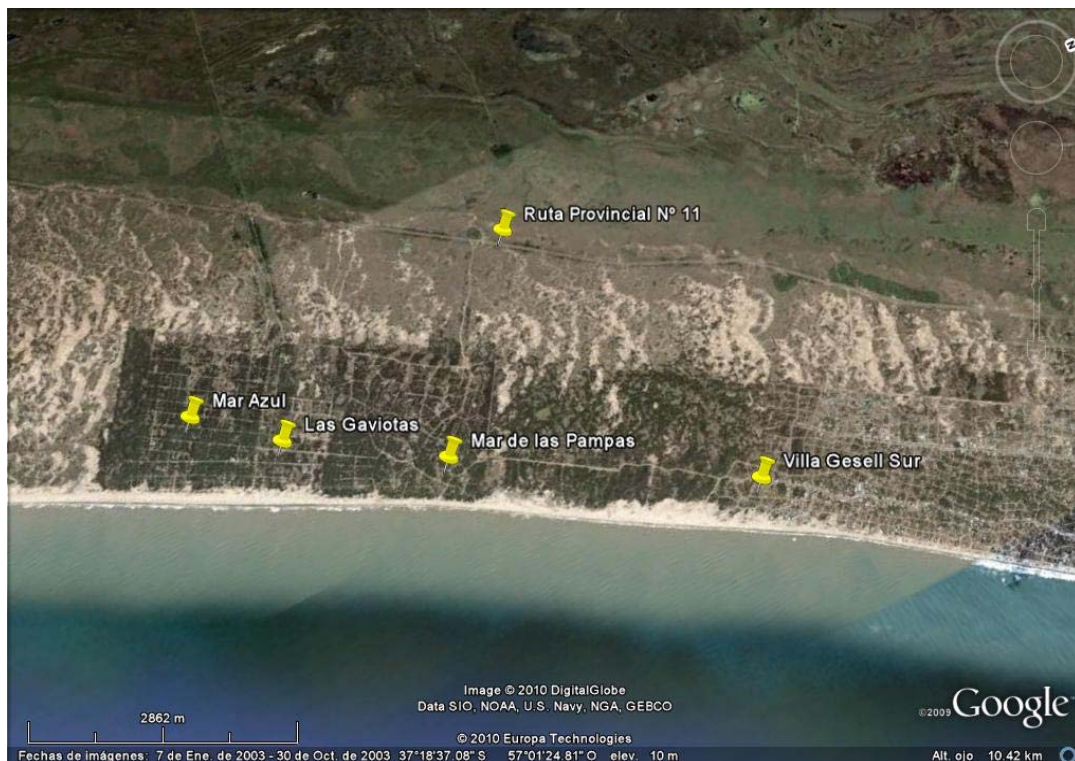
En estos espacios se distinguen procesos de neo-exclusivismo con una intervención territorial intensa en relación a la fijación de médanos y la sobre forestación cercana a las playas. La ocupación de su frente costero no se ha consolidado y en algunas villas es baja debido a una valorización paisajística diferencial basada en criterios especulativos. En algunas villas también se desarrollan emprendimientos familiares y de accesibilidad para turistas de sectores medios y populares por la existencia de campings como lugar de alojamiento, como ocurre en Mar Azul al sur del Partido de Villa Gesell.

En relación a la zona costera norte -ubicada a lo largo de 180 kilómetros entre Punta Rasa y la Laguna de Mar Chiquita- es el sector del corredor turístico-balneario de la costa bonaerense donde se ha dado la mayor concentración de asentamientos turísticos (15 urbanizaciones entre el Partido de Costa, Pinamar y Villa Gesell) motorizado por la fijación de sus médanos y las sucesivas forestaciones realizadas desde 1930.

El crecimiento del turismo de sol y playa se desarrolló una vez concretadas las tareas llevadas adelante en el territorio para transformarlas en un espacio apropiado para su explotación y con las condiciones dadas para la instalación de los primeros pobladores. El turismo en el sector norte del litoral marítimo bonaerense fue impulsado durante las últimas décadas del Siglo XX por la notoria crisis del turismo masivo en Mar del Plata observado a partir de la década de 1970.

Las villas balnearias se encuentran en su mayoría sobre ese sector de playas medanosas del norte del litoral marítimo bonaerense en los partidos de Villa Gesell y Pinamar, donde se encuentran Cariló, Valeria del Mar y Ostende. En el Partido de Villa Gesell se ubican Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul ubicadas en ese orden en dirección Norte- Sur (ver Imagen 2). En ambas unidades político- administrativas (Villa Gesell y Pinamar) se da la conjunción de la existencia de un trinomio de villas balnearias dentro de un partido que cuenta a una ciudad balnearia de importancia regional como cabecera.

Imagen 2: Imagen de Google Earth de las villas balnearias del Partido de Villa Gesell



Fuente: Google Earth

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE MAR DE LAS PAMPAS

Mar de las Pampas es un asentamiento ubicado hacia el sur de la ciudad de Villa Gesell y tiene características particulares de interés para su estudio geográfico y turístico. El modo en que se ocupó su territorio, su proceso de turistificación y la forma urbana que ha adoptado son aspectos que han permitido definirla como una villa balnearia. Otras características relevantes han sido la intervención en el medio realizada con la fijación de médanos y la forestación arbórea en las primeras líneas de dunas existentes y la baja ocupación de su frente costero debido a una cuestión de valorización paisajística sujeta a los criterios del exclusivismo del Siglo XXI.

La villa balnearia se ubica en el Partido de Villa Gesell, unidad político administrativa oficializada hacia 1983 y que en 1978 se dividió del Partido de General Madariaga, con quien limita sobre la Ruta Provincial N° 11. Hacia el Norte, el límite es con el Partido de Pinamar y hacia el Sur con el Partido de Mar Chiquita. La ciudad cabecera es Villa Gesell, fundada el 14 de diciembre de 1931, pero que recién hacia 1940 comenzó a perfilarse turísticamente con la fijación de los médanos y la forestación boscosa. Su crecimiento turístico se dio durante las últimas décadas del Siglo XX cuando junto a Pinamar transformó al sector norte del litoral marítimo bonaerense en un destino dinámico que mantendría en puja la hegemonía de Mar del Plata.

Hacia el sur del Partido se encuentran las villas balnearias: Mar de las Pampas junto a Las Gaviotas y Mar Azul, los nuevos asentamientos ligados en su crecimiento con la recuperación del turismo de sol y playa en la primera década del Siglo XXI. Según los datos del censo nacional de 2001 efectuado por el INDEC, el Partido de Villa Gesell poseía 24. 282 habitantes, en tanto que para la proyección de 2006 realizada por la Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires tendría 28.725 habitantes. Según el censo 2001 Mar Azul y Mar de las Pampas tenían en su conjunto 825 habitantes (569 en Mar Azul y 256 en Mar de las Pampas), pero estos datos censales se encuentran alejados en el tiempo a las nuevas dinámicas de estos espacios, ya que el crecimiento turístico y urbanístico de estas villas balnearias se ha dado en los primeros años del Siglo XXI. La variable referida al crecimiento poblacional solamente podrá ser corroborada mediante la realización de otro censo nacional de población, hogares y vivienda y el procesamiento y la posterior presentación de sus resultados. Aunque estimaciones periodísticas han denotado extra oficialmente la existencia hacia 2007 de más de 600 habitantes en Mar de las Pampas, conformados por un núcleo local de entre 150 a 200 familias (Diario Página 12, 30 de enero de 2007).

La urbanización de la zona se dio exclusivamente por los proyectos turísticos existentes desde la década de 1940.

Al igual que Mar Azul, esta localidad balnearia se levantó sobre un sobrante de tierras que oportunamente adquiriera Carlos Gesell. En la década de 1940 la empresa Mar Azul S. A. las compró para proceder a su subdivisión. La planimetría fue aprobada en 1981 y poco tiempo después comenzó la apertura de calles y la comercialización de las parcela” (Juárez y Mantobani, 2006: 53).

La empresa que compró las tierras a Carlos Gesell, alrededor de 9 kilómetros de frente marítimo desde el sur de Villa Gesell hasta las cercanías al Faro Querandí y 2 kilómetros de ancho desde el mar hasta la Ruta 11, estaba liderada por Ricardo Astengo Morando, quien realizó entre 1947 y 1951 las primeras obras, [...] *se construye un camino de acceso desde la Ruta 11 hasta el mar, comienzan los trabajos de fijación y forestación de las dunas y el loteo del predio. Se construye también una hostería de madera frente al mar y se plantan tamariscos, acacias trineveris y pinos para fijar la arena* (Secretaría de Turismo y Cultura del Partido de Villa Gesell, 2009: 2). El proyecto fue abandonado a principios de la década de 1950, los pinares se secaron y el camino de acceso y la hostería quedaron cubiertos por la arena.

La sociedad inicial se disolvió y las tierras fueron a remate judicial. Los residentes de la ciudad de Buenos Aires, Manuel Rico, Antonio Vázquez y Jacobo Zelzman compraron las 330 hectáreas y contrataron a los ingenieros agrónomos Oscar Moretti y Esteban Takacs para reiniciar los procesos de fijación y forestación de los médanos y dunas.

Se plantaron gran variedad de especies, algunas que no se encuentran en otras forestaciones de la costa atlántica, tales como el olivo de Bohemia y pino mexicano, de gran valor ornamental. El

nombre “Mar de las Pampas”, se debe a que éste es uno de los pocos lugares de la costa donde la llanura pampeana se encuentra con el mar” (Secretaría de Turismo y Cultura del Partido de Villa Gesell, 2009: 2).

Entre 1957 y 1978, la nueva Sociedad Anónima y la familia Astengo realizaron los trabajos de forestación intensiva de las hectáreas de la fracción llamada Mar Azul, que por entonces incluía tanto a Mar de las Pampas como a Las Gaviotas y se reabrió el camino de acceso desde la Ruta 11.

Recién hacia 1981 fue aprobada por la Municipalidad de Villa Gesell y por la gobernación bonaerense la planimetría de Mar de las Pampas. Años después comenzó la apertura de calles y la comercialización de las parcelas, así como las mejoras realizadas en la accesibilidad a través de la continuación de la Avenida N° 3 de Villa Gesell, camino de tierra y arena hacia la villa balnearia distante 13 kilómetros de la ciudad cabecera. Hacia 1995 la superficie de la villa era sólo de 2,8 kilómetros cuadrados (Guía Turística Clarín de la Costa Atlántica, 1995).

TURISTIFICACIÓN CRECIENTE Y DESARROLLO URBANO DE LA VILLA

Desde comienzos del Siglo XXI ha crecido la actividad de la construcción, a pesar de que el 70% del bosque es espacio que no puede urbanizarse y todos los lotes tienen un sector denominado “espacio verde” que no puede ser intervenido. La presencia de estos espacios adquiere en la valorización económica del lote suma importancia: a mayor espacio verde los precios crecen considerablemente. Los terrenos en venta para la construcción de viviendas y alojamiento con destino turístico como los hoteles, hostels, residenciales, *aparts* y residencias particulares tienen los mismo tamaños: 15m x 30m o de 15m x 45m en su largo y ancho. La presencia de ese espacio verde produce una influencia directa sobre el precio del lote al otorgarle más espacio al terreno aunque no pueda ser intervenido. Sobre el costo de los lotes también influye la densidad de forestación arbórea y la distancia al mar; los precios se desplazan desde los 25.000 a 50.000 dólares y las casas y chalets desde los 80.000 a los 200.000 dólares. Estos precios estimativos de las propiedades y terrenos de Mar de las Pampas influyen en su exclusividad en relación a otros puntos de la costa bonaerense como el Partido de la Costa, por ejemplo y encuadran a la villa balnearia con precios similares o cercanos a las zonas más jerarquizadas de Mar del Plata y Pinamar (ver Cuadro 1).

Ninguna de las calles de Mar de las Pampas se encuentra asfaltada, ni siquiera sus ejes conectores más importantes como los caminos a Villa Gesell, la Ruta Provincial N° 11 y la calle Mar del Plata que conecta a la villa con Las Gaviotas y Mar Azul. La mayoría de sus calles terminan en caminos sin salida, no existe conexión entre sus arterias, factor que no permite la circulación de los automóviles de modo continuo por el poblado, sumado al tope de velocidad de 30 kilómetros por hora y el uso limitado de cuatriciclos, existentes por la ordenanza municipal 1458- 95.

Cuadro 1: Precios estimativos de lotes en la costa atlántica bonaerense. Los costos en Mar de las Pampas son inferiores a los puntos más exclusivos de Mar del Plata y de Pinamar

Ubicación	Precios (en dólares)
<i>Mar del Plata</i>	
Camet	\$20.000
Playa Grande	\$120.000
Alfar	\$11.000
<i>Mar de las Pampas</i>	
Zona Centros comerciales	\$50.000
Zona entrada desde Gesell	\$25.000
<i>Pinamar</i>	
Pinamar	\$130.000
Valeria del Mar	\$10.000
Cariló	\$80.000
<i>Partido de la Costa</i>	
Mar de Ajó	\$20.000
Santa Teresita	\$15.000
San Bernardo	\$25.000

Fuente: Elaboración propia sobre datos obtenidos en entrevistas a agentes inmobiliarios

Partiendo de la ciudad de Villa Gesell sólo se cuenta con una línea de ómnibus interurbano que conecta la triada Mar Azul - Las Gaviotas - Mar de las Pampas. Este servicio de transporte se desplaza por la continuación de la Avenida 3 y la calle Mar del Plata pero no se introduce al interior de las villas balnearias. La limitación de la accesibilidad busca mantener alejado al turismo masivo ya que las empresas que realizan excursiones de turismo receptivo deben trasladar sus grupos en pequeñas camionetas a la vez que la legislación municipal procura evitar el desplazamiento por la arena los vehículos 4x4, quienes poseen bajadas autorizadas sobre Mar Azul y Las Gaviotas y que suelen desplazarse hacia el Faro Querandí, ubicado a 30 kilómetros hacia el sur de Villa Gesell y es uno de los principales atractivos turísticos de la zona, donde se destacan las agrestes playas con un bosque marítimo de importancia en sus cercanías.

Asimismo, Mar de las Pampas es el primer lugar en Argentina proyectado como “slow city” (ciudad lenta), concepto que surgió en la década de 1980 en Italia:

El concepto Slow City surge como una ampliación del Slow Food, un movimiento que nació en Roma en 1986, como reacción contra la inauguración de un local de McDonald's en la plaza España. El periodista y sociólogo Carlo Pertini inició una campaña que logró el cierre del restaurante y dio lugar al desarrollo de una filosofía que trasladó a Bra, su ciudad natal, para dispersarla por toda Italia (Diario Página 12, 15 de febrero de 2006).

Luego el concepto evolucionó hacia la incorporación de variables ambientales, ecológicas y de desarrollo local y diversos pueblos y pequeñas localidades alrededor del mundo comenzaron a incorporarse a la idea de “slow city” y de “turismo slow”. En Mar de las Pampas el proyecto para ser categorizados por el turismo *slow* fue presentado ante las autoridades del Partido de Villa Gesell

hacia 2006 y cuenta con altas probabilidades de aprobación.

Un factor que ayuda al desarrollo del turismo slow en Mar de las Pampas es el diseño urbanístico caracterizado por el trazado irregular de su trama urbana. Los desarrolladores urbanos intervinieron el territorio en función a la topografía por lo cual las calles bordean las dunas. Este trazado irregular no fue realizado en Mar Azul y en Las Gaviotas que mantienen el característico desarrollo en cuadrícula de los primeros asentamientos turísticos balnearios como Mar del Plata. Otro indicador de Mar de las Pampas como “ciudad lenta” es el hecho de que la telefonía celular posee baja cobertura y sólo existe señal intensa en partes de sus playas y paseos comerciales, aunque ha crecido la conectividad a Internet mediante Wi-Fi en la gran mayoría de los comercios y las residencias turísticas y particulares.

EL FRENTE COSTERO DE MAR DE LAS PAMPAS

En la villa balnearia todavía no se observan construcciones que se encuentren directamente sobre el frente costero ya que los médanos ubicados entre las playas actúan como aislante de los vientos marítimos y no se han visto afectados por el medio construido. Pero las líneas de médanos que existían entre próximas a las playas y la villa ya se encuentran urbanizadas y se observa un gran parcelamiento.

Por su parte, en Las Gaviotas y Mar Azul se han comenzado a desarrollar construcciones que se ubican sobre el frente costero y los primeros médanos existentes entre la playa y lo urbano. Estas villas son ocupadas por personas pertenecientes a sectores medios que, en su mayoría, deciden pasar su periodo vacacional en los campings. Los mismos se destacan en Mar Azul por la presencia de un turismo familiar y de grupos que décadas atrás se instalaban en Villa Gesell, pero que debido al crecimiento urbano y la afluencia masiva de visitantes hacia esta localidad ha llevado ese tipo de turismo hacia estas playas. En Las Gaviotas crece la presencia de aparts residenciales y tiempos compartidos, estos asentamientos turísticos no poseen características de neo-exclusivismo tan profundas como Mar de las Pampas que se encuentra distante de Las Gaviotas y Mar de las Pampas -desde el frente marítimo- a 500 metros y a 1.200 metros respectivamente.

El frente costero y las playas de Mar Azul y Las Gaviotas pueden verse afectadas en el corto o mediano plazo por procesos erosivos de intensidad que se deben al avance del cemento sobre la costa, ya que las construcciones duras sobre el medio provocan cambios en la dinámica natural de las playas (ver Imagen 3). En la ciudad de Villa Gesell las construcciones sobre su frente costero provocaron procesos erosivos intensos sobre las playas céntricas que derivaron en el cierre de la avenida costanera, el remodelado de su paseo peatonal y en la puesta en práctica de planes de recuperación de playas.

Aún no se advierten estos factores de degradación ambiental y de riesgo erosivo en Mar de las

Pampas. La gran pendiente que poseen los médanos que separan la playa del perímetro urbano, además de generar condiciones para el neo-exclusivismo, mantienen a resguardo las variables ambientales existentes. En diversos sectores de las otras dos villas balnearias los médanos tienen una pendiente mucho más suave.

Imagen 3: En Las Gaviotas las edificaciones ya se encuentran frontales sobre la playa, 28 de enero de 2009



. Fuente: Fotografía del autor

CARACTERIZACIÓN, USOS Y ACTIVIDADES DE LAS PLAYAS

Según las mediciones realizadas en trabajo de campo y mediante imágenes de Google Earth, Mar de las Pampas tiene médanos y playas que se encuentran a una distancia menor a 100 metros del mar durante las horas de mayor frecuentación turística, es decir desde horas cercanas al mediodía hasta el fin del atardecer. Desde la bajada del médano que desemboca en la calle Roca hasta el mar existen 85 metros, de los cuales 50 metros son los que se despliegan hasta el pie del médano. Sobre ese sector de playa se ubican los espacios de sombrillas ocupadas por quienes se alojan en los aparts y hosterías ubicados en las proximidades. En el sector norte, donde existe una bajada de vehículos de doble tracción, la playa y el médano tienen una extensión de 95 metros hacia el mar, al igual que el médano de la calle Roca, éste médano de pendiente pronunciada también posee 50 metros de largo. Las mediciones sobre el sector sur de las playas de Mar de las Pampas, en las cercanías a Las Gaviotas, denotan una extensión menor que en los otros puntos: 75 metros hacia el mar y el médano tiene una pendiente más suave. El frente costero de uso turístico intenso tiene una extensión de 300 metros y una superficie estimada de 26.000 metros cuadrados.

En Mar de las Pampas existe solamente un balneario llamado Soleado, que se encuentra habilitado desde la década de 1990. El precio de alquiler de sombra en carpas y sombrillas se

encuentra entre los 5.000 pesos y 3.500 pesos respectivamente. El costo de un espacio de sombra aquí es mucho menor al existente en balnearios de Playa Grande y las playas del Sur en Mar del Plata, donde los alquileres se encuentran entre los 5.500 a 8.000 pesos (ver Cuadro 2). La posesión de sombra en Mar de las Pampas no genera condiciones de exclusividad, a diferencia de Mar del Plata donde el carácter masivo del uso de sus playas crea las condiciones para que los balnearios sean exclusivos.

Cuadro 2: Precios comparativos de los alquileres de espacio de sombra en distintos puntos del litoral marítimo bonaerense

Ubicación	Precios (en pesos)
<i>Mar del Plata</i>	
Playa Grande	\$7.500
Punta Mogotes	\$3.000
Playas del Sur	\$10.000
La Perla	\$3.500
Bristol – Hermitage	\$5.000
<i>Pinamar</i>	
Pinamar	\$7.000
Valeria del Mar	\$5.000
Cariló	\$6.500
<i>Mar de las Pampas</i>	
Balneario Soleado	\$5.000
<i>Mar Azul – Las Gaviotas</i>	
Balneario Blue Beach	\$4.000
<i>Mar de Ajó</i>	
Balneario Luna Roja	\$2.500

Fuente: Elaboración propia sobre datos obtenidos consultas a agentes inmobiliarios

El Balneario Soleado tiene un largo de 110 metros con un ancho de apenas 25 metros, ocupa un total de 5500 metros cuadrados y posee 8 pasillos de dos hileras con nueve unidades de sombra que representan un total de 144 carpas, un valor mucho menor que los balnearios de Mar del Plata, donde las unidades turístico- balnearias se ubican en gran parte de su frente costero y con mayor cantidad de espacios de sombra y de metros cuadrados (ver Imagen 4). La accesibilidad hacia las playas en Mar de las Pampas cuenta con una sola bajada pública y tiene un pasillo de 100 metros hasta el comienzo de la calle. El resto de los accesos no se encuentran señalizados pero son usados por los turistas y se encuentran sobre la zona de mayor altitud de los médanos.

Las playas de Las Gaviotas y Mar Azul marcan una continuidad en las características de las playas de la zona: médanos, playas muy poco ocupadas por balnearios, aguas costeras sin problemas de contaminación, urbanización de baja altura. Pero existen diferencias en relación al despliegue de la actividad turística y el urbanismo en la trilogía de villas que componen junto a Mar de las Pampas. Las Gaviotas apenas cuenta con un largo de 700 metros de frente costero, en tanto que Mar Azul posee una extensión mayor, cercana a los 3 kilómetros hasta la última construcción sobre su frente, el complejo Chacras del Mar, que marca el fin de la zona urbanizada en el camino hacia el Faro Querandí.

Imagen 4: Balneario soleado de Mar de las Pampas visto desde la playa pública el 14 de enero de 2010



Fuente: Fotografía del autor

Las playas de Las Gaviotas se extienden 110 metros desde sus médanos con una pendiente más suave que la de Mar de las Pampas. Aunque se destaca la extensión que tiene la playa desde el pie de médano hasta el mar que es de 80 metros. Esa pendiente suave de sus médanos resalta la presencia de construcciones frontales sobre su frente costero, que pueden afectar la dinámica natural de las playas, con posibilidades de retroceso de su línea de costa.

Hacia el sur, las playas de Mar Azul alcanzan los 110 metros en cercanías a Las Gaviotas y en la playa del tradicional Camping del Sur, ubicado sobre el fin de la urbanización, se acerca a los 130 metros. En el frente costero de Mar Azul existen solamente dos construcciones duras sobre la playa: el balneario Blue Beach y su parador. Este balneario cuenta con 110 espacios de carpas y un ancho de 80 metros, es más pequeño que el Balneario Soleado de Mar de las Pampas. Posee 70 metros de playa privada y el médano existente desemboca en la bajada pública que se dirige hacia el interior de la villa. Las características de los balnearios existentes en las villas balnearias son similares y sus playas también, aunque la extensión de las mismas crece hacia Mar Azul, sobre el extremo sur del Partido de Villa Gesell.

La dinámica turístico- comercial

En relación a la actividad comercial que se desarrolla en la villa se observa que gran parte de los trabajadores de los locales de Mar de las Pampas son mano de obra proveniente de la ciudad de Villa Gesell. Las tareas de armado, desarme y las labores durante la temporada de verano en el balneario son realizadas por trabajadores que provienen de Paraguay, quienes llegan en octubre y permanecen hasta después de Semana Santa. Estos inmigrantes temporarios pasan prácticamente la mitad del

año en el lugar y se trasladan por una vinculación directa con quienes los contratan. Durante el verano estos trabajadores suelen enviar parte de sus ganancias a sus familias radicadas en Paraguay.

En tanto que las personas que se desempeñan como gerentes, encargados y empleados en los emprendimientos de las galerías y centros comerciales, así como quienes trabajan en la mayoría de las residencias turísticas, pertenecen a los sitios desde donde provienen sus propietarios o concesionarios que suelen radicarse durante la temporada veraniega en el lugar, es decir, Ciudad de Buenos Aires, La Plata, Mar del Plata o Villa Gesell.

En el espacio urbano destinado a la actividad comercial sobresalen las galerías comerciales las que han crecido en número y densidad al ritmo del crecimiento de la construcción de residencias (ver Imagen 5). Algunas de ellas son paseos dedicados a la venta de artesanías producidas por grupos familiares y pequeños empresarios. Pero también se destacan los puestos comerciales de grandes marcas nacionales e internacionales que se insertan en la villa mediante el alquiler de sus concesiones para el uso de la marca a medianos y grandes empresarios de las ciudades antes nombradas. La gran mayoría de estas galerías están organizadas por pobladores locales con actores extra- territoriales.

Imagen 5: Centro comerciales de Mar de las Pampas, 16 de enero de 2009



Fuente: Fotografía del autor

CONSIDERACIONES FINALES

La forma en que ciertas porciones de territorio se transforman en playas balnearias responde a cómo se desenvuelve el turismo. Para su estudio no se debe tener una visión sesgada ya que en su

análisis confluyen aspectos históricos, físico - naturales, ambientales, urbanísticos y sociales. Estos permiten que el turismo sea abordado desde un enfoque totalizador de sus implicancias.

Como una villa balnearia, Mar de las Pampas ha necesitado cambios en el turismo de sol y playa en el litoral marítimo bonaerense y es un caso sumamente relevante. Para su crecimiento a comienzos del Siglo XXI ha influido la ocupación del territorio llevada a cabo por actores sociales locales y regionales vinculados a actores extra territoriales. El desarrollo turístico actual de este asentamiento expresa el carácter histórico del territorio en su dinámica. Estas playas medanosas fueron territorializadas a mediados del Siglo XX pero recién utilizadas como recursos turísticos al reconfigurarse las urbanizaciones litorales debido al auge del turismo interno en Argentina a partir de 2002. Las villas balnearias del neo-exclusivismo han cobrado protagonismo por las nuevas formas, prácticas y tendencias de la práctica turística tanto desde la sociabilidad como desde lo económico y lo urbano.

Mar de las Pampas sostiene su neo-exclusividad desde algunos vectores: la regulación de su accesibilidad, las variables ambientales que jerarquizan su frente costero y espacio urbano y las prácticas y actividades que aquí se dan. El uso recreativo de sus playas se ha intensificado en el tiempo transcurrido del Siglo XXI, aunque no se ha denotado el traslado de prácticas de la vida urbana hacia las playas como ha ocurrido en las ciudades balnearias.

Aún así la villa balnearia debe mantener su desarrollo a través de los marcos de regulación existentes para sostener la gestión del territorio, entendido en constante evolución y desde prácticas participativas entre la comunidad local, los gestores de las políticas públicas y sus turistas. En Mar de las Pampas este factor se vuelve complejo ya que se encuentra en un partido de importancia en el litoral y que cuenta con una ciudad balnearia como espacio político central.

Las posibilidades de crear herramientas sustentables y de gobernabilidad deben procurar por una visión de escala múltiple ya que además de los procesos netamente locales de la villa balnearia, su relación con Villa Gesell es de importancia. Más aún por los pasos que ya se han dado en este espacio para mitigar los efectos del turismo sobre su frente costero y playas, con metas y pasos hacia el futuro para buscar la sustentabilidad de sus zonas balnearias.

Para la búsqueda de propuestas de aplicación y de respuestas a los conflictos que ha generado la actividad turística, que van desde proyectos de gobernabilidad ambiental y hacia la búsqueda de un turismo equilibrado con el medio, es necesario profundizar el estudio de sus dinámicas territoriales. Comprender las formas de urbanización en los distintos espacios del litoral bonaerense y el caso particular de Mar de las Pampas y las villas balnearias permitirá reconocer las restricciones y potencialidades del turismo en el área. Estos estudios generarán herramientas y conocimientos que se deberán articular en políticas de manejo integral costero en la Provincia de Buenos Aires y en la gestión territorial del turismo de sol y playa.

Algunas recomendaciones de aplicación territorial podrían ser tomadas en cuenta por los órganos responsables de las decisiones tanto en Mar de las Pampas como las villas balnearias cercanas Mar Azul y Las Gaviotas ya sea desde lo público y desde lo privado. Acciones como la protección de sus playas y frente costero mediante elementos de protección que se ubican sobre los médanos para mitigar procesos erosivos y permitir también su recuperación (conocido como enquinchado) y la colocación de elementos naturales en los médanos para retener la “arena voladora”; efectuar controles y restricciones al tráfico en automóviles de doble tracción y cuatriciclos por la posible compactación de la arena, que se vuelve vulnerable a los avances del mar, pueden implantarse para intervenir en el medio positivamente.

En Mar de las Pampas se destaca la ausencia de emprendimientos productivos locales organizados en forma cooperativa sin necesidad de estar supeditados a los lazos con actores regionales, nacionales o globales. En una perspectiva de largo plazo y aunque la sociedad local aún es reducida, esta villa balnearia podría comenzar a dejar parte de las ganancias que genera sobre bases comunitarias. Esta situación todavía se observa en Mar Azul donde los emprendimientos familiares y de pequeños empresarios forman gran parte de la economía del lugar. Esta idea debería ser motivada por los gestores estatales del turismo en todos los partidos ligados al turismo de sol y playa en la Provincia de Buenos Aires de manera que los réditos económicos de la actividad comiencen a ser distribuidos en forma horizontal entre los actores sociales y evitar el continuo crecimiento vertical de las redes de intercambio generada por los actores hegemónicos, que no permite a la mayoría de los pequeños comerciantes y sectores populares una participación mayor en los procesos económicos del turismo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bertoncello, R.** (2006) “Turismo y territorio”. Otras prácticas, otras miradas. Revista Aportes y Transferencias. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. UNMDP. Vol. 2, p.31-46
- Cóccaro, J. M.** (2009) “El litoral, ¿un espacio con vocaciones específicas?” In: Geografía y Espacio Oceánico Costero. Hacia una propuesta teórico-metodológica para la acción desde nuestra situacionalidad. Seminario de Doctorado El espacio costero bonaerense. Algunas miradas desde las últimas tendencias de metropolización surgidas a partir del Siglo XX. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, La Plata, pp. 1- 20
- Dadon, J.** (2002) “El impacto del turismo sobre los recursos naturales en la costa pampeana argentina”. In: Zona Costera de La Pampa argentina (Dadón. J. y Matteucci, S. Editores), Lugar Editorial, Buenos Aires, pp.101- 121
- Diario Página 12** (2007) “En Mar de las Pampas hay mar de fondo entre vecinos y shoppings”, www.pagina12.com.ar Visitado el 24 de febrero de 2010
- Diario Página 12** (2006) “Mar de las Pampas: la ciudad que será “slow”. www.pagina12.com.ar. Visitado el 21 de febrero de 2010

Clarín, Editorial (2008) Atlas total de la República Argentina". Buenos Aires

Guía Turística Clarín de la Costa Atlántica (1995) Arte Gráfico Editorial Argentino S. A. Buenos Aires

Hernández, F. (2008) "Hacia un modelo de desarrollo turístico alternativo en los pueblos balnearios del Sudeste Bonaerense". VII Jornadas Patagónicas de Geografía. 20, 21 y 22 de noviembre. Neuquén. Argentina

Juárez, V. y Mantobani, J. M. (2006) "La costa bonaerense: un territorio particular". In Manual de Manejo Costero para la Provincia de Buenos Aires (Isla, F. I. y Lasta, C. A. Coordinadores), Editorial EUDEM, Mar del Plata, pp. 41- 70

Parrado, S. (2004) "Estrategias para la promoción de la gobernanza en las cuencas hidrográficas: México y España en perspectiva comparada"; IX Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública, Madrid, España, 2 – 5 Nov. 2004; UNED – Universidad Nacional de Educación a Distancia y Governance International

Querol, C. (2005) "Gobernanza para un desarrollo sostenible en Cataluña; Conceptos, requerimientos institucionales y elementos de análisis", <http://webs.uvigo.es/dialogos/biblioteca/cataluna.pdf> Visitado el 26 de febrero de 2010

Sagasti, F. (1996) "Democracia y buen gobierno". Editorial Apoyo-AGENDA, Lima.

Secretaría de Turismo y Cultura de la Municipalidad de Villa Gesell (2009) Breve reseña histórica del Partido de Villa Gesell, Villa Gesell

Recibido el 04 de marzo 2010

Correcciones recibidas el 24 de abril de 2010

Aceptado el 03 de mayo de 2010

Arbitrado anónimamente