

54-4

TERRITORIO

N° 5

**para la producción y crítica en
Geografía y Ciencias Sociales**

**Configuración Socio-Espacial de
los Balnearios del Partido de
la Costa
(Provincia de Buenos Aires)**

Rodolfo Bertoncetto

1993

INSTITUTO DE GEOGRAFIA

UNIVERSIDAD
DE BUENOS AIRES



FACULTAD DE
FILOSOFIA Y LETRAS

**CONFIGURACION SOCIO-ESPACIAL DE
LOS BALNEARIOS DEL PARTIDO DE LA COSTA
(PROVINCIA DE BUENOS AIRES)¹**

Es: 2

11240

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
BIBLIOTECA

Rodolfo Bertoncetto²

Buenos Aires, 1992

¹ Este trabajo presenta los resultados de la investigación que con el título de "Turismo, medio ambiente y organización del espacio. La "Atlántida Argentina" (provincia de Buenos Aires)" fue realizada entre 1988 y 1989 con una beca del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas-CONICET, con residencia en el Centro de Estudios de Población-CENEP, y bajo la dirección del Lic. Carlos E. Reboratti.

² Departamento de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, y Centro de Estudios de Población-CENEP.

TERRITORIO es una publicación del Instituto de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires destinada a dar a conocer la producción en Geografía y otras disciplinas interesadas en la dimensión territorial de los procesos naturales y sociales.

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

Decano: Prof. Luis A. Yanes

Vicedecana: Prof. Edith Litwin

Secretarías:

Académica: Lic. Ricardo P. Graziano

Investigación y Posgrado: Prof. Félix Schuster

Extensión Universitaria y Bienestar Estudiantil: Arq. María Inés Vignoles

Supervisión Administrativa: Lic. Carlos Gustavo Roux

Prosecretaria de Publicaciones: Prof. Gladys Palau

Coordinador de Publicaciones: Lic. Mauro Dobruskin

Consejo Editor:

Luis Yanes - Berta Braslavsky - Beatriz Sarlo - Hilda Sábato - Carlos Herrán

INSTITUTO DE GEOGRAFIA

Director: Lic. Carlos E. Reboratti

TERRITORIO

Director: Lic. Carlos E. Reboratti

Secretario de Redacción: Lic. Marcelo Escolar

Comité Editorial:

* Dra. Marta Kollman, Ing. Horacio Giberti, Lic. Luis Yanes (UBA)

* Lic. Gerardo de Jong (U. Comahue)

* Dr. Wanderley M. da Costa, Dr. Antonio C. R. Murac (U. San Pablo)

* Dr. Horacio Capel (U. Barcelona)

* Dr. Germán Wettstein.

© Facultad de Filosofía y Letras - UBA - 1993

Puan 480 - Buenos Aires - República Argentina

SERIE: MONOGRAFICA

ISSN 0327-3210

INDICE

	<u>Pag.</u>
INTRODUCCION	1
EL FENOMENO TURISTICO	1
EL TURISMO EN ARGENTINA	3
EL TURISMO Y LAS COSTAS: LOS "BALNEARIOS"	7
LA ACTIVIDAD TURISTICA	10
TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POBLACION	12
TURISMO Y MEDIO AMBIENTE	12
El medio ambiente en tanto objeto de consumo turístico	13
El medio ambiente en tanto soporte de la actividad turística	14
Turismo, empleo y población	16
LOS BALNEARIOS DE LA COSTA ATLANTICA BONAERENSE SEPTENTRIONAL	18
SURGIMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS BALNEARIOS	18
Las condiciones originarias	18
La fundación de los Balnearios	22
El crecimiento de los Balnearios	38
El proceso de subdivisión legal de tierras	39
La materialización y ocupación del espacio urbano	43
La ocupación y densificación urbanas	54
Servicios, infraestructura y equipamiento	57
Algunas conclusiones	64
POBLACION, EMPLEO Y TURISMO EN LOS BALNEARIOS	70
La población de los Balnearios	71
El mercado de trabajo local	74
Algunas conclusiones	81
CONCLUSIONES	85
NOTAS	88
BIBLIOGRAFIA	91

U.B.A. - F.F. y L.
Instituto de Geografía
Biblioteca

INTRODUCCION

EL FENOMENO TURISTICO

Hoy en día, basta hojear un diario cualquiera para observar la proliferación de anuncios que invitan a viajar y hacer turismo, promocionando las excelencias de los distintos lugares y los beneficios que se obtendrán haciéndolo. Actividad económica cada vez más importante en las sociedades de consumo "post-industriales", el turismo, así como otras formas de recreación y esparcimiento, está transformándose en nuevo "objeto" de consumo, capaz de competir con el consumo de objetos materiales, característico de la era industrial.

Concomitantemente, para amplios sectores de la sociedad, viajar y hacer turismo devino una necesidad, y su satisfacción un derecho que no se cuestiona; al respecto, la Organización Mundial del Turismo considera que el turismo "... es un medio de acceso al derecho de vacaciones y al descanso derivado del derecho al trabajo, reconocido por la Declaración de los Derechos del Hombre; es un medio de reforzar la conciencia de pertenencia a un pueblo y a una cultura y la forma más directa de relacionar personas de distintas áreas geográficas" (OMT, 1980: s.p.).

Si bien el origen de esta práctica es remoto, su difusión fue lenta, limitada a los sectores adinerados de la sociedad, y condicionada por los avances en los medios de transporte y comunicación. Durante los siglos XVII y XVIII el número de viajeros fue aumentando, cuando el interés por

conocer otros lugares, lenguas o costumbres, o ver las obras y los restos de antiguas civilizaciones, se incorporó a las costumbres de las clases acomodadas, considerándose complemento indispensable de una buena educación¹. En el siglo XIX, la difusión del ferrocarril, haciendo más cómodos, rápidos y seguros los viajes, provocará asimismo un incremento notable del número de turistas; las estadías en grandes hoteles en centros termales, el "veraneo" de toda la familia en el mar, el campo o la montaña, irán convirtiéndose en una actividad social indispensable para los sectores más acaudalados de la sociedad.

Es recién a partir de la Segunda Guerra Mundial cuando el turismo adquiere sus actuales características, en especial su masividad. Diversos factores han sido señalados para dar cuenta de este auge: la **disponibilidad de tiempo libre**, para amplios sectores de la población, resultante de una legislación laboral que limita la duración de la jornada laboral, y asegura el descanso de fin de semana y el derecho a un período de descanso anual pago; la **expansión de los sectores sociales medios**, que disfrutaban de niveles de ingresos relativamente altos, una parte de los cuales puede destinarse a satisfacer necesidades secundarias, tales como las recreativas; la **naturaleza del trabajo moderno** muchas veces rutinario, fragmentario, repetitivo y mecánico, crearía la necesidad de evadirse y hacer algo diferente; aprovechando estas necesidades, una creciente organización económica se ha montado para satisfacerla, incorporándola a las **pautas de la sociedad de consumo**: la importancia de los promotores, agencias de viajes y turismo, etc. es creciente, y la publicidad que realizan de los viajes y del turismo como medio para alcanzar nuestra "felicidad", no debe desdeñarse al evaluar los factores que inciden en su crecimiento; por último, los **avances tecnológicos en los medios de transporte y comunicación** han jugado también un rol fundamental: así como el automóvil o el avión han incrementado la movilidad espacial de las personas, la difusión de informaciones sobre otros lugares, sociedades y costumbres a través de los medios masivos de comunicación ha motivado crecientemente el deseo de viajar y conocer nuevos sitios (Lundberg, 1981; Papson, 1980).

EL TURISMO EN ARGENTINA

En nuestro país, el turismo cobró importancia recién a fines del siglo pasado, interviniendo para ello varios factores (Schluter, 1983, 1985). En primer lugar, un nivel mínimo de seguridad interior fue requisito indispensable para el desarrollo turístico, que sólo se alcanzó luego de la unificación territorial del país. El tendido de las primeras líneas ferroviarias también se constituyó en un requisito, ya sea ofreciendo mayor seguridad y rapidez a los viajeros, como también porque las compañías, como parte de su política para asegurar un pasaje numeroso, se encargaron de construir y administrar hoteles y centros turísticos en las áreas terminales de rieles. Por último y no menos importante, la consolidación de una clase social de altos ingresos y con tiempo libre, la nueva oligarquía agropecuaria, que se abocó en gran parte a una vida dispendiosa, gastando fortunas en viajes a Europa y tratando de imitar a su regreso el estilo de vida de la aristocracia europea, resultó el motor indispensable para la expansión del turismo.

Al servicio de este grupo social se construyen imponentes mansiones, exclusivos clubes sociales, y, como dice Regina Schluter (1985: 4-5), "...se impone la necesidad de contar con una ciudad balnearia alejada de una Buenos Aires atestada de inmigrantes y que permitiese una actividad social intensa": surge así Mar del Plata, cuya función turística se consolida en 1886 con la llegada del ferrocarril y con la inauguración del Bristol Hotel un año después; los mismos motivos llevarán a la inauguración del Edén Hotel en 1897, dando origen a la localidad cordobesa de La Falda.

La crisis del treinta, con sus consecuencias económicas y sociales para el país en general y para su oligarquía agroexportadora en particular, afectará a esta modalidad de turismo, que también entrará en crisis. Al mismo tiempo, el incipiente ascenso de sectores urbanos medios permitirá su incorporación al turismo, claro que sin el lujo y fasto propios de las décadas anteriores; esto se ve reflejado en la creciente presencia de estos sectores en Mar del Plata, que es promocionada como un balneario al alcance de todos².

Durante esta década se producirá también otro acontecimiento de

importancia para el turismo en Argentina: la promulgación de la ley 12.103 de 1934, por la que se crean los Parques Nacionales Nahuel Huapi e Iguazú. El Parque Nacional Nahuel Huapi reemplazaba al Parque Nacional del Sur, creado en 1922 en las tierras donadas por el Perito Francisco Moreno, a las que se habían agregado los bosques de la Colonia Nahuel Huapi; bajo la atención del Dr. Exequiel Bustillo, el Parque conocerá un importante empuje, constituyéndose en un centro turístico de relativa importancia. Bariloche, que había sido fundada a principios de siglo para servir al tránsito y comercio con Chile a través de los lagos, y que acababa de recibir la llegada del Ferrocarril del Sud, tomará un gran empuje, a través de una serie de obras y medidas encaminadas a transformarla en un centro turístico internacional, que culminarán con la inauguración del hotel Llao-Llao en 1938.

A mediados de la década del cuarenta se inicia con el primer gobierno peronista el llamado "turismo social", de carácter masivo, posibilitado por la combinación de varios factores, entre ellos la expansión económica, el pleno empleo y la mayor distribución de ingresos, junto con la sanción de legislación laboral (limitación de la jornada de trabajo, descanso semanal, sueldo anual complementario y derecho a vacaciones anuales pagas), y también por la promoción del turismo entre las clases sociales más desposeídas que realizaron tanto los sindicatos como la Fundación Eva Perón³. Comienza entonces a surgir otro tipo de hotelería, con establecimientos más pequeños y de menor categoría, y a difundirse el uso de viviendas particulares como residencia turística.

A partir de la década del sesenta el hábito de hacer turismo se difunde ya entre capas cada vez más amplias de la población, dando lugar al "turismo masivo" en nuestro país. Ello es posible fundamentalmente por el ascenso económico de gran parte de la población -la clase media- y su emulación de las pautas de consumo de los países más desarrollados, en lo referente al uso de su tiempo de descanso y recreación. La incorporación al turismo de grandes masas de población estará acompañada por otros cambios, que incidirán en el perfil turístico de nuestro país hasta darle su fisonomía actual, y que pueden resumirse así:

- En cuanto a los medios de transporte utilizados, el ferrocarril irá

perdiendo importancia frente a la competencia del transporte automotor público y privado, lo que unido a la expansión y mejoramiento de la red vial, permitirá la incorporación de nuevos centros turísticos, ofreciendo mayor variedad de atractivos.

- Los cambios en los medios de transporte, unidos a cambios en hábitos y conductas, llevan al surgimiento de nuevos modos de hacer turismo: turismo itinerante, mini-turismo, campamentismo, etc.

- Durante el período se termina de desplazar al hotel como forma predominante de alojamiento, reemplazándose por la vivienda particular de uso turístico.

- Los Parques Nacionales son incorporados activamente al turismo, función que hasta entonces se circunscribía prácticamente a San Carlos de Bariloche.

- Por último, sigue creciendo el turismo hacia el exterior. Ya en la etapa anterior, las clases más adineradas, desplazadas de Mar del Plata, habían hecho de Punta del Este, en el Uruguay, su destino preferido; a partir del final de la década del setenta sectores más amplios de la sociedad se incorporarán al turismo externo, sumándose el Brasil a la ya tradicional Punta del Este como destino preferido.

A pesar de esta creciente difusión del turismo, no es posible tener una idea precisa de la importancia relativa de los distintos centros receptores de nuestro país, dada la inexistencia de estadísticas turísticas de cobertura nacional. Hacia principios de la década del setenta, un informe de la OECEI (basado en la Encuesta Nacional de Turismo relevada en 1970/71), indicaba que el 72 por ciento de los turistas era absorbido por las playas bonaerenses, constituyendo Mar del Plata el principal centro receptor del área y del país, seguida en importancia por las sierras de Córdoba, que recibían el 10 por ciento de los turistas, por el Delta y otros centros de la provincia de Buenos Aires con un 9 por ciento, y por Mendoza y San Carlos de Bariloche (OECEI, 1973: 608).

A los tradicionales centros turísticos de Mar del Plata y Sierras de Córdoba se han ido agregando en las últimas décadas los restantes Balnearios de la provincia de Buenos Aires, con una importancia creciente, desplazando a la primera de su primacía absoluta. Esto puede corroborarse

a través de la información disponible desde 1980 para la provincia de Buenos Aires -cuadro 1- que muestra que en estos años Mar del Plata acoge a menos de la mitad de los turistas recibidos por los centros turísticos provinciales, y con tendencia a disminuir, mientras que el conjunto de Balnearios del sector norte de la costa atlántica provincial presenta una tendencia al crecimiento, y un volumen total de turistas que supera al de Mar del Plata.

CUADRO 1

Balnearios de los partidos de la Costa, Pinamar y Villa Gesell, ciudad de Mar del Plata y provincia de Buenos Aires. Número total de turistas en un día medio de enero de 1981, 1983 y 1984.

Jurisdicción	1981	1983	1984
Provincia de Buenos Aires	363425	568435	664312
X	100.0	100.0	100.0
Mar del Plata	150456	198176	243542
X	41.4	34.9	36.7
Balnearios partidos de la Costa, Pinamar y Villa Gesell	140649	272588	296455
X	38.7	48.0	44.6
- San Clemente del Tuyú	14065	34129	37952
- Santa Teresita	30554	62027	67544
- San Bernardo	19827	42764	49562
- Mar de Ajó	21801	27916	26714
- Pinamar	s/d	38554	46493
- Villa Gesell	54402	67198	68190

FUENTES: Año 1981: Buenos Aires, 1982: cuadro 4. Año 1983: Buenos Aires, 1983: cuadro 4. Año 1984: Buenos Aires, 1985: cuadro 2.

EL TURISMO Y LAS COSTAS: LOS "BALNEARIOS"

Para entender el crecimiento de los centros turísticos de la costa bonaerense, hay que tener presente la atracción que, para fines recreativos, las costas ejercen en nuestras sociedades. En efecto, si bien desde la antigüedad han sido sitios preferidos para la instalación humana, desde hace treinta o cuarenta años las costas se ven invadidas además por masas de personas que las utilizan con fines recreativos; mar, sol y playas se han convertido en el símbolo de unas vacaciones perfectas, sean cuales sean las condiciones en las que éstas se llevan a cabo en realidad, imponiendo una mayor presión sobre estos ambientes costeros, de por sí frágiles e inestables (Morello, 1983). Dicho aprovechamiento turístico ha generado también la necesidad de proveer los equipamientos e infraestructura para su desarrollo, dando lugar a una intensa modificación del medio; así:

" Este amplio movimiento de ocupación plantea de esta forma una cuestión dialéctica: si el litoral representa para el veraneante el reverso de la ciudad y el ambiente urbano, podría ocurrir que, por una extraña paradoja, esta "anticuidad" se urbanice ella misma hasta el punto de perder su especificidad? Problema que sin duda es común a todos los espacios dedicados al turismo y al esparcimiento, pero que reviste una especial gravedad en el litoral." (Michaud, 1981: 23)

Para aclarar este punto es necesario antes que nada señalar que la actividad turística, en una alta proporción de los casos, muestra un desarrollo estacional, y muy concentrado en el espacio, lo que repercute directamente en el volumen de equipamiento requerido, que debe ser muy grande, y expuesto a permanecer ocioso la mayor parte del año. Esta es una limitación para el sector hotelero, la forma tradicional de hospedaje turístico (adaptada al turismo de gira, con estadías cortas), pues la demanda estacional disminuye su rentabilidad⁴. El grueso de la demanda es desviado

entonces hacia otros tipos de alojamiento, fundamentalmente hacia el uso de "residencias secundarias", que poseen además otras ventajas para el turista tales como el menor costo, o la mayor libertad e informalidad, a las que deben sumarse -en el caso de los propietarios- las posibilidades de obtener una renta por su alquiler, y las especulativas que ofrecen merced al permanente aumento del valor de los inmuebles en áreas litorales.

Estas residencias secundarias merecen una especial atención porque al requerir la provisión de toda una serie de servicios e infraestructura generan auténticas "urbanizaciones secundarias", a través de procesos de urbanización que se convierten en excelentes "negocios inmobiliarios", dada la solvencia de esta demanda, y que desembocan en la conformación de ciudades "Balnearias" cuyo ritmo de crecimiento suele ser sorprendente. Si bien estas ciudades "Balnearias" se presentan como ejemplos de pujanza y desarrollo acelerado -prueba "evidente" de las potencialidades del turismo como impulsor del desarrollo- ellas presentan también una serie de problemáticas, tales como caos urbano, deterioro ambiental o pobres condiciones de vida para la población residente, que cuestionan tales potencialidades.

Esto se evidencia plenamente en el caso de los Balnearios del sector costero bonaerense septentrional. En efecto, localizados sobre el cordón medanoso, frente a excelentes playas y en una posición privilegiada respecto a la ciudad de Buenos Aires, estos Balnearios, si bien fueron fundados ya durante las décadas del treinta y cuarenta, presentarán un acelerado crecimiento a partir de los años sesenta. La valorización turística del área conllevó la provisión del equipamiento e infraestructura indispensables para la actividad, dando lugar a un proceso de desarrollo urbano (predominantemente de residencias secundarias) acompañado tanto por un crecimiento poblacional como por una gradual transformación del medio natural. Las peculiares condiciones de este crecimiento urbano originaron una serie de problemáticas que se relacionan con la pervivencia del paisaje natural y con la calidad de la infraestructura turística disponible, y que influyen tanto en el desarrollo de la actividad misma como en las condiciones de vida de la población residente en ellos.

Así, se ha llegado a una situación en la que pueden reconocerse

problemáticas tales como, por un lado, el deterioro del medio natural y del paisaje (por una creciente artificialización y un uso intensivo del medio, particularmente de las playas). Por otro, la conformación de un medio construido que muestra: sobreutilización del espacio (particularmente en las calles cercanas a la playa); falta de diferenciación espacial de usos; carencia de espacios verdes y de áreas donde se conserven las condiciones ambientales originales (que pudiesen servir además como espacios de esparcimiento alternativos a la playa); un paisaje urbano monótono y poco atractivo, desintegrado del medio ambiente local y del objetivo de esparcimiento; plantas urbanas de grandes dimensiones, con alto porcentaje de lotes baldíos, que responden más a un plan de loteo que a las reales necesidades de la población turística; una alta proporción de construcciones de mala calidad, tanto por su diseño como por los materiales utilizados; una deficiente provisión de infraestructura y servicios urbanos, cuya dotación es insuficiente, especialmente durante la temporada turística. Estas características hacen dudar de sus posibilidades futuras como centros turísticos, en tanto ponen en entredicho la posibilidad de generar el ámbito de esparcimiento, descanso y bienestar que deberían ofrecer dada su función turística.

Por otra parte, la población local (residente en los Balnearios) se ve afectada por diversos problemas, que parecen muy difíciles de solucionar con las pautas de desarrollo que actualmente se siguen en los Balnearios. Sin dudas el principal problema es el laboral, pues siendo el turismo una actividad estacional (dos o tres meses por año), impone una alternancia entre períodos de fuerte actividad y otros de desempleo, que difícilmente pueda ser superada mientras la actividad turística siga siendo única en el área. Otro de los problemas que también se vincula con el turismo es el de la vivienda, dada la imposibilidad de acceder a ellas por la competencia generada por la demanda turística, y el diferente poder adquisitivo de los turistas y de la población local, lo que da como resultado que haya problemas de vivienda en un medio donde existe una gran oferta de ellas ociosa durante tres cuartas partes del año.

Cabe preguntarse entonces cuáles son los costos, tanto para la población residente como para toda la sociedad, de estas "urbanizaciones turísticas", teniendo en cuenta el deterioro de los recursos que han

provocado, los problemas que tiene la población local, o la calidad del verano que en muchos de ellos se ofrece, y si puede seguir pensándose en ellos como ejemplos de pujanza y progreso y de los logros que el turismo permite alcanzar, o si en cambio sería conveniente incorporar estas otras dimensiones al análisis del fenómeno, para así evaluarlo de un modo más realista (en función de la complejidad del mismo), y poder generar a partir de ello, políticas de manejo más apropiadas.

LA ACTIVIDAD TURISTICA

El turismo⁵ es un fenómeno social multifacético; como tal, ha sido estudiado desde las más diversas perspectivas, que van desde los relevamientos empíricos (número de viajeros, orígenes y destinos, gastos realizados) hasta los análisis de sus dimensiones económicas, políticas o sociales. Así, se lo ha considerado como un fenómeno constitutivo de la "cultura moderna", como un derecho de la humanidad, o como actividad de gran importancia económica y con distintos "impactos" en las sociedades donde se lleva a cabo.

El reconocimiento de que el turismo se ha ido convirtiendo en una actividad económica de gran relevancia en muchas regiones y países, capaz de generar empleos y atraer divisas, alentó durante mucho tiempo un discurso triunfalista sobre las potencialidades que esta "industria sin chimeneas" tendría como impulsora del desarrollo, particularmente apta para regiones y países subdesarrollados, cuyos paisajes no tocados por el progreso y sus sociedades "típicas" serían capaces de atraer un gran número de turistas. Diversos emprendimientos, con ingentes inversiones, se llevaron a cabo para propiciar esta actividad, aunque sin alcanzar siempre los resultados esperados. En efecto, a lo largo del tiempo comenzaron a reconocerse las limitaciones y efectos perjudiciales que el turismo presentaba: las divisas no llegaban al país o región como se esperaba (o volvían a salir), los recursos se deterioraban y se generaban conflictos sociales de

envergadura, todo lo cual llevó a lecturas críticas del fenómeno turístico, que si bien reconocieron los problemas generados y pusieron límites a los discursos desarrollistas, no siempre consiguieron superar el nivel de las críticas y aportar alternativas de solución (Bertoncello, 1989: II).

Teniendo presente tanto estos antecedentes como las problemáticas de los Balnearios de la costa bonaerense señaladas más arriba, y ubicándonos desde una perspectiva más preocupada por estas problemáticas que por la organización de la actividad turística en sí, y que procura enmarcarla en un determinado estilo de desarrollo (cuya racionalidad permita tanto explicar las características que la actividad imprime en las áreas en las que se desarrolla, como los efectos que tiene sobre las poblaciones vinculadas a ella), se decidió llevar a cabo la investigación (Bertoncello, 1989) cuyos resultados se presentan resumidos en este informe.

Dicha investigación tuvo por objetivo general analizar el proceso a través del cual un determinado medio natural: el sector norte de la costa atlántica bonaerense, correspondiente al actual partido de la Costa de la provincia de Buenos Aires (mapa 1) es valorizado como recurso explotable a través de la actividad turística, dando origen a un acelerado proceso de urbanización. Interesaba conocer quiénes, porqué y cómo llevaron a cabo este proceso, para poder así caracterizar la situación presente, tanto desde el punto de vista del manejo del recurso natural como de la organización espacial y del poblamiento resultantes. Se esperaba que la evaluación de esta situación permitiese: a) conocer en profundidad las problemáticas existentes y aportar algunos lineamientos que pudiesen orientar hacia un mejor manejo del área en cuestión; y b) reevaluar el rol de la actividad turística como dinamizador del desarrollo de un área o de una región.

Los resultados de la investigación se presentan en la tercer sección de este informe. En la segunda, se presentan brevemente los términos y conceptos que la guían.

TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POBLACION

Mario Lombardi (1982: 86-87) señala que en general el turismo: 1. supone la puesta en valor de un espacio ecológico, en su doble consideración de recurso turístico propiamente dicho y de asiento de la población veraneante, por lo que propondrá formas específicas de apropiación del mismo; 2. requiere una infraestructura material y de servicios específica; y 3. fija población directa o indirectamente vinculada al sector, cuyo crecimiento quedará asociado al aumento cuantitativo de la población turística y a las necesidades generadas por la creciente sofisticación de los servicios demandados.

TURISMO Y MEDIO AMBIENTE

Los primeros dos puntos señalados por M. Lombardi remiten específicamente a las relaciones entre medio ambiente y turismo que queremos desarrollar aquí; al respecto, existen dos dimensiones de la relación que conviene destacar:

- una de ellas es la consideración del medio ambiente como objeto de consumo turístico, a través de su valorización como "paisaje" o como "recurso de amenidad"; playas, bosques, sierras, se convierten así en objetos capaces de satisfacer una necesidad de ocio y esparcimiento, transformándose

se en auténticos recursos naturales y estando como tales sujetos a un determinado modelo de manejo;

- la segunda es la consideración del medio ambiente como soporte físico de la actividad turística, como el lugar donde instalar la infraestructura necesaria para su desarrollo.

En realidad, esta segunda dimensión no es privativa de la actividad turística, presentándose en la instalación o localización de cualquier actividad humana; lo que sí es característico del turismo es la valorización de un medio natural y su transformación no sólo en soporte sino en objeto mismo de la actividad. Es esta última dimensión del ambiente -como "recurso turístico"- la que por una parte define la localización de la actividad allí donde ésta se presenta, y por la otra otorga al medio natural como soporte un valor que difícilmente alcanzaría sólo como tal. A continuación desarrollaremos estas dos dimensiones viendo las implicancias que tienen en el área que nos ocupa.

El medio ambiente en tanto objeto de consumo turístico

La transformación de un ambiente en objeto de consumo turístico se debe a la valorización social (subjetiva, histórica y culturalmente condicionada), tanto de sus componentes en sí mismos como del arreglo espacial (paisaje) que ellos presenten, convirtiéndose así en un recurso natural, que llamaremos "recurso de amenidad" (Atkisson y Robinson, 1973: 193)⁶.

Existen dos consideraciones sobre el ambiente en tanto objeto turístico importantes para su manejo, que conviene señalar:

a) En primer lugar, el reconocimiento de que no sólo la existencia de ciertos elementos sino fundamentalmente su arreglo espacial -paisaje- constituyen con su sola presencia un recurso turístico, lleva a que su manejo deba ser particularmente cuidadoso en lo que hace a preservación ambiental, asegurando el mantenimiento de dichas cualidades, y en lo posible mejorándolas. Al respecto, se han señalado dos grandes conductas:

- una ha sido ignorar absolutamente todo lo relacionado con el medio ambiente y su preservación, posición en la que subyacen dos hipótesis: a)

que el recurso es ilimitado, y que como tal puede ser sometido a demandas de todo tipo e intensidad, y b) que el deterioro provocado por la acción humana es marginal y no afecta a la actividad misma, lo que implica desconocer el carácter de objeto turístico que señaláramos para el medio ambiente;

- otra, en la que el valor del medio ambiente como objeto ha sido reconocido, llevándose a cabo además acciones tendientes a su preservación y mejoramiento (por ejemplo forestación y fijación de médanos en áreas costeras).

b) En segundo lugar, cabe destacar que "...las propiedades de amenidad de un área o de una variable específica propia del medio ambiente natural poseen un valor como bienes privados ..." (Atkisson y Robinson, 1973: 197), en tanto se presentan asociadas a un sustrato territorial sujeto a algún sistema de propiedad. Obviamente, esto es central en la consideración del manejo de ese área, ya que la forma en que esto se haga dependerá no solamente del grado de satisfacciones que brinde, sino - y fundamentalmente en nuestras sociedades- de las posibilidades económicas que genere, en función del sistema de tenencia y del mercado posible. En general este valor se suma al del medio en tanto soporte de la actividad turística, realizándose a través de él; a continuación nos ocuparemos de esto.

El medio ambiente en tanto soporte de la actividad turística

En tanto soporte de la actividad turística, el medio ambiente sufre sucesivas transformaciones a través de la instalación del equipamiento y de la infraestructura necesarios para la explotación del "recurso" objeto del interés de los turistas. En el caso que nos ocupa, estas transformaciones han llevado a un proceso de desarrollo urbano, por cuyas motivaciones conviene indagar en varios sentidos:

a) Uno de ellos se refiere a cómo una demanda tan coyuntural y variable como es la turística ha sido capaz de generar un desarrollo urbano de la magnitud y pervivencia del aquí analizado. Al respecto, Mario

Lombardi en su trabajo sobre la urbanización de la costa uruguaya destaca el rol de los agentes turísticos que "...operando desde la oferta han condicionado fuertemente los comportamientos finales de los demandantes turísticos" (Lombardi, 1982: 87). Esta acción estuvo dirigida fundamentalmente por una actividad inmobiliaria que propició la posesión en propiedad de la vivienda de veraneo, en detrimento del sector hotelero, logrando así una estabilización de la demanda (pues con dicha adquisición ella tendería a dirigirse siempre al mismo lugar), y posibilitando así un desarrollo urbano concreto.

b) Por otra parte, esta forma de llevar a cabo la valorización turística del área -lotes urbanos- tuvo como principal incentivo la generación y apropiación de ganancias y rentas provenientes de la venta como suelo urbano de una tierra cuyo valor para otros usos es mucho menor (en el caso que nos ocupa, su valor agropecuario era prácticamente nulo). Por lo tanto, son las estrategias implementadas por los distintos agentes intervinientes para maximizar la generación y apropiación de dichas ganancias y rentas las responsables por la configuración espacial resultante en los Balnearios. Puede decirse entonces que la consideración de la tierra como mercadería (valor de cambio) se constituye en una instancia fundamental para entender el proceso de valorización turística del espacio, desplazando a un segundo plano su consideración como valor de uso (soporte de la actividad turística).

c) El último aspecto que queremos señalar es la vinculación de este crecimiento urbano -el medio como soporte de la actividad turística- con el medio natural -objeto de la actividad turística- entanto cabría esperar que estas urbanizaciones turísticas contaran con una preocupación por la preservación y mejora del medio natural como prerequisite, en tanto éste se constituye en el objeto mismo de la actividad turística, siendo pertinente aquí la consideración de las conductas que señaláramos con respecto al medio ambiente en tanto objeto de la actividad turística.

RECOPILACION Y LETRAS
DE LA BIBLIOTECA
BIBLIOTECA

TURISMO, EMPLEO Y POBLACION

La valorización turística de un área conlleva también, según M. Lombardi, la fijación en el lugar de la población vinculada con la prestación de los servicios requeridos por la actividad. Este proceso de poblamiento, al igual que las migraciones estacionales, se constituyen en resultantes de un proceso de movilización de la mano de obra (Gaudemar, 1977) generado por la actividad turística. Esta movilización de la fuerza de trabajo es el elemento fundamental para la valorización turística del área, entanto torna a la mano de obra disponible en el lugar, condiciones y momento necesarios. El estudio del mercado de trabajo se constituye entonces en una vía de acceso al estudio de dicha fuerza de trabajo, e indirectamente de toda la población (Bertoncello, 1987, 1990), dado que:

- En primer lugar es en dicho mercado de trabajo donde se ponen de manifiesto las características concretas del turismo como generador de empleo. A través de su estudio podrán comprobarse las características que tradicionalmente son asignadas al turismo: alta generación de empleo, estacionalidad de los mismos, baja calificación de la mano de obra, etc. Pero además permitirá reconocer con precisión las problemáticas que se asocian a ellas, y las respuestas concretas de los trabajadores a que dan lugar. Al respecto, el estudio de los mercados de trabajo se reconoce en general como elemento fundamental para la descripción de las condiciones sociales y económicas de existencia de la población (Pírez, 1986: 45).

- En segundo lugar, y en tanto consideremos los procesos de desplazamiento y relocalización espacial de la población fundamentalmente como procesos de movilidad de la fuerza de trabajo, son las condiciones concretas de los mercados de trabajo -diferenciados espacialmente- las que se constituyen en motores fundamentales de esta dinámica de relocalización poblacional. Existe una larga tradición -en la consideración de los movimientos migratorios- en señalar a la estructura productiva de las distintas regiones como uno de sus condicionantes, aunque actualmente se acepta que más que la estructura productiva es la capacidad que la misma tenga de generar oportunidades ocupacionales la que incide sobre la movilidad

espacial de la población (ver en general Simons, 1978).

Recapitulando, podemos decir entonces que el interés social por el mar y la playa que da sustento a la práctica del turismo, los convierte en un recurso turístico cuyo uso está vinculado: a) con la posibilidad de acceder a ellos, ya apropiados en procesos pretéritos, y b) con la provisión de los servicios necesarios para la práctica del turismo, lo que implicará la necesidad de construir la infraestructura y el equipamiento necesarios para prestarlos. Estos se van a agregar al espacio original (sustrato natural y construcciones pretéritas) modificándolo, y movilizarán mano de obra a tal fin, lo que conllevará tanto un crecimiento de la población residente, como el establecimiento de migraciones estacionales.

El interés de la actividad turística por dichos recursos va a dar lugar entonces a un proceso de valorización "turística" del espacio. Este interés podría constituirse en una respuesta inmediata (superficial) a la pregunta "porqué se lleva a cabo dicha valorización"; pero cuando a ésta se suma el interés por saber porqué se llevó a cabo con esas características, la respuesta exige pasar a analizar la sociedad y el espacio reales, concretos, ya que: a) se trata de un espacio con características naturales específicas (topografía, composición del suelo, vegetación, etc.), a las que se han agregado diversos constructos, que van a condicionar de una manera concreta sus usos futuros, y b) se trata también de una sociedad específica, con un modo de producción establecido (capitalista) cuyas determinaciones van a modelar su relación con el espacio.

Es por esto que se ha privilegiado un abordaje que permitiera acompañar el proceso que lleva del reconocimiento social del valor turístico de un espacio despoblado hasta la serie de centros urbanos actuales, a través de la acción de diversos actores sociales, cuyas motivaciones y lógicas de acción, interactuantes en un espacio y tiempo concretos, permiten comprender las características de dicho proceso, y la configuración socio-espacial resultante. Se pretenden superar así las perspectivas que colocan al "turismo" como causa tanto de los efectos positivos (el crecimiento urbano, el equipamiento turístico), como de los negativos (degradación ambiental, problemas laborales), mostrando que en realidad ellos son resultantes de prácticas sociales concretas que debemos reconocer.

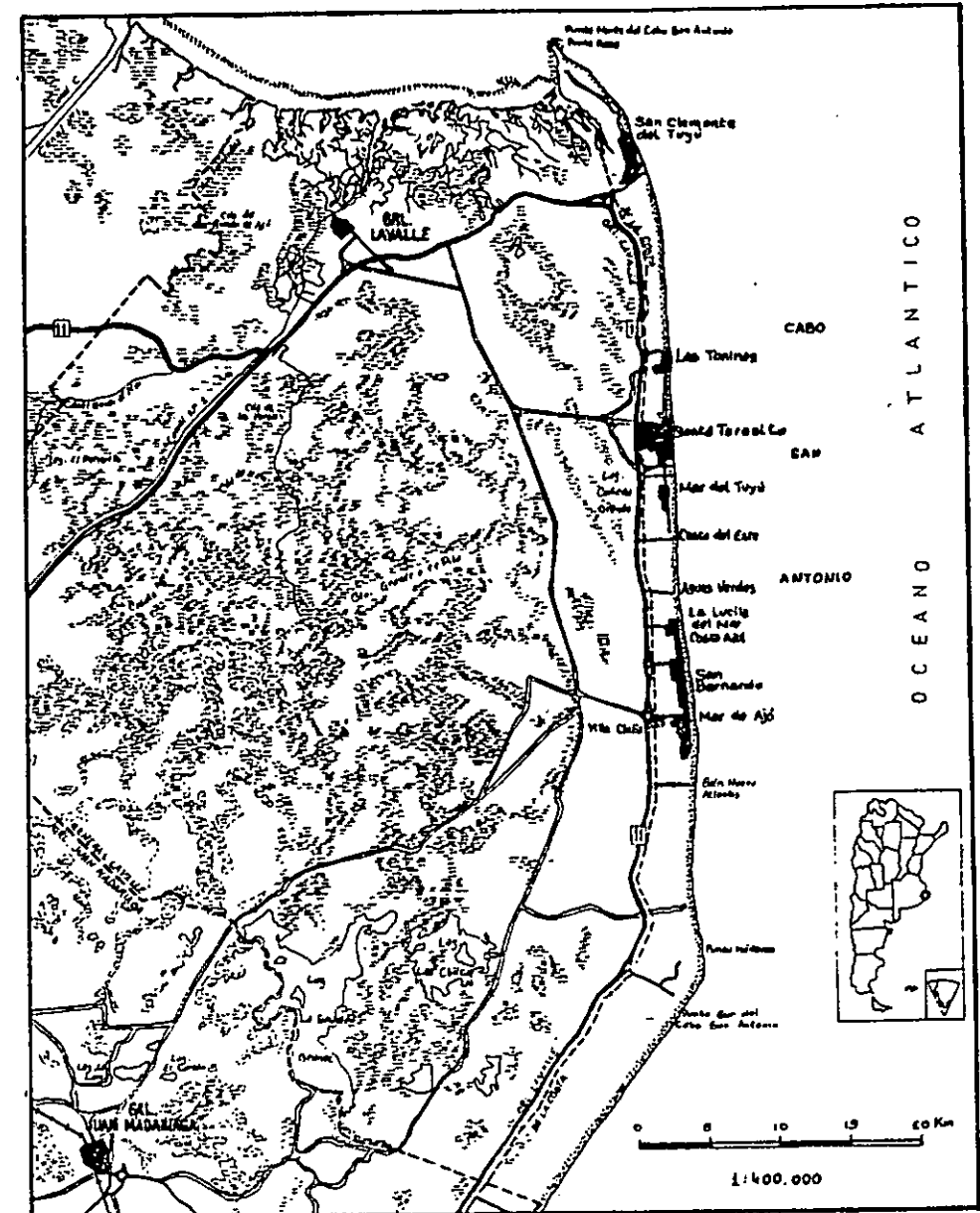
**LOS BALNEARIOS DE LA COSTA ATLANTICA
BONAERENSE SEPTENTRIONAL**

EL SURGIMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS BALNEARIOS

Las condiciones originarias

El área que nos ocupa (mapa 1) corresponde en términos generales al cabo de San Antonio, entre las puntas Rasa al norte y Médanos al sur, jurisdicción del partido de General Lavalle hasta 1978 en que se crea el partido de la Costa sobre la franja costera. Tradicionalmente, este área ha sido incluida en la región Pampeana Deprimida, caracterizada por un relieve extremadamente plano y bajo, cuya falta de pendiente se refleja en el comportamiento divagante de los cursos de agua, y en la multitud de lagunas y bañados que posee. Sin embargo, el área costera constituye un subambiente con características peculiares; se trata de un sector de la costa atlántica bonaerense formado por una cadena dunaria baja, asentada sobre cordones arenosos y antiguos, incrementados en un ambiente acuático poco profundo en tiempos geológicos recientes. Su presencia aísla los terrenos situados tierra adentro, incrementando sus problemas de drenaje, dando como resultado la formación de áreas anegadizas y lagunas (Chiozza, 1981; Durán, 1981; Cura, 1958).

MAPA 1: Provincia de Buenos Aires, partido de la Costa.



FUENTE: ACA, Carta vial y turística, provincia de Buenos Aires, Buenos Aires, 1985.

Además de estas características, otras condiciones han contribuido al desarrollo turístico del sector, entre las que cabe destacar la suave pendiente de sus playas, la ausencia de bancos de tosca o rocas (muy comunes más al sur), y sus condiciones climáticas relativamente más benignas que las del resto del litoral marítimo (Perez, 1959: 26); como así también la particular combinación de estos elementos en un paisaje valorizado socialmente para la práctica turística.

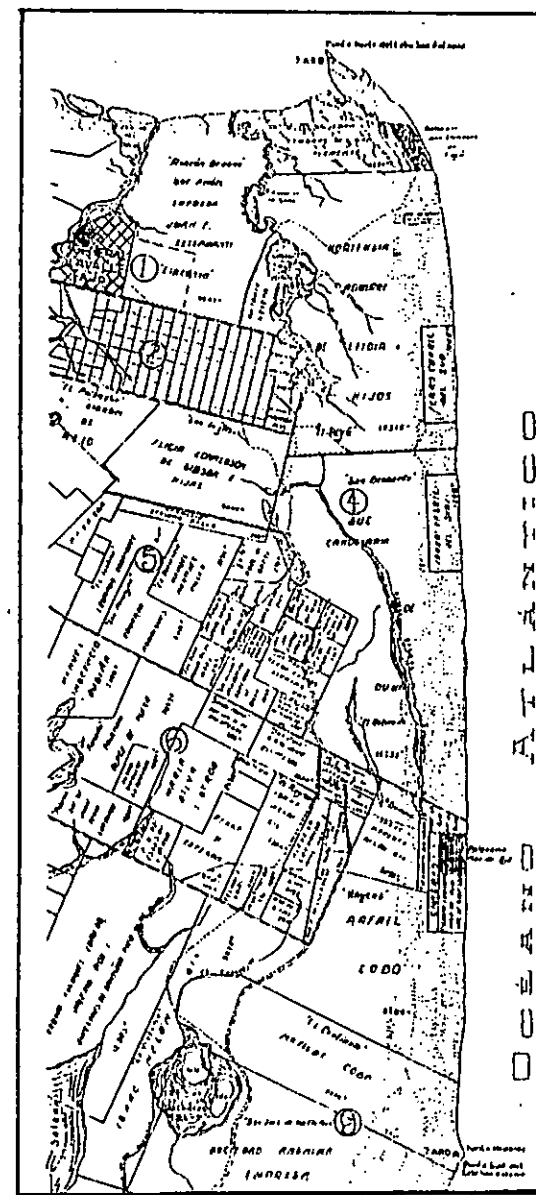
Para entender porqué se elige este sector costero para la instalación de dichos Balnearios, sus excelentes condiciones de sitio y posición (en tanto playas marítimas más próximas a la metrópoli nacional) se constituyen en un elemento explicativo de primer orden, pero insuficiente; es necesario además analizar el proceso de ocupación previa y el rol que este espacio cumplía en nuestra sociedad.

Al respecto, cabe decir que el área elegida para fundar estos Balnearios forma parte de un espacio donde el proceso de ocupación, apropiación y puesta en valor de la tierra se inició ya en los primeros años de la conquista, cristalizando en la formación de grandes estancias dedicadas a la ganadería extensiva, con un poblamiento muy laxo (Buenos Aires, 1941: t.1, v.2). El plano catastral levantado por Gregorio Edelberg a mediados de la década del treinta (mapa 2), muestra la situación de tenencia al momento de las primeras fundaciones.

Sin embargo, en esta primera ocupación el frente marítimo no está valorizado económicamente, constituyendo meramente el "fondo" de las estancias, eventualmente utilizado por las familias propietarias como lugar de esparcimiento estival, pero sin valor económico.

La crisis del modelo agroexportador desde 1930, en el que estas estancias ganaderas (y sus propietarios) habían tenido un rol muy importante, tampoco será ajena al aprovechamiento turístico de sus costas, fundamentalmente por la posibilidad de valorizar tierras cuya aptitud agropecuaria era prácticamente nula, a través de su subdivisión para la venta en lotes con destino urbano. Es en este contexto en el que surgirán los "pueblos" o Balnearios que nos ocupan, en un proceso que se inicia con su "fundación" y que se desarrollará con diversas vicisitudes hasta llegar a su configuración actual; a continuación se presentará dicho proceso.

MAPA 2: Sector oriental del plano catastral del partido de General Lavalle, provincia de Buenos Aires, fecha aproximada 1936.



FUENTE: Gregorio Edelberg, Plano catastral de General Lavalle, integrante de la serie de planos catastrales de los partidos de la provincia de Buenos Aires. Buenos Aires, s.f. (datos aproximadamente de 1936). Escala original 1:100.000.

La fundación de los Balnearios

Estos pueblos o Balnearios tienen un origen modesto, ya que sus "fundaciones" consisten en meros trámites administrativos a fin de cumplir con la Ley de Fundación de Pueblos vigente en la provincia de Buenos Aires desde 1913 (Nº3487 y sus decretos reglamentarios de 1927 y 1929). Esta ley estipulaba que la creación de nuevos pueblos debía ser aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro provincial, la que debía constatar que el sitio reuniese las cualidades necesarias (con agua potable, no inundable) y que se proveyera la cesión al fisco de las tierras para usos públicos, requisitos comunes a cualquier pueblo de la provincia, que no tenían en cuenta ni el particular destino "recreativo" ni la topografía específica de los Balnearios.

En el caso de San Clemente del Tuyú, la sociedad que llevará adelante el proyecto de fundar un Balneario en una fracción del campo "El Tuyú" de la familia Leloir, fue constituida por un grupo de herederos, quienes el 21 de abril de 1934 "... han constituido la Sociedad "Tierras de San Clemente SRL", cuyo objeto principal es la adquisición, mejoramiento, división, venta, arrendamiento o explotación, directa o indirectamente con cualquier industria, comercio, colonización y formación de pueblos o balnearios de una fracción de campo que los otorgantes todos poseen en condominio en la proporción de ..." (Mensura 104, 1936:2).

El expediente que la Sociedad de Tierras de San Clemente eleva a la Dirección de Geodesia y Catastro provincial⁷, y que fuera aprobado el 9 de marzo de 1936, contiene elementos útiles para nuestro análisis: en primer lugar, acompaña un plano de la futura urbanización, un proyecto realizado por el Ingeniero José Fernández que "...como puede verse en los planos que se agregan es del tipo de ciudad parque, con trazados radiales y curvilíneos, adaptados a las condiciones del terreno (sic) y en los que ha predominado el concepto estético sobre el económico" (Ibidem).

En igual sentido, el mismo Ing. Fernández sostendrá, al informar que ha realizado el replanteo en el terreno, que:

"He mantenido el trazado del anteproyecto aprobado por el Poder Ejecutivo, tanto en sus líneas generales como en casi todos sus detalles, apartándome deliberadamente de la norma seguida para el estudio de los planos de las ciudades balnearias más recientes, tanto argentinas como uruguayas, vale decir, del clásico trazado en damero interrumpido por una que otra diagonal.

"Este tipo de trazado que adolece de grandes deficiencias, fácilmente evidenciable en los numerosos ejemplos que hay en nuestro país, está especialmente contraindicado para las extensas playas de Ajó, cuyas costas carecen de accidentes naturales que pudieran contribuir a atenuar la monotonía, que es su principal defecto" (Mensura 106, 1936:5).

El informe que la Dirección de Geodesia adjunta al aconsejar al Señor Ministro su aprobación también aporta elementos interesantes para nuestro estudio:

"No obstante aconsejar a V. E. la aprobación del trazado proyectado para esta fundación, el Consejo quiere dejar sentado que lo hace por la necesidad existente en expandir las poblaciones balnearias que día a día resultan insuficientes para contener la cantidad de público concurrente, como sucede, en mayor escala, en las playas del norte de la ciudad de Buenos Aires. Pero considera que los terrenos adyacentes a esta playa no se hallan en condiciones normales; existen numerosos médanos sueltos y los futuros pobladores deberán proceder a su fijación y a hacer las obras necesarias tendientes a evitar los inconvenientes que de ello se derivan" (Mensura 104, 1936:9)

Las tierras donde se fundó el balneario de Mar de Ajó pertenecían a la familia Cobo desde el siglo pasado. El primer antecedente al respecto es el remate que hizo I. Ramos Mejía en 1934 de un loteo en el paraje conocido como La Margarita⁸, llevado a cabo por la firma Furst Zapiola y

Cía directamente en Buenos Aires. Otro antecedente importante es el rally organizado por el Automóvil Club Argentino en diciembre de 1934, consistente en una caravana de vehículos que tenían como objetivo acampar en distintas playas del Atlántico, uno de cuyos grupos se dirigió a La Margarita.

Pero es don Furio P. Spríngolo quien más hizo por la fundación del Balneario. En 1933 se pone en contacto con los dueños de estas tierras proponiéndoles un proyecto de Balneario marítimo que se llamaría Cobópolis o Ciudad Balnearia de Cobo. El éxito que habían tenido tanto el rally como el loteo de La Margarita alentaron su concreción, y en 1935 Rafael Cobo y su yerno Isaías Ramos Mejía constituyen una "Sociedad de Tierras y Balnearios".

En el expediente de Mensura N°102 aparece la solicitud de Rafael Cobo para fundar un pueblo balneario en una fracción de su campo "Los Huaycos", acompañando plano realizado por el Ing. Federico B. Martínez de Hoz y planos de mensura del campo y ubicación del Balneario y de los terrenos reservados para usos públicos. Con referencia a los requerimientos legales, se plantea que el trazado y las reservas públicas se ajustan a ellos, y que el agua es de buena calidad, aunque en la presentación se solicita se releve la obligación de adjuntar plano de altimetría "...en mérito a que la topografía del terreno es sumamente ondulada, lo que demandaría una operación costosa y lenta, por otra parte se trata de una zona alta, formada en su totalidad por médanos ya que si [sic] terrenos arenosos y por consecuencia permeables, con declive hacia el mar, que aleja toda posibilidad de estacionamiento de agua, como así también que no se hallan afectados por inundaciones y crecientes" (Mensura 102: 5). La fundación se autoriza por resolución del Ministerio de Obras Públicas provincial del 18 de noviembre de 1935 (según expediente C.269/35).

En el mismo año de 1935 la Sociedad encomienda el remate de terrenos a la firma Furst Zapiola y Cía de Buenos Aires, que lo lleva a cabo en diciembre de 1935 en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. Resulta interesante observar el texto del folleto de publicidad preparado a tal efecto por la Compañía Inmobiliaria -figura 1- que contiene una serie de imprecisiones y errores (o engaños), desde la existencia de camino

pavimentado, los espacios verdes disponibles, o la calidad agrícola de la tierra, y que dicen mucho sobre el "negocio" que eran estos loteos.

Las fundaciones de Mar de Ajó Norte y de San Bernardo están unidas a la figura de Juan Carlos Chiozza. En 1939 formó una sociedad con los señores Luis Guerrero y Luis Pina, con la idea de comprar un predio adyacente al loteo Las Margaritas. "La idea era lotear y vender, haciendo mejoras previamente, aunque esto último, pese a los esfuerzos de Chiozza, no se llegó a concretar" (Chiozza de Naser, 1987: 14). A tal fin compran un predio de 114 hectáreas a la familia Duhau, correspondientes a la estancia San Bernardo, en el límite con las tierras de Rafael Cobos (donde se levantaban La Margarita y Mar de Ajó).

El pedido de Guerrero y Chiozza para fundar un pueblo balneario consta en el expediente de mensura correspondiente (Mensura 108); en el mismo piden que se les exima de presentar plano de altimetría por las mismas razones que en Mar de Ajó (es decir por lo irregular e inestable del terreno), a lo cual se accede, y si bien Vialidad provincial reclama la construcción del camino de acceso al loteo, ello se evitará argumentando que se trata de una "ampliación" de Mar de Ajó, que ya cuenta con uno. Con estos antecedentes el Poder Ejecutivo provincial aprueba el 1 de marzo de 1940 el proyecto de nuevo centro de población de Mar de Ajó Norte.

Juan Carlos Chiozza formará otra empresa urbanizadora un par de años después. El 20 de noviembre de 1942 firmó con nueve socios el contrato social de la Compañía Inmobiliaria del Este Argentino SRL (CIDEA), y el 20 de diciembre del mismo año firmó la escritura de compra de una fracción de campo compuesta de 191 hectáreas, ubicadas en el extremo sudeste del establecimiento San Bernardo de la familia Duhau, y colindantes con Mar de Ajó Norte.

El 8 de enero de 1943 se hace la presentación ante la Dirección Provincial de Geodesia del pedido de "ampliación" de Mar de Ajó Norte, con el nombre de playa de San Bernardo (Mensura 109). La presentación tiene características comunes a las ya comentadas, justificándose que por ser una ampliación de un pueblo ya existente no correspondía abrir un camino de acceso, y que no se presentaba el plano de altimetría en mérito a lo irregular e inestable del terreno. La solicitud tendrá una pronta respuesta, y el

UNA NUEVA CIUDAD BALNEARIA

MAR DE AJO

LA MAS ESTUPENDA PLAYA DEL ATLANTICO

1.570 Lotes, Quintas y Chacras. Sobre camino pavimentado de la Costa, a 6 horas de auto de la Capital.

"Está trazada esta nueva Ciudad Balnearia, frente por frente a la mejor playa que existe en toda la costa del Océano Atlántico conocida por "LA MARGARITA" y muy ponderada por la crónica periodística así como también por el gran número de turistas que desde años atrás han encontrado en ella, durante la temporada veraniega el punto más adecuado para el descanso necesario, por lo pintoresco del lugar, tranquilidad de sus aguas en pleno mar, abundante pesca, su fácil acceso por camino pavimentado y su proximidad a la Capital Federal (365 kilómetros de recorrido en automóvil), que representa menos del recorrido a cualquier otro Balneario argentino.

UBICACION: Está ubicada la nueva Ciudad Balnearia "MAR DE AJO", a 6 horas de auto de la Capital, en el Partido de General Lavalle, Provincia de Buenos Aires, Próxima al Faro, y a la Estación Madariaga, F.C.S.

TRAZADO: El trazado de la Ciudad Balnearia "MAR DE AJO", aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia, es excelente por la disposición de sus lotes, sus amplias diagonales, y lo gran extensión destinada para parques, jardines, canchas de golf, etc., como puede observarse en el plano existiendo lotes con amplias frentes al mar y otros más alejados, pero de donde también se domina ampliamente la vista del mismo.

CARACTERISTICA DE LA PLAYA: "LA MARGARITA", tiene un frente de 5.000 metros de largo por 200 metros de ancho y ofrece características que la catalogan como lo mejor de las existentes en nuestra costa, libre de médanos o cangrejalos. Además es la más cercana a la Capital Federal y a La Plata, de aguas de mar tranquilas, con un suelo arenoso de pendiente suave, lo que permite internarse en el Océano más de un centenar de metros sin el menor peligro. Todos coinciden, dice la crónica periodística en haberla bautizado con el nombre de la "DAYTONA ARGENTINA".

MEDIOS DE COMUNICACION: El Camino Costanero del Sud, que parte de la ciudad de La Plata, construido sobre conchilla, asegura un acceso fácil y seguro, en automóvil. Por él, en esta temporada quedará inaugurado un servicio de microómnibus, que se denominará "Expreso de Mar de Ajó", con salidas de Buenos Aires y de La Plata. Si se desea viajar por el ferrocarril del Sud, se deberá descender en Dolores o en la Estación de General Madariaga para tomar auto o el micro-ómnibus que lo conducirá a "Mar de Ajó".

CALIDAD DE LA TIERRA: La calidad inmejorable de la tierra asegura a los compradores de quintas y chacras, un gran rendimiento en los sembrados, sobre todo cuando se trata de frutales y de tubérculos, dado que su composición negra arenosa y su rica agua potable, analizada y aprobada por la Dirección de Geodesia de la Provincia, se prestan como ninguna para cualquier producción y especialmente la de papas. Muestras remitidas al Mercado Central de Patatas, han merecido los más halagadores comentarios.

LA SUBDIVISION: En la sub-división que se ha practicado, debe tenerse muy en cuenta la amplitud que se le ha dado tanto a los lotes, como a las quintas y chacras, con grandes frentes y fondos proporcionados, variando las superficies de los lotes entre 800 y 7.900 metros cuadrados, de las quintas entre 5 y 11 hectáreas y de las chacras alrededor de 24 hectáreas.

FACILIDADES PARA CONSTRUIR: Quien desee construir con poco desembolso y condiciones de pago muy liberales, puede hacerlo por intermedio de la Sociedad Vendedora de estas tierras, la cual con el propósito de fomentar la pronta edificación en "Mar de Ajó", dará facilidades, habiendo instalado un plantel fabril en la localidad para realizar un vasto programa de construcciones económicas y a plazos. En nuestra casa están en exposición las "maquettes" de los chalets a construirse.

CUIDADO DE LAS CASAS: La Sociedad Vendedora atenderá durante los meses de invierno el cuidado de las casas que se construyan, cobrando a razón de \$ 10 m/n mensuales por cada una, siendo a su cargo la limpieza de la misma. (...)

Entre las **CONDICIONES DE VENTA** figura: La posesión será dada inmediatamente con lotes medidos y amojonados dentro de líneas aprobadas por la Dirección de Geodesia de la Provincia y por intermedio del Ingeniero Don Federico Martínez de Hoz. Las que abonen al contado dentro de los 30 días de la fecha del remate, gozarán de un descuento del 30 por ciento sobre el importe de la compra. Las que edifiquen antes del 30 de Abril de 1936, una construcción que por lo menos represente una superficie de 40 metros cuadrados por lote adquirido, se le descontará íntegro el saldo por el terreno. Las medidas de este plano están en metros".

3 de abril de 1943 el Poder Ejecutivo provincial aprobará esta ampliación por Resolución N°27248. A fines de 1943 se aprueban los planos definitivos y se procede al replanteo del mismo, iniciándose las tareas de urbanización.

Bastante posteriormente a las fundaciones pioneras de San Clemente y Mar de Ajó se llevarán adelante otros proyectos, nucleados en torno al acceso de la antigua esquina del Tuyú; Dardo Elicabe, entonces funcionario de Vialidad Nacional en la zona, ofrece un panorama claro de la situación:

"En setiembre de 1945 se me encomendó realizar con medios precarios el acceso desde la esquina del Tuyú al mar. Este camino arranca desde la antigua ruta a Mar de Ajó, pasando por el viejo y ya desaparecido almacén "Esquina del Tuyú" (...), de allí continuaba por una calle que fuera alambra-da por el ex Ferrocarril del Sud (...) que conducía hacia las proximidades de lo que es actualmente Las Toninas, campo que fuera bajo ciertas condiciones de su propiedad conjuntamente con el hoy ocupado por Mar del Tuyú, fracciones que se habían reservado pues estaba proyectada la construcción de una vía férrea por la zona, proyecto que nunca se concretó y las tierras fueron reivindicadas por sus anteriores propietarios. En la actual bifurcación a Las Toninas la traza nueva tomaría rumbo sudeste unos kilómetros llegando a las chacras de Mar del Tuyú y de allí girando al Este y avanzando aproximadamente dos mil quinientos metros se llegaba al mar, era pues el acceso al primer pueblo creado en esta zona por el Señor Arturo E. de Elías (...)" (Elicabe, 1972: 2, 5 y 7).

Este camino se construía justamente para servir al loteo de chacras que A. de Elías propiciara limitando el predio asignado al Ferrocarril del Sur y que al continuárselo hasta el mar comunicó un loteo urbano con fines de Balneario: Mar del Tuyú.

Inmediatamente después se iniciaría el proyecto de Santa Teresita, lindando al sur con Mar del Tuyú, por iniciativa de Lázaro Freidenberg, quien ya tenía experiencia promoviendo urbanizaciones en el oeste del Gran

Buenos Aires (San Antonio de Padua, Ituzaingó y Merlo) y estaba al tanto de la gran demanda de terrenos en la zona. Su interés se concreta en el paraje llamado Santa Teresa, en el límite del alambrado que separaba los campos del Tuyú, de la familia Leloir, de los de la estancia San Bernardo, propiedad de los Duhau:

"Recorrimos toda la fracción que hoy es Santa Teresita, siempre con inmensos médanos a la vista y cañadón en el fondo (...). Francamente ese paisaje no alentaba a imaginar su transformación en un balneario: rebajar los médanos, fijarlos con vegetación, forestar, abrir calles, encontrar tierra para compactarlas, construir un camino de acceso, todo sin un alma alrededor." (Freidenberg, 1978: 30)

A pesar de esto, se abocó al proyecto, contando con la ayuda financiera de Juan J. Cacace, con quien [Freidenberg] "nos pusimos de acuerdo con muestras de recíproca confianza y establecimos las condiciones de la sociedad en términos según los cuales si yo realizaba ventas por cinco millones de pesos en el primer año la ganancia sería compartida por mitades" (Ibidem: 31). A tal fin compran en diciembre de 1945 a la familia Duhau una fracción de la estancia San Bernardo, de 500 hectáreas.

Una vez aprobados los planos de subdivisión por la Dirección de Geodesia Provincial se inician, por una parte, las ventas (urgidas por el plazo de un año que Freidenberg fijara con su financista) y por otra las tareas para el replanteo de la urbanización, ya en los primeros meses de 1946. El plano a replantear consistía en un simple damero paralelo a la playa, de la que lo separa una avenida costanera, y con dos diagonales que se cruzan en su centro.

Los comentarios hechos hasta aquí muestran detalles sobre las fundaciones de los Balnearios, de los que surgen distintas cuestiones que queremos rescatar. La primera es que dichas fundaciones son meros trámites administrativos para cumplir las disposiciones legales vigentes en la provincia, consistentes en planos de tablero, que aunque legalmente aprobados, al tener que llevarse al terreno (replanteo) se encontraban con

varios inconvenientes. El más obvio era la topografía, que no se "amoldaba" al dibujo del plano: las cuadrículas y los trazados lineales se enfrentaban a una superficie de dunas irregulares, con bajos y cañadones intercalados, que impedían el trazado. Pero como si esto fuese poco, esas dunas eran móviles, con una movilidad que se acentuaba apenas se hacía alguna obra que alterase su equilibrio.

Si se observa por ejemplo el caso de San Clemente del Tuyú, a partir de los comentarios citados y de su comparación con las características del medio natural, cabe preguntarse cómo se entiende la afirmación de que el plano urbano, trazado evidentemente a regla y compás y según un criterio de estética geométrica, se "adapta a las condiciones del terreno" cuya topografía de médanos es totalmente irregular?. Además, cómo se podía construir un centro urbano sobre un área con numerosos médanos sueltos, si incluso, y según ellos mismos reconocen, habían surgido problemas con el amojonamiento por la "naturaleza arenosa de la mayor parte del terreno, su ondulación y la vegetación existente en donde el suelo está afirmado" (Mensura 106, 1936: 18).

Nada se hizo en los primeros Balnearios que se fundaron. En San Clemente del Tuyú, Mar de Ajó y Mar de Ajó Norte los lotes fueron vendidos directamente sobre un plano, en Buenos Aires, casi sin delimitar en el terreno, sobre calles apenas trazadas que desaparecían tras un viento fuerte. Los compradores debieron hacer frente a todas las tareas: aplanar los médanos (única alternativa al tener que respetar el trazado geométrico regular de las calles) con lo cual éstos se reactivaban inmediatamente, y fijar de algún modo el suelo, ya sea con vegetación o cubriéndolo con paja y conchilla.

Las posteriores fundaciones fueron algo más cuidadosas al respecto, procediéndose a fijar el suelo, claro que luego de "aplanarlo". En San Bernardo, en "...las manzanas recientemente amojonadas, se hizo una curiosa mezcla de semillas: melis lotus [sic], agropiro, avena, alfalfa y trebol rojo o trebolón. Con esta mezcla se sembró cada calle abierta en el médano, así como el médano vivo. En esta tarea de abrir las calles del futuro balneario, los tractores con topadora volteaban los médanos, ya que eran comunes los de cinco o seis metros de altura ..." (Chiozza de Naser,

1987: 19). Para que el viento no erosionara el sembrado, las calles se cubrían con empajado traído de los cañadones del fondo de los médanos y se tiraba arena para que el viento no los levantara; en el frente de playa se plantaron tamariscos por su resistencia a la salinidad. Si bien esta tarea de forestación terminó de demostrar la errónea creencia de que el suelo del área era incapaz de sustentar árboles, exigió una gran dedicación no sólo para el plantado sino también para su mantenimiento y cuidado.

Refiriéndose a esta tarea y señalando también cómo se superaron estos inconvenientes en Santa Teresita, L. Freidenberg comenta:

"El aspecto de mi campo de acción era aterrador. Me movía entre médanos vivos de varios metros de altura, los cuales a su vez se movían según la dirección de los vientos, y entre cañadones al fondo de la fracción. (...) Otro punto discutible era el de los médanos, es decir si convenía dejarlos como estaban, fijándolos, o si era preferible aplanarlos y fijarlos luego. La gente les tenía temor, pues aquellos médanos pelados y movedizos, en un solo día de viento tapaban una casa, como se había visto en San Clemente (...). Optamos por desmontarlos completamente, fijar el suelo de arena y, luego de hacer las calles, forestar" (Freidenberg, 1985: 35/7).

Cómo se llevó a cabo la tarea?

"Bajar los médanos con las topadoras, trasladar la arena, emplear los palones era tarea sumamente ardua. Emparejada una manzana, se procedía a fijarla echando paja de unquillos sobre la arena, unquillos que se cortaban en el fondo de la fracción, y se sembraba alfalfa y melinotus (...)" (Ibidem: 39).

Con la sinceridad que lo caracteriza, y que indirectamente hecha luz sobre las condiciones reales de los otros Balnearios, Lázaro Freidenberg señala que "Nos habíamos prometido (...) construir una ciudad balnearia

y no contentarnos con un atrayente loteo y dejar luego a los compradores librados a su suerte, como solía ocurrir por entonces" (Ibidem: 40). Es así que la Compañía se ocupó de fijar los médanos y abrir las calles, recubriéndolas de tierra. Se construyeron bajadas hacia el mar, se sanearon los cañadones del "fondo", y además se inició la forestación de todas las manzanas y calles fijadas y de la avenida costanera. La forestación era sumamente costosa por el tiempo que las plantas requerían para adaptarse al medio, castigadas por la arena hasta que los médanos eran fijados; sobre la costanera, y para contener los vientos del mar, se plantaron tamariscos. La Compañía proveyó también el camino de acceso y los medios necesarios para el abastecimiento de materiales, con lo cual se iniciaron las primeras construcciones:

De todas estas fundaciones, qué conclusiones se extraen? Es difícil generalizar con casos tan disímiles, pero el denominador común fue el considerar el medio natural como un obstáculo que debía ser vencido, para que se "amoldara" a un plano urbano dibujado en un tablero, ignorando sus peculiares características y dinámica, y sin considerar que ello pudiese tener efectos negativos sobre la actividad misma: ante una superficie irregular y movediza, correspondía entonces nivelarla y fijarla de algún modo. Las situaciones fueron muy variadas, desde donde no se hizo nada más que el replanteo (San Clemente, Mar de Ajó y Mar de Ajó Norte) del plano aprobado por la provincia, hasta los casos en los que se ocuparon de "nivelar" el terreno y trazar las calles (San Bernardo y Santa Teresita) antes o contemporáneamente a la venta de terrenos. Si bien en ambos casos el resultado final fue el mismo: la destrucción del medio ambiente natural, el grado de destrucción no lo fue, y fundamentalmente las consecuencias negativas no son las mismas, ni tampoco son los mismos quienes pagan los costos de esas consecuencias.

Qué pasó con la forestación? Ella acompaña lo anterior; quienes no se ocuparon del trazado, tampoco forestaron, tarea que corrió por cuenta de los adquirentes de terrenos, obligados a realizarla para fijar la arena (San Clemente, Mar de Ajó, Mar de Ajó Norte). En el otro caso están dos proyectos que sí se ocuparon de forestar: Santa Teresita y San Bernardo. Sin dudas el segundo tuvo gran éxito, siendo su forestación uno de sus princi-

pales atractivos turísticos, aún hoy. En el primero en cambio, la forestación no logró consolidarse, fundamentalmente por dos motivos: el primero vinculado a la urgencia por vender y al descuido en que caían estas plantaciones una vez concretada la venta, en un medio sumamente hostil; el segundo -y más importante aún- relacionado con el criterio de forestar el interior de las manzanas y no las aceras: en un área donde las normas de ocupación fueron muy laxas (o inexistentes), y los porcentajes de ocupación muy altos, los árboles fueron desapareciendo con el proceso de edificación.

Otra pregunta que cabe hacerse es por las "cualidades" de los planos urbanos aplicados, en función de su destino como áreas de esparcimiento y recreación. Resulta notorio que ello no se tuviera absolutamente en cuenta como lo prueba el predominio del damero, cruzado a lo sumo por algunas diagonales; lo que se explica por el carácter especulativo de la urbanización, más preocupada por la simpleza de la división catastral, la rapidez del replanteo y por obtener la mayor proporción de tierras vendibles (en lotes regulares, fáciles de delimitar, y donde las calles no tienen otra función que deslindar los lotes fraccionados). En el otro extremo, la muy elaborada traza urbana de San Clemente (basada en dos hemicírculos apoyados en la costa, de los que parten calles en forma radial) tampoco ofrece una buena solución, tanto porque al llevar al terreno un plano que luce muy bien como dibujo, se nota que las calles se han multiplicado innecesariamente, que muchas manzanas son muy chicas, y que además es muy difícil de trazar y mantener, como porque comparte con el plano en damero el desconocer las condiciones del medio natural, que debieron ser destruidas para su implantación. Como resultado de todo esto, el paisaje urbano resulta descaracterizado, más afín a un suburbio de cualquier gran ciudad que a una villa balnearia.

Complementariamente, considerando que estaba clara la importancia de la playa y del mar y de sus funciones recreativas, cabe preguntarse cómo se manejó el frente de playa en estos proyectos y cómo se hizo la asignación de espacios para plazas y parques. Con respecto al frente de playa, los proyectos no lo consideran en absoluto; todos ellos se limitan a dejar el espacio mínimo indispensable entre la playa y la línea de edificación, que debería además ser utilizado para la construcción de una avenida costanera.

La única excepción fue el grupo de manzanas que la Sociedad de Tierras y Balneario de Mar de Ajó asignó sobre la playa para el Parque General Lavalle, en el que se publicitó la construcción de un Gran Hotel que el tiempo se encargó de borrar, convirtiéndolo en un baldío que sobrevivió hasta hace un par de años atrás en que fue transformado en camping municipal. No existe ningún elemento urbanístico para realzar la presencia de la playa y del mar, y pareciera que todo el espacio que media entre los primeros metros de playa inmediatos al mar y las construcciones es un espacio vacío que hay que minimizar. Ya veremos en qué medida esto es responsable de la sobreutilización de las playas, especialmente para la instalación de servicios complementarios.

Lo mismo sucede con los espacios destinados a plazas y parques, que fueron provistos en la cantidad mínima indispensable para obtener la aprobación legal de los planos, y ubicados en los sitios más alejados del mar y del centro, en los terrenos de menor valor. Sirva de ejemplo nuevamente Mar de Ajó, cuya plaza está ubicada a ocho cuadras tanto del mar como del camino de acceso, en un sitio que hasta hace pocos años seguía siendo un arenal. En el caso de San Bernardo (aún siendo ésta una de las mejores urbanizaciones consideradas), sobre una traza total de 19 manzanas a lo largo de la costa por 7 hacia el interior, es decir 133 manzanas, sólo hay tres destinadas a plaza (un 2,3 por ciento) ubicadas una en la quinta hilera de manzanas desde la playa, y las otras dos en la séptima (la última). Prácticamente ningún Balneario posee parques públicos.

Para interpretar estos hechos, es necesario tener en cuenta varios aspectos. El primero y más obvio se vincula con lo económico, y en tanto tal sujeto a cálculos de costos/beneficios y a consideraciones financieras. Es evidente que cuanto más barato fuese el lote más fácil se vendería, y cuanto menores los costos, mayores las ganancias; esto explica la simpleza de los trazados, la escasa inversión realizada y el gran tamaño de las plantas urbanas, como también la escasez de espacios públicos de recreación, o la invasión de la playa.

Esto está también en relación directa con la legislación vigente; en efecto, del análisis del contenido de la "Ley sobre fundación de nuevos centros de población" de la provincia de Buenos Aires (Nº3487 de 1913),

surge inmediatamente que se trata de una ley general de fundación de pueblos para toda la provincia, que no toma en cuenta en absoluto las particulares condiciones de las urbanizaciones litorales que nos ocupan, dejando sin legislar, o legislando insuficientemente, aspectos que en estos casos tendrían suma importancia:

- El requisito de una topografía plana y con buen drenaje, absolutamente lógico en el contexto de la provincia, resultaba inaplicable sobre los médanos. La irregularidad de los mismos impuso la necesidad de pedir que se exima de la obligación de presentar los planos topográficos del sitio elegido, pero como el plano urbano suponía una superficie plana, posteriormente se haría indispensable proceder a nivelarlo, generándose problemas de drenaje, nivelación errónea, etc., además de la destrucción de las características originales.

- Otro tanto sucede con las reservas de tierras para usos públicos, especialmente para plazas y parques, cuya dotación resulta insuficiente para áreas destinadas a la recreación, y cuya distribución es la inversa a las reales necesidades.

- La ley no especifica tampoco qué servicios debían ser provistos en los centros urbanos recién formados, ni quienes debían hacerlo; así, se suministraron sólo los indispensables para poder vender los lotes, dejando a cargo de los compradores y del Estado la provisión de los restantes. La misma falta de contemplación aparece en lo referente a la necesidad de las fundaciones, a sus dimensiones, y por supuesto a sus posibles usos y formas de ocupación.

Pero el mayor inconveniente que se plantea con esta ley es la falta de definición de la playa, en tanto el sitio a elegir para las fundaciones debía ser contiguo a la misma. Al respecto, existe en nuestro país una situación legalmente incierta acerca de qué es la "playa" y a quién pertenece, que se origina en nuestro Código Civil. En efecto, en su artículo N°2340, inciso 4º, el Código establece que:

"Son bienes públicos del Estado general o de los estados particulares (...) 4º Las playas del mar y las playas de los ríos navegables, en cuanto su uso sea necesario para la navegación,

entendiéndose por playas del mar la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan en las más altas mareas y no en ocasiones extraordinarias de tempestades".

Si bien este criterio tiene la gran virtud de haber reservado las playas como bienes públicos, impidiendo que pasen a manos privadas, presenta dos inconvenientes fundamentales. El primero se relaciona con la indefinición acerca de si las playas son bienes del Estado nacional o de los provinciales, lo que ha llevado a una constante disputa entre ambas jurisdicciones tanto por el aprovechamiento como por el cuidado y control de las mismas. (En la práctica, en la provincia de Buenos Aires el tema se ha resuelto en favor de la provincia, desde el momento en que ésta delegó en los municipios el derecho a otorgar concesiones de uso.)

El segundo se refiere al concepto mismo de "playa", ya que considerar como tal solamente hasta la línea bañada por las olas en pleamar resulta restrictivo, y no condice en absoluto con una definición de playa que contemple todas sus características y en especial su dinámica, única forma de asegurar su supervivencia. Esta indefinición original, y el silencio que al respecto mantiene la Ley de fundación de pueblos, explica que los Balnearios hayan sido implantados a la menor distancia posible del mar, prácticamente adosados al cordón litoral, que en gran parte sería destruído al trazarse la avenida costanera. Rubén Echeverría señala al respecto que:

"... en efecto, playa no es solamente la citada franja a merced de las mareas sino también un conjunto de terrenos adyacentes que componen el paisaje y que incluye forzosamente a las primeras líneas de médanos, próximos al mar. Es así como en playas que alcanzaban los 100 o 200 metros de ancho, se dio posesión a los particulares de la mayor parte de su superficie, con derecho a edificar sobre ellas, dejándolas definitivamente recortadas, mutiladas y estrechas" (Echeverría, 1987: 48)

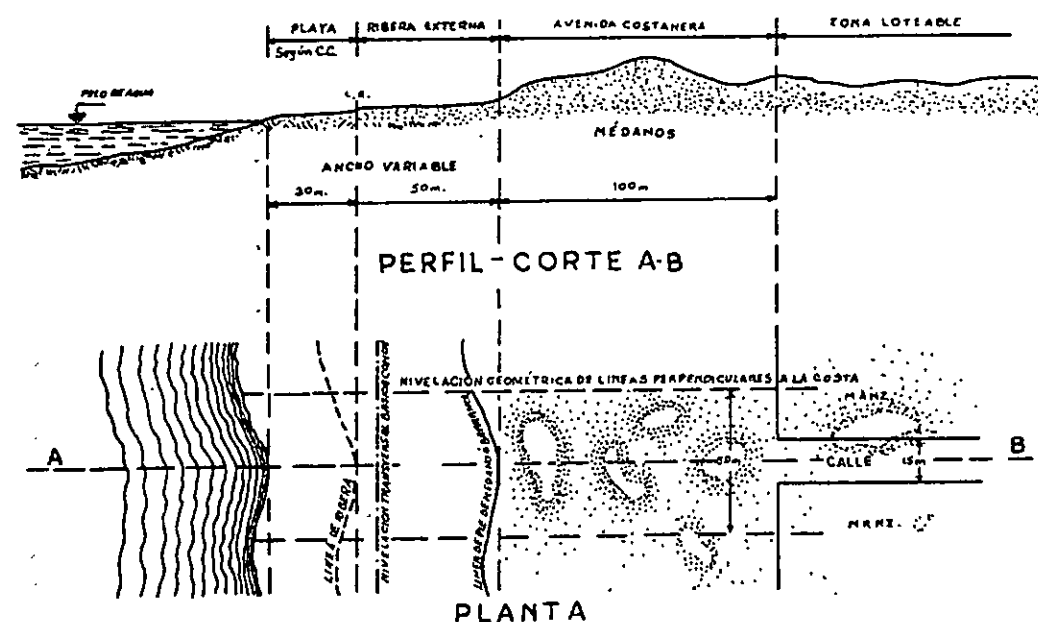
La Ley N°3487 de 1913 se mantendrá en vigencia prácticamente hasta la sanción de la Ley N°8912 en 1977, aunque diversos decretos y reglamen-

taciones hayan ido modificándola. Recién en 1950 el gobierno provincial dictará un decreto (Nº9196 de 1950), de vida efímera, específicamente dirigido a reglamentar "los fraccionamientos que se realicen sobre la costa Atlántica y en zonas de médanos vivos de la provincia" en el que por primera vez aparece una definición operativa de lo que deberá considerarse como "playa", estableciendo dos zonas diferenciadas, contiguas a la "playa" definida por el Código Civil: una "ribera externa" que deberá dejarse librada al uso público, definida como la franja paralela y contigua a la "playa" definida en el Código Civil, y que está sujeta a la entrada del mar cuando el mismo soporta las mareas astronómicas y las eólicas; contigua a la "ribera externa" debería abrirse una "avenida costanera" de 100 metros de ancho (figura 2). Para la ubicación en el terreno de la ribera externa y de la avenida costanera se prevía la realización de distintos estudios de común acuerdo con los organismos competentes. Este decreto es interesante, tanto por el estado de la situación que describe en sus considerandos, como por ser el primer intento por establecer una definición clara de la playa, y de poner límites al proceso de subdivisión de tierras (uno de sus artículos establecía la prohibición de lotear en zonas de médanos vírgenes). Sin embargo, tuvo una influencia prácticamente nula, pues su vigencia fue muy breve, cayendo junto al gobierno que lo decretó, y porque el grueso de las fundaciones ya se había llevado a cabo cuando se lo sanciona.

Además de estos aspectos económicos y legales, existían problemas técnicos, básicamente en lo que respecta al desconocimiento de técnicas apropiadas para la fijación y forestación de médanos (que recién estaban siendo experimentadas y mejoradas en esos momentos tanto en los Viveros Provinciales como por Carlos Gesell más al sur), a lo que se suman cuestiones y factores ideológicos, que enfatizan en el "control" de la naturaleza y en el "orden" urbano, y que tienen como ideal la calle recta de casas iguales: los médanos representan lo incierto e impredecible, que debe ser controlado, "dominado": "La gente les tenía temor" dice L. Freidenberg refiriéndose a los médanos que se movían, y la solución propuesta fue arrasarlos.

FIGURA 2:

Interpretación gráfica del Decreto 9196/1950, provincia de Buenos Aires.



Las consideraciones hechas hasta aquí dan un panorama de cómo se realizaron las fundaciones y cuáles fueron sus características en lo referente al uso y ocupación del suelo; ellas marcarán las características básicas de cada Balneario, fundamentalmente por la perdurabilidad de ciertas improntas (como el trazado urbano) y señalan también el modelo de manejo del medio ambiente prevaleciente. Pero para entender las características actuales de cada uno de los Balnearios esto es insuficiente, entanto a las pautas fundacionales se irán sumando las resultantes de acciones llevadas a cabo a lo largo del tiempo por los distintos agentes intervinientes. Las manifestaciones de estas acciones en los Balnearios serán tratadas en el apartado siguiente.

El crecimiento de los Balnearios

La "fundación" de los Balnearios se limitó, en la mayoría de los casos, a la aprobación legal de las subdivisiones de tierras con destino urbano que hemos descripto, y a la provisión de algún tipo de infraestructura y equipamiento indispensables para la venta de los lotes. Los imponentes trazados, los parques y plazas, sólo existían en el papel, y mucho tiempo tendría que transcurrir para que, a través de la acción de los distintos agentes involucrados, los Balnearios proyectados fuesen cobrando vida. En los casos de San Clemente del Tuyú y Mar de Ajó, los testimonios recogidos entre los primeros en llegar indican que sólo se encontraban en el lugar algunos comercios, las oficinas de ventas de la Compañía, y algunas otras construcciones hechas por ésta; no había ningún tipo de infraestructura, los lotes en el mejor de los casos sólo estaban amojonados, y los Balnearios se reducían a un par de manzanas en total. En San Bernardo y Santa Teresita, la presencia de los urbanizadores parece haber sido mayor, ocupándose éstos del trazado de las calles, de fijarlas y forestarlas, además de proveer un mayor número de servicios.

Los Balnearios crecieron por la acción de los compradores de los lotes, de quienes comenzaron a construir el equipamiento necesario para residir y desarrollar sus actividades, exigiendo de los urbanizadores y del poder público la provisión de la infraestructura y los servicios indispensables, en una "epopeya" de la que dan cuenta infinidad de anécdotas.

Entender este proceso exige el análisis de diversos aspectos, todos ellos interrelacionados, y que dan cuenta también de las motivaciones que los orientan. Así, es necesario considerar la expansión y consolidación del área urbana, en un proceso que partiendo de la subdivisión legal con destino urbano de tierra rural (que llamaremos urbanización "legal"), pasa por la materialización de la traza urbana en el espacio, para llegar a la ocupación y densificación de la ocupación (urbanización "real"), resultante de la provisión de infraestructura, y la construcción del equipamiento urbano en general y turístico en particular. Todos ellos serán tratados a continuación.

El proceso de subdivisión legal de tierras

Este proceso se inicia y tiene su máxima expresión en lo que hemos llamado las "fundaciones" de los Balnearios, prosiguiendo por sucesivas "expansiones" o "ampliaciones" que incrementan paulatinamente las áreas habilitadas para usos urbanos. El cuadro 2 presenta los resultados del relevamiento realizado en base a datos catastrales, mostrando la superficie legal actual de cada uno de los Balnearios, y cómo ésta fue construyéndose a lo largo del tiempo; además, y a modo de ejemplo, se presentan los cartogramas correspondientes a San Clemente del Tuyú y San Bernardo, que muestran espacialmente dicha información.

CUADRO 2

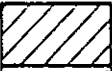

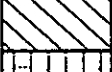


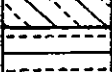

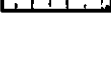
Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Subdivisión de la tierra con destino urbano: superficies incorporadas, por períodos, 1939-1989.

Balnearios	Superficie Total (en ha)	Períodos de incorporación							
		Hasta 1939	de 1940 a 1944	de 1945 a 1949	de 1950 a 1954	de 1955 a 1958	de 1959 a 1968	de 1969 a 1980	Desde 1981
TOTAL	6264.70	1960.67	288.12	3066.09	83.56	0.00	652.44	187.80	26.02
San Clemente	823.00	592.50	0.00	430.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Las Toninas	601.75	0.00	0.00	601.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costa Chica	130.37	0.00	0.00	0.00	75.98	0.00	0.00	54.39	0.00
Santa Teresita	659.80	0.00	0.00	561.91	0.00	0.00	97.89	0.00	0.00
Mar del Tuyú	1211.51	0.00	0.00	1211.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costa del Este	547.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	387.36	0.00	0.00
Agua Verdes	132.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132.84	0.00	0.00
La Lucila/Costa Azul	151.91	0.00	0.00	129.45	7.58	0.00	14.38	0.00	0.00
San Bernardo	434.71	0.00	178.40	130.87	0.00	0.00	0.00	99.42	26.02
Mar de Ajó Norte	109.72	0.00	109.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Mar de Ajó	1621.53	1568.17	0.00	0.00	0.00	0.00	19.47	33.99	0.00

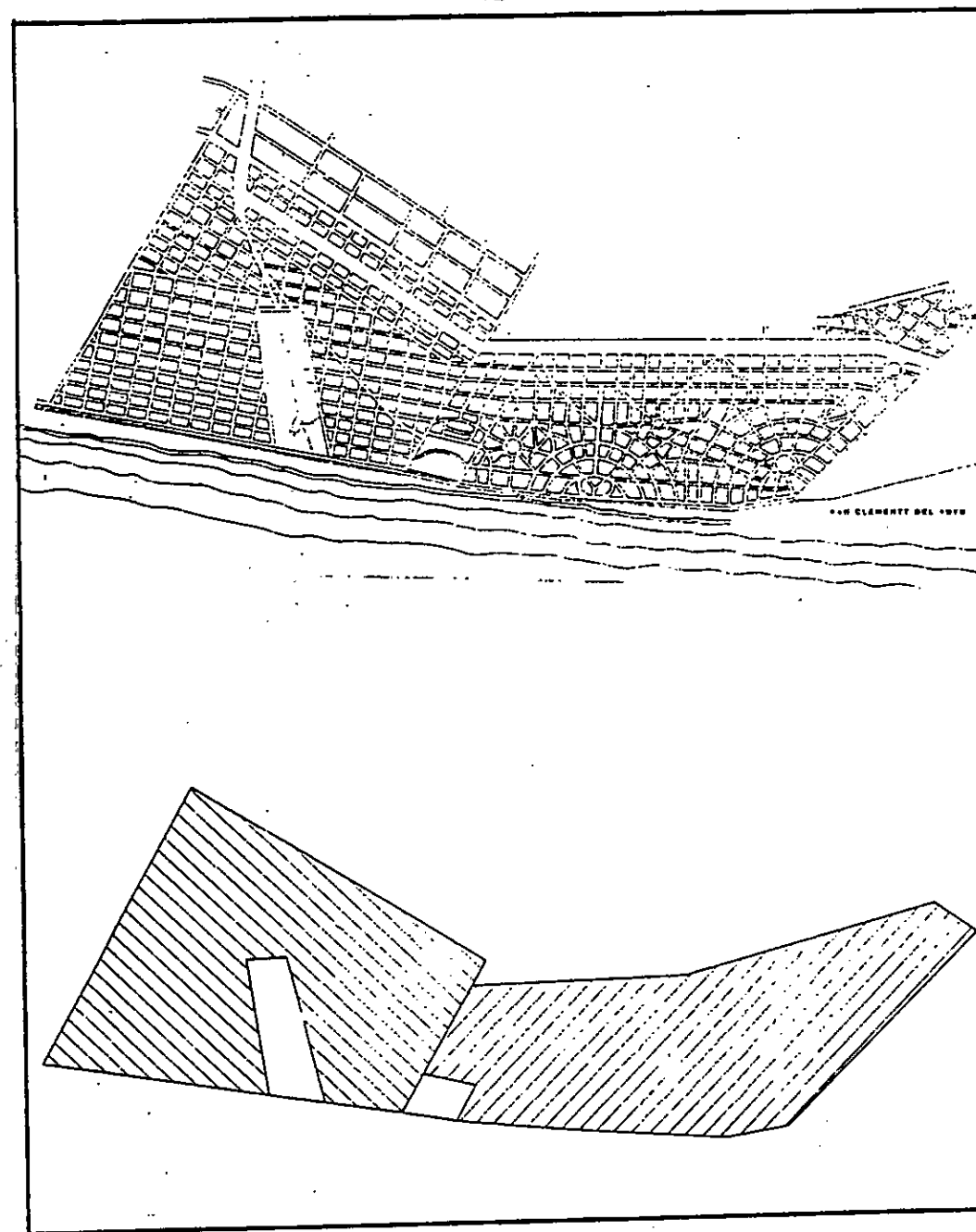
FUENTE: Bertocello, 1989, cuadro 5.

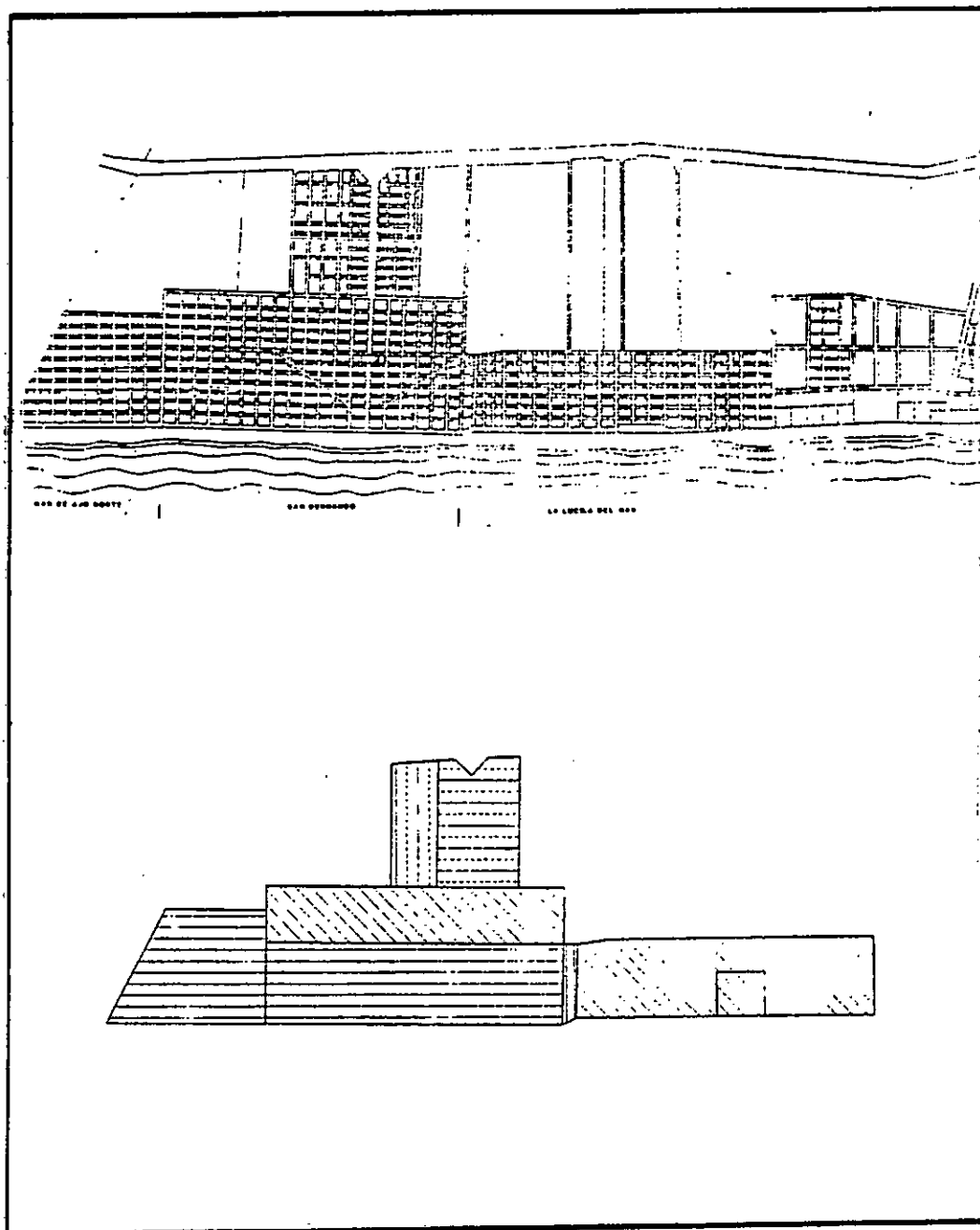
Si se observa la información del cuadro y los cartogramas, podemos ver que las mayores subdivisiones son legalizadas en los primeros años del período abarcado: así, las plantas de San Clemente y de Mar de Ajó son incorporadas completas ya en el momento de su fundación, en la segunda mitad de la década del treinta; inmediatamente después, en el primer quinquenio de los años cuarenta, se concretan las "ampliaciones" de Mar de Ajó: Mar de Ajó Norte y San Bernardo, y en el quinquenio siguiente se realiza la ampliación de San Clemente: El Tala, las de San Bernardo: Costa Azul y La Lucila del Mar, se amplían los fondos de San Bernardo, y por último se incorporan Las Toninas, Santa Teresita y Mar del Tuyú. Durante los años cincuenta sólo se aprueba un sector de Costa Chica y un par de manzanas remanentes entre San Bernardo y Costa Azul. Los años sesenta

SAN CLEMENTE DEL TUYU Y SAN BERNARDO (provincia de Buenos Aires),
Subdivisión de la tierra con destino urbano, áreas incorporadas.

	Hasta 1939
	de 1940 a 1944
	de 1945 a 1949
	de 1950 a 1954
	de 1955 a 1958
	de 1959 a 1968
	de 1969 a 1980
	de 1981 a 1988

FUENTE: Bertonecello, 1989 (escala original 1:20.000).





sólo verán la aprobación de dos sectores complementarios de Santa Teresita, de Costa del Este, Aguas Verdes y de dos remanentes, uno en La Lucila del Mar y otro entre Mar de Ajó Norte y Mar de Ajó; en la década del setenta se incorporan apenas otro sector de Costa Chica, el acceso a San Bernardo, y el barrio San Rafael entre Mar de Ajó y Mar de Ajó Norte.

Resumiendo, los datos del cuadro 2 muestran que para el conjunto de Balnearios del partido de la Costa, el 84,9 por ciento de las tierras incorporadas como urbanas lo son antes de 1950; asimismo, se observa que en casi todos los Balnearios, la casi totalidad de su superficie se incorpora desde el primer momento ("fundación"), siendo las siguientes incorporaciones poco significativas (en general son los huecos remanentes entre los Balnearios), reflejando la modalidad típica implementada en estas urbanizaciones: la aprobación de un plano de subdivisión de un "pueblo" completo, sin correlación necesaria con su materialización. A esta concentración en los primeros años se suma la magnitud de dichas subdivisiones, con un tamaño que hace difícil suponer su ocupación efectiva, como el caso de Mar del Tuyú, con más de 800 manzanas (1.212 ha) aprobadas al mismo tiempo. Estas grandes dimensiones se verán potenciadas aún más cuando con el tiempo las reservas de quintas y chacras de los "fondos" también sean subdivididas por sus nuevos propietarios para incorporarlas al mercado de lotes urbanos⁹.

La materialización y ocupación del espacio urbano

Ya hemos comentado que la materialización y ocupación reales no necesariamente se correlacionan con la subdivisión legal, existiendo normalmente entre ambas un desfase temporal considerable. Para poder analizar el proceso de materialización y ocupación real, entonces, no sirven los planos "legales", siendo necesaria la observación en el terreno. Para esto se recurrió a la observación y análisis de relevamientos aerofotográficos realizados en distintas fechas¹⁰, observándose tanto la materialización en el terreno de la traza urbana (a través del trazado y grado de consolidación de las calles), como el tamaño (superficie) del área realmente urbanizada, y analizándose para esta última también los niveles de ocupación edilicia

(a nivel de presencia/ausencia de edificación en los lotes). Esta información aparece en el cuadro 3, volviéndose a presentar a modo de ejemplo los cartogramas de San Clemente del Tuyú y San Bernardo para las fechas relevadas (1958, 1968 y 1980).

CUADRO 3

Superficies efectivamente incorporadas a los Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires) en fechas seleccionadas, y porcentajes de ocupación.

Balneario y año	Superficie Total (en ha)	Porcentaje de ocupación				
		TOTAL	Hasta el 25%	del 25% al 50%	del 50% al 75%	más del 75%
SAN CLEMENTE DEL TUYU						
1958	189	100.0	61.6	10.7	27.7	0.0
1968	382	100.0	68.5	17.2	9.8	4.5
1980	754	100.0	59.8	22.1	9.0	9.1
STA TERESITA-MAR TUYU						
1958	193	100.0	91.1	8.9	0.0	0.0
1968	682	100.0	83.4	10.1	4.1	2.4
1980	1084	100.0	60.4	20.0	9.0	10.6
SAN BERNARDO-LA LUCILA						
1958	130	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
1968	248	100.0	53.8	37.7	8.5	0.0
1980	492	100.0	63.8	8.3	20.6	7.3
MAR DE AJO-M.A.NORTE						
1958	166	100.0	83.1	16.9	0.0	0.0
1968	352	100.0	46.8	36.1	14.4	2.7
1980	483	100.0	40.9	35.0	14.4	9.7

FUENTE: Bertonecello, 1989, cuadro 6.

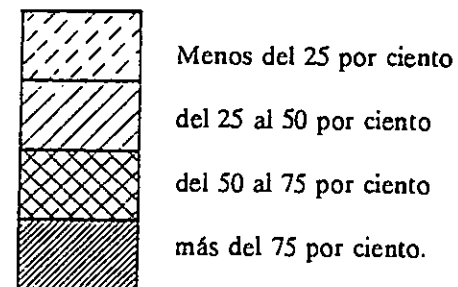
Si se analiza la materialización de la traza urbana en los cartogramas de San Clemente del Tuyú, (bajo esta denominación incluimos además el barrio El Tala, al sur de San Clemente), se ve que en las tres fechas consideradas la proporción de traza incipiente siempre es alta, en especial en 1958, cuando la total era muy reducida, y en 1980, debido a la gran expansión de la superficie total, particularmente en la zona sur y sobre el camino de acceso. Resulta interesante comparar la carta del Balneario que el IGM relevó en 1939 (mapa 3), sólo cuatro años después de su fundación, con el croquis de 1958, casi veinte años posterior, pues no muestran mayores diferencias, siendo recién en las dos décadas siguientes cuando se dará el mayor crecimiento y consolidación.

SAN CLEMENTE DEL TUYU Y SAN BERNARDO (provincia de Buenos Aires). Consolidación y ocupación de las áreas urbanas en fechas seleccionadas.

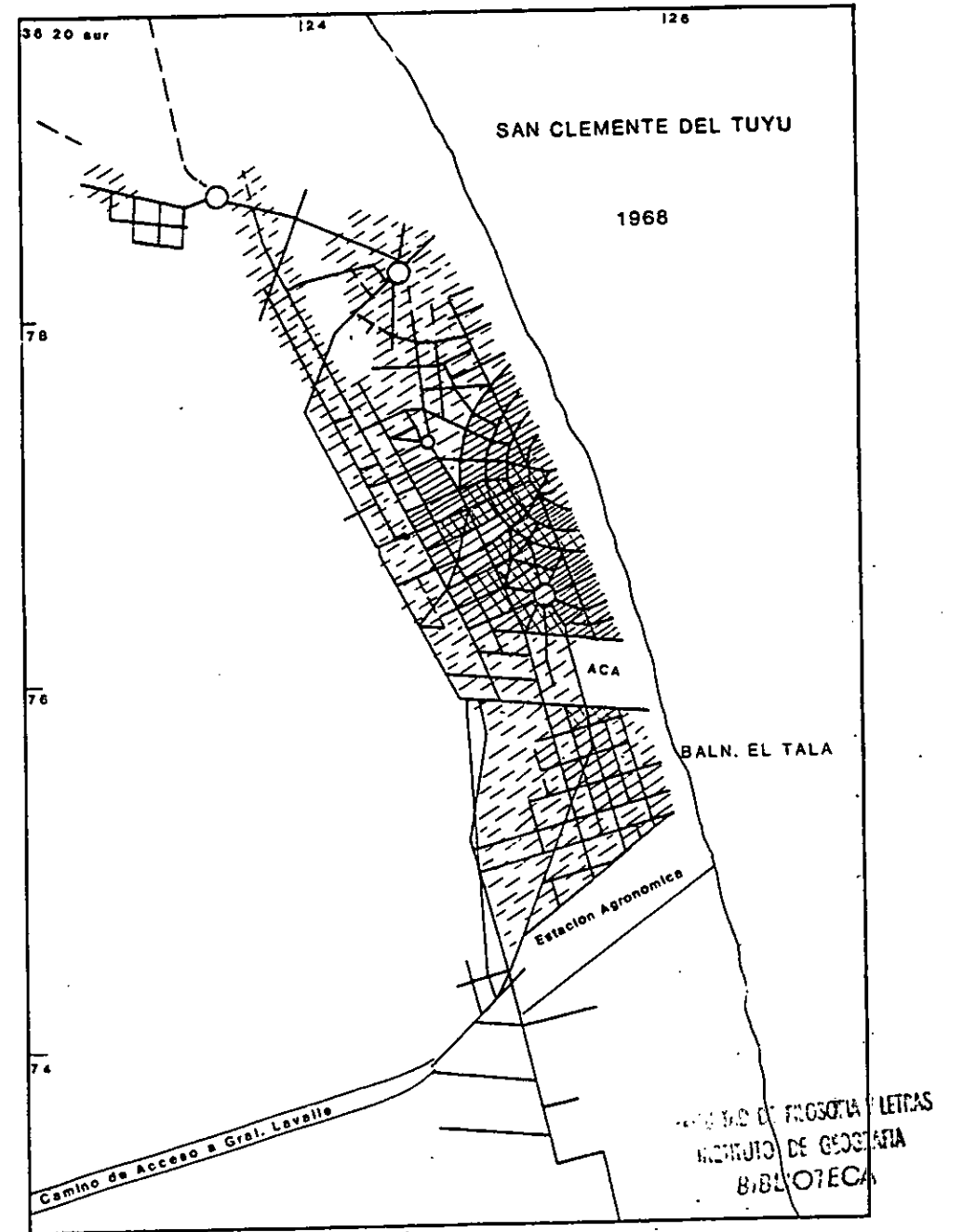
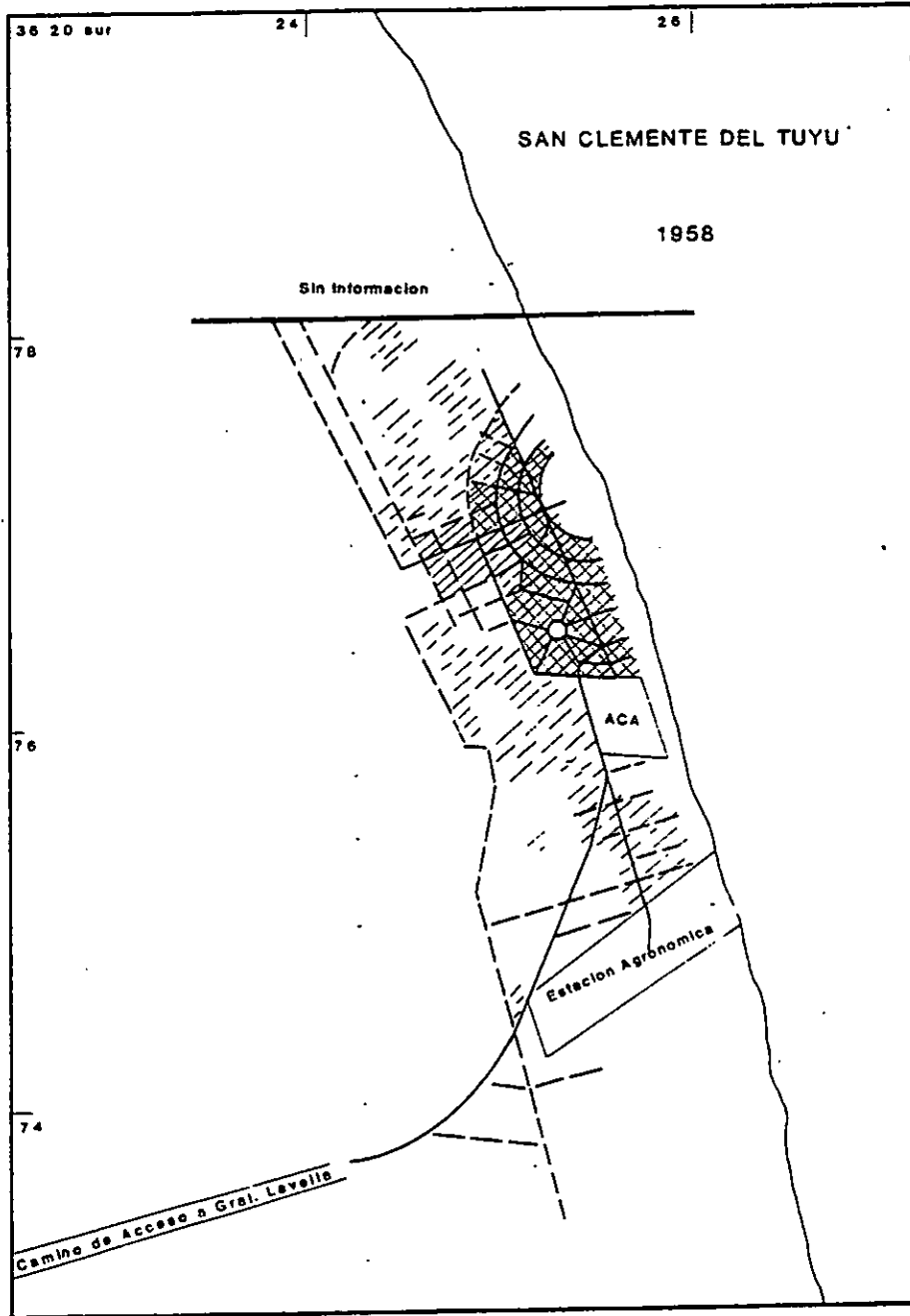
TRAZA URBANA:

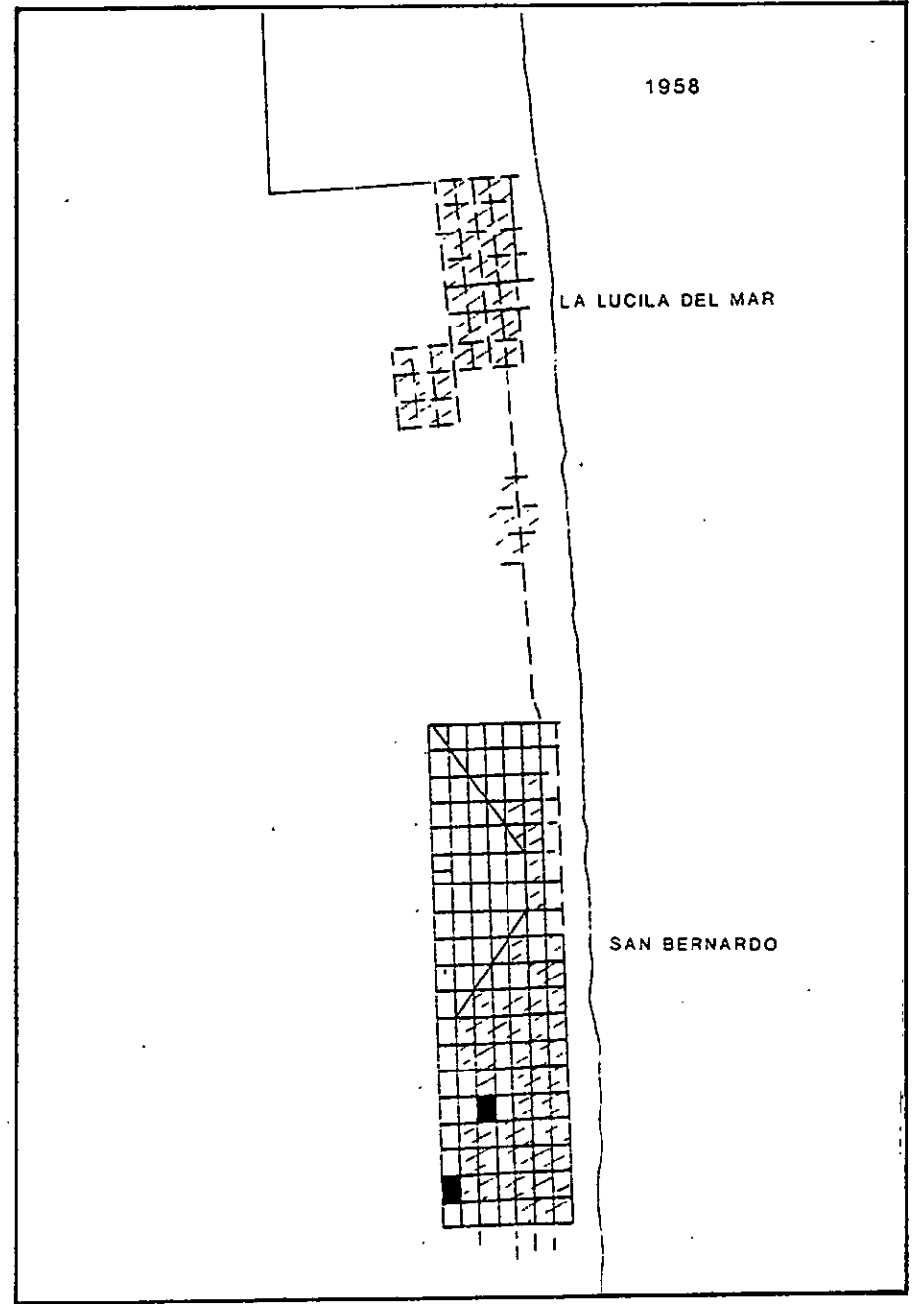
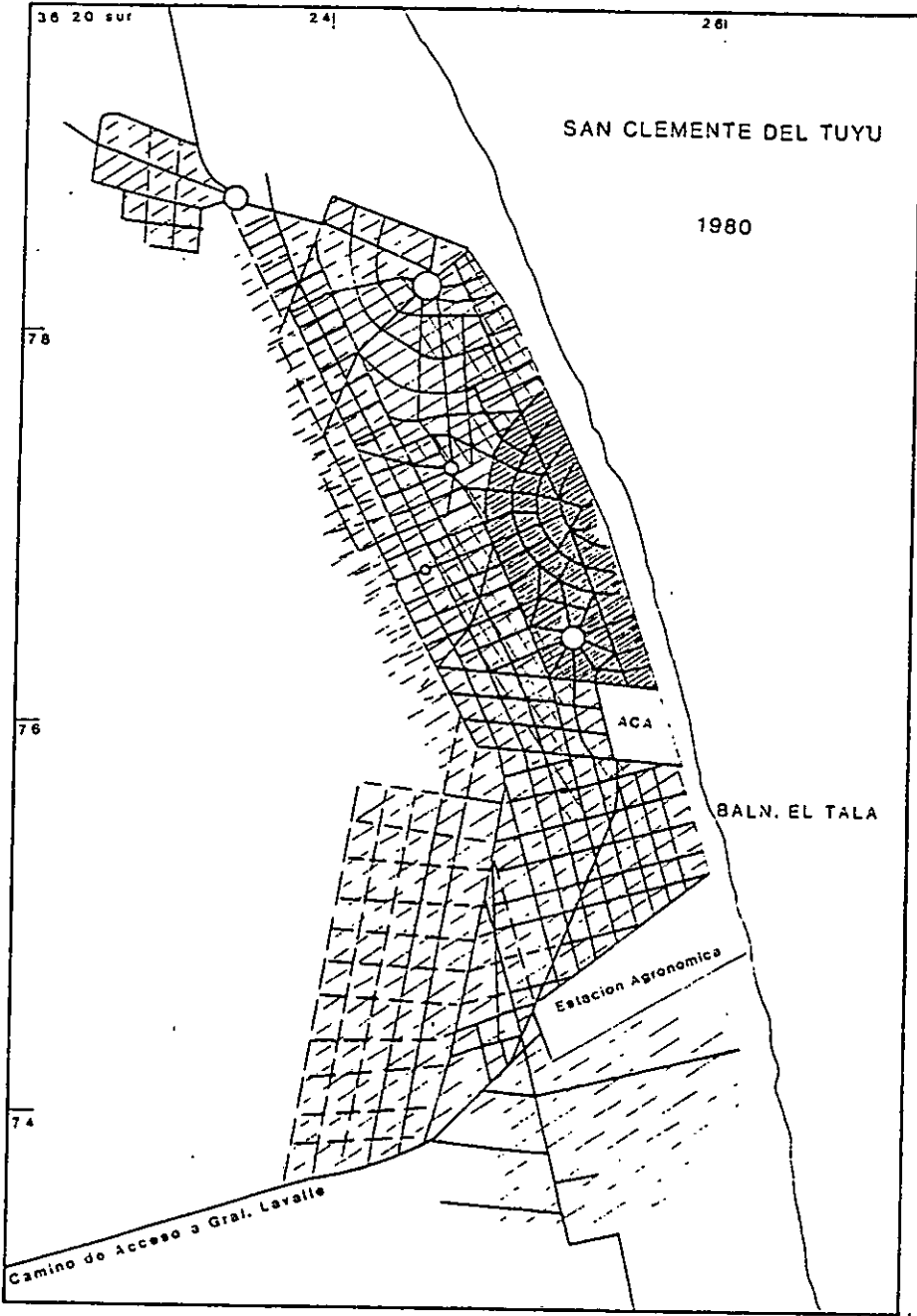
----- Incipiente
 ————— Consolidada

OCUPACION (en %):

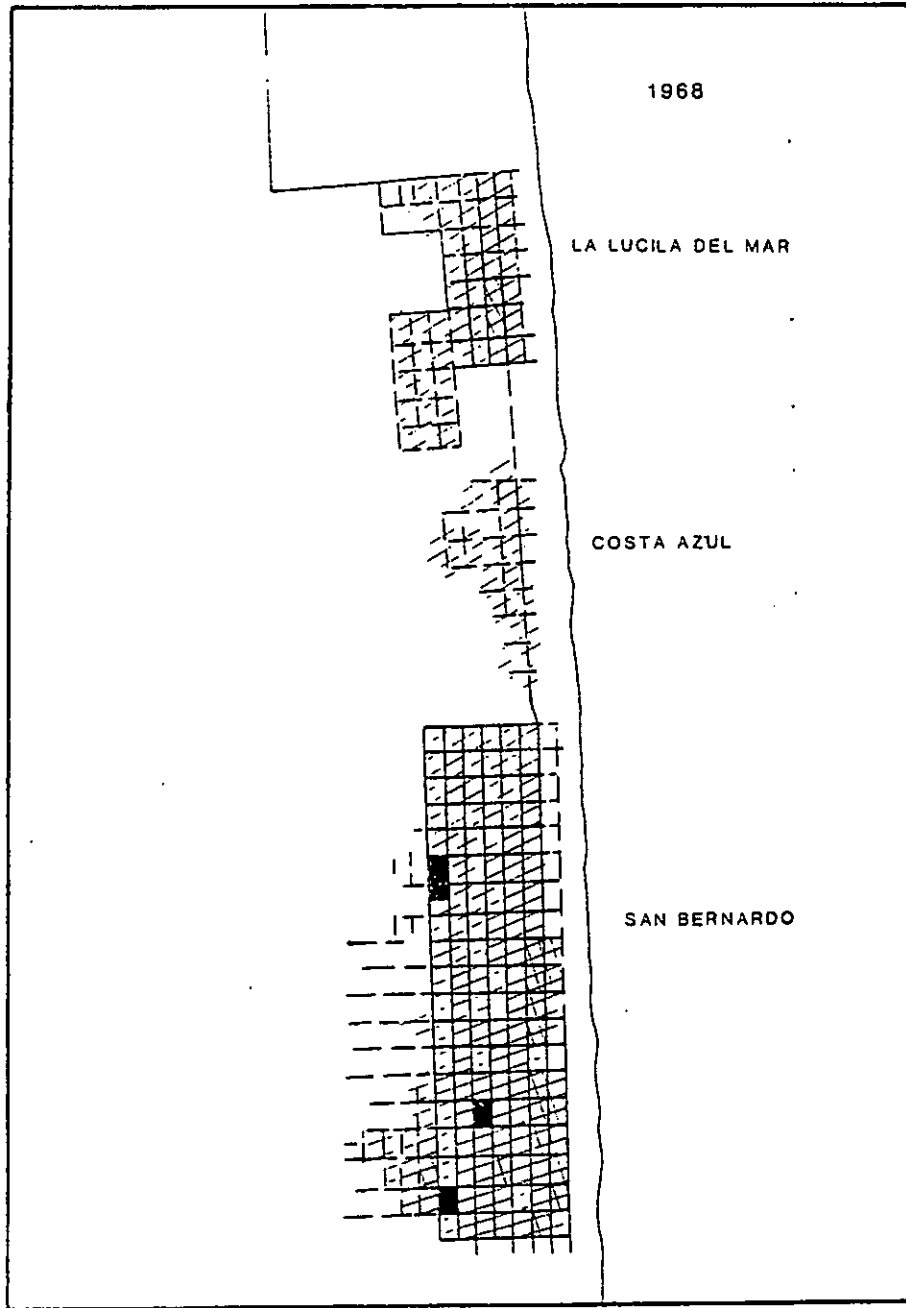


FUENTE: Bertonecello, 1989 (escala original 1:25.000).

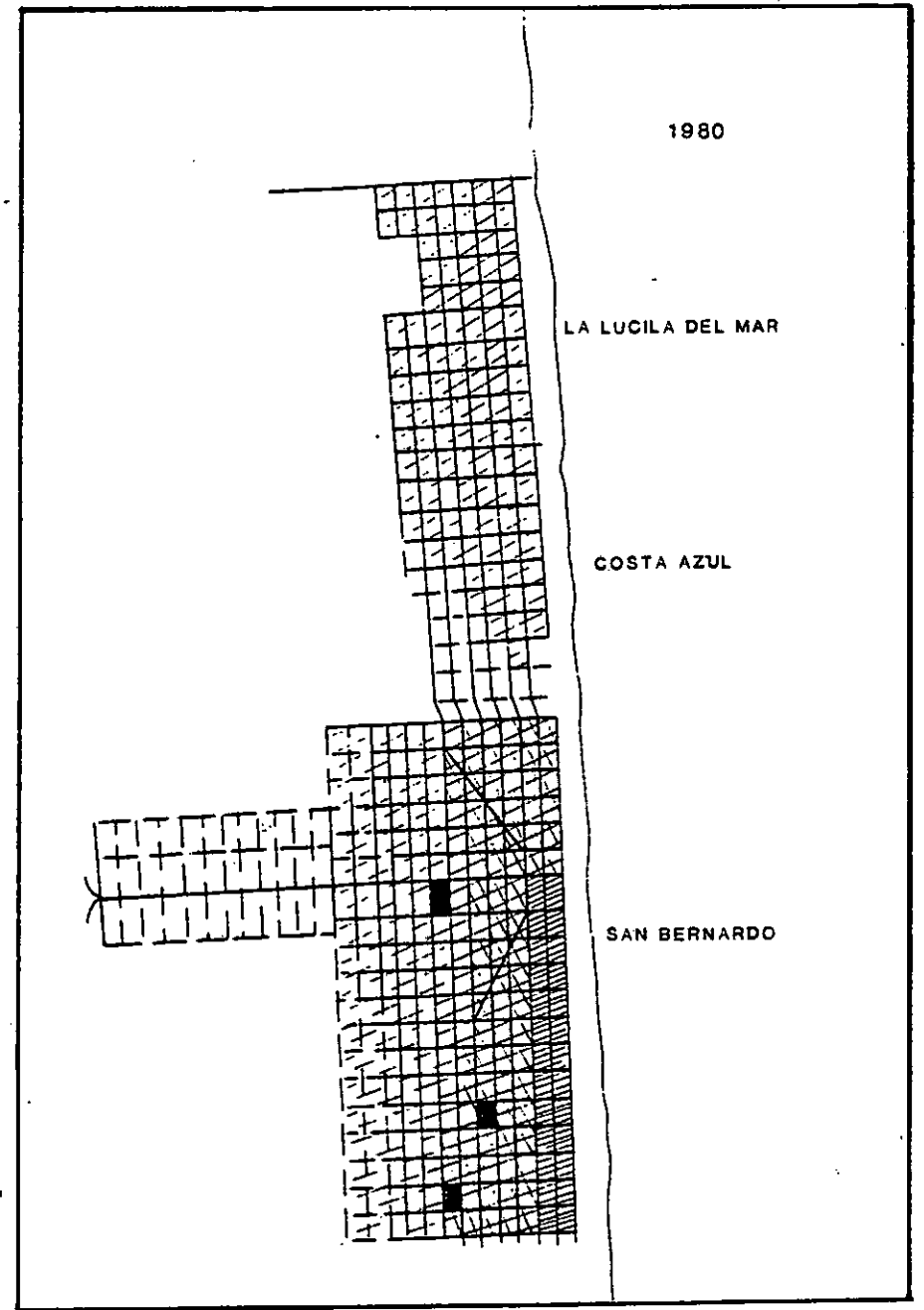




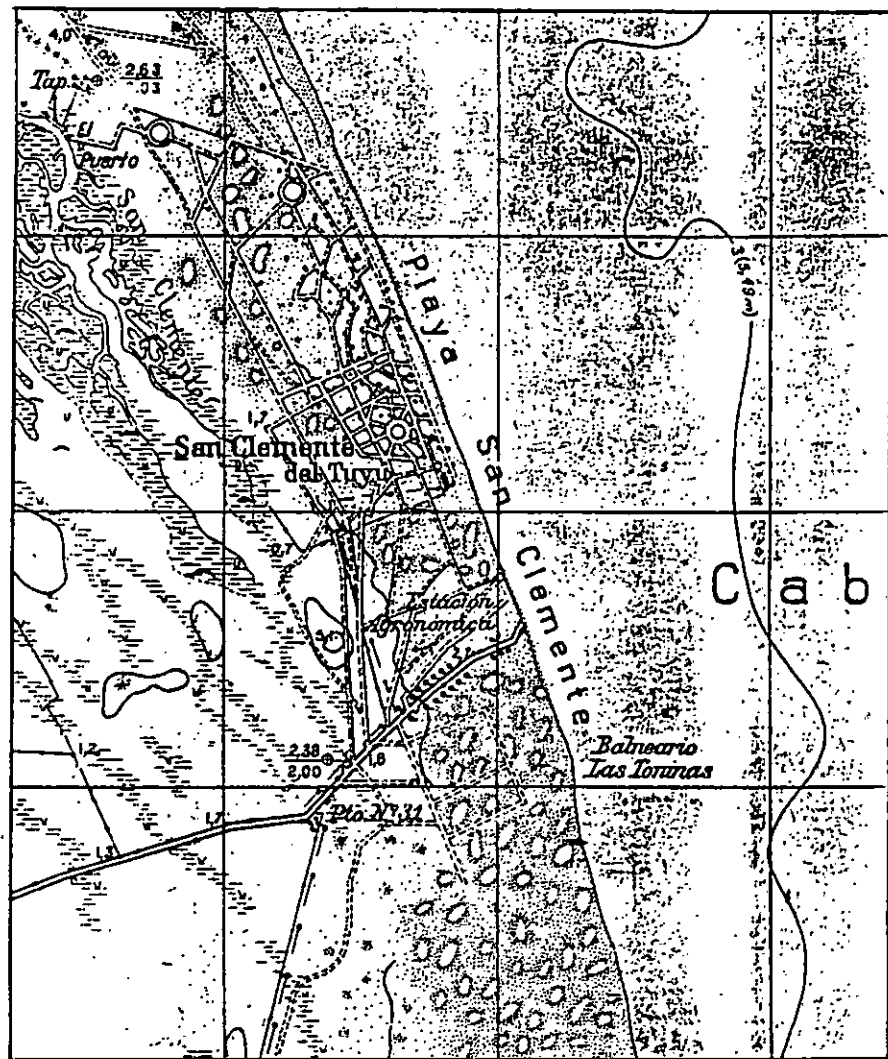
50



51



MAPA 3: San Clemente del Tuyú (provincia de Buenos Aires).



FUENTE: Carta topográfica San Clemente del Tuyú (hoja 3757-10-2 y 4-4), escala original 1:50.000, del Instituto Geográfico Militar (relevamiento 1939).

Si se compara este proceso con el de subdivisión de la tierra analizado en el punto anterior, se verá el gran desfase existente entre la traza "real" y la "legal": San Clemente se subdivide hacia 1935, y el barrio El Tala en la segunda mitad de los cuarenta, en forma total, o sea que para el año en que se realiza el primer relevamiento, 1958, teóricamente deberían existir en el terreno la totalidad de ambos Balnearios, cosa que no ocurre en absoluto, y que llevará aún mucho tiempo alcanzar (por ejemplo, el sector del barrio El Tala al sur de la Estación Agronómica aún en 1980 está sin trazar). Y esto se repite, con mayor o menor intensidad, en todos los Balnearios.

Una evolución algo diferente se registra en San Bernardo, reflejo de las particulares características que le impuso su urbanizador: la traza original de siete manzanas paralelas a la playa de propiedad de la CIDEA (aprobadas en 1943) están totalmente consolidadas ya en 1958; en cambio, las cinco cuadras siguientes correspondientes a la "ampliación" aprobada entre 1945 y 1950, al igual que las de Costa Azul, no existen en 1958, mostrando La Lucila un trazado incipiente. Esta situación variará muy poco hasta 1968, aunque para 1980 la traza se habrá consolidado sustancialmente.

Si analizamos ahora los datos específicamente referidos a la ocupación presentados en el cuadro 3, lo primero que se observa es que la superficie total ocupada en cada Balneario crece a un ritmo acelerado a lo largo de todos los períodos considerados y especialmente en el primero. Sin embargo, al correlacionarla con la superficie legalmente subdividida en las mismas fechas (cuadro 4), se observa el desfase existente entre ambas, mayor aún en los primeros años.

Al observar ahora la composición de la mancha según la intensidad (porcentaje) de la ocupación (cuadro 3 y cartogramas), se ve que la misma es siempre muy baja, y que aunque a medida que pasa el tiempo las áreas centrales se densifican y alcanzan la categoría más densa (más del 75 por ciento de los lotes ocupados), la simultánea expansión de la mancha sigue incorporando sectores de intensidad de ocupación mínima, dando como resultado que la superficie con una densidad inferior al 25 por ciento sea en todos los Balnearios y en las tres fechas consideradas siempre superior al 50 por ciento (excepto Mar de Ajó en 1968: 48,2 y 1980: 40,6 por ciento).

CUADRO 4

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Relación entre la superficie legalmente subdividida y la efectivamente incorporada en cada Balneario, en fechas seleccionadas.

Balnearios	1958			1968			1980		
	Subdivi- dida	Ocupa- da	R*	Subdivi- dida	Ocupa- da	R*	Subdivi- dida	Ocupa- da	R*
San Clemente del Tuyú	823	189	23	823	382	46	823	754	92
Santa Teresita-Mar Tuyú	1773	193	11	1871	582	36	1871	1084	58
San Bernardo	446	130	29	594	248	42	693	492	71
Mar de Ajó-Mar Ajó Norte	1678	166	10	1697	352	21	1731	483	28

(*) R: Superficie efectivamente incorporada/legalmente subdividida (%)

FUENTES: Cuadros 2 y 3.

En resumen, podemos decir que la superficie urbanizada "real" es siempre muy inferior a la "legalmente" urbanizada, aunque la diferencia disminuye con el tiempo; asimismo, los porcentajes de ocupación de las superficies efectivamente urbanizadas son siempre bajos, combinándose la densificación de la ocupación de áreas centrales con la permanente expansión de la mancha urbana total.

La ocupación y densificación urbanas

El análisis hecho en el punto anterior puede ser complementado con el de la información catastral, que permite ver con mayor precisión la evolución del proceso de ocupación, aunque a nivel de partido y sin mostrar sus variaciones espaciales; el cuadro 5 presenta dicha información para distintas fechas¹¹.

CUADRO 5

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Número de lotes urbanos según condición de uso.

Condición de uso	1970	1973	1976	1983
TOTAL	69981	77344	85363	91576
%	100.0	100.0	100.0	100.0
Baldío	66140	68898	69907	72488
%	94.5	89.1	81.9	79.2
Edificado	3841	8446	15456	19088
%	5.5	10.9	18.1	20.8

FUENTE: Bertonecello, 1989, cuadro 9.

La información muestra un paulatino crecimiento del número de lotes totales (12 por mil anual), y uno mucho más acelerado del de lotes edificados (58 por mil anual), lo que refleja la densificación de los Balnearios; sin embargo, y a pesar de esto, el porcentaje de lotes edificados es muy bajo, en todo el período, y si bien crece a lo largo del mismo, sólo llega al 21 por ciento en 1983, corroborando lo dicho anteriormente, es decir que si bien la trama urbana se densifica, su permanente expansión hace que predominen las áreas con ocupación muy baja.

Paralelamente a estos procesos, ocurre también densificación de la ocupación por subdivisión en propiedad horizontal de los lotes, en un proceso aparentemente paradójico, dado el alto número de lotes vacíos: así, en 1983 se relevaron en el conjunto de Balnearios del partido un total de 31.388 departamentos en propiedad horizontal, cuando el total de lotes ocupados era sólo de 19.088. Para avanzar en el análisis de esta aparente paradoja, se consideró conveniente ver la distribución espacial de dos de las variables hasta aquí consideradas: el número de lotes baldíos y el de

departamentos, lo que se realizó para el Balneario de San Bernardo, viendo para distintas subáreas el porcentaje de lotes baldíos y elaborándose para las mismas un indicador del efecto multiplicador de la subdivisión, todo lo cual se muestra en el cuadro 6.

CUADRO 6

San Bernardo (provincia de Buenos Aires). Información catastral por zonas seleccionadas, 1983.

Zonas	Número de manzanas	L o t e s					Departamentos en propiedad horizontal	Í n d i c e s	
		TOTALES	Baldíos	Edificados		Baldíos (1)		Subdivis. (2)	
				TOTALES	Individ.				Colectiv.
TOTAL	315	6070	3772	2298	1498	800	10461	62.14	5.20
Hileras de manzanas (desde el mar):									
Primera y segunda	38	835	336	499	109	390	6453	40.24	13.15
tercera a séptima	105	2209	975	1234	864	370	3767	44.14	5.75
octava a onceava	95	2171	1606	565	525	40	241	73.98	1.56
Acceso	77	855	855	0	0	0	0	100.00	---

(1) Porcentaje de lotes baldíos sobre el total de lotes.

(2) Total de lotes con edificación individual más departamentos en P.H. sobre total de lotes edificados.

FUENTE: Bertonecello, 1989, cuadro 11.

Si se observa en primer lugar el porcentaje de lotes baldíos, se ve que está en relación inversa con la proximidad a la playa y con la antigüedad de la subdivisión, mientras que la distribución de la densificación (por subdivisión en propiedad horizontal) se comporta inversamente al anterior, mostrando por otro lado el efecto multiplicador de las viviendas disponibles que esta subdivisión en propiedad horizontal genera.

Creemos que el análisis de estas dos variables es fundamental, pues ofrece una visión de la densificación efectiva de los distintos sectores de los Balnearios: en efecto, de nada serviría señalar que la densidad media es de

"x" unidades de vivienda por manzana, si desconocemos la proporción de baldíos, y la modalidad en que se han construido las unidades existentes. Así, una alta proporción de lotes baldíos junto a una gran subdivisión en propiedad horizontal dice mucho sobre las posibles densidades que en el futuro alcance el área, cuando con los mismos niveles de subdivisión se ocupen también los baldíos. Pero además de esto, este interjuego entre baldíos y subdivisiones nos está diciendo acerca de la modalidad de ocupación y usos del suelo urbano en los Balnearios, llevándonos nuevamente a la consideración de los actores intervinientes y de sus motivaciones.

Servicios, infraestructura y equipamiento

Para profundizar el análisis realizado hasta aquí, es necesario cambiar de escala de análisis y ver los distintos elementos que dan cuenta de lo que hasta ahora hemos denominado genéricamente "mancha urbana". Así, debemos reconocer que dicha "mancha" en realidad está constituida por equipamientos, instalaciones e infraestructuras urbanas, vinculadas directa o indirectamente al turismo, cuyas características (volumen, calidad, modo de provisión, etc.) dan cuenta de dicho crecimiento, y expresan la modalidad de acción de los distintos agentes intervinientes. A continuación serán abordados brevemente, presentándolos en tres grandes grupos:

a) **Infraestructura básica de urbanización:** agua, luz, pavimentos, cloacas, etc.

b) **Equipamiento turístico específico,** que comprende los hoteles, residenciales, viviendas, departamentos, lugares de camping y otro tipo de acomodaciones donde se alojan los turistas; generalmente expresados en términos de plazas disponibles por categorías que dan cuenta del grado de equipamiento y confort.

c) **Equipamiento general:** comunicaciones, sanidad, seguridad, abastecimiento y finanzas, y esparcimiento, incluyendo este último el equipamiento e infraestructura de playa.

Infraestructura básica de urbanización: Si bien la información disponible es escasa, puede decirse que el común denominador es su escasez y precariedad, especialmente en los primeros años después de fundados.

Si bien la energía eléctrica es el servicio que en la actualidad muestra mayor cobertura, cabe aclarar que los primeros Balnearios no contaron con servicio regular hasta los años 1938-1939 (recurriéndose a los grupos generadores particulares durante la temporada); en los restantes Balnearios, el servicio, aunque con cobertura parcial y deficiente calidad (baja tensión, interrupciones) se presta desde sus fundaciones. Los pavimentos urbanos también faltaron por completo en los Balnearios, excepto en el caso de San Bernardo, donde fueron provistos en gran medida por la compañía urbanizadora ya desde los primeros años. En los restantes Balnearios, fueron construyéndose paulatinamente a partir de las calles comerciales, especialmente desde mediados de la década de los setenta, restando aún hoy muchas calles sin pavimentar. Los servicios sanitarios: agua y cloacas han sido -y siguen siéndolo- los más deficitarios. Prácticamente ningún Balneario cuenta con ambos servicios, siendo su cobertura muy escasa, recurriéndose siempre al agua de napas subterráneas y a los pozos ciegos con los riesgos de contaminación consiguientes. A partir de 1977, un crecimiento importante fue inducido por la implementación de la Ley provincial N°8912, que exige estos servicios para el otorgamiento de permisos de construcción de cierta envergadura, aceptándose como medida de transición la existencia de uno de los dos servicios.

Un estudio del Ministerio de Obras Públicas provincial (Buenos Aires, sf., cuadro 5) ofrece un panorama resumido de estas deficiencias hacia 1973 informando la cobertura en cuadras de estos servicios a nivel de partido: sólo el 17,6 por ciento de las cuadras urbanas estaban servidas por luz eléctrica, el 5 por ciento tenían pavimento, y apenas el 0,5 por ciento y el 2,1 por ciento de ellas tenía agua corriente y cloacas, respectivamente.

Aunque escasa e incompleta, la información previa pone de manifiesto dos aspectos que queremos remarcar:

- En primer lugar, resulta interesante destacar la forma en que es financiada la provisión de estos servicios: ellos son afrontados o por el poder público o por los propietarios de los lotes, en el momento en que son

provistos. Las urbanizadoras no se han hecho cargo -salvo pocas excepciones- más que de las inversiones indispensables para incentivar sus ventas: una vez vendido el lote, su responsabilidad termina; así, los costos se transfieren a otros grupos sociales. (Si ellos hubiesen tenido que proveer dichos servicios, muy probablemente las urbanizaciones hubiesen sido mucho más pequeñas).

- En segundo lugar, la carencia de estos servicios perjudica tanto a la población turística como a la residente, particularmente por los problemas sanitarios que implican la falta de servicios de agua y cloacas, pero también las deficiencias en la provisión de energía y la intransitabilidad de las calles. Es evidente que el gran tamaño de los loteos, y su ocupación muy dispersa potencian estos problemas y los tornan muy difíciles de solucionar por los enormes costos que representan los tendidos de las redes o pavimentos necesarios. Además, estas carencias en general han perjudicado mucho más a la población estable, que permanece todo el año en los Balnearios, y que se localiza en áreas alejadas de las centrales (para el turismo), que obviamente tienen menos servicios todavía.

Equipamiento turístico específico: No existe una estadística oficial de la oferta de alojamiento turístico anterior a la década del ochenta, lo que, unido a que un importante porcentaje de esa oferta está constituida por viviendas particulares, sobre las que ningún ente oficial ejerce control, hace que se conozca muy poco sobre ella. La información cuantitativa disponible sobre alojamiento hotelero se presenta en el cuadro 7, donde se puede ver el gran incremento que presenta el sector; así, el número de plazas en los Balnearios aumenta un 75 por ciento entre 1970 y 1984. La información cualitativa es aún más escasa, aunque en general coincide en señalar la baja calidad de la infraestructura hotelera; así por ejemplo, refiriéndose al equipamiento hotelero de General Lavalle, un estudio del EDISAL señalaba que "...en su gran mayoría (más del 60 por ciento)... han sido construidos después de 1960, con una calidad de construcción y equipamiento relativamente bajo (casi un 65 por ciento del total de plazas tiene un nivel C..." (EDISAL, 1971: 93). Así por ejemplo, en 1980 sólo el 5 por ciento de los establecimientos hoteleros de los Balnearios considerados poseía

ocupados por sus propios dueños o alquilados" (EDISAL, 1971: 95).

Equipamiento general: Cabe aquí hacer una distinción: por un lado, se encuentra el equipamiento "social" (comunicaciones, sanidad, seguridad, etc.) que debe ser provisto por el poder público, y por el otro, el equipamiento provisto por el sector privado (abastecimiento, finanzas, esparcimiento), que responde en forma inmediata a la demanda y que en general ha tenido una cobertura suficiente. El equipamiento social, en cambio, comparte muchos de los problemas señalados anteriormente, siendo que su provisión por el sector público fue haciéndose efectiva muy lentamente.

El aspecto en que centraremos nuestro análisis, y quizás el más importante para el turismo en los Balnearios, es el **equipamiento de playa**; en él deben distinguirse las instalaciones necesarias para la permanencia de los turistas (servicios sanitarios, vestuarios, sombra, predios para deportes, etc.), y el equipamiento general (bares, restaurantes, orden, seguridad, guardavidas).

La provisión del equipamiento turístico se ha organizado bajo la modalidad de "balnearios": núcleos que usufructúan una determinada superficie de playa para la instalación de carpas, debiendo proveer la infraestructura de servicios necesaria; muchas veces están acompañados por otros equipamientos y servicios complementarios (deportes, estacionamiento, etc.) Sobre sus características y funcionamiento caben algunos comentarios:

- en primer lugar, la concesión de un sector de playa para instalación de carpas en tanto debe pagarse para su uso, es una forma de limitar el uso gratuito de la playa, tanto por la superficie ocupada por las carpas como por el sector de playa que se cerca frente a ellas, destinado al uso exclusivo de quienes las alquilan;

- la infraestructura necesaria se ha construido sobre la playa misma, disminuyendo también su superficie libre, o -como se tiende a hacer actualmente- sobre la estrecha franja de médanos que quedan en pie, lo que, si bien disminuye la superficie de playa ocupada, lleva a la destrucción de sus características naturales, no sólo por la construcción en sí, sino por el aplanamiento o la artificialización de la vegetación de esos médanos;

como además no existen criterios que reglamenten las características de esta infraestructura, pueden verse los estilos arquitectónicos y la calidad más diversas, todo en un espacio mínimo. La provisión de servicios complementarios también se hace a expensas de la playa: las canchas de deporte se construyen sobre ella, los estacionamientos carcomen el pie de médano sobre la avenida costanera, etc.

Todos estos problemas remiten nuevamente a cuestionar los criterios sostenidos al definir el límite entre la playa y el área urbana; si en su momento se hubiese dejado una franja mayor, hoy no habría tantos problemas para instalar esta infraestructura. Otro aspecto a retomar es la privatización del uso de la playa -teóricamente pública- tanto por la cesión de una parte de su superficie para instalar carpas, como también por la falta de servicios públicos disponibles para todos los bañistas. (La imposibilidad de proveerse de sombra, o de usar vestuarios o servicios sanitarios si no se alquila una carpa es el mejor ejemplo al respecto).

Por último, cabe analizar la relación que existe entre la infraestructura de alojamiento disponible en los Balnearios y el atractivo turístico: la playa; la superficie de playa disponible por plaza turística, o por turista presente es la medida más directa para medir esta relación en cualquier centro turístico. El cuadro 8 muestra los resultados obtenidos relacionando la superficie de playa que está frente a los Balnearios y el número de turistas presente en los mismos en un día medio de enero de 1984. Si se acepta como un valor normal el de siete metros cuadrados de playa por turista -uno de los más bajos sugeridos por los planificadores turísticos- se concluye que la situación al respecto es bastante deficitaria, máxime teniendo en cuenta que para ambas variables (número de turistas y superficie de playa) se han tomado valores promedio que varían espacialmente, cabiendo suponer que esta relación debe ser mucho mayor en los sectores centrales de cada Balneario.

categoría alta (tres y más estrellas), mientras que el 68 por ciento se agrupaba en categorías medias/bajas (una y dos estrellas), y el 27 por ciento restante eran hosterías y hospedajes.

CUADRO 7

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Alojamiento hotelero (número de plazas) y no hotelero (viviendas de uso turístico), en fechas seleccionadas.

Balneario	1970	1980	1984
ALOJAMIENTO HOTELERO			
Total Balnearios del partido de General Lavalle	9166		15897
San Clemente	3075		4843
Santa Teresita	1631		3314
San Bernardo	4191		2318
Mar de Ajó			5422
ALOJAMIENTO NO HOTELERO			
A) SEGUN FUENTES ESPECIFICAS			
Total Balnearios	6700		43811
San Clemente	s/d		6908
Santa Teresita	s/d		17179
San Bernardo	s/d		13520
Mar de Ajó	s/d		6204
Mar del Plata	36500		67059
B) SEGUN FUENTES CENSALES			
Partidos Gral Lavalle/Costa	7507	33564	

FUENTE: Bertoncetto, 1989.

La infraestructura de alojamiento no hotelero está compuesta por las viviendas de uso turístico y las parcelas para campamento. La información disponible sobre las primeras puede verse en la segunda parte del cuadro 7 y proviene tanto de fuentes específicas como de información censal. Lo primero que surge de su observación es el gran crecimiento que experimenta esta infraestructura: entre 1970 y 1984 el número de viviendas de uso turístico se multiplica por más de seis veces, un crecimiento muy acelerado si se lo compara por ejemplo con el de Mar del Plata, que no llega a duplicarse en igual plazo; tomando las cifras censales, y para el período 1970-80, el crecimiento es de 4,5 veces.

Otro aspecto interesante de analizar es el que resulta de comparar la oferta de alojamiento hotelero y no hotelero (para lo cual este último debe ser expresado en plazas¹²), que muestra una relación de 12,4 plazas no hoteleras por cada hotelera en el conjunto de Balnearios, evidenciando el absoluto predominio del alojamiento no hotelero en los Balnearios.

Caracterizar la calidad del alojamiento no-hotelero resulta también difícil, por la ausencia de parámetros y de información al respecto; sin embargo, diversos problemas han sido señalados desde hace tiempo, muchos de ellos relacionados con la calidad del medio urbano en general. El ya citado estudio del EDISAL hace el siguiente comentario sobre San Clemente del Tuyú para 1970 que se aplican en general a todos los Balnearios:

San Clemente "carece de equipamiento de tipo turístico de calidad y en la medida (cantidad) que los picos de temporada lo requerirían (...). Este balneario como los demás analizados dentro de esta subzona [partido de Gral Lavalle] carece de todo tipo de planificación urbana y su crecimiento ha sido pues espontáneo y de baja calidad. En dicho marco la construcción principalmente de departamentos con fines turísticos, ha cobrado un ritmo ascendente en los últimos años. Estos departamentos (tipo predominante de alojamiento no hotelero de baja calidad de construcción) son en primera instancia hechos para ser vendidos (...). Más tarde estos son o bien

ocupados por sus propios dueños o alquilados" (EDISAL, 1971: 95).

Equipamiento general: Cabe aquí hacer una distinción: por un lado, se encuentra el equipamiento "social" (comunicaciones, sanidad, seguridad, etc.) que debe ser provisto por el poder público, y por el otro, el equipamiento provisto por el sector privado (abastecimiento, finanzas, esparcimiento), que responde en forma inmediata a la demanda y que en general ha tenido una cobertura suficiente. El equipamiento social, en cambio, comparte muchos de los problemas señalados anteriormente, siendo que su provisión por el sector público fue haciéndose efectiva muy lentamente.

El aspecto en que centraremos nuestro análisis, y quizás el más importante para el turismo en los Balnearios, es el **equipamiento de playa**; en él deben distinguirse las instalaciones necesarias para la permanencia de los turistas (servicios sanitarios, vestuarios, sombra, predios para deportes, etc.), y el equipamiento general (bares, restaurantes, orden, seguridad, guardavidas).

La provisión del equipamiento turístico se ha organizado bajo la modalidad de "balnearios": núcleos que usufructúan una determinada superficie de playa para la instalación de carpas, debiendo proveer la infraestructura de servicios necesaria; muchas veces están acompañados por otros equipamientos y servicios complementarios (deportes, estacionamiento, etc.) Sobre sus características y funcionamiento caben algunos comentarios:

- en primer lugar, la concesión de un sector de playa para instalación de carpas en tanto debe pagarse para su uso, es una forma de limitar el uso gratuito de la playa, tanto por la superficie ocupada por las carpas como por el sector de playa que se cerca frente a ellas, destinado al uso exclusivo de quienes las alquilan;

- la infraestructura necesaria se ha construido sobre la playa misma, disminuyendo también su superficie libre, o -como se tiende a hacer actualmente- sobre la estrecha franja de médanos que quedan en pie, lo que, si bien disminuye la superficie de playa ocupada, lleva a la destrucción de sus características naturales, no sólo por la construcción en sí, sino por el aplanamiento o la artificialización de la vegetación de esos médanos;

como además no existen criterios que reglamenten las características de esta infraestructura, pueden verse los estilos arquitectónicos y la calidad más diversas, todo en un espacio mínimo. La provisión de servicios complementarios también se hace a expensas de la playa: las canchas de deporte se construyen sobre ella, los estacionamientos carcomen el pie de médano sobre la avenida costanera, etc.

Todos estos problemas remiten nuevamente a cuestionar los criterios sostenidos al definir el límite entre la playa y el área urbana; si en su momento se hubiese dejado una franja mayor, hoy no habría tantos problemas para instalar esta infraestructura. Otro aspecto a retomar es la privatización del uso de la playa -teóricamente pública- tanto por la cesión de una parte de su superficie para instalar carpas, como también por la falta de servicios públicos disponibles para todos los bañistas. (La imposibilidad de proveerse de sombra, o de usar vestuarios o servicios sanitarios si no se alquila una carpa es el mejor ejemplo al respecto).

Por último, cabe analizar la relación que existe entre la infraestructura de alojamiento disponible en los Balnearios y el atractivo turístico: la playa; la superficie de playa disponible por plaza turística, o por turista presente es la medida más directa para medir esta relación en cualquier centro turístico. El cuadro 8 muestra los resultados obtenidos relacionando la superficie de playa que está frente a los Balnearios y el número de turistas presente en los mismos en un día medio de enero de 1984. Si se acepta como un valor normal el de siete metros cuadrados de playa por turista -uno de los más bajos sugeridos por los planificadores turísticos- se concluye que la situación al respecto es bastante deficitaria, máxime teniendo en cuenta que para ambas variables (número de turistas y superficie de playa) se han tomado valores promedio que varían espacialmente, cabiendo suponer que esta relación debe ser mucho mayor en los sectores centrales de cada Balneario.

CUADRO 8

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Superficie de playa disponible por turista en un día medio de enero de 1984.

Balnearios	Superf. playa (en m ²)	Nº de turistas	Superf. playa /turista
San Clemente	250000	37952	6.6
Santa Teresita	400000	67544	5.9
San Bernardo	275000	49562	5.5
Mar de Ajó	262500	26714	9.8

FUENTE: Número de turistas: Cuadro 1. Superf. de playa: cartas topográficas de la Dirección de Geodesia Provincial, escala 1:25.000.

Algunas conclusiones

A partir de la presentación y descripción del proceso que va desde las fundaciones hasta la actual configuración de los Balnearios, podemos extraer algunas conclusiones que vinculen dicho proceso con los planteos respecto a la relación entre turismo, medio ambiente y valorización del espacio que presentamos en la segunda sección. Así, podemos decir que el proceso de valorización del espacio por el turismo se produce en un espacio cuyas características naturales son valoradas socialmente como un recurso turístico (objeto de consumo turístico), cuyo disfrute requiere, por una parte de la posibilidad de acceder al mismo, y por otra contar con el equipamiento e infraestructura necesarios para su disfrute (el espacio en tanto soporte de la actividad turística), requisitos que se verán condicionados por la propiedad privada a la que dicho espacio está sujeto¹³; su habilitación como medio apto para el desarrollo turístico requerirá entonces de la decisión de sus propietarios, y de la realización de las obras necesarias para transformarlo en turísticamente explotable. Este es en esencia el fundamento de lo que hemos denominado las "fundaciones", a través de las cuales

dicho espacio se incorpora a la actividad turística, valorizándose como lugar donde llevarla a cabo, merced al valor turístico que la sociedad confiere a la playa y el mar.

En el caso que nos ocupa, la incorporación del espacio a la actividad turística se llevó a cabo a través de la producción de espacio urbano, con lotes que se incorporan al mercado de tierras para ser vendidos. Esta producción implica una serie de transformaciones de un espacio que posee características naturales y sociales (previamente incorporadas) concretas, que si bien son ambas particulares de cada Balneario, se encuentran sujetas a las determinaciones generales del modo de producción vigente en nuestra sociedad.

Una de dichas determinaciones es la propiedad privada a la que las tierras están sujetas, y bajo la cual se desarrollará todo el proceso de valorización. La segunda es su consideración como mercadería, y su transformación en un bien de cambio que interviene en un proceso de valorización de capitales, es decir que su producción como tierra urbana posibilita la generación y apropiación de ganancias. A su vez, y por ser la tierra una mercadería con características especiales (fundamentalmente irreproducible), permite la transformación de una parte de dichas ganancias en rentas del suelo, apropiables por sus propietarios.

Son estas determinaciones generales las que explican las características concretas que el proceso de producción de suelo urbano va a tener:

- en primer lugar, las amplias dimensiones de las plantas urbanas, con diseños estandarizados y simples de replantear, responden al interés por generar un alto número de lotes con el menor costo de producción posible, maximizando así las ganancias obtenibles;

- a la misma razón responde el acondicionamiento del suelo llevado a cabo: o nulo, o su nivelación a fuerza de topadora; la otra opción: la forestación y fijación de los médanos, con la preservación de la topografía, complicaba la producción y aumentaba sus costos (particularmente la forestación, que presenta un período de rotación del capital largo) y sólo se practicó cuando las características del medio la hicieron imprescindible, o cuando se unieron otras consideraciones (idealistas algunas, o comerciales - destinarlas a demandantes de mayores ingresos- otras);

- la obtención de la mayor proporción de tierras vendibles sobre el total urbanizado explica también la escasa provisión de espacios públicos: plazas, parques, paseo costanero, etc.;

- lo mismo puede decirse acerca de la provisión de infraestructura y servicios, que fuera realizada en la menor medida posible, con el fin de disminuir costos.

A un nivel más general, conviene señalar que la opción misma por la producción de lotes urbanos en detrimento de otras formas de usos turísticos del suelo responde a dichas determinaciones.

El aparato jurídico que normó la producción de espacio urbano en los Balnearios fue el general para la fundación de pueblos que la provincia contaba desde principios de siglo y evidentemente insuficiente; ninguna legislación especial se ocupó de las urbanizaciones turísticas, ni de las que se llevaban a cabo en áreas costeras. El efecto más importante es sin dudas la invasión de los médanos -que son parte de la playa- para la instalación de los pueblos: se destruyó así parte del recurso playa, que hoy, cuando la densidad de ocupación es alta, resulta indispensable para el uso turístico. La falta de todo tipo de espacio libre y público cercano a la playa es otra de las consecuencias del objetivo especulativo de los promotores y de la falta de legislación al respecto.

Por otra parte, el manejo del área estuvo inserto en una concepción que podríamos denominar "desarrollista", preocupada fundamentalmente por la realización de obras sin tener en cuenta los efectos perjudiciales que dicha acción tendría sobre el medio natural ni sobre el construido. Así por ejemplo, el paisaje natural en muchos casos fue considerado un obstáculo que debía ser superado o dominado, la más de las veces destruyéndolo. La posibilidad de que las acciones que se llevaban a cabo pudiesen volverse en contra de la actividad tampoco se tuvieron en cuenta, considerándose las siempre como externas. Ello reviste particular gravedad en el caso del turismo, donde las características del medio constituyen no sólo el soporte de la actividad, sino que son su objeto mismo. La ruptura del punto de equilibrio de las playas, con su consiguiente angostamiento, la desaparición de médanos y vegetación, unido a la urbanización desenfrenada y al deterioro urbano, inciden directamente sobre la potencialidad turística de

los Balnearios, algo que nunca se tuvo en cuenta.

Hasta aquí hemos señalado las características fundamentales impuestas a los Balnearios por los agentes inmobiliarios que los fundaron. Avanzar exige analizar a quienes compran estos lotes urbanos, entre quienes distinguiremos a los consumidores finales y a los intermediarios.

1.- Los consumidores finales son aquellos que se interesan por el terreno en tanto valor de uso, como soporte material que posibilita el disfrute del recurso turístico, o la prestación de servicios a tal fin (como medio de producción), incluyéndose también entre ellos a los residentes permanentes. Ellos llevan a cabo la edificación de esos lotes, tanto encargándola a una empresa constructora como por autoconstrucción, proceso a través del cual se va creando la oferta de infraestructura y equipamiento turístico que permitirá tanto su uso personal como la apropiación de una renta bajo la forma de alquiler, además de una capitalización a través del valor creciente que dichas infraestructura y equipamiento van adquiriendo; su importancia para la conformación urbana justifica aclarar algunos aspectos.

En primer lugar, la forma en que este proceso de construcción se lleva a cabo conlleva -en muchos casos- una calidad de edificación deficiente, que será reiteradamente denunciada, y que actuará en contra de la potencialidad turística de los Balnearios. En segundo lugar, la falta generalizada de criterios edificatorios (densidades, estilos, materiales, etc.) dieron a este proceso un carácter anárquico que obviamente va a quedar reflejado en el paisaje urbano; en cambio en los Balnearios donde hubo alguna reglamentación al respecto, la calidad de la construcción y sus características son mejores (unido esto al mayor poder adquisitivo de los demandantes).

2.- Los intermediarios son aquellos compradores que se interesan por el lote en tanto valor de cambio, ya sea reteniéndolo como capital o con fines especulativos, o utilizándolo como sostén material para la valorización de un capital en la construcción de equipamiento turístico en general.

La retención de lotes de tierra urbana como capital es un fenómeno generalizado en nuestra sociedad, donde la inestabilidad económica y la inflación la constituyen en una forma de ahorro de primer orden; ello está reafirmado por la falta de legislación que lo impida o controle, y por una

carga impositiva muy baja, que no recarga el mantenimiento sin uso de la tierra (Clichevsky, 1980). La existencia de estos lotes sin uso se refleja en gran medida en los altos porcentajes de lotes baldíos que los Balnearios presentan permanentemente, y que constituyen un freno a la consolidación urbana.

Esta retención de lotes baldíos se ve potenciada por las posibilidades especulativas que su propiedad ofrece, fundamentalmente la apropiación de plusganancias generadas por los efectos de aglomeración que se van creando en los Balnearios, y a las que la propiedad del lote permite apropiarse como rentas.

Por último, debemos considerar a los compradores que construyen en esos lotes equipamiento para ser vendido como tal en el mercado, y que dan cuenta de una proporción importante y creciente del equipamiento disponible en los Balnearios. Esta operatoria estará condicionada, por una parte por la existencia de una numerosa demanda con altos niveles adquisitivos, y por otra por una legislación permisiva, que da la posibilidad de un uso muy intensivo del suelo, dando origen al proceso de subdivisión en propiedad horizontal. Todo esto tendrá como fin la generación de ganancias inmobiliarias, y de distintos tipos de plusganancias, que podrán ser apropiadas por los propietarios del suelo bajo la forma de rentas, contándose entre ellas las plusganancias sectoriales propias de la construcción (rentas absolutas); plusganancias diferenciales por costos relativos menores en función de la localización y de las cualidades del terreno (rentas diferenciales); y fundamentalmente plusganancias de monopolio, originadas en la existencia de una alta demanda interesada en el acceso a sitios con características precisas, fundamentalmente la cercanía al mar (rentas de monopolio).

Junto a este proceso de crecimiento del equipamiento urbano, y en directa interacción con el mismo, se irá dando la provisión de servicios e infraestructura, que como vimos casi no fueran provistos en las fundaciones. Ello se logrará fundamentalmente a costas de los nuevos compradores y del Estado, lo que representa una auténtica transferencia de costos desde los urbanizadores hacia estos agentes.

Pero además de esta transferencia, la existencia o no de servicios e

infraestructura establece una diferenciación espacial que se reflejará en los usos y valores del suelo, dando por resultado una diferenciación (segregación) interna en los Balnearios, que se sumará a la que existe entre éstos. La posibilidad de apropiarse de las plusganancias generadas por la construcción en los terrenos provistos de infraestructura y más cercanos a los servicios va a dar lugar por un lado a una puja por la provisión de dichos elementos, y por otro a la consolidación del modelo de desarrollo turístico iniciado con las fundaciones: la ciudad Balnearia, cada año más parecida a cualquier otra ciudad.

Este proceso de crecimiento urbano se retroalimentará permanentemente con un flujo creciente de turistas, requiriendo la dotación de mayor infraestructura y equipamiento. Esto tendrá un reflejo espacial en la densificación permanente de las áreas centrales, la expansión del área ocupada en forma incipiente, y la incorporación de nuevas tierras habilitadas como urbanas, en un proceso que -movido por los engranajes precitados- generará áreas urbanas de gran tamaño, poco consolidadas, y que comprometen el suelo retirándolo para otros usos, o para otras modalidades de los mismos usos.

Este proceso irá consolidando un patrón de ocupación peculiar: la sobreocupación en los terrenos adyacentes a la playa, y la baja consolidación en los más alejados. Ello responde a la existencia de una gran demanda con alto poder adquisitivo que privilegia la cercanía al mar con fines turísticos; esta densidad motiva el reemplazo en estos terrenos de la vivienda unifamiliar por la en propiedad horizontal, reemplazo facilitado por las mayores ganancias que estos usos y demandas intensivas generan. Por otro lado, las áreas más alejadas permanecen con porcentajes de ocupación muy bajos a lo largo de mucho tiempo, dificultando la consolidación urbana y la provisión de infraestructura y servicios, con los altos costos sociales consiguientes.

Este proceso de densificación de ciertos Balnearios y de ciertos sectores de los mismos se va a ver potenciado por el dictado de normas legales (ley N°8912) que tratando de poner límites a los loteos especulativos, indirectamente revalorizarán aún más los terrenos que poseen los nuevos requerimientos legales, que ser verán sujetos a una edificación más

acelerada todavía.

Todo esto va a generar en los Balnearios una disponibilidad muy alta - y creciente- de equipamiento turístico, que va a implicar un uso cada vez más intensivo de las playas y la necesidad de instalaciones y equipamiento en ella, que van a toparse con la falta de espacio; ello va a implicar la necesidad de adoptar diversas soluciones, todas con un denominador común: la destrucción del medio natural y su artificialización creciente, con la posibilidad de que ello revierta contra el valor turístico de dichas playas (transitoriedad de la valorización).

POBLACION, EMPLEO Y TURISMO EN LOS BALNEARIOS

Toda valorización turística de un espacio presupone un proceso de movilidad del trabajo por el cual la mano de obra se adecua a los requerimientos de la actividad viabilizándola. Normalmente, dicha movilidad genera un proceso de poblamiento en el local donde la actividad se lleva a cabo, resultando este poblamiento su faceta más evidente (a pesar de que existen otras tales como las migraciones estacionales, o los cambios de empleo, etc.) Es por esto que cuando se quiere analizar la relación entre turismo y población la caracterización de la población que reside en el lugar, si bien es el punto de partida del estudio, es insuficiente, siendo necesario entrar en el análisis del mercado de trabajo local que la actividad generó.

A partir de estos postulados (ya planteados en la segunda sección), se hace aquí una descripción del mercado de trabajo constituido en los Balnearios, a partir de la caracterización de las distintas actividades vinculadas al turismo en tanto generadoras de empleo, para a partir de ello ver cómo se inserta la población trabajadora en este mercado, y cuáles son las peculiaridades y consecuencias de dicha inserción para los trabajadores, con el fin de ofrecer elementos que permitan evaluar mejor las tan mentadas potencialidades del turismo como generador de empleo. Antes de

esto, y a modo de antecedente, se presenta una breve caracterización del proceso de poblamiento y de la población residente en los Balnearios.

La población de los Balnearios

Para comprender la importancia del proceso de poblamiento generado por la actividad turística en los Balnearios, resulta indispensable tomar como marco de referencia la región en la que se ubican: la Pampa Deprimida, y el total de la provincia. Las tasas de crecimiento anual de la población de los partidos de la región muestran claramente el estancamiento que caracteriza a los partidos de la Pampa Deprimida en sus aspectos poblacionales; así, entre 1947 y 1970 el 50 por ciento de estos partidos presentan pérdidas de su población total, y sólo dos de ellos alcanzaron un crecimiento superior al 2 por ciento anual: ellos son justamente los de Gral Lavalle y Gral Madariaga, ambos con un pujante frente marítimo (Bertoncello, 1989, cuadro 18).

Si se observa la evolución de la población residente en los Balnearios (cuadro 9)¹⁴, puede verse el gran crecimiento registrado por todo el conjunto, con tasas máximas en la década del sesenta. A pesar de todo lo señalado, es importante que estas variaciones no oscurezcan lo más importante: los Balnearios han tenido, en cuarenta años, un crecimiento altísimo, con una tasa de crecimiento anual media del 99,3 por mil durante más de treinta años (1947-1980). (En el mismo período la población total del país crece a una tasa del 17,25 por mil anual.)

Cabe preguntarse ahora por las características que presenta esta población residente en los Balnearios. La estructura por edad y sexo de la población del partido de la Costa en 1980 muestra un perfil expansivo, con aportes migratorios en todas las edades activas, mayoritariamente masculinos, y de larga data, que ya están elevando sus niveles de natalidad y expandiendo el porcentaje de pasivos, constituyendo este aporte migratorio un componente fundamental del crecimiento, tanto aportando población como incrementando el crecimiento vegetativo de los partidos.

CUADRO 9

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Población total censada en 1947, 1960, 1970, 1980 y 1991.

Balneario	1947	1960	1970	1980	1991
TOTALES	1564	3083	12482	25652	37949
San Clemente del Tuyú	867	1736	3461	4987	s/d
Santa Teresita	s/d	547	3678	8654	s/d
Las Toninas			368	837	
Santa Teresita		547	2816	6417	
Mar del Tuyú			494	1400	
San Bernardo/Mar de Ajó	697	800	5343	11885	s/d
La Lucila del Mar			233	671	
San Bernardo			763	3110	
Mar de Ajó Norte		187	s/d	1658	
Mar de Ajó	697	613	4347	6446	

FUENTES: 1970 y 1980: elaboración propia en base a tabulados inéditos de los censos respectivos, por radio y fracción censal. 1991: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991, resultados provisionales. Resto: Argentina, INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 1980, Serie B, provincia de Buenos Aires, pp.XXss.

La composición por origen de la población residente (cuadro 10) corrobora este proceso migratorio. Al analizar esta información, lo primero que llama la atención es la alta proporción de individuos nacidos fuera del partido, y la variedad de orígenes de la población residente, siendo los más numerosos los oriundos del resto de la provincia -30,9 por ciento-; Capital Federal y Gran Buenos Aires le siguen en importancia, aportando el 25,3 por ciento de la población residente; sin dudas la estrecha vinculación que existe entre los Balnearios y el Gran Buenos Aires, junto a su importante volumen poblacional explican esta alta proporción; los habitantes oriundos

del resto de las provincias del país representan el 15,6 por ciento de los censados, con predominio de las provincias norteañas; por último, también los extranjeros están representados por un porcentaje importante (12,5 por ciento) en el que los de otros países predominan por sobre los de países limítrofes (4,7 por ciento).

CUADRO 10

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Población residente, según lugar de nacimiento, 1980.

Lugar de nacimiento	Población total	%	%
TOTAL	25652	100.0	100.0
Partido de la Costa	3990	15.6	15.6
Resto provincia de Bs. Aires	7924	30.9	30.9
Gran Buenos Aires	3460	13.5	
Capital Federal	3021	11.8	25.3
Resto región Pampeana	1736	6.8	
Región Noroeste	726	2.8	
Región Noreste	1136	4.4	
Región Cuyana	318	1.2	
Región Patagónica	104	0.4	15.6
Extranjeros países limítrofes	1208	4.7	
Extranjeros países no limítrofes	2029	7.9	12.6

FUENTE: Elaborado en base a: ARGENTINA, INDEC, tabulado inédito (población total censada en el Municipio Urbano de la Costa por lugar de nacimiento) del Censo Nacional de Población y Vivienda 1980.

Resumiendo la información sobre crecimiento y composición de la población residente en los Bañerios muestra el fuerte proceso de movilización poblacional inducido por el turismo, representando un fenómeno totalmente atípico en la región, denunciando la especificidad de la función turística de los Bañerios que nos ocupan. Dicha movilización responde a los requerimientos de un mercado de trabajo definido localmente en función de la actividad turística, que presenta características muy específicas.

El mercado de trabajo local

Prácticamente toda la actividad económica en los Bañerios se relaciona de una forma u otra con el turismo, dado que no existen otras actividades de relevancia. Y siendo la turística una actividad estacional, imprime esta característica al mercado de trabajo local, cuya actividad es máxima durante el verano. Sin embargo, si se analiza cada uno de los sectores o ramas de actividad se verá que su estacionalidad -y por ende su vinculación con el turismo- presenta distinta modalidad e intensidad, lo que permite distinguir cuatro grandes grupos de actividades:

GRUPO 1: Se trata de las actividades "directamente vinculadas con el turismo". Está conformado por todas aquellas actividades absolutamente estacionales, es decir que sólo se presentan durante la temporada turística. Se vinculan con el turismo a través de la atención directa del veraneante: hotelería y alojamiento, comercios de recuerdos, actividades de playa, de diversión y esparcimiento, etc, habiéndose comprobado que todos los establecimientos están cerrados fuera de temporada.

GRUPO 2: Está constituido por todas aquellas actividades que, si bien están presentes durante todo el año, atendiendo las necesidades de la población estable, muestran una intensificación de su actividad muy marcada durante la temporada turística: comercios de artículos de primera necesidad, bares y restaurantes, transportes, servicios de correo, teléfono, etc. Tanto el número de establecimientos existentes como su jerarquía sólo se explican por las demandas turísticas, ya que los requerimientos de la po-

blación local podrían ser satisfechos por establecimientos de menor jerarquía y en menor número. La estacionalidad en estas actividades se manifiesta tanto por la apertura de un mayor número de locales (que podrían entonces incluirse en el primer grupo) como por el incremento en la actividad de los que están abiertos todo el año.

GRUPO 3: Está integrado por todas aquellas actividades "indirectamente vinculadas con el turismo", es decir aquellas que si bien no atienden directamente al turista, tienen su razón de ser en las necesidades de estos. El caso típico es el de la construcción, de los comercios vinculados a la misma, de los distribuidores, etc. Se distinguen por mostrar una estacionalidad no tan marcada, o incluso por mostrar una estacionalidad complementaria a la turística, como es el caso de la construcción.

GRUPO 4: El último grupo está integrado por las actividades que no muestran estacionalidad, y que no estarían vinculadas al turismo. Ellas están muy poco representadas: administración pública en general, algunos servicios públicos, y educación.

Estos cuatro grupos de actividades generan una oferta de empleo que en conjunto presenta rasgos peculiares, caracterizada por:

1.- La coexistencia de puestos de trabajo permanentes/escasos y temporarios/abundantes; estos últimos se presentan a lo largo de todo el año pero en distintas actividades (grupos 1 y 2 en temporada y 3 fuera de ella), aunque en mucha mayor magnitud durante la temporada turística.

2.- La calificación laboral requerida es muy variable según los sectores de actividad y, en tanto estos son estacionales en mayor o menor medida, la calificación requerida en un período del año puede no serlo en otro; así por ejemplo los oficios vinculados con la gastronomía, muy demandados por el turismo durante el verano, no lo son en absoluto el resto del año; en sentido contrario, los oficios de la rama de la construcción no suelen ser requeridos durante la temporada.

3.- Lo anterior se refleja también en las categorías ocupacionales asociadas a estos puestos de trabajo: a la heterogeneidad de condiciones propia de cualquier mercado laboral se suma la generada por los puestos de trabajo estacionales, dando lugar a una situación caracterizada por la inestabilidad laboral y el empleo ilegal.

4.- Por último, cabe considerar el volumen de puestos de trabajo generados por el turismo, que si bien resulta prácticamente imposible de precisar, estimaciones realizadas (Bertoncello, 1987) lo colocan muy por encima del volumen de mano de obra residente en el partido, dando la pauta de la existencia de diversas "estrategias ocupacionales" implementadas por quienes participan en este mercado de trabajo.

A continuación se analizará esta mano de obra: en primer lugar se presentan las características de los trabajadores residentes estables en el partido, con lo que se obtendrá una caracterización básica a partir de la cual, y en segundo lugar, se verá cómo se insertan estos trabajadores en este mercado de trabajo turístico, considerándose también la incorporación de trabajadores migrantes estacionales.

Si se analizan los datos relevados por el censo nacional de población de 1980 en los Balnearios del partido de la Costa durante el mes de octubre, es decir fuera de la temporada turística, lo primero que llama la atención es la alta tasa de participación económica de la población, de 55,2 activos por 1000 habitantes de 14 años y más, superior a la nacional (50,3 por mil). La población económicamente no activa, complementaria de la anterior, se distingue por una sobrerrepresentación de la categoría "cuidado del hogar", con alrededor del 65 por ciento de los inactivos, mientras que la media nacional es de 55 por ciento (Bertoncello, 1989, cuadro 25).

La distribución relativa de la población económicamente activa según categoría ocupacional, rama de actividad y grupo de ocupación resulta interesante, pues da un perfil muy definido de la inserción ocupacional de la población activa de los Balnearios, llamando la atención su diferencia con el promedio nacional. En el caso de la categoría ocupacional, si bien los empleados u obreros alcanzan el 54,5 por ciento, están mucho menos representados que en el total del país (71,5 por ciento), sucediendo lo contrario con los cuentapropistas (35,0 y 19,4 por ciento) y con los patrones o socios (7 y 6 por ciento reespectivamente para el partido de la Costa y el país) (Ibidem, cuadro 26).

La estructura de la población económicamente activa (PEA) por rama de actividad para el partido de la Costa muestra un perfil particular, con una marcada concentración en las actividades de Construcción (35,8 por

ciento) y de Comercios, restaurantes y hoteles (23,4 por ciento), siguiéndoles en importancia los Servicios sociales, comunales y personales (14,5 por ciento); ocupando los tres sectores al 74 por ciento de la PEA, mientras que por el contrario, las actividades manufactureras sólo ocupan al 7 por ciento de esta, estando las actividades primarias prácticamente ausentes (Ibidem, cuadro 27). Estos datos ponen en evidencia la especialización de las actividades económicas del partido de la Costa: construcción, comercio y servicios; estando de más recalcar el vínculo existente entre ellas y el turismo. La estructura de la PEA por grupo de ocupación para el partido de la Costa muestra, al igual que la por rama de actividad, una muy alta concentración, donde el grupo de trabajadores especializados por sí solo agrupa a algo más del 47 por ciento de los trabajadores, siguiéndole en importancia los vendedores, con un 18 por ciento de los activos (Ibidem, cuadro 28).

Resulta interesante ver cómo se relacionan las ramas de ocupación con la categoría ocupacional para definir mejor la situación laboral. En efecto, si se observan los datos del cuadro 11, puede verse que los asalariados predominan en las ramas Electricidad, gas y agua, Transporte, almacenamiento y comunicaciones, y Servicios sociales, comunales y personales, pero sólo esta última rama tiene un número importante de trabajadores. En la rama Construcción, en cambio, el peso de los asalariados es menor y casi igual al de los cuentapropistas (47,2 y 45,7 por ciento, respectivamente). Por último, en Comercio, restaurantes y hoteles, la otra rama importante por el número de trabajadores que nuclea, los asalariados y los cuentapropistas también tienen una participación similar, de alrededor del 40 por ciento, aunque en este caso los patrones o socios también tienen una importancia relativa (17,3 por ciento).

En resumen, la información disponible sobre población económicamente activa indica una alta participación económica de la población, concentrada en las ramas de Construcción, Comercio, restaurantes y hoteles,

CUADRO 11

Balnearios del partido de la Costa (provincia de Buenos Aires). Estructura de las ramas de actividad según categoría ocupacional, 1980.

Rama de actividad	TOTAL (abs)	TOTAL (%)	Empleado u obrero	Cuenta propia	Patrón Familiar o socio s/r.fija	
TOTALES	9964	100.0	54.5	35.0	7.1	3.4
Agricultura, minas y canteras	171	100.0	54.4	32.2	7.6	5.8
Industrias manufactureras	695	100.0	53.7	25.6	19.1	1.6
Electricidad, gas y agua	156	100.0	99.4	0.6	-	-
Construcción	3563	100.0	47.2	45.7	3.0	4.1
Comercio, rest. y hoteles	2330	100.0	41.1	38.6	17.3	3.0
Transporte, alm. y comunic.	230	100.0	71.3	23.0	4.0	1.7
Finanzas, seg. e inmuebles	265	100.0	67.2	28.3	4.1	0.4
Serv. comunales, soc. y pers.	1473	100.0	76.9	19.4	1.3	2.4
Otros no especificados	1081	100.0	63.5	29.1	1.3	6.1

FUENTE: Bertoncetto, 1989, cuadro 29.

y Servicios sociales, comunales y personales, con una distribución por grupo también muy concentrada en los trabajadores especializados seguidos por los vendedores, y donde la categoría asalariados no tiene tanto peso como en el total del país, sino que es compensada por la alta proporción de cuentapropistas, que concentrándose en las ramas de Construcción y Comercio, restaurantes y hoteles, las más numerosas, consiguen alterar la estructura general. Pese a todas sus limitaciones, esta información es útil porque ofrece una caracterización de la oferta de mano de obra residente en un momento determinado del año, en un mercado de trabajo cuya principal característica es su variación cíclica en función de la actividad turística estacional. Ella refleja justamente la situación del empleo fuera de la temporada turística, cuando la Construcción es la principal fuente de

trabajo en el partido, que junto a los Comercios y a los Servicios ocupan al 74 por ciento de la PEA.

Sin embargo, y por las particulares características del mercado laboral turístico ya referidas, esta información no da una idea cabal de la participación económica de la población, durante la temporada turística; así por ejemplo, no permite conocer qué hacen estos trabajadores de la construcción durante la temporada turística, cuando sabemos que la actividad se paraliza. En un trabajo anterior, centrado en esta problemática, se detectaron una serie de "estrategias" implementadas por la población para hacer frente a estas características del mercado laboral: si bien estas estrategias posibilitan a los trabajadores mantenerse en la actividad y aprovechar al máximo la oferta de trabajo originada por el sector turístico, generan situaciones conflictivas, que inciden negativamente en las condiciones de trabajo de la población, por lo que interesa analizarlas y evaluarlas detalladamente (Bertoncetto, 1987: 155/6). Entre dichas estrategias se encuentran:

1.- Desplazamientos intersectoriales de la mano de obra a lo largo del año, en lo que podríamos llamar "ciclos anuales de actividad". El caso más importante es el de los trabajadores que se desempeñan en la construcción fuera de la temporada turística, y en actividades de servicios turísticos en temporada, repitiendo permanentemente este ciclo.

2.- Alternancia estacional de sobreocupación y subocupación de la mano de obra, a la que se halla sujeta la población que permanece en actividad a lo largo de todo el año, debido fundamentalmente a la falta de oportunidades laborales fuera de la temporada, y a la necesidad de "recuperarse" durante la misma.

3.- Ingreso y egreso cíclico a la actividad económica, en función de la oferta estacional de empleo. Esta estrategia es llevada a cabo fundamentalmente por migrantes estacionales que llegan con la temporada turística y se van con ella, y por las mujeres que no encuentran trabajo fuera de la temporada (lo que explicaría por otra parte la sobrerepresentación de amas de casa en el Censo 80, relevado en octubre).

Si bien estas estrategias posibilitan a los trabajadores mantenerse en actividad y aprovechar al máximo la oferta de empleos originada por el

sector turístico, dan lugar a situaciones conflictivas, que inciden negativamente en las condiciones de trabajo de la población. Así, y tomando como ordenador las características del mercado de trabajo turístico precitadas, podemos señalar una serie de problemáticas.

1.- La heterogeneidad de los servicios ofrecidos conlleva una demanda de mano de obra también heterogénea, tanto en lo referente a su calificación como a su categoría ocupacional, y en sentido más amplio a su modo de inserción laboral: propietarios de grandes o pequeños establecimientos, asalariados legales o ilegales, cuentapropistas establecidos o informales, todos coexistiendo en una realidad compleja que resulta sumamente difícil desentrañar.

2.- La posesión de distintos grados de calificación laboral, de relaciones sociales o de acceso a los medios de producción de estos trabajadores, en un medio tan heterogéneo, genera distintas situaciones laborales, desde las más favorables a las más penosas, desde quienes tienen el poder suficiente para imponer su voluntad hasta aquellos que no pueden hacer más que aceptar lo que se les ofrezca. Correlato de esto son las pésimas condiciones laborales de muchos trabajadores, con largas jornadas de trabajo que relativizan los "altos" ingresos que obtienen, con relaciones laborales ilegales, sin cobertura social de ningún tipo.

3.- La gran demanda de mano de obra hace que se establezcan diversas estrategias entre los trabajadores para satisfacerla: cambios de empleo, sobreocupación, y fundamentalmente acceso al mercado de trabajo a través de la migración. Sin embargo, esta gran demanda de mano de obra se verá contrarrestada por su estacionalidad: todas las estrategias que se implementen para satisfacerla, deberán además incluir una segunda a implementar cuando ella acabe. Los cambios de empleo serán entonces cíclicos y se repetirán todos los años, el sobreempleo será seguido de subempleo, y el acceso estacional al mercado de trabajo deberá resolver qué hacer el resto del año, si permanecer desocupado, o salir de ese mercado y buscar trabajo en otro.

Estas dos últimas características del mercado de trabajo turístico -la estacionalidad y la alta demanda de mano de obra- conducen a la consideración de los mercados de trabajo que resultan complementarios al mismo, y

a las formas de vinculación entre ellos. Uno es el que se define en los mismos Balnearios del partido por las actividades "no vinculadas al turismo", y que en este caso se ve complementado por las actividades "indirectamente vinculadas al turismo" pero con estacionalidad inversa, fundamentalmente la construcción; ellos son los proveedores de mano de obra local para el turismo, y son ellos también los que volverán a absorber a estos trabajadores al final del verano. Son sumamente importantes, ya que de ellos dependen en definitiva, las posibilidades de retener población durante todo el año, transformando a los migrantes estacionales en definitivos.

La vinculación con los restantes mercados laborales se establece a través de migraciones estacionales, existiendo dos que deseamos destacar. Uno es el definido en el Area Metropolitana de Buenos Aires, de donde proviene la mayoría de los migrantes, y que comparte con el turístico su gran heterogeneidad. El otro es el definido en los partidos aledaños con los que se establecen relaciones de complementariedad muy estrechas: el trabajo para el turismo constituye para estos migrantes un recurso insoslayable, en el marco de una economía regional estancada y expulsora de población.

Algunas conclusiones

A modo de conclusión de este apartado que presenta las relaciones entre población, empleo y turismo en los Balnearios parece interesante retomar el concepto de movilidad del trabajo, reconociéndola como requisito indispensable para la valorización turística del área y para el desarrollo de la actividad. Es precisamente la posibilidad de contar con esa mano de obra en el lugar, en el momento, y con las características necesarias, lo que permitió dicho desarrollo turístico, entendido éste como actividad orientada hacia la acumulación capitalista. La movilidad se constituye entonces no ya en mera consecuencia, sino en condición de posibilidad del desarrollo turístico. Sólo a partir del reconocimiento de que la mano de obra es móvil, y pasible de ser movilizadada por diferentes medios, es que puede pensarse en la valorización de las potencialidades turísticas de ese espacio, transforman-

do la playa de un lugar sin valor alguno (dentro de la economía ganadera en la que estaba inserta) en un recurso natural explotable vía actividad turística.

Las distintas "estrategias laborales" implementadas por la población deben ser vistas como partes de una estrategia mayor de movilidad del trabajo, orientada a posibilitar y garantizar la acumulación del capital vía actividad turística y de la cual son respuestas. Así, tanto la fijación como residentes en el lugar o el mantenimiento de su condición de migrantes estacionales de estos trabajadores, como las distintas formas en que los trabajadores residentes participan en el mercado de trabajo turístico, se constituyen en vías que aseguran la disponibilidad de la mano de obra necesaria, y su "desaparición" cuando ya no lo es. Aquí conviene precisar algunos aspectos.

En primer lugar, el carácter forzado de esta movilidad, y su encubrimiento bajo una pantalla "naturalizante" como es el hecho de que el clima sólo permite el desarrollo del turismo durante el verano, ignorándose que dicha característica natural fue socialmente "aceptada" al darse inicio al aprovechamiento turístico del área, y que los límites de lo "aceptable" son siempre sociales, no naturales; así, una relación impuesta socialmente es presentada ante quienes son perjudicados por ella como un problema natural, y así asumida por éstos.

En segundo lugar, cabe señalar la funcionalidad de dichas estrategias no sólo para el turismo, sino también para todas las otras actividades complementarias; el caso más evidente es el de la construcción, que se beneficia de una mano de obra "cautiva" durante el período no turístico, y cuyo cautiverio sólo se explica en tanto complemento de la participación en la actividad turística. Esta alternancia en la actividad laboral si por un lado hace posible la actividad turística, por otro beneficia ampliamente también a las otras actividades: bajos salarios, desprotección legal, oferta sobreabundante de mano de obra, son beneficios apropiados por estos otros sectores de actividad, y asumidos por los trabajadores como "costos" a ser compensados durante su participación en el mercado de trabajo turístico. Esta transferencia de expectativas se traduce en la expresión "salvarse haciendo la temporada", para lo cual se aceptan condiciones de trabajo desventajosas,

pero indispensables; aquí, la referencia a la "temporada" también funciona como ocultadora de las verdaderas causas de la explotación, siendo "ella" la causante de las malas condiciones de trabajo, del gran esfuerzo, o de las precarias condiciones de vida durante el invierno (debidas a una "mala temporada" anterior).

La heterogeneidad de condiciones laborales fuera de la temporada turística, ya sea entre los residentes estables como entre los migrantes temporarios (y entre éstos según sus distintos orígenes), hace que sus expectativas, condiciones de participación y cuota de poder durante su participación en el mercado de trabajo turístico sean muy heterogéneas, lo que deriva en una mayor competencia entre ellos mismos y en una posición más vulnerable a la hora de ser contratados, año tras año. La movilidad del trabajo funciona entonces como un auténtico mecanismo de control social, donde la "buena conducta" es indispensable para poder ser contratado nuevamente la próxima temporada, y donde el menor desvío es castigado con la no contratación (tanto en el turismo como en otras actividades, como la construcción); el control se une a la selección, en la medida que dicha movilidad permite la permanente "prueba" del personal, y la selección de los mejores.

La componente espacial de este proceso posee una relevancia nada despreciable. En efecto, esta alta movilidad del trabajo está asociada en primer lugar a un proceso de desterritorialización, de pérdida de raíces de las personas en ella involucradas, provenientes de los orígenes más diversos, la mayoría de las cuales ni siquiera consiguen asentarse en el lugar, estando sujeta a una inestabilidad constante. Es así que los clasificados como "residentes estables" son en realidad una categoría en gran parte intermedia, que se fija sólo por unos años, y luego vuelve a irse, dificultando la formación de una conciencia de grupo, o la creación de lazos con el lugar (algo que la actividad turística en sí tiende a magnificar). Los problemas asociados a esta desterritorialización son evidentes: los Balearios son tierra de nadie, donde pocos se sienten "del lugar", integrados a una comunidad; y por otro lado, esos pocos "lugareños" poco se preocupan por los temporarios, por los recién llegados, aumentando su desprotección. Todo esto crea condiciones de trabajo "salvajes" donde durante los tres meses de verano la consigna es

ganar lo más posible y a cualquier precio, y el resto del año tratar de sobrevivir.

La no pertenencia ni a un grupo ni a un lugar se constituyen en expresiones de alienación máximas, pero esta alienación va a encontrar oposición, más o menos fuerte u organizada, pero existente. Así, cabe reconocer que, aunque muy tenues e incipientes todavía, van surgiendo movimientos que intentan oponer alguna resistencia a este proceso. Quizás un hito importante fue la obtención del estatuto de partido para el conjunto de Balnearios, como una tentativa de definirlos como una comunidad independiente, con sus especificidades, generándose un espacio de participación política para la comunidad local, que si bien es incipiente (precisamente por el escaso arraigo de la población), es importante al separarse de la tutela de los grupos agrarios tradicionales de los que hasta ese momento dependían y con quienes no poseían vinculación alguna. La acción de distintos organismos, como sindicatos, iglesias, grupos de apoyo a migrantes, es también importante y va creciendo, tratando de dar apoyo a los trabajadores. Otro aspecto de gran importancia es el conjunto de reivindicaciones vinculadas a la apropiación del espacio, infraestructura y equipamientos urbanos, en un contexto donde el destino prioritariamente turístico de los mismos genera graves distorsiones en el "mercado", que se traducen en diversas carencias para la población residente.

CONCLUSIONES

En las páginas precedentes hemos presentado las principales características de la configuración socio-espacial del conjunto de Balnearios del extremo norte de la costa atlántica bonaerense, tratando siempre de presentar su génesis, los actores intervinientes y sus motivaciones, partiendo del reconocimiento de la importancia de la actividad turística en nuestras sociedades. En las conclusiones parciales ya presentadas se han resumido los resultados sustantivos obtenidos en la investigación y se han planteado las cuestiones directamente vinculadas a ellos.

A partir de todo lo planteado, no parece posible dudar de la importancia y magnitud del proceso de valorización generado por el turismo en el área. Los Balnearios son hoy una realidad incontestable, de la que son prueba tanto el volumen de turistas que "veranean" y pasan sus vacaciones en ellos, como la magnitud de la infraestructura y equipamientos urbanos acumulados para el desarrollo de dicha actividad, o el acelerado crecimiento poblacional en los mismos merced a la oferta de empleos que se genera en ellos. Ejemplos de actividad intensa, de pujanza y progreso, los Balnearios se destacan aún más por contraste con el resto de la región en la que se encuentran, sumida en el estancamiento y falta de dinamismo.

En este sentido, los Balnerios parecen validar las "virtudes" que la actividad turística tendría como impulsora del crecimiento y desarrollo de distintos países y regiones, especialmente indicado para aquellas que no presentan otras alternativas. Sin embargo, el análisis más profundo de las características de los Balnearios permite detectar una serie de problemáticas

que ponen en dudas tales virtudes de la actividad turística: el deterioro del medio natural y de los recursos paisajísticos y de amenidad, las deficiencias de la infraestructura y equipamiento, su baja calidad, los problemas laborales y sociales de la población residente o de los trabajadores migrantes, o la "calidad" del veraneo que en los mismos puede llevarse a cabo.

Esto demuestra el poco sentido de seguir apostando a una visión maniqueísta de la actividad turística, de sus "virtudes y defectos", o sus "beneficios y costos", y el carácter voluntarista de la opción por uno u otro de los polos, por lo que este trabajo no pretende decir qué debe hacerse ni cómo.

Resulta clara la necesidad de trascender este nivel de análisis para adentrarse en los procesos sociales concretos llevados a cabo en función de la actividad, por una sociedad y en un espacio determinados, y considerar las diferentes motivaciones que los guían. En tal sentido, tanto los logros como las problemáticas de los Balnearios son resultados de tales prácticas, y como tales deben ser reconocidas; es en este camino en el que este trabajo pretende haber realizado algún aporte.

El reconocimiento de los procesos, actores y motivaciones que dieron lugar a las características actuales de los Balnearios resulta fundamental también a la hora de preguntarse por las vías para solucionar las problemáticas que en ellos se detectan. Qué alternativas existen para superar los problemas laborales que la "monoactividad turística" genera en los Balnearios? cómo mejorar el equipamiento e infraestructura manteniendo el carácter "turístico" de los mismos? cómo ofrecer alternativas de ocio y esparcimiento capaces de convertirse en nuevos atractivos turísticos sin degradar las condiciones naturales ni comprometer usos futuros del espacio, son, entre otras, preguntas que se plantean y que sólo pueden obtener respuestas a través del debate entre quienes están interesados, el que sin embargo requiere un mínimo de conocimientos, para lo cual se espera que este trabajo también pueda contribuir.

Diversos interrogantes se abren al futuro de los Balnearios. Si por un lado la importancia y difusión del turismo parecen estar en continuo aumento, otras cuestiones ponen en duda tanto la expansión de la práctica

turística en sí, como el rol de estos Balnearios en la misma. La crisis económica aparece como un factor de primer orden, en especial en aquellos Balnearios orientados hacia las clases más populares; las dificultades para viajar y mantener una residencia secundaria se reflejan en los Balnearios, por la disminución de la actividad o la falta de recursos públicos que hacen difícil mantener una infraestructura y equipamiento caros y ociosos una gran parte del año. La apertura económica y la mayor segmentación social propician la incorporación de nuevos destinos turísticos, con los que los Balnearios deben "competir" en un juego que ha cambiado de reglas y en el que su mejor carta -su proximidad al área metropolitana nacional- ya no tiene el mismo valor. Ante estas realidades, cuestiones como mejorar y diversificar la oferta turística, diversificar la actividad de los Balnearios, etc. se vuelven temas de debate, para el que también se aspira haber aportado con este trabajo.

NOTAS

1. La expresión "faire le grand tour" con que se aludía a estos viajes, al hacerse popular parece haber dado origen al término "turista".
2. En 1928 la Revista del Ferrocarril del Sur decía: "Hace seis, ocho años, (...) era idea admitida, rígida, invariable la de que Mar del Plata no podía ser otra cosa que una 'perla ofrecida por el Atlántico' a los aristócratas y magnates. Hoy, semejante afirmación sería sencillamente absurda pues Mar del Plata es el balneario de todos, del rico y del pobre, del potentado y del burgués, del empleado y del obrero, brindándole por igual y de acuerdo con la tabla de relatividades, la hermosura de su playa, de su clima suave (...)" (en Schluter, 1985: 24/25).
3. Durante este período, la Fundación construye las unidades turísticas de Chapadmalal y de Embalse (Córdoba), que constituyen aún en la actualidad la oferta de turismo social (entendido en sentido estricto, es decir como turismo subvencionado por el Estado) de nuestro país; además, muchos de los grandes hoteles construidos en la etapa anterior (varios de ellos en bancarota) son adquiridos por los sindicatos para destinarlos a colonias de vacaciones para sus trabajadores.
4. La sobreocupación y el sobreprecio en temporada, y la mala calidad de la infraestructura y los servicios -inversión mínima-, son las estrategias que suelen implementarse para amortiguar esta limitación.
5. El turismo se define genéricamente como "(...) un fenómeno social que consiste en el desplazamiento voluntario y temporal de individuos o grupos de personas que, fundamentalmente por motivos de recreación, descanso, cultura o salud, se trasladan de su lugar de residencia habitual a otro, en el que no ejercen ninguna actividad lucrativa ni remunerada, generando múltiples interrelaciones de importancia social, económica y cultural" (De la Torre Padilla, 1980: 19).
6. Jorge Morello (1983: 59-63) señala algunas características típicas de los ambientes que han sido valorizados como recursos de amenidad, entre ellas: la presencia de interfases o fronteras geosistémicas, preferentemente entre geosistemas contrastados (por ejemplo mar y tierra firme, valles y montañas, etc.); la energía del relieve que genere contrastes entre sus distintos elementos (montañas, o en áreas llanas los mesorrelieves como colinas o dunas); la variedad

de los tipos de vegetación es otra de las características valoradas como amenidad, al igual que la variedad de mallas o texturas que den diversidad al paisaje. Como contrapartida, estos ambientes muestran una alta inestabilidad.

7. Los expedientes o "Memorias" integrados a tal fin constituyen una valiosa fuente de información, que puede ser consultada en el Archivo Histórico de la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, Mensuras del partido de General Lavalle. Nos referiremos a ellos como "Mensuras", indicando su número, año y página. A partir aproximadamente de 1940 la subdivisión de tierras pasará a ser supervisada por la Dirección de Catastro del Ministerio de Economía de la provincia, en cuyos archivos puede consultarse la colección de planos de subdivisión, no así los expedientes completos como en los casos anteriores.
8. Corresponde a un conjunto de manzanas ubicadas al norte del límite del campo "Los Huaycos" de R. Cobo, y que actualmente es la Avda. Libertador, de acceso al Balneario. El nombre tiene origen en un buque naufragado frente a sus costas, cuyo verdadero nombre era Rossenweld, aunque era conocido por todos como La Margarita.
9. La ley de fundación de pueblos provincial exigía que se dividiesen también quintas y chacras para el abasto de los pueblos a fundar; en los Balnearios, éstas fueron ubicadas en los "fondos" opuestos al mar. Por su posición alejada de la playa, los lotes resultantes de la subdivisión de estas chacras y quintas tenían un valor menor, y fueron adquiridos en su mayoría por los trabajadores que se instalaron en forma permanente en los Balnearios; ello explica que los barrios de población estable en la mayoría de los casos se encuentren alejados de la playa y del "centro". Esta localización en los "fondos" de los Balnearios sin embargo se asocia en general a terrenos bajos y anegadizos, con pocos servicios, y peores condiciones de habitabilidad comparados con el "centro" destinado a los turistas. Un ejemplo de esto es Villa Clelia, en el acceso a Mar de Ajó.
10. Se trata de relevamientos hechos por el Departamento de Aerofotogrametría del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, en 1958, 1968 y 1980. Para su consulta se contó con el apoyo de este Departamento.
11. El cuadro 5 reúne toda la información catastral disponible, que presenta diversos problemas para su comparación. La información de 1970, 1973 y 1976 corresponde a todo el partido de G. Lavalle, mientras que la de 1983 es exclusivamente del partido de la Costa (o sea de los Balnearios), por lo que no es estrictamente comparables; sin embargo, como el partido de G. Lavalle nunca tuvo otros centros urbanos más que los Balnearios, y el único pueblo importante -su cabecera- contaba en 1980 con apenas 1200 habitantes, podría decirse que prácticamente toda la información de General Lavalle es de los Balnearios. Conviene señalar además que por el origen de esta información -los listados de contribuyentes al

impuesto inmobiliario- el total de lotes edificados debe estar subvaluado, por una subdeclaración de las construcciones.'

12. La conversión se realizó en base al número de personas por vivienda relevado en 1984 por la Encuesta Provincial de Turismo (ver Buenos Aires, 1985, cuadro 7), que se aplicó al total de viviendas.

13. En el caso que nos ocupa, y en tanto la playa es pública, prima el segundo requisito, es decir como lugar donde instalar el equipamiento indispensable para su uso turístico.

14. Para evitar los problemas de comparabilidad, los pueblos y ciudades Balnearios fueron agrupados en tres conjuntos, nucleados por la ciudad principal, conjuntos que además muestran continuidad espacial. Resulta difícil comparar esta información a lo largo del período considerado, especialmente porque al ir creciendo los Balnearios fueron subdividiéndose, tomando nuevas denominaciones y modificando su superficie. La información disponible más completa es la del Censo de 1980: además de contar con la lista de localidades de 1000 y más habitantes (para cada una de las que informa también sobre la situación en 1960 y 1970) se cuenta con los datos por radio y fracción censal; esto nos permitió incorporar la población residente en pequeños Balnearios de menos de 1000 habitantes -Las Toninas, La Lucila del Mar, etc.- y que por definición es considerada rural, aunque son centros turísticos. Es por esto que mientras el Censo distingue una población urbana de 20.873 y rural de 4.779 habitantes, nosotros separaremos entre residentes en Balnearios: 25.526 y rural: 126 habitantes.

BIBLIOGRAFIA

ACERENZA, Miguel, 1984. *Administración del turismo. Conceptualización y organización*. México, Trillas.

ARGENTINA, INDEC, 1974. *Encuesta de turismo nacional 1970/71*. Buenos Aires, INDEC.

ARGENTINA, INDEC, 1983. *Censo Nacional de Población y Vivienda 1980. Serie C, vivienda, tomo II, departamentos y localidades, Argentina*. Buenos Aires, INDEC.

ARGENTINA, INDEC, 1986. *Censo Nacional Económico 1985, resultados provisionales*. Buenos Aires, INDEC.

ARGENTINA, INDEC, 1982. *Censo Nacional de Población y Vivienda 1980. Serie B, Resultados generales, provincia de Buenos Aires y apéndice*. Buenos Aires, INDEC.

ATKISSON, Arthur e Ira M. Robinson, 1973. *Recursos de amenidad para la vida urbana*. PERLOFF, Harvey S. (ed.), *La calidad del medio ambiente humano*. Barcelona, Oikos-Tau, pp.189-212.

BERTONCELLO, Rodolfo, 1987. *Turismo, trabajo y población. El partido de la Costa*. Buenos Aires, mimeo (tesis Dpto. Geografía de la Universidad de Buenos Aires).

BERTONCELLO, Rodolfo, 1989. *Turismo, medio ambiente y organización del espacio. La "Atlántida Argentina" (provincia de Buenos Aires)*. Buenos Aires, CONICET (informe final, mimeo).

BERTONCELLO, Rodolfo, 1990. **Movilidad del trabajo. Reflexiones sobre un estudio acerca de turismo, población y trabajo.** Río de Janeiro, UFRJ/IPPUR (mimeo).

BOULLON, Roberto, 1985. **Planificación del espacio turístico.** México, Trillas (Serie Turismo).

BUENOS AIRES, Ministerio de Obras Públicas, s.f. **Nuestras ciudades, su caótico crecimiento.** La Plata.

BUENOS AIRES, Ministerio de Economía, Direcciones Provinciales de Turismo y de Estadística, 1985. **Estadísticas de turismo, dic'83, marzo'84.** La Plata, Imprenta de la Gobernación.

BUENOS AIRES, Ministerio de Obras Públicas, Programa CONHABIT (Programa Nacional de Concertación del Hábitat y Ordenamiento Territorial, SERNAH, MOP, NU), **Desarrollo regional y turístico de la costa atlántica, provincia de Buenos Aires. Informe de primera etapa del proyecto: antecedentes y prediagnóstico.** Buenos Aires, febrero, vol I y II.

BUENOS AIRES, Gobernación, 1983. **Diagnóstico y situación actual de la provincia de Buenos Aires.** La Plata, Imprenta de la Gobernación.

BUENOS AIRES, Archivo Histórico, 1941. **IV Estudios sobre la historia y la geografía histórica de la provincia de Buenos Aires.** La Plata, Taller de Impresiones Oficiales.

BUENOS AIRES, Ministerio de Economía, Dirección Provincial de Turismo, 1982. **Anuario estadístico de turismo, 1981.** La Plata, Imprenta de la Gobernación.

CHIOZZA, Helena, 1981. **La bahía de Samborombón desde un satélite (análisis de imagen satelitaria).** Atlastotal, Buenos Aires, CEAL, fasc.1.

BIBLIOTECA

CHIOZZA DE NASER, Teresa, 1987. **San Bernardo, un poco de historia.** Temperley, Impres. Artes Gráficas.

CLACSO-CONSEJO LATINOAMERICANO DE CIENCIAS SOCIALES (ed.), 1983. **Medio ambiente y turismo.** Buenos Aires, CLACSO-CIFCA (Biblioteca Ciencias Sociales, 6).

CLICHEVSKY, Nora, 1980. **Política urbana e mercado de terras na região metropolitana de Porto Alegre 1950-1979.** Porto Alegre, mimeo Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

CURA, María René, 1958. **El mar y las costas.** F. Aparicio y H. Difrieri, La Argentina, Summa de Geografía, tomo II, cap. III, Buenos Aires, Peuser.

DE LA TORRE PADILLA, Oscar, 1980. **El turismo, fenómeno social.** México, Fondo de Cultura Económica.

DE KADT, Emanuel, 1979. **Tourism - Passport to Development?. Perspectives on the Social and Cultural Effects of Tourism in Developing Countries.** New York, Oxford University Press.

DURAN, Diana, 1981. **La Pampa Deprimida, balance geográfico.** Buenos Aires, OIKOS.

ECHEVERRIA, Ruben P., 1987. **Salven las playas argentinas.** Buenos Aires, Ed. Abril.

EDISAL (Universidad del Salvador) y Consejo Federal de Inversiones, 1971. **Diagnóstico de la estructura de la oferta y la demanda turística de la provincia de Buenos Aires.** Buenos Aires, mimeo.

ELIÇABE, Dardo Loyán, 1972. **"Crónica de un pionero". La Voz de Santa Teresita.** Santa Teresita, abril, pp.2, 5 y 7.

FREIDENBERG, Lázaro, 1978. *Entre barriales y médanos. Como nació el balneario "Santa Teresita"*. Buenos Aires, edición del autor, 1978.

GAUDEMAR, Jean-Paul de, 1977. *Mobilidade do trabalho e acumulação do capital*. Lisboa, Estampa.

GEMELLI, Alicia, 1986. *Antecedentes de la planificación turística en la Argentina*. Buenos Aires, CFI (Bibliografías Especiales, suplemento de "Información Bibliográfica").

GONZALEZ BERNALDEZ, Fernando, 1981. *Ecología y paisaje*. Madrid, H. Blume Ediciones.

LOMBARDI, Mario, 1982. *Urbanización y medio ambiente: el desarrollo turístico en la costa balnearia uruguaya*. CLACSO (ed.), *Medio ambiente y urbanización*. Buenos Aires, CLACSO, pp.83-100.

LUNDBERG, Donald E., 1981. *El negocio del turismo*. México, Diana.

MATHIESON, Alister y Geoffrey Wall, 1982. *Tourism: Economic, Physical and Social Impacts*. London, Longman.

MICHAUD, Jean-Luc, 1981. *La ordenación de las zonas litorales*. Madrid, IEAL (Colección Nuevo Urbanismo, 32).

MORELLO, Jorge, 1983. *Ecología, preferencias turísticas y ambientes extraurbanos*. CLACSO (ed.), *Medio ambiente y turismo*. Buenos Aires, CLACSO, 1983, pp.55-72.

OFICINA DE ESTUDIOS PARA LA COLABORACION ECONOMICA INTERNACIONAL, 1973. *Argentina económica y social*. Buenos Aires, OECEI.

ORGANIZACION MUNDIAL DEL TURISMO y PROGRAMA DE LAS

FACULTAD DE CIENCIAS Y LETRAS
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
BIBLIOTECA

NACIONES UNIDAS PARA EL MEDIO AMBIENTE, 1983. *Workshop sobre aspectos de medio ambiente relacionados con el turismo*. Madrid, OMT.

ORGANIZACION MUNDIAL DEL TURISMO, 1980. *Actas de la Conferencia Mundial de Turismo de Manila*. Madrid, OMT.

PAPSON, Stephen, 1980. "El turismo: una industria ilimitada". *Perspectivas Económicas*, Washington, 29: 34-39.

PEREZ, Martín, 1959. *Geografía de la Atlántida Argentina, región privilegiada del solar bonaerense*. Boletín GAEA (Resumen XXI Semana de la Geografía) No.41/42. Buenos Aires, setiembre.

PIREZ, Pedro, 1986. *La población y el estudio de lo urbano-regional en América Latina*. México, PISPAL/El Colegio.

SCHLUTER, Regina, 1985. *Turismo y áreas protegidas en Argentina*. Buenos Aires, CIET.

SCHLUTER, Regina, 1983. *Turismo y parques nacionales*. Buenos Aires, CIET.

SEWARD, Shirley y Bernard Spinrad (eds.), 1982. *Tourism in the Caribbean: the economic impact*. Ottawa, IDRC.

SIMMONS, Alan et al., 1978. *Cambio social y migraciones internas. Una reseña de hallazgos investigativos en América Latina*. Ottawa, IDRC.

TREPO DE GUEVARA, Catalina, 1985. *Mar de Ajo, investigación sobre sus orígenes*. Mar de Ajó, ACUNHO.

Esta publicación se terminó de
imprimir en los Talleres gráficos de
la Facultad de Filosofía y Letras en
febrero de 1993.

U.B.A. - F.F. y L.
Instituto de Geografía
Biblioteca

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA
BIBLIOTECA