

# SURGIMIENTO Y EXPANSIÓN DE LOCALIDADES DE FUNCIÓN BALNEARIA EN EL LITORAL BONAERENSE. REPUBLICA ARGENTINA.

María Cristina Castro Padula  
GAEA, Sociedad Argentina de Estudios Geográficos  
Buenos Aires, Argentina.

## **INTRODUCCIÓN**

La incorporación de grandes sectores de la población al fenómeno turístico a través del denominado turismo social o de masas, trajo como consecuencia el surgimiento de numerosas localidades de función balnearia y crecimiento vertiginoso de otras ya creadas con anterioridad. A esto también contribuyó la saturación de los centros turísticos tradicionales y una legislación con criterios sumamente permisivos que hizo del proceso de parcelación de las tierras destinadas a asentamientos urbanos un hecho prácticamente autónomo en el que se comprometieron vastas extensiones de terreno a través de un intenso proceso especulativo.

El impacto producido por este proceso repercutió en el aspecto demográfico y espacial, dando origen a situaciones de diversa índole.

La falta de normas preventivas y de planeamiento del espacio urbano unido a los elementos antes mencionados, han deteriorado el paisaje natural y urbano hasta extremos de difícil solución.

Las localidades estudiadas se encuentran situadas sobre el Cabo San Antonio, en el sector Norte de la Costa Atlántica de la provincia de Buenos Aires. Sus ejidos se asientan sobre terrenos pertenecientes a antiguas estancias subdivididas durante el siglo XIX. Actualmente corresponden a la jurisdicción del Partido de la Costa y son de norte a Sur: San Clemente del Tuyú, Las Toninas, Santa Teresita, Mar del Tuyú, Costa del Este, Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul, San Bernardo, Mar de Ajó, Norte y Mar de Ajó. Hay también otras urbanizaciones incipientes, sin población estable. Todas ellas han surgido por iniciativa exclusivamente privada y se caracterizan por su posición relativamente cercana a Buenos Aires, principal proveedora de turistas, (alrededor de 350 Km.), y por su independencia con relación a los núcleos tradicionales de atracción turística.

## **II METODOLOGÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN.**

Luego de planteadas las hipótesis de trabajo y obtenido el marco de referencia teórico, se consultaron las fuentes de información general y específica a nivel nacional, provincial y municipal. Se contó con escaso material cartográfico. Se trabajó con material aerofotográfico para la elaboración de los cortes en el tiempo. Los aspectos históricos fueron investigados en el archivo histórico de la dirección de geodesia y catastro de la Pcia. De Buenos Aires. Se efectuaron entrevistas y consultas a informantes clave y se corroboró el trabajo de gabinete con trabajo de campo. El análisis e interpretación de la información,

aplicación de técnicas estadísticas, mapeo y diagramación permitió la contrastación y verificación de la hipótesis.

### **III CARACTERÍSTICA DEMOGRÁFICAS**

Una trastierra de economía agropecuaria pobre y muy baja densidad de población y un frente sobre el mar con anchas playas de arena fina, unidas a un clima estimulante, hicieron del turismo y más estrictamente, de la función balnearia, la actividad que justificó el surgimiento y desarrollo de estas localidades.

Las actividades relacionadas con el turismo y la construcción constituyen un gran atractivo para cientos de migrantes que anualmente instalan su vivienda en las localidades del partido, ya sea en forma temporaria o definitiva.

El crecimiento de la población permanente apenas se refleja a través de los censos de población. Según fuentes locales, por ejemplo, la localidad de Santa Teresita contaría actualmente con más del doble de la población censada en 1980.

Las tasas de crecimiento medio anual son las más altas de la provincia, solo comparables con la de los partidos del Gran Buenos Aires. Lo mismo sucede con la proporción de extranjeros (un 21.9%) y de la población proveniente de otras provincias (29.1%).

La pirámide de población permite observar una gran proporción de población en edades intermedias, es decir, población activa, sobre todo, masculina, atraída por las posibilidades laborales. El incremento en los primeros escalones se produce por aumento de la natalidad como consecuencia del incremento de la población estable del partido. Otro dato indicativo de las características de la población es el índice de masculinidad.

Se registran entre 116 y 140 hombre cada 100 mujeres en los grupos de edades entre 30 y 49 años, siendo el promedio provincial de 98.2.

Se ha producido asimismo un gran incremento de la población turística estival, cuyo acceso se vio favorecido principalmente por la construcción de la ruta interbalnearia, accesos a los centros urbanos y pavimentación de la ruta 11, mejoras concretada hace pocos años. Según fuentes locales, en el periodo estival, pasan más de 2.500.000 turistas por el partido. Esto produce muchos inconvenientes dado que la demanda supera la infraestructura y servicios que las localidades pueden ofrecer.

En cartograma No. 1 se aprecia el ritmo de aparición de las localidades y su respectivo volumen de población.

La proliferación de nuevos loteos en el partido hacen previsible que en el próximo censo nacional aparezcan nuevas localidades probablemente con exiguo número de habitantes, tales como Costa Chica, Costa del Este y Playa Grande.

#### **IV EXPANSIÓN DE LA SUPERFICIE URBANA**

El cartograma No. 2 permite apreciar, sobre la base del plano catastral de 1983 la evolución de las manchas urbanas, recompuestas a partir de la información proporcionada por el material aerofotográfico disponible.

Los lotes en superficies que cuentan con la subdivisión aprobada serán puestos a la venta y constituidos en el corto y mediano plazo. Se observa que casi todas las localidades pueden extender su superficie de 2 a 3 veces más.

El crecimiento se produce no solo por extensión de la mancha, sino también por compactación o densificación. En general, se presenta combinado.

En el partido de la Costa, el crecimiento se verifica por:

- a.- agregación de nuevas superficies al núcleo central
- b.- densificación de la trama
- c.- fusión de aglomeraciones próximas

Tomamos como ejemplo el caso del grupo Mar de Ajó, San Bernardo, La Lucila (Cartograma No.3).

En Mar de Ajó, el crecimiento se produce por la incorporación de nuevos loteos, a los ya existentes, que corresponden a tierras cuya subdivisión se aprobó con anterioridad a la sanción de la ley 8912 de 1977.

Su puesta en venta y posterior ocupación no sigue un orden definido, dado que intervienen numerosas variables.

Por su parte, la densificación de la trama se verifica en casi todos los casos en forma concéntrica con relación al núcleo más antiguo de la aglomeración, coincidente casi sin excepción con el área de mayor actividad comercial.

El crecimiento se da asimismo en forma semicircular, dado que las ciudades crecen a partir de la línea de costa, que actúa como elemento de irradiación hacia el interior. Tal es el caso de San Bernardo, Santa Teresita y San Clemente.

Es posible observar también un crecimiento a lo largo de radios a partir del centro de las localidades. Dichos radios, en la mayoría de los casos, son las vías de acceso. Este es el caso de la avenida avellaneda, en Mar de Ajó, la Av. San Bernardo en San Bernardo, las Av. 41 y 32 en Santa Teresita y la Av. Talas del Tuyú de acceso a San Clemente, y apenas incipiente, en las Av. 79 y 58 en Mar de Tuyú. Asimismo, se verifica un crecimiento en sentido N-S, donde la línea de costa o más precisamente la calle 1 o calle principal actúa como eje. Con el transcurrir de los años y la incorporación de nuevas superficies edificadas. Esto ya se verifica en Santa Teresita – Mar del Tuyú por un lado y el grupo formado por la Lucila – Playa Grande – San Bernardo – Mar de Ajó Norte – Barrio San Rafael. Mar de Ajó y Barrio Nueva Atlantis donde, si no recurrimos a los límites definidos por calles determinadas, no es posible advertir áreas sin edificación que permitan separar una aglomeración de otra.

La ruta interbalnearia actúa como barrera de la expansión hacia el O. Y, asimismo, provoca el endicamiento de las aguas, dando origen a extensas áreas poco aptas para la instalación de viviendas.

Por otra parte, la presencia de médanos vivos y la escasa tarea de fijado de los mismos obstaculizan la densificación y expansión de la mancha urbana, desalentando a potenciales compradores de tierras o dificultando la edificación de los lotes.

## **V CONSECUENCIAS DE LA EXPANSIÓN NO PLANIFICADA**

Es evidente que el problema de lo que crece en una ciudad no consiste solo en su población, ni solo en si área edificada, sino también en las necesidades de esa población que asimismo se multiplican cuantitativamente, como el abastecimiento, el tráfico, los servicios y equipamiento, las fuentes de trabajo.

En el partido de la costa, el rápido crecimiento de la mancha edificada y el incremento de la población fueron precedidos por las indispensables y mínimas medidas preventivas.

La falta de planeamiento del espacio urbano, una excesiva especulación con las tierras que dio origen a plantas urbanas sobredimensionadas y lotes indiscriminados, ha derivado en numerosas situaciones conflictivas y un marcado deterioro del paisaje natural.

El crecimiento centrífugo hacia la periferia, a partir de un núcleo central, próximo a la costa, trajo como consecuencias:

Bajas densidades de población, que decrecen de la costa hacia el interior.

Bajas densidades de viviendas por manzana. Las zonas de mayor densidad, con más de 75% de los lotes construidos, aparecen en los núcleos más importantes, rodeando las calles comerciales y las aglomeraciones. Las áreas de baja densidad, con menos del 25% de los lotes por manzana construidos ocupan grandes extensiones: las viviendas dispersas dificultan y hacen costosa la provisión de servicios y la instalación de obras de infraestructura. La provisión de servicios cloacales, la red de pavimento, el recorrido de los colectivos coinciden con las áreas de mayor densidad de edificación y de población.

En este sentido se advierte que tienen mejoras perspectivas futuras las localidades cuya planta urbana prevista ya aprobada tiene dimensiones más reducidas, dado que el crecimiento se produce en ellos por compactación de la trama

Dada la forma de estructuración del espacio, el valor de la tierra decrece en gran proporción en relación con la distancia al mar, por lo tanto son extensos los barrios de viviendas precarias y de baja categoría. Este problema se agrava por la gran cantidad de población que instala su vivienda en forma transitoria.

Degradación del paisaje: baldíos, ausencia de forestación y fijado de médanos.

Especulación con la propiedad, venta y loteo de las tierras.

Ausencia de centros comerciales, espacios verdes como parques, plazas, etc.

Cabe mencionar que la población que sufre estas consecuencias es en su mayor parte de residencia permanente, lo que acentúa la gravedad de los problemas.

Considerando la especialización del equipamiento y servicios que proveen, son tres las localidades de mayor jerarquía: San Clemente del Tuyú, Santa Teresita, y Mar de Ajó. Entre ellas Santa Teresita se encuentra en mejores condiciones de ejercer una acción polarizadora dada su posición con relación a los demás centros y a su equidistancia de San Clemente y Mar de Ajó, por lo cual actúa como centro distribuidor de bienes de consumo, y por su proximidad a Mar de Ajó, sede administrativa. Estas características dan origen a un intenso intercambio diario de personas que concurren a dichos centros a abastecerse y que requieren de infraestructura y servicios adecuados a una demanda creciente.

El creciente centripeto, en altura y por densificación de la trama, ocasiona inconvenientes sufridos en mayor medida por la población turística veraniega:

Mayor demanda de servicios que la capacidad de infraestructura instalada y falta de previsión en la instalación de los mismos.

Hacinamiento poblacional en temporada estival, por falta de capacidad hotelera, plazas de camping, etc.

Superpoblación en las playas y falta de instalaciones adecuadas.

Problemas de circulación y estacionamiento; no se han previsto avenidas ni calles peatonales. La ausencia de plazas de estacionamiento es total

Falta de espacios verdes.

Degradación del paisaje urbano: la edificación en altura y tipo torre sin control de ninguna índole provoca sombra en playas y calles céntricas.

Falta de centros comerciales adecuados a la demanda.

Falta de infraestructura sanitaria, de esparcimiento y cultural.

Con relación al paisaje urbano, se observa que la falta de originalidad, la escasa inversión y el criterio especulativo que dio origen a la subdivisión en manzanas y lotes, son rasgos distintivos de estos balnearios, con escasas excepciones. La realización de mejoras, tales como forestación de calles y fijación de médanos, la demarcación de calles con traza de características originales, etc., trajeron como consecuencia resultados marcadamente

diferentes que en los casos en que la acción se limitó a la subdivisión y venta de lotes de plano en cuadrícula.

## **VII CONSIDERACIONES FINALES**

Para finalizar y a manera de conclusión, debemos decir que los problemas originados por la falta de normas preventivas y de control deben constituir un llamado de atención ante los proyectos de nuevos centros de características similares, que inevitablemente seguirán surgiendo.

La degradación del ambiente natural suele ser una de las consecuencias más serias de la falta de previsión. La monotonía, la falta de personalidad son rasgos difíciles de erradicar. El deterioro del paisaje urbano por crecimiento vertiginoso y sin pautas normativas es un hecho prácticamente irreversible.

No podemos dejar de mencionar otro punto importante como es la necesidad de considerar al fenómeno turístico en su real dimensión, con su proyección económica, demográfica y espacial. Por una parte, desplaza multitudes en busca de descanso y esparcimiento en el tiempo libre; por otra parte, crea empleos y equipamientos y transforma, ya sea espontáneamente, o por decisión de los poderes públicos, la geografía de muchas regiones.

La función turística constituye la razón de ser de las localidades del Partido de la Costa, el único factor de desarrollo, dado que no existe otro elemento dinamizador alternativo de la economía, ya que se encuentran, en cierto modo, alejadas de la influencia de los polos económicos provinciales.

A pesar de esto, se observa en distintos aspectos, la falta de captación de la importancia del fenómeno turístico y de sus posibilidades de aprovechamiento. Se advierte una falta de planeamiento y coordinación en las diversas instancias de acción relacionadas con el turismo. Por consiguiente, se impone una toma de conciencia del significado y consecuencia de este hecho, a fin de estructurar los esfuerzos de comunitarios para asimilarlo y aprovecharlo. Es de fundamental importancia que los niveles regionales, provinciales y municipales funcionen interconectados para el tratamiento de los aspectos turísticos. Se requiere la definición de objetivos para el desarrollo turístico local y provincial y de instrumentos y proyectos para lograrlos dentro de una perspectiva integral.

### **BIBLIOGRAFÍA GENERAL:**

BARRAZA .Y. "Trois types d'intervention du tourisme dans l'organisation de l'espace littoral" en Annales de géographie, julio – agosto 1970.

CARTER, H. El estudio de la geografía urbana, I. E. A. L. Madrid 1974

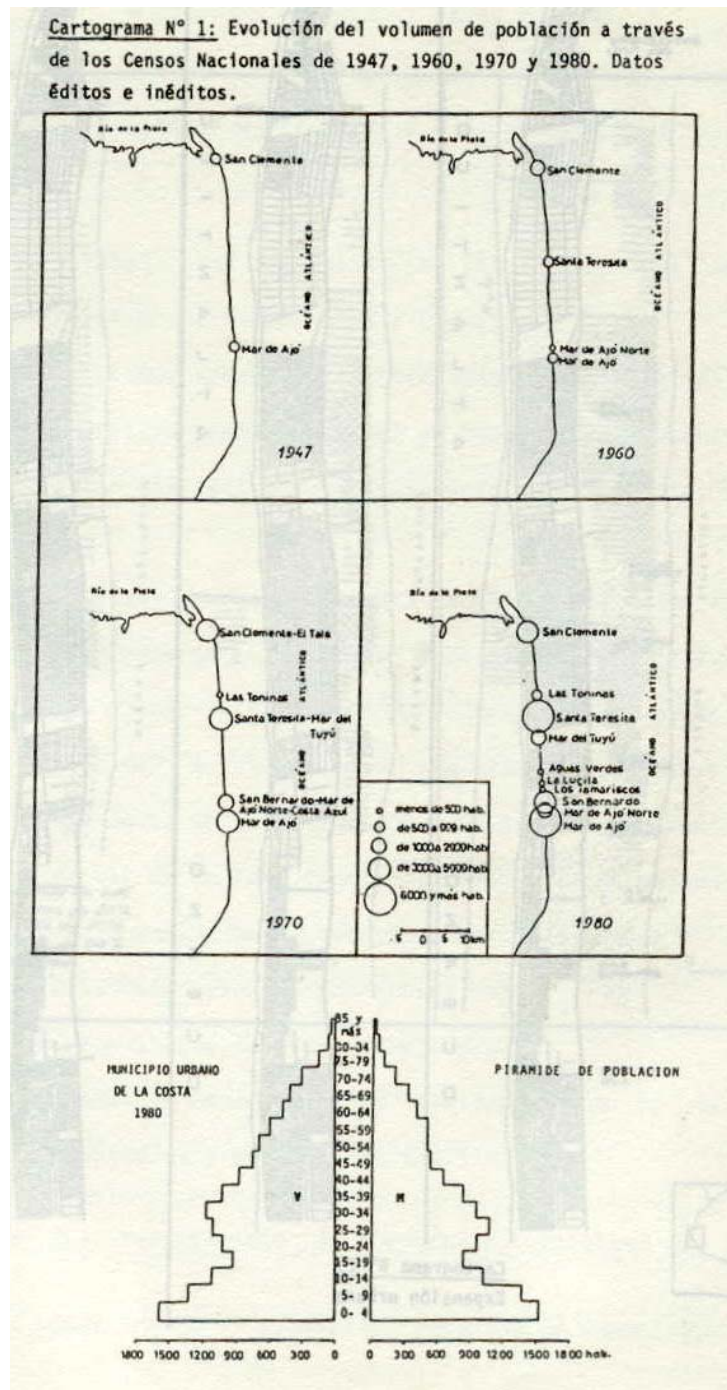
DOUMENGE, FRANCIOSE, Geografía de los Mares. Editorial Ariel, Madrid, 1974

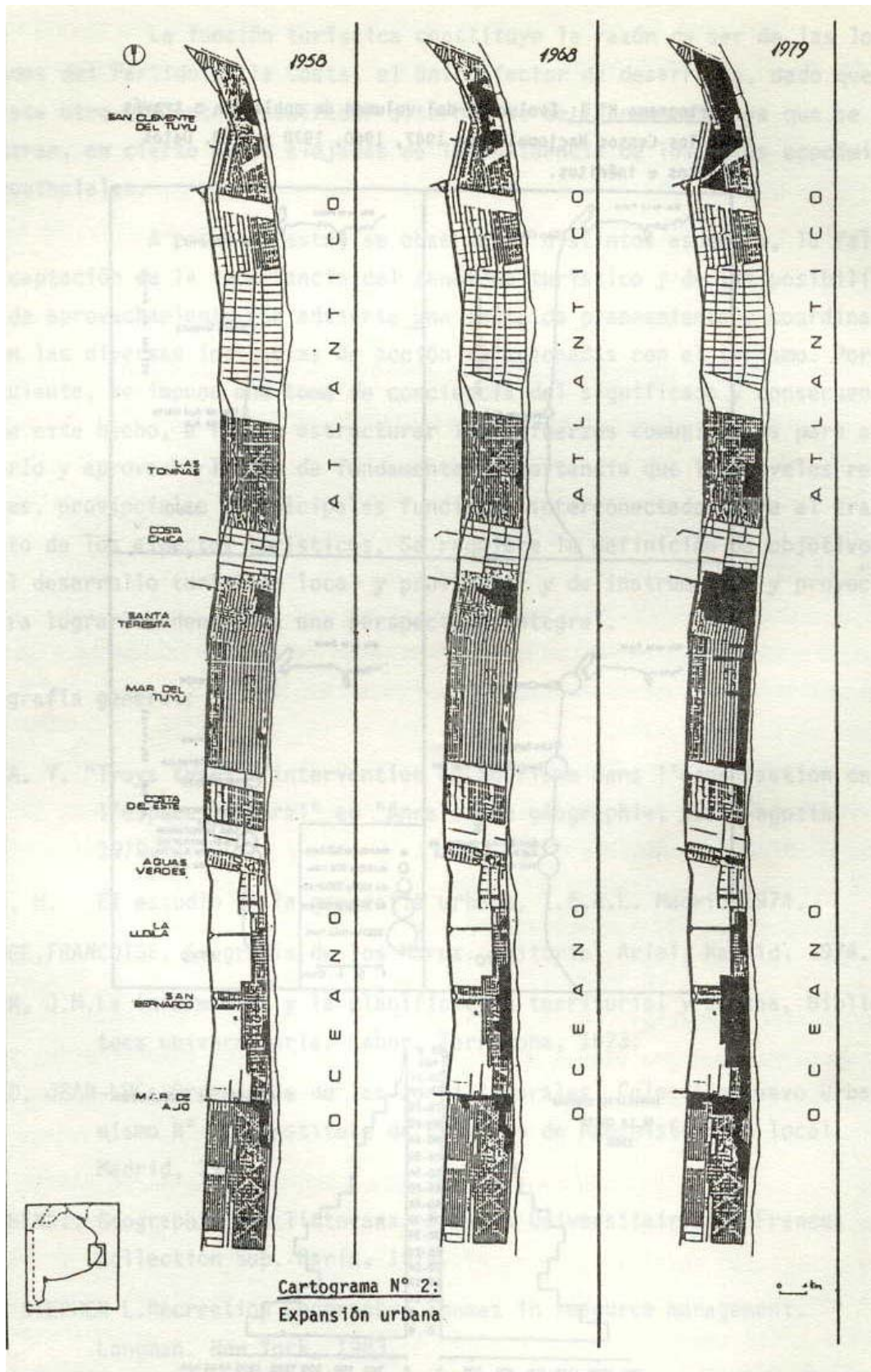
JACKSON, J. M. La información y la planificación territorial y urbana. Biblioteca universitaria. Labor, Terragona, 1973

MICHAUD, JEAN-LUC: Ordenación de las zonas litorales. Colección nuevo urbanismo No. 32. Instituto de Estudios de Administración local. Madrid, 1981.

NONN, HENRI. Geographie des littoraux. Presses Universitaires de France. Collection Sup. Paris, 1974.

SMITH, STEPHEN L. Recreation Geography. Themes in resource management. Logman. New York, 1983.





Cartograma N° 2:  
Expansión urbana



Cartograma N° 3: Evolución de la densidad de edificación.

