

# **ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PARTIDO DE PINAMAR**

**MAYO DE 2004**



Pcia. De Buenos Aires  
Municipalidad de Pinamar

**CONVENIO MUNICIPALIDAD DE PINAMAR /  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA -  
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN N° 5 IDEHAB-  
FAU-UNLP**



Facultad de Arquitectura Y Urbanismo  
Universidad Nacional de la Plata

### **ORIDADES DE LA MUNICIPALIDAD DE PINAMAR**

INTENDENTE MUNICIPAL DE PINAMAR:	DR. BLAS ANTONIO ALTIERI
SRIO. DE GOBIERNO:	ARQ.. ALBERTO CANISSA
SRIO. DE HACIENDA:	LIC. CARLOS FIGUEREDO
SRIO. DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS:	ARQ. ROBERTO FERRARÓS
SRIO. DE SALUD:	DR. ALBERTO OMAR CURTO
SRIO. ACCIÓN SOCIAL, DESARROLLO HUMANO Y DEPORTES:	SR. ALBERTO MORALES
SRIO. DE TURISMO Y CULTURA	UAN JOSÉ RODRÍGUEZ

### **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA**

PRESIDENTE :	PROF. ALBERTO DIBBERN
DECANO FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO:	ARQ. GUSTAVO AZPIAZU

### **EQUIPO DE TRABAJO UNIDAD DE INVESTIGACIÓN N°5 FAU (UNLP)**

DIRECTOR	ARQ. NÉSTOR OMAR BONO
INVESTIGADORES	ARQ. MARIA JULIA ROCCA
	ARQ. MIGUEL SEIMANDI
	LIC. JOSÉ SBATELLA
	LIC. CARLOS COLOMBO
ASISTENTES TÉCNICOS	ARQ. LICIA RÍOS
	LIC. GUSTAVO ARIAS

---

## PRESENTACIÓN GENERAL

Durante los años 1996/97, el equipo de trabajo conformado en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, realizó el proyecto “Las Problemáticas Territoriales y el Mejoramiento de la Calidad Urbano Ambiental”. La conclusión más relevante del citado estudio, lo constituyó la seria amenaza que representaba la continuidad de las tendencias de crecimiento poblacional que entonces mostraba el partido, y el riesgo de colapso ambiental en un territorio de reconocida fragilidad, de concretarse dichas tendencias en función de las densidades brutas que se promovían desde el marco normativo vigente.

Frente a lo enunciado, se desarrollaron en esa oportunidad los posibles escenarios futuros en correspondencia con modelos de desarrollo (según diferentes expectativas de aumento poblacional), distanciados -en más o en menos- de las tendencias actuales; y a partir de la evaluación de los mismos se elaboró un escenario deseable. Se identificaron y esbozaron también –en aquella oportunidad-, los Lineamientos, Programas y Proyectos necesarios para su concreción.

Con el citado antecedente, y a partir del Convenio celebrado entre el Municipio de Pinamar y la Universidad Nacional de La Plata, se elaboró el estudio “Estrategias para el Desarrollo Sustentable del Partido de Pinamar”. El propósito del mismo consiste en construir un escenario futuro que destaque y ponga en valor las potencialidades urbano- ambientales del partido, y minimice los efectos negativos sobre el territorio de la aplicación del estilo de desarrollo vigente.

El presente documento, corresponde al Informe Final del estudio. Sus dos fases han sido sintetizadas en sendas secciones: la Sección I –que comprende la actualización del Diagnóstico General del partido de Pinamar en el contexto global- y la Sección II que contiene el desarrollo de las estrategias propositivas.

Durante el desarrollo del presente estudio y como es de conocimiento público, el país atravesó uno de los períodos más críticos de su historia, lo cual –sin duda- repercutió también sobre las modalidades de desarrollo previstas originalmente para el mismo; sin embargo, el equipo de docentes e investigadores responsables del estudio –como el gobierno municipal- arbitraron los medios a su alcance para resolverlo de modo satisfactorio.

## Índice General

PRESENTACIÓN GENERAL	1
<b>SECCION I: DIAGNÓSTICO GENERAL</b>	<b>9</b>
PRESENTACIÓN DE LA PRIMERA SECCIÓN	10
<b>CAPÍTULO I SITUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO. EXPECTATIVAS DE LOS ACTORES INVOLUCRADOS.</b>	<b>12</b>
PRESENTACIÓN	12
1.1 INVESTIGACIÓN DE LA DEMANDA TURÍSTICA EN RELACIÓN A PINAMAR / FERIA INTERNACIONAL DE TURISMO 2000	13
1.1.1 INTRODUCCIÓN	13
1.1.2 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.1.3 SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN TURÍSTICA DE PINAMAR	16
1.2 ENCUESTA SOBRE GRADO DE SATISFACCIÓN. ENERO/FEBRERO DEL 2001	17
1.2.1 INTRODUCCIÓN	17
1.2.2 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	18
1.2.3 OBSERVACIONES FINALES	28
1.3. ENCUESTA A POBLACIÓN PERMANENTE Y PROPIETARIOS NO RESIDENTES	30
1.3.1. PROCESAMIENTO DE LA ENCUESTA	30
1.3.2. LA EVALUACION	31
<b>CAPÍTULO II. ACTUALIZACIÓN DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL PARTIDO</b>	<b>39</b>
PRESENTACION	37
2.1 SUBDIVSIÓN	39
2.2 OCUPACIÓN DEL SUELO	42
2.2.2 OCUPACIÓN PARCELARIA	42
2.2.2 MOVILIDAD EDIFICATORIA	48
2.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	52
2.4 SISTEMA DE MOVIMIENTOS	57
2.5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	59
2.6 MARCO NORMATIVO MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO	62
2.6.1 ANTECEDENTES.	62
2.6.2 ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS (ORDENANZA 300/79).	64
2.6.3 TEXTO ORDENADO DEL CÓDIGO (1999)	65
2.6.4 CAMBIO DE DENOMINACIÓN:	66
2.6.5 VARIACIÓN DE INDICADORES:	67
2.6.6 USOS ADMITIDOS POR ZONAS.	67
2.7 ESTRUCTURA URBANA DEL PARTIDO DE PINAMAR	69
<b>CAPÍTULO III. DEFINICIÓN DEL ESCENARIO ACTUAL. SU PROYECCIÓN</b>	<b>73</b>
PRESENTACIÓN	73
3.1 ASPECTOS ECONÓMICOS.	73

3.1.1	EL CONTEXTO GLOBAL.	73
3.1.2	LO LOCAL	75
3.1.4	IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.	81
3.1.5	TEORÍA DE LA BASE EXPORTADORA.	85
3.1.6	ANEXO ESTADÍSTICO.	86
<b>3.2</b>	<b>EL MARCO TERRITORIAL</b>	<b>88</b>
3.2.1	TENDENCIAS	88
3.2.2	CONFLICTOS	90
3.2.3	POTENCIALIDADES	93
<b>3.3</b>	<b>ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN ACTUAL Y POTENCIAL</b>	<b>95</b>
3.3.1	POBLACION ACTUAL	95
3.3.2	POBLACIÓN FUTURA	96
3.3.3	ESCENARIOS POBLACIONALES TENDENCIALES	97
<b>3.4</b>	<b>RENDIMIENTO DE PLAYA</b>	<b>98</b>
3.4.1	INTRODUCCIÓN	98
3.4.2	LOS ESCENARIOS	99
<b>3.5.</b>	<b>CONSIDERACIONES FINALES</b>	<b>101</b>
 <b>SECCION II:</b>		
<b>BASES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN ESCENARIO SUSTENTABLE</b>		<b>103</b>
 <b>PRESENTACIÓN DE LA SEGUNDA SECCIÓN</b>		<b>104</b>
 <b>CAPITULO 1 SISTEMATIZACION DEL PROCESO PARTICIPATIVO</b>		<b>105</b>
<b>PRESENTACION</b>		<b>92</b>
1.1.	<b>EJES ESTRUCTURALES E IDEAS</b>	<b>107</b>
1.1.1.	EJE ECONÓMICO	107
1.1.2.	EJE SOCIO-CULTURAL	108
1.1.3.	EJE AMBIENTAL	109
1.1.4.	EJE TERRITORIAL	109
 <b>CAPITULO 2: MARCO GENERAL PARA LA CONFORMACIÓN DE UN TERRITORIO SUSTENTABLE</b>		<b>111</b>
<b>PRESENTACION</b>		<b>98</b>
<b>OBJETIVOS GENERALES</b>		<b>111</b>
2.1.	<b>LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>113</b>
2.1.1.	MEJORAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD REGIONAL	113
2.1.2.	REESTRUCTURACIÓN DE ACCESOS AL PARTIDO	114
2.1.3	MEJORAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD INTERNA	115
2.1.4.	CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO	116
2.1.5.	RECONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS.	117
2.1.6.	REQUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	118
2.1.7.	EXPANSIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS	119
2.1.8.	REESTRUCTURACION DEL FRENTE MARÍTIMO	120
2.1.9.	PROVISIÓN INTEGRAL DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO BÁSICO	121
2.1.10	CONSOLIDACIÓN DE LAS AREAS URBANIZADAS	122
2.1.11.	CONFORMACIÓN DE UN ÁREA PARA GRANDES EQUIPAMIENTOS	123
2.1.12.	NUEVAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN	124

2.3.	CORRESPONDENCIA ENTRE LAS IDEAS Y LOS LINEAMIENTOS	125
2.3.	ESQUEMA BÁSICO DE INTEGRACIÓN DE LINEAMIENTOS	126
<b>CAPITULO 3. PRESENTACIÓN DE UNA ALTERNATIVA DESEABLE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>		<b>127</b>
PRESENTACION		114
3.1.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	128
3.1.1.	SISTEMA DE MOVIMIENTOS	128
3.1.2.	USOS DEL SUELO, TRAZADOS, SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN.	130
3.1.3.	INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO BÁSICO	133
3.1.4.	SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS Y RESERVAS NATURALES.	133
3.1.5.	FRENTE MARÍTIMO	134
3.2.	RECOMENDACIONES PARA LA ADECUACIÓN DE LOS MARCOS NORMATIVOS	138
3.3.	CONSIDERACIONES FINALES	140
ANEXO I		
ENCUESTA A LA POBLACION PERMANENTE Y PROPIETARIOS NO RESIDENTES		144
ANEXO II		
LISTADO DE CONFLICTOS Y POTENCIALIDADES DETECTADOS POR LA COMUNIDAD.		155
ANEXO III		
LISTADO DE ACCIONES PROPOSITIVAS DETECTADAS POR LA COMUNIDAD		160

## *Índice de Cuadros, Gráficos y Figuras*

### **SECCION I: DIAGNOSTICO GENERAL**

CUADRO I.1:	IMAGEN DE PINAMAR. EL MEJOR BALNEARIO	14
CUADRO I.2:	IMAGEN DE PINAMAR. EL BALNEARIO PREFERIDO	14
CUADRO I.3:	TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN EDAD.	14
CUADRO I.4:	TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCION.	14
CUADRO I.5:	TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN ACTIVIDAD.	14
CUADRO I.6:	TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN	14
CUADRO I.7:	PREFERENCIA DE ACTIVIDADES. TURISMO DE VERANO	15
CUADRO I.8:	PREFERENCIA DE ACTIVIDADES. TURISMO EN EL RESTO DEL AÑO	15
CUADRO I.9:	COMUNICACIÓN. TOMA DE DECISIÓN SOBRE EL LUGAR DE VACACIONES.	16
CUADRO I.10:	COMUNICACIÓN. INTERÉS POR LOS DEPORTES	16
CUADRO I.11:	COMUNICACIÓN. INTERÉS EN LAS POSIBILIDADES SOCIALES QUE BRINDA LA CIUDAD.	16
CUADRO I.12:	TEMORES	16
CUADRO I.13:	FRECUENCIA DE VIAJES	18
CUADRO I.14:	VECES QUE ESTUVO EN PINAMAR SEGÚN EDAD	18
CUADRO I.15:	INTERVALOS DE PERMANENCIA	18
CUADRO I.16:	PERMANENCIA SEGÚN EDAD	19
CUADRO I.17:	PERMANENCIA SEGÚN SEXO	19
CUADRO I.18:	TRANSPORTE SEGÚN SEXO	19
CUADRO I.19:	TRANSPORTE SEGÚN EDAD	19
CUADRO I.20:	EVALUACIÓN DE LOS MEDIOS SEGÚN EL TRANSPORTE ELEGIDO	20
CUADRO I.21:	TIPO DE ALOJAMIENTO UTILIZADO	20
CUADRO I.22:	EVALUACIÓN DEL ALOJAMIENTO UTILIZADO	21
CUADRO I.23:	VALORACIÓN DE LA PLAYA VALERIA DEL MAR	22
CUADRO I.24:	VALORACIÓN DE LA PLAYA. PINAMAR	22
CUADRO I.25:	VALORACIÓN DE LA PLAYA. OSTENDE	23
CUADRO I.26:	VALORACIÓN DE LA PLAYA. CARILO	23

CUADRO I.27:	EVALUACION DE LA CIUDAD. CUIDADO AMBIENTAL	24
CUADRO I.28:	EVALUACION DE LA CIUDAD. LIMPIEZA DE CALLES Y ESPACIOS PÚBLICOS	24
CUADRO I.29:	EVALUACION DE LA CIUDAD. ORDEN PÚBLICO	24
CUADRO I.30:	EVALUACION DE LA CIUDAD. SEGURIDAD	24
CUADRO I.31:	EVALUACION DE LA CIUDAD. SERVICIOS PUBLICOS	25
CUADRO I.32:	EVALUACION DE LA CIUDAD. SALUD PUBLICA	25
CUADRO I.33:	EVALUACION DE LA CIUDAD. ILUMINACIÓN	25
CUADRO I.34:	EVALUACION DE LA CIUDAD. CALLES TRANSITABLES	25
CUADRO I.35:	EVALUACION DE LA CIUDAD. CALIDAD GASTRONÓMICA	25
CUADRO I.36:	EVALUACION DE LA CIUDAD. ASEO Y BAÑO DE COMEDORES	26
CUADRO I.37:	EVALUACION DE LA CIUDAD. ATENCION EN RESTAURANTES	26
CUADRO I.38:	EVALUACION DE LA CIUDAD. AMBIENTACION	26
CUADRO I.39:	EVALUACION DE LA CIUDAD. CONFITERIAS / HELADERÍAS / CAFETERÍAS	26
CUADRO I.40:	EVALUACION DE LA CIUDAD. ENTRETENIMIENTOS	26
CUADRO I.41:	EVALUACION DE LA CIUDAD. BOLICHES	27
CUADRO I.42:	EVALUACION DE LA CIUDAD. CINE/TEATRO	27
CUADRO I.43:	EVALUACION DE LA CIUDAD. RECITALES	27
CUADRO I.44:	EVALUACION DE LA CIUDAD. ACTIVIDADES Y JUEGOS PARA NIÑOS	27
CUADRO I.45:	EVALUACION DE PRECIOS Y TARIFAS	28
CUADRO I.46:	EVALUACION GENERAL DE LAS VACACIONES EN EL PARTIDO	28
CUADRO I.47:	SATISFACCION POR BALNEARIO	28
GRAFICO I.1	ENCUESTADO SEGÚN LUGAR DE RESIDENCIA	32
GRAFICO I.2	TOTAL DE ENCUESTADOS SEGÚN LOCALIDAD DE RESIDENCIA EN EL PARTIDO	32
GRAFICO I.3	TOTAL DE ENCUESTADOS SEGÚN OCUPACION	33
GRAFICO I.4	TOTAL DE ENCUESTADOS POR GRUPO DE EDADES	33
GRAFICO I.5	EXPLOTAR EL TURISMO CON LOS MUNICIPIOS VECINOS	34
GRAFICO I.6	RANKING DE RECURSOS TURISTICOS	34
GRAFICO I.7	RANKING DE COMPONENTES DE LA IMAGEN DE PINAMAR	34
GRAFICO I.8	DESARROLLAR NUEVOS EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS	35
GRAFICO I.9	DESARROLLAR OTRAS ACTIVIDADES PARA NO DEPENDER SOLO DEL TURISMO	36
GRAFICO I.10	RANKING DE SERVICIOS QUE REQUIEREN AMPLIACION O MEJORAS	36
GRAFICO I.11	RANKING DE EQUIPAMIENTOS QUE REQUIEREN AMPLIACION O MEJORAS	36
GRAFICO I.12	RANKING DE PROBLEMA URBANO-AMBIENTALES QUE REQUIEREN PRONTA SOLUCION	37
GRAFICO I.13	DEBE COMPLETARSE Y /O EXPANDIRSE EL AREA URBANA	37
GRAFICO I.14	RANKING DE CONDICIONES PARA COMPLETAR Y EXPANDIR EL AREA URBANA ACTUAL	38
CUADRO II.1:	PARCELAS TOTALES URBANAS POR SECCION	40
CUADRO II.2:	CANTIDAD DE PARCELAS OCUPADAS SEGÚN LOCALIDAD.	42
CUADRO II.3:	CANTIDAD DE MANZANAS S/ GRADOS DE OCUPACIÓN POR LOCALIDAD Y TOTAL DEL PARTIDO.	43
CUADRO II.4:	VARIACIÓN PORCENTUAL DE OCUPACIÓN PARCELARIA PERÍODO 1995/2001.	44
CUADRO II.5:	MOBILIDAD EDIFICATORIA	48
CUADRO II.6:	OBRA NUEVA POR SECCIONES SEGÚN REGISTRO DE OBRAS PARTICULARES.1996-2001	49
CUADRO II.7:	NÚMERO TOTAL DE USOS NO RESIDENCIALES IDENTIFICADOS	52
CUADRO II.8:	CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS E INCIDENCIA DE CADA SECTOR	53
CUADRO II.9:	PORCENTAJE DE INCIDENCIA -POR LOCALIDAD- DE LOS DISTINTOS ESTABLECIMIENTOS	53
CUADRO II.10:	INCIDENCIA DE LA CANTIDAD DE MEDIDORES SOBRE CADA USO EN LAS DISTINTAS LOCALIDADES	62
CUADRO II.11:	PLANILLA COMPARATIVA CON LAS ZONAS E INDICADORES HASTA 1996 Y SITUACIÓN ACTUAL	66
CUADRO II.12:	USOS ADMITIDOS POR ZONAS	69
CUADRO III.1:	GASTOS MUNICIPALES DESAGREGADOS. EN PESOS CORRIENTES.	76
CUADRO III.1:	CONTINUACIÓN.	76
CUADRO III.2:	RECURSOS MUNICIPALES. EN PESOS CORRIENTES.	77
CUADRO III.2:	CONTINUACIÓN.	77
CUADRO III.3:	TRANSFERENCIAS AL MUNICIPIO: 1995-1999.	77
CUADRO III.4:	INDICADORES MUNICIPALES PINAMAR 1991-1999.	78
CUADRO III.5:	RECURSOS EN PESOS CORRIENTES DE LA COSTA, PINAMAR Y VILLA GESSEL: 1995	79
CUADRO III.5:	CONTINUACIÓN.	79
CUADRO III.6:	EROGACIONES EN PESOS CORRIENTES DE LA COSTA, PINAMAR Y VILLA GESSEL: 1995	80
CUADRO III.6:	CONTINUACIÓN.	80
CUADRO III.7:	INDICADORES MUNICIPALES COMPARADOS: 1995	80
CUADRO III.8:	COMPARACIÓN DE ESCENARIOS.	81
CUADRO III.9:	COMPARACIÓN DE ESCENARIOS.	83
CUADRO III.10:	GASTO PROMEDIO DIARIO PER CÁPITA.	84
CUADRO III.11:	CÁLCULO PORCENTUAL SOBRE EL NIVEL DEL GASTO TURÍSTICO.	84
CUADRO III.11 BIS	CUANTIFICACIÓN DEL INGRESO TURÍSTICO POTENCIAL.	85

CUADRO III.12:	PROVINCIA DE BUENOS AIRES. AÑO 1999, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS.	87
CUADRO III.13:	METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS. PINAMAR. 1991 – 2000.	87
CUADRO III.14:	ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. PINAMAR. AÑO 2000.	87
CUADRO III.15:	ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. PINAMAR. AÑO 2000.	88
CUADRO III.16:	ESPARCIMIENTO Y COMUNICACIONES. PINAMAR. AÑO 2000.	88
CUADRO III.17:	SERVICIOS SOCIALES Y PERSONALES. PINAMAR. AÑO 2000.	88
CUADRO III.18:	ESTIMACIÓN CANTIDAD DE HABITANTES	96
CUADRO III.19:	DETERMINACIÓN DE POBLACIÓN SEGÚN NORMATIVA VIGENTE	97
CUADRO III.20:	ESCENARIOS POBLACIONALES TENDENCIALES	98
CUADRO III.21:	ESCENARIOS	99
CUADRO III.22:	ESCENARIOS POBLACIONALES TENDENCIALES	100
CUADRO III.23:	INDICADORES DE UN ESCENARIO IDEAL	100

## **SECCION II: BASES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN ESCENARIO SUSTENTABLE**

CUADRO I.1.	ESQUEMA METODOLOGICO	106
FIGURA II.1.	ACCESIBILIDAD REGIONAL	113
FIGURA II.2.	ACCESOS AL PARTIDO	114
FIGURA II.3.	ACCESIBILIDAD INTERNA	115
FIGURA II.4.	SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO	116
FIGURA II.5.	SISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS	117
FIGURA II.6.	ESPACIOS VERDES PUBLICOS	119
FIGURA II.7.	FRENTE MARITIMO	120
FIGURA II.8.	SERVICIOS DE SANEAMIENTO BASICO	121
FIGURA II.9.	AREAS URBANIZADAS	122
FIGURA II.10.	AREA DE GRANDES EQUIPAMIENTOS	123
FIGURA II.11.	NUEVAS MODALIDADES DE ALÑOJAMIENTO Y COMERCIALIZACION	124
CUADRO II.1	CORRESPONDENCIA ENTRE LA IDEAS Y LOS LINEAMIENTOS	125
FIGURA II.12.	ESQUEMA BASICO	126
CUADRO III.1	USOS RESIDENCIALES	136
FIGURA III.1.	IDENTIFICACION DE ZONAS	126
CUADRO III.2	USOS NO RESIDENCIALES	138
CUADRO III.3	INDICADORES URBANÍSTICOS PROPUESTOS.	139
CUADRO III.4	ADECUACIONES NORMATIVAS PROPUESTAS.	140
CUADRO III.5	DIMENSIONAMIENTO DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.	141

# SECCIÓN I: DIAGNOSTICO GENERAL

## PRESENTACIÓN DE LA PRIMERA SECCIÓN

Las acciones realizadas permitieron la actualización del diagnóstico, consistente en indagaciones y entrevistas con informantes calificados, encuestas para obtener información en referencia al perfil de la demanda turística de Pinamar como así también la organización conjuntamente con la D.A.M. (UNLP) de los talleres locales del Plan Estratégico Regional, participando a fin de incorporar sus conclusiones al Diagnóstico General.

Estas instancias de consulta, se han complementado con el aporte de otras fuentes del conocimiento, lo cual permitió reconocer el estado actual y tendencial del partido de Pinamar en un contexto de grandes transformaciones. En la continuidad del Plan, se identificó el escenario futuro deseado, considerando los patrones de asentamiento de Pinamar y las demandas actuales, tanto locales como regionales.

Con ese escenario, y basándose en el modelo de desarrollo turístico emergente, se formuló una propuesta alternativa de ordenamiento del territorio del Partido, que contempla la sustentabilidad ambiental, la factibilidad económico-social y los requerimientos del segmento turístico buscado. Las etapas finales del Plan, corresponden a la identificación de Programas y Proyectos de Desarrollo Sustentable.

## ACERCA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Desde la constitución de las sociedades más primitivas, el hombre ha producido transformaciones del medio natural preexistente, a fin de adaptarlo a sus necesidades de subsistencia y desarrollo cultural. Los procesos de urbanización que se sucedieron en el mundo acompañando el desarrollo industrial, dieron lugar a nuevas formas de apropiación social del espacio, con un alto grado de antropización del medio de origen.

Estos procesos, tuvieron diferentes manifestaciones territoriales, conforme fueran las particularidades del contexto social, económico y cultural de la sociedad involucrada; como así también las condicionantes propias del medio natural.

En las últimas décadas, de modo coincidente con la aparición de situaciones de gran impacto ambiental producidas por la intervención del hombre, surgen corrientes de opinión que promueven la concientización en relación a la crisis planetaria producida por el uso inadecuado de los recursos naturales escasos, que devienen en sobreexplotación y contaminación; y proponen la consecuente redefinición de la utilización de esos recursos, de modo tal de garantizar la satisfacción de las necesidades de la sociedad actual y de las generaciones futuras.

La crisis ambiental global -asociada a los modelos de desarrollo vigentes- admite posicionamientos ideológicos divergentes: preservar los recursos a futuro (lo que implica el congelamiento de la situación existente), o priorizar las necesidades actuales de producción y consumo. Situaciones intermedias completan un amplio espectro de enfoques.

La problemática ambiental propia del desarrollo urbano<sup>1</sup> implica la consideración de los patrones de ocupación del espacio construido, de su armónica vinculación con los espacios públicos, y de la existencia y funcionamiento de sistemas que provean sus insumos y absorban sus desechos sin afectación al medio. El balance ambiental de las ciudades contemporáneas, principalmente en los países periféricos, permite observar "bolsones" de alta densidad, congestión circulatoria, contaminación, inseguridad, degradación ambiental, hacinamiento y pobreza. En este marco, la búsqueda de un desarrollo urbano que armonice la

---

<sup>1</sup> Que incluye a su entorno regional.

---

resolución de las demandas, con los requerimientos ambientales, constituye el desafío actual de la gestión local.

En particular, los espacios para el turismo han tenido, en diferentes contextos, formas de apropiación del espacio natural que no siempre reconocieron ni respetaron sus particularidades intrínsecas, ni los valores sociales y culturales locales. Consecuentemente, la sobre explotación de los recursos, o su utilización inadecuada, desvirtuaron –en ocasiones– las pautas originales que justificaban su aprovechamiento turístico, sean de contemplación paisajística o de interacción con el medio.

Las localidades que integran el actual partido de Pinamar, nacieron –con diferencias–, como emprendimientos conducidos por la iniciativa privada para un desarrollo urbano a largo plazo vinculado a la explotación de la actividad turística con selectividad del segmento del mercado buscado, y con una clara predefinición de las condiciones urbano-ambientales deseadas. El paisaje natural costero, caracterizado por la existencia de una franja de dunas vírgenes, fue marco dentro del cual diversos pioneros comenzaron a transformar el territorio convirtiendo el médano en área forestada. Así como distintas fueron las modalidades operativas de la "conquista" de la costa, diferentes fueron los resultados a lo largo de la misma, quedando de este modo supeditado al accionar de los promotores de dichos emprendimientos económicos.

El partido de Pinamar conforma un continuo urbano con una importante limitación en cuanto a su extensión territorial, lo cual plantea conflictos vinculados a la baja productividad del territorio desde el punto de vista biológico. La escasez de espacios para resolver determinados equipamientos e infraestructuras ocasiona, además, dependencia respecto a otras jurisdicciones.

El conjunto de condiciones naturales, la calidad del medio construido, y el crecimiento urbano controlado –en gran medida–, han dado como resultado el reconocimiento de una imagen de Pinamar que se constituye en un valor intangible. Con el mejoramiento notable de la infraestructura de transportes regional –que favorecieron la accesibilidad hacia y desde el área metropolitana de Buenos Aires–, y el aumento de la demanda turística, se verifica un incremento de población estable y turística en el Partido, con lo cual su territorio ve afectada sensiblemente su dinámica natural.

# CAPÍTULO I SITUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO. EXPECTATIVAS DE LOS ACTORES INVOLUCRADOS.

## PRESENTACIÓN

En el país la demanda de turismo presenta una fuerte estacionalidad identificándose una temporada alta en verano y otra de menor magnitud en julio y agosto, mientras que los meses de mayor retracción son mayo y junio.

Así como las vacaciones escolares explican la estacionalidad, las laborales parecen determinar la duración de los viajes. En la actualidad se observa una clara tendencia de la demanda en realizar varias salidas durante el año pero de menor duración, en tanto que los problemas económicos que afronta la población han hecho descender notoriamente el gasto promedio de los turistas.

La actividad turística se centra en la comercialización de los llamados “productos”. Estos objetos de comercialización son la suma de los atractivos (naturales y/o culturales) y los servicios necesarios para atender a los visitantes. Ambos términos son imprescindibles, no se puede vender atractivos sin los correspondientes servicios ni estos sin los atractivos.

Por las condiciones climáticas de la Costa Atlántica Bonaerense, nuestras playas no están en condiciones de competir internacionalmente. El Caribe y Brasil no solo cuentan con un clima templado durante todo el año y aguas cálidas, sino que sus playas se encuentran a menor distancia de los grandes centros emisores internacionales de turismo.

Cuenta en cambio con una importante demanda local que se encuentra preferentemente en el primer centro emisor turístico del país Capital Federal - Gran Buenos Aires (50% y 30% respectivamente), y en menor medida el resto de la Provincia de Buenos Aires 14%.

La explotación turística, muy importante para Pinamar, participa del mercado turístico fundamentalmente a través de un producto: Playa. Este tipo de producto está acotado en el tiempo de explotación por dos circunstancias: la estación adecuada para su disfrute y las obligaciones escolares y laborales. Sin embargo, la dependencia de Pinamar de un solo producto, con un lapso de uso tan corto, pone en evidencia su debilidad.

Los efectos del turismo, tanto directos como indirectos, alcanzan prácticamente a toda actividad económica del Partido. Por lo tanto, analizando la información necesaria desde el punto de vista del desarrollo turístico, en el marco del Plan de Desarrollo Sustentable, se decidió encarar la búsqueda del conocimiento de la

demanda potencial<sup>2</sup> por cuanto los datos existentes se limitaban a la demanda que realmente llega a Pinamar.

Considerando que los residentes en la zona que comprende la Capital Federal y el Gran Buenos Aires son, mayoritariamente, quienes conforman la demanda turística de Pinamar, se eligió como lugar de investigación a través de encuestas la Feria Internacional del Turismo (FIT´2000) que se lleva a cabo anualmente en el predio de la Sociedad Rural de Palermo. Por otra parte, durante el verano (enero y febrero de 2001) se encuestó a los turistas que visitaron Pinamar con el objeto de conocer el grado de satisfacción por los servicios recibidos y el estado de conservación del recurso.

Se presentan a continuación una síntesis de los resultados de ambas investigaciones.

## **1.1 INVESTIGACIÓN DE LA DEMANDA TURÍSTICA EN RELACIÓN A PINAMAR / FERIA INTERNACIONAL DE TURISMO 2000**

### **1.1.1 INTRODUCCIÓN**

El objetivo primero de esta investigación fue obtener información sobre la demanda potencial y real que permita un mejor posicionamiento del balneario Pinamar. Este conocimiento está dirigido a recabar información sobre el hábito turístico, la estacionalidad y duración de los viajes y la compañía en los mismos. Asimismo interesó registrar la valoración que hace el sujeto respecto del mejor balneario, del lugar deseado para pasar las vacaciones, actividades preferidas en el turismo de playa y actividades para la baja temporada sin el uso de la playa. Se incluyó el tema de los temores que se presentan a la hora de viajar, así como cuestiones referidas a la persona que decide el lugar de destino, selecciona tipos de alojamiento y transporte, y registra la tendencia a reiterar el viaje a lugares conocidos o elige nuevos destinos, que contribuyen a caracterizar al turista.

La identificación de los entrevistados se realizó a través de seis variables: sexo, edad, estado civil, nivel de instrucción y de actividad y lugar de residencia habitual. El instrumento seleccionado, una encuesta estructurada en base a una muestra de 400 casos fue tomada el 21 y 22 de octubre, y estuvo dirigida al público con residencia en Capital Federal y Gran Buenos Aires, principal mercado emisor de turismo del país.

Se establecieron dos requisitos para ser encuestado: el primero residir en Capital y Gran Buenos Aires y el segundo no tener vinculación con el sector turístico para no obtener respuestas condicionadas, previsión que incluyó a los estudiantes de la carrera de turismo.

La encuesta fue realizada por personal que no identificaba el destino estudiado. De tal manera que las respuestas a las preguntas sobre el mejor balneario y a cuál les gustaría ir tuvieron carácter espontáneo sin ninguna influencia.

A continuación se enuncian los resultados de la indagación realizada, con el objeto de conocer la opinión de los entrevistados en relación a Pinamar y, asimismo, confrontarla con la correspondiente a otros centros turísticos.

---

<sup>2</sup> Población turísticamente activa que no consume el tipo de producto que ofrece Pinamar o que sí lo consume pero elige destinos competitivos.

## 1.1.2 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.1.2.1 IMAGEN DE PINAMAR

CIUDAD	PORCENTAJES
MAR DEL PLATA	28.70
PINAMAR	27.30
VILLA GESSEL	14.70

#### CUADRO I.1: IMAGEN DE PINAMAR. EL MEJOR BALNEARIO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

Se produce un vuelco notable cuando preguntamos sobre el balneario al que quisieran ir.

CIUDAD	PORCENTAJES
MAR DEL PLATA	16.50
PINAMAR	35.70
VILLA GESSEL	13.30

#### CUADRO I.2: IMAGEN DE PINAMAR. EL BALNEARIO PREFERIDO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

### 1.1.2.2 TARGET

SEXO	JOVENES	ADULTOS	MAYORES
PINAMAR	32.5	<b>39.70</b>	17.20
MAR DEL PLATA	14.60	14.70	<b>34.30</b>
VILLA GESSEL	14.10	12.70	<b>14.30</b>

#### CUADRO I.3: TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN EDAD.

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

SEXO	JOVENES	ADULTOS	MAYORES
PINAMAR	23.10	32.20	<b>44.70</b>
MAR DEL PLATA	<b>30.80</b>	13.90	16.70
VILLA GESSEL	11.50	<b>17.80</b>	6.80

#### CUADRO I.4: TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCION.

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

SEXO	ESTUDIANTE	EMPLEADO	COMERCIANTE	EMPRESARIO	PROFESIONAL	JUBILADO
PINAMAR	3.60	37.50	23.00	50.00	<b>52.60</b>	18.50
MAR DEL PLATA	11.10	14.30	19.20	-	18.40	<b>44.40</b>
VILLA GESSEL	13.90	<b>17.90</b>	15.40	8.30	5.30	7.40

#### CUADRO I.5: TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN ACTIVIDAD.

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

Al solo efecto de resumir los valores preferentes de las variables identificatorias se presenta el siguiente cuadro.

BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCION			
SEXO	EDAD	INSTRUCCIÓN	ACTIVIDAD
PINAMAR	ADULTOS	UNIVERSITARIA	PROFESIONAL
MAR DEL PLATA	MAYORES	PRIMARIA	JUBILADO
VILLA GESSEL	MAYORES	SECUNDARIA	EMPLEADO

#### CUADRO I.6: TARGET. BALNEARIO PREFERIDO SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

Podemos considerar como excelentes tanto la imagen como el target de Pinamar. Con respecto a la primera habría que mantenerla y enriquecerla.

### 1.1.2.3 ESTACIONALIDAD

Pinamar no escapa al problema de la estacionalidad. Los turistas se concentran en enero y febrero y el resto del año desciende, con pequeños picos los fines de semana y otros apenas mayores durante las vacaciones de invierno, semana santa y los fines de semana largos. Una posibilidad cierta es extender la temporada de playa a los meses de diciembre y marzo. Consultados sobre el particular los encuestados impusieron condiciones:

Tener la libertad de salir	48,6%
Rebaja apreciable de precios	27,4%
Funcionamiento del balneario a pleno	12,0%

### 1.1.2.4 PREFERENCIA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD PRINCIPAL	PORCENTAJES
DESCANSAR SIN HACER NADA	34.20
PLAYA + BAILAR Y DIVERTIRSE	22.30
PLAYA + CIUDAD Y ACT. CULTURAL	15.50
SOLO VIDA DE PLAYA	10.90

#### CUADRO I.7: PREFERENCIA DE ACTIVIDADES. TURISMO DE VERANO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

ACTIVIDAD PRINCIPAL	PORCENTAJES
CAMINAR PLAYA, BOSQUE, DUNAS	43.90
ME ENCANTA VER EL MAR	21.70
ENTRETENERME EN LA CIUDAD	10.80
CONOCER FAUNA MARINA/TERRESTRE	10.00

ACTIVIDAD SECUNDARIA	PORCENTAJES
ENTRETENERME EN LA CIUDAD	26.50
CAMINAR PLAYA, BOSQUE, DUNAS	21.30
CONOCER FAUNA MARINA/TERRESTRE	16.8

#### CUADRO I.8: PREFERENCIA DE ACTIVIDADES. TURISMO EN EL RESTO DEL AÑO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

Las respuestas, comparadas con las actividades preferidas durante el verano tienen similitudes y diferencias. Se parecen en el interés por la naturaleza, se diferencian en una actitud más participativa frente a ella.

### 1.1.2.5 COMUNICACIÓN

La comunicación publicitaria debería responder a las estrategias de comercialización que establezca el Plan de Marketing y a la diversidad de argumentos de venta que cada producto requiera, para que no resulte improductiva.

En el momento de seleccionar la argumentación adecuada para responder a las necesidades, deseos, fantasías, etc. de los distintos segmentos correspondientes a cada uno de los productos conviene tener en cuenta las respuestas que, sobre dos temas, se obtuvieron en la encuesta realizada en la FIT.

DECISIÓN COMPARTIDA CON LA PAREJA	
SEXO	PORCENTAJES
HOMBRES	28.30
MUJERES	21.10
DEJO QUE MI PAREJA DECIDA POR MÍ	
SEXO	PORCENTAJES
HOMBRES	6.30
MUJERES	2.30

#### CUADRO I.9: COMUNICACIÓN. TOMA DE DECISIÓN SOBRE EL LUGAR DE VACACIONES.

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

La mujer es menos proclive a compartir la decisión dentro de la pareja. Ambos datos son coincidentes sobre la importancia de la opinión femenina.

SEXO	PORCENTAJES
HOMBRES	17.80
MUJERES	7.90

#### CUADRO I.10: COMUNICACIÓN. INTERES POR LOS DEPORTES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

SEXO	PORCENTAJES
HOMBRES	13.10
MUJERES	18.10

#### CUADRO I.11: COMUNICACIÓN. INTERÉS EN LAS POSIBILIDADES SOCIALES QUE BRINDA LA CIUDAD.

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

Mientras los hombres privilegian el descanso (descansar sin hacer nada, solo vida de playa), las mujeres se inclinan, como complemento de playa, por la actividad cultural, social y una mayor sensibilidad ante la naturaleza.

### 1.1.2.6 TEMORES

Todo desplazamiento lleva implícito temores de diverso tipo. Para la comunicación turística es preocupación constante tratar de despejarlos:

TEMORES	PORCENTAJES
INSEGURIDAD	32.8
ENCONTRARSE CON MUCHA GENTE	21.8
PRECIOS ALTOS	11.6
ABURRIRSE	9.9

#### CUADRO I.12: TEMORES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta FIT 2000

### 1.1.3 SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN TURÍSTICA DE PINAMAR

1. La gran debilidad de Pinamar consiste en los picos estacionales de ocupación, con gran capacidad

ociosa durante buena parte del año.

2. Las acciones a implementar para paliar la situación son en su mayoría de responsabilidad local, pero decisiones de resorte provincial, nacional y aún internacional pueden comprometer su situación (Puente Colonia, devaluaciones en Brasil, economía del país, etc.)
3. Su producto (playa) está afianzado con alto grado de satisfacción. Tiene la mejor imagen turística de la región, que hace de Pinamar un líder. Como tal está obligado al constante mejoramiento de productos para mantener esa condición.
4. Su cliente es fiel con alto grado de reiteración
5. La cantidad de plazas hoteleras actuales (poco mas de 10.000) son manejables. Debe recordarse que las inversiones en hotelería en nuestro país no siempre responden a decisiones fundamentadas. Si las futuras inversiones no aseguran el consiguiente aumento de la demanda, la situación tenderá a complicarse porque se disputarán los mismos clientes y aumentará la capacidad ociosa.

## 1.2 ENCUESTA SOBRE GRADO DE SATISFACCIÓN. ENERO/FEBRERO DEL 2001

### 1.2.1 INTRODUCCIÓN

El objetivo del operativo estadístico fue registrar las opiniones y percepciones que tienen los visitantes respecto de atractivos y servicios ofrecidos como producto turístico de Pinamar. Se propuso medir la satisfacción que le depara al turista la oferta existente.

La oferta compuesta por el atractivo playa de los balnearios de Pinamar, Cariló, Valeria del Mar y Ostende involucra el espacio natural y urbano donde se ubican las empresas de servicios. El turista constituye la demanda que se interesa por la naturaleza y los servicios (integración llamada producto) que le permiten satisfacer necesidades turísticas recreativas.

Mediante un cuestionario se puso al turista en situación de hacer una valoración sobre cada componente de la oferta turística: *atractivo natural*, playa, mar, paisaje, su preservación; *atractivo cultural*, la ciudad, ordenamiento y *servicios públicos y privados*.

Se realizó una encuesta con una muestra probabilística, estratificada, que tuvo como soporte un cuestionario estructurado con 12 preguntas cerradas. Se efectivizó en el lugar de destino de los turistas, en oportunidad del viaje vacacional durante los meses de temporada alta: enero y febrero, e incluyó a las cuatro localidades del Municipio: Valeria, Ostende, Cariló y Pinamar.

El número total de encuestados fue de 1200 casos, 600 durante 6 días de enero (días 10, 11, 12, 22, 23 y 24) y 600 en 6 días de febrero (días 7, 8, 9, 21, 22 y 23).

Se tuvo en cuenta: encuestar los días de mayor afluencia dentro de las quincenas elegidas; no incluir sábados y domingos para no incorporar el flujo de fin de semana y poder identificar con mayor precisión al turista vacacional; y realizar las encuestas en fechas donde los visitantes acumularon por lo menos 4 días de antigüedad en los balnearios para poder efectuar valoraciones.

Para ser encuestado se requerían las siguientes condiciones: ser turista, con permanencia de por lo menos 4 días, 3 noches en el balneario, y/o que los propietarios de casas o departamentos no fueran residentes permanentes de Pinamar.

El contenido del cuestionario estuvo estructurado en 3 partes: identificación del encuestado, modalidad del viaje y evaluación de atractivos y servicios

## 1.2.2 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.2.2.1 ACOMPAÑANTES

Los 1200 encuestados estaban acompañados en su estadía por 3.156 personas de las cuales 1.044 eran menores y 2.112 mayores, con un promedio general de 2,63. Esto determina que el encuestado integra un grupo cuyo promedio general es 3.63.

### 1.2.2.2 REPETICIÓN

La frecuencia del viaje a un lugar de destino indica la fidelidad del turista respecto de la marca Pinamar. La media de la reiteración del viaje es de 2.42, es decir que los encuestados visitaron casi 2 veces y media el municipio de Pinamar. El porcentaje de repetición es alto, teniendo en cuenta que se tomaron solamente los últimos tres años

VIAJES	PORCENTAJES
4	29
3	20
2	16
1	14

**CUADRO I.13: FRECUENCIA DE VIAJES**

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

VECES	MUY JÓVENES %	JÓVENES %	ADULTOS %	MAYORES %
0	17	20	10	6
1	18	14	10	5
2	18	23	19	8
3	19	20	20	23
4	26	20	40	54
MAS DE 4	2	3	1	4

**CUADRO I.14: VECES QUE ESTUVO EN PINAMAR SEGÚN EDAD**

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

El de jóvenes entre 26 a 35 años resultó el grupo más numeroso entre quienes nunca habían estado en Pinamar y entre los que repitieron su visita 2 veces. Entre los que fueron 1 vez se encuentran los muy jóvenes de hasta 25 años. En cambio mayores y adultos registran los porcentajes más altos de repetición de 3 y 4 veces. Son aquellos que tienen fidelidad a la marca Pinamar.

### 1.2.2.3 PERMANENCIA EN EL BALNEARIO

DÍAS	EN PORCENTAJES
7	36
8 A 15	42
16 A 21	6
22 A 30	11
31 O MAS	4

**CUADRO I.15: INTERVALOS DE PERMANENCIA**

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

Casi el 80 % de los entrevistados tienen la expectativa de permanecer menos de dos semanas. El porcentaje más alto se sitúa en la franja de los 8 a 15 días y cuenta con el 42 % de los entrevistados. La media de estadía registrada fue de 13,5 días, permanencia que está alterada por haberse excluido estadías menores de 1, 2 y 3 días.

La incorporación de estas estadías menores hubiera hecho descender ese porcentaje pero hubieran distorsionado el objetivo principal de la muestra que era medir grado de satisfacción. Esta determinación de exclusión a priori se debió a la necesidad de medir la valoración del turista que tiene estadías más prolongadas y, en consecuencia, mayor conocimiento del estado de los recursos y de la prestación de los servicios.

DÍAS	MUY JÓVENES	JÓVENES	ADULTOS	MAYORES
1 A 7	34	40	35	29
8 A 15	45	43	42	32
16 A 21	6	6	6	7
22 A 30	11	9	10	21
31 O MAS	4	2	7	11

#### CUADRO I.16: PERMANENCIA SEGÚN EDAD

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

DÍAS	VARONES	Mujeres
1-7	37	36
8-15	44	41
16 A 21	5	8
22 A 30	10	11
31 O MAS	4	4

#### CUADRO I.17: PERMANENCIA SEGÚN SEXO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

### 1.2.2.4 TRANSPORTE UTILIZADO

DÍAS	TOTAL %	VARONES %	Mujeres %
AUTO	73	77	70
BUS	20	17	22
TREN	5	5	6
AVIÓN	2	1	2

#### CUADRO I.18: TRANSPORTE SEGÚN SEXO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

DÍAS	16-25 AÑOS	26-35	36-60	61 O MAS
AUTO	67	71	86	82
BUS	24	22	10	10
TREN	1	2	1	4
AVIÓN	8	5	3	4

#### CUADRO I.19: TRANSPORTE SEGÚN EDAD

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

AUTOMÓVIL	CON ALTO NIVEL DE SATISFACCIÓN	ATENCIÓN EN ESTACIONES DE SERVICIO ESTADO DE LAS RUTAS
	CON NIVELES SATISFATORIOS	ASEO DE BAÑOS EN EST. DE SERVICIO ESTADO DE CAMINOS VECINALES
	CON ALTO NIVEL DE INSATISFACCIÓN	TRÁNSITO EN LA CIUDAD (39.5) ESTACIONAMIENTO (32%)
BUS	CON ALTO NIVEL DE SATISFACCIÓN	SERVICIO DE LARGA DISTANCIA
	CON ALTO NIVEL DE INSATISFACCIÓN	ESTACIÓN TERMINAL DE OMNIBUS (30%) TRANSPORTE ENTRE BALNEARIOS (37.5)
TREN	CON ALTO NIVEL DE SATISFACCIÓN	ESTACIÓN DE TREN
	CON NIVELES SATISFATORIOS	EL SERVICIO DE TREN

### CUADRO I.20: EVALUACIÓN DE LOS MEDIOS SEGÚN EL TRANSPORTE ELEGIDO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

El propósito era conocer y registrar la opinión del turista sobre el transporte de larga distancia que une el lugar de origen con el destino elegido por el entrevistado.

#### Automóvil

Con alto nivel de satisfacción:	atención en estaciones de servicio estado de las rutas
Con niveles satisfactorios	aseo de baños en estaciones de servicio estado de caminos vecinales
Con alto nivel de insatisfacción	Tránsito en la ciudad (39.5%) Estacionamiento (32%)

#### Omnibus

Con alto nivel de satisfacción	Servicio de larga distancia
Con alto nivel de insatisfacción	Estación terminal de ómnibus (30%) Transporte entre balnearios (37.5%) Tren
Con alto nivel de satisfacción	Estación de tren Con niveles satisfactorios El servicio de tren

### 1.2.2.5 ALOJAMIENTO UTILIZADO

El tipo de alojamiento utilizado por los encuestados, tanto hotelero como extra hotelero, arrojó el siguiente resultado:

TIPO ALOJAMIENTO	EN PORCENTAJES
CASA PROPIA	24
VIVIENDA FLIA/AMIGOS	18
HOTEL	15
CASA ALQUILADA	12
DEPO. ALQUILADO	12
DEPTO. PROPIO	6
HOSTERÍA	6
APART. HOTEL	3
BUNGALOW	2
CAMPING	2

### CUADRO I.21: TIPO DE ALOJAMIENTO UTILIZADO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

### 1.2.2.6 VALORACIÓN DE SERVICIOS Y RECURSOS

Se registro la opinión del encuestado sobre el recurso playa y ciudad y los servicios de alojamiento, playa, ciudad, gastronomía, entretenimientos.

ALTO NIVEL SATISFACC.	NIVEL SATISFACTORIO
HOTELERÍA <sup>1</sup>	VIV. ALQUILADA MOBILIARIO
VIVIENDA ALQUILADA <sup>2</sup>	CAMPING <sup>4</sup>
CAMPING <sup>3</sup>	SEGURIDAD <sup>5</sup>

#### CUADRO I.22: EVALUACIÓN DEL ALOJAMIENTO UTILIZADO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

<sup>1</sup> estado del edificio, confort de habitaciones, aseo del cuarto, eficiencia del servicio y atención del personal

<sup>2</sup> estado del edificio, confort, limpieza y transparencia del contrato

<sup>3</sup> ubicación y lavaderos

<sup>4</sup> estado de baños y duchas, limpieza general, atención y seguridad

<sup>5</sup> aunque con alto porcentaje de insatisfacción:22.5%)

### 1.2.2.7 VALORACIÓN DE SERVICIOS, RECURSOS, PRECIOS Y TARIFAS

Se registra la opinión del encuestado sobre el recurso playa y ciudad y los servicios de alojamiento, playa, ciudad, gastronomía, entretenimientos. Se incorpora información sobre precios y tarifas de hoteles, restaurantes, alquiler de carpas y sombrillas, excursiones, espectáculos, transporte y peajes. Para las conclusiones se han agrupado las respuestas en las categorías muy satisfactorios, satisfactorios e insatisfactorios, en tanto que para los precios se consideraron las categorías altos, razonables y bajos.

Hay que destacar que hay un gran desconocimiento de los entrevistados sobre actividades recreativas y deportivas, así lo reflejan los porcentajes cercanos al 50% o superiores. En general se puede afirmar que no hay en cantidad valoraciones extremas negativas y si las hay en signo positivo. Altamente positivo es la valoración que alcanzan la gastronomía, la playa, cines y teatros y el alojamiento.

### 1.2.2.8 EVALUACIÓN DEL ALOJAMIENTO UTILIZADO

#### Con alto nivel de satisfacción

##### a. Hotelería

- estado del edificio
- confort de habitaciones
- aseo del cuarto
- eficiencia del servicio
- atención del personal

##### b. Vivienda alquilada

- estado del edificio
- confort
- limpieza
- transparencia del contrato

##### c. Camping

- ubicación
- lavaderos

#### Con nivel satisfactorio

- a. Vivienda alquilada
  - mobiliario
- b. Camping
  - estado de baños y duchas
  - limpieza general
  - atención
  - seguridad (aunque con alto porcentaje de insatisfacción:22.5%)

### 1.2.2.9 VALORACIÓN DE LA PLAYA SEGÚN LOCALIDAD

VALERIA DEL MAR					
DÍAS	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
CUIDADO DE LA PLAYA	33	37	29	-	01
LIMPIEZA DEL MAR	29	43	26	-	02
ATENCIÓN CARPAS/SOMB.	29	52	02	16	01
SALVATAJE	38	43	02	15	02
PRIMEROS AUXILIOS	32	46	02	18	02
TRANQUILIDAD	47	43	03	06	01
ASEO, DUCHAS/BAÑOS	38	40	02	18	02
ATENCIÓN BALNEARIO	48	43	-	08	01
ACTIV. PROGRAMADAS	39	38	02	21	-
SEGURIDAD	37	53	03	06	01
GASTRONOMÍA	39	51	-	08	02

#### CUADRO I.23: VALORACIÓN DE LA PLAYA VALERIA DEL MAR

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

Los encuestados consideraron muy satisfactorio la atención y la tranquilidad recibida en el balneario. A mayor distancia, se destacan las actividades programadas, aunque tiene un alto grado de desconocimiento. La valoración satisfactorio alcanzó los mayores picos en la atención en carpas y sombrillas y en la seguridad en la playa. El cuidado de la playa y la limpieza del mar alcanzaron altos niveles de insatisfacción.

PINAMAR					
DÍAS	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
CUIDADO DE LA PLAYA	35	48	14	03	-
LIMPIEZA DEL MAR	45	39	12	04	-
ATENCIÓN CARPAS/SOMB.	31	29	06	33	01
SALVATAJE	42	34	03	21	-
PRIMEROS AUXILIOS	24	28	07	41	-
TRANQUILIDAD	51	32	05	12	-
ASEO, DUCHAS/BAÑOS	37	33	03	27	-
ATENCIÓN BALNEARIO	44	32	03	21	-
ACTIV. PROGRAMADAS	14	22	21	42	01
SEGURIDAD	34	38	08	19	01
GASTRONOMÍA	33	45	06	16	-

#### CUADRO I.24: VALORACIÓN DE LA PLAYA. PINAMAR

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

Los entrevistados han priorizado la tranquilidad y atención que se vive en el balneario, destacan la limpieza del mar y el servicio del salvavidas. Alto grado de insatisfacción alcanzaron las actividades programadas.

OSTENDE					
DÍAS	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
CUIDADO DE LA PLAYA	36	43	20	-	01
LIMPIEZA DEL MAR	32	45	21	-	02
ATENCIÓN CARPAS/SOMB.	42	44	03	10	01
SALVATAJE	42	36	02	20	-
PRIMEROS AUXILIOS	39	36	03	22	-
TRANQUILIDAD	51	45	03	-	01
ASEO, DUCHAS/BAÑOS	52	32	04	12	-
ATENCIÓN BALNEARIO	61	34	02	03	-
ACTIV. PROGRAMADAS	31	02	11	12	-
SEGURIDAD	41	42	05	07	-
GASTRONOMÍA	50	41	02	-	-

#### CUADRO I.25: VALORACIÓN DE LA PLAYA. OSTENDE

FUENTE: Elaboración Propia Según Turística Pinamar 2001

Las personas coincidieron en valorar muy satisfactoriamente los servicios de atención en el balneario, actividades programadas, el aseo de baños y duchas, la tranquilidad, la gastronomía y el salvataje. No hay valoración negativa entre los turistas que veranearon en Ostende.

CARILO					
DÍAS	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
CUIDADO DE LA PLAYA	27	72	01	-	-
LIMPIEZA DEL MAR	26	67	07	-	-
ATENCIÓN CARPAS/SOMB.	34	59	01	06	-
SALVATAJE	40	51	04	04	01
PRIMEROS AUXILIOS	17	65	05	12	01
TRANQUILIDAD	44	45	07	03	01
ASEO, DUCHAS/BAÑOS	35	58	03	04	-
ATENCIÓN BALNEARIO	34	56	05	05	-
ACTIV. PROGRAMADAS	10	57	08	25	-
SEGURIDAD	11	65	20	04	-
GASTRONOMÍA	50	44	03	03	-

#### CUADRO I.26: VALORACIÓN DE LA PLAYA. CARILÓ

FUENTE: Elaboración Propia Según Turística Pinamar 2001

La categoría satisfactorio es numerosa y alcanzó altos valores. Entre ellos se destacan el cuidado de la playa, la limpieza del mar, los primeros auxilios y la seguridad. rcticamente no hay valoraciones polarizadas. Las personas encuestadas en Cariló no calificaron ningún servicio como muy satisfactorio y sólo uno fue considerado nada satisfactorio y está referido al tema de la seguridad.

### 1.2.2.10 EVALUACIÓN DE LA CIUDAD

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	27	55	14	4	-
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	33	53	10	4	-
26-35	29	57	10	4	-
36-60	24	58	16	2	-
61 O MAS	22	51	23	4	-

#### CUADRO I.27: EVALUACION DE LA CIUDAD. CUIDADO AMBIENTAL

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %
<b>TOTAL</b>	16	58	26
<b>SEGÚN EDAD</b>			
16-25	21	61	17
26-35	16	58	25
36-60	14	58	28
61 O MAS	11	53	36

#### CUADRO I.28: EVALUACION DE LA CIUDAD. LIMPIEZA DE CALLES Y ESPACIOS PÚBLICOS

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	22	58	15	5	-
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	23	55	13	9	-
26-35	23	61	13	3	-
36-60	22	60	15	3	-
61 O MAS	19	58	21	2	-

#### CUADRO I.29: EVALUACION DE LA CIUDAD. ORDEN PÚBLICO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	25	49	20	6	-
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	27	47	16	10	-
26-35	25	50	20	5	-
36-60	21	50	25	4	-
61 O MAS	27	43	27	3	-

#### CUADRO I.30: EVALUACION DE LA CIUDAD. SEGURIDAD

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	13	41	20	25	1
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	12	38	16	34	-
26-35	13	43	17	26	1
36-60	15	45	23	16	-
61 O MAS	13	37	32	18	-

#### CUADRO I.31: EVALUACION DE LA CIUDAD. SERVICIOS PUBLICOS

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	13	29	18	40	-

#### CUADRO I.32: EVALUACION DE LA CIUDAD. SALUD PUBLICA

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	20	58	14	8	-

#### CUADRO I.33: EVALUACION DE LA CIUDAD. ILUMINACIÓN

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	16	53	26	5	-
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	17	52	22	9	-
26-35	15	55	24	5	-
36-60	15	54	28	3	-
61 O MAS	13	49	37	1	-

#### CUADRO I.34: EVALUACION DE LA CIUDAD. CALLES TRANSITABLES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	52	37	2	9	-
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	48	37	2	13	-
26-35	48	40	3	9	-
36-60	59	34	2	5	-
61 O MAS	61	32	1	6	-

#### CUADRO I.35: EVALUACION DE LA CIUDAD. CALIDAD GASTRONÓMICA

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	44	40	6	10	-
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	41	39	6	14	44
26-35	44	41	5	10	-
36-60	47	41	5	6	-
61 O MAS	50	36	7	7	-

#### CUADRO I.36: EVALUACION DE LA CIUDAD. ASEO Y BAÑO DE COMEDORES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	48	38	5	8	1

#### CUADRO I.37: EVALUACION DE LA CIUDAD. ATENCION EN RESTAURANTES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>TOTAL</b>	45	42	3	10	-

#### CUADRO I.38: EVALUACION DE LA CIUDAD. AMBIENTACION

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
CALIDAD ALIMENT. BEBIDAS	57	37	2	4	-
ASEO BAÑOS/LOCALES	40	43	7	10	-
ATENCIÓN	47	43	5	5	-

#### CUADRO I.39: EVALUACION DE LA CIUDAD. CONFITERIAS / HELADERÍAS / CAFETERÍAS

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
EXCURSIONES	21	25	4	49	1
ACTIVIDADES DEPORTIVAS	21	27	7	41	1
<b>POR SEXO</b>					
VARONES	25	30	8	37	-
MUJERES	23	25	7	44	4
<b>POR EDAD</b>					
16-25	41	39	6	14	-
26-35	29	29	9	38	1
36-60	20	25	7	48	-
61 O MAS	16	16	6	60	2

#### CUADRO I.40: EVALUACION DE LA CIUDAD. ENTRETENIMIENTOS

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
<b>POR SEXO</b>					
VARONES	29	33	7	30	1
MUJERES	30	31	3	35	-
<b>POR EDAD</b>					
16-25	50	36	5	9	-
26-35	29	37	4	29	1
36-60	13	23	7	7	-
61 O MAS	5	13	9	69	3

#### CUADRO I.41: EVALUACION DE LA CIUDAD. BOLICHES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
TOTAL	37	40	4	19	-

#### CUADRO I.42: EVALUACION DE LA CIUDAD. CINE/TEATRO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

SEGÚN EDAD	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
16-25	24	26	13	37	-
26-35	23	28	8	40	1
36-60	17	27	6	50	-
61 O MAS	13	16	6	62	3

#### CUADRO I.43: EVALUACION DE LA CIUDAD. RECITALES

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
TOTAL	12	22	8	57	1
<b>SEGÚN EDAD</b>					
16-25	11	18	5	65	1
26-35	12	23	9	55	1
36-60	14	27	10	49	-
61 O MAS	15	18	6	58	3

#### CUADRO I.44: EVALUACION DE LA CIUDAD. ACTIVIDADES Y JUEGOS PARA NIÑOS

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

### 1.2.2.11 EVALUACIÓN DE PRECIOS Y TARIFAS

VALORACIÓN DE PRECIOS MUY ALTOS	VALORACIÓN DE PRECIOS ALTOS	VALORACIÓN DE PRECIOS "RAZONABLES"
PEAJES	ALQUILER DE CARPAS Y SOMBRILLAS	CAMPING
	GASTRONOMÍA EN PLAYA	FAST FOOD
	ALIMENTOS, BEBIDAS DE VEND. AMBULANTES	COMIDA DE ROTISERÍA
	ALQUILER DE VIVIENDA DE TEMPORADA	EXCURSIONES
	TARIFAS DE HOTELES, BUNGALOW, APART	ESPECTÁCULOS
	RESTAURANTES	TRANSPORTE DE LARGA DISTANCIA
	BAILABLES	

#### CUADRO I.45: EVALUACION DE PRECIOS Y TARIFAS

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

### 1.2.2.12 EVALUACIÓN DE LAS VACACIONES EN EL PARTIDO

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
TOTAL	59	39	2	-	-
SEGÚN EDAD					
16-25	66	32	2	-	-
26-35	56	43	1	-	-
36-60	57	40	2	-	1
61 O MAS	57	39	4	-	-

#### CUADRO I.46: EVALUACION GENERAL DE LAS VACACIONES EN EL PARTIDO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

	MUY SATISFACTORIO %	SATISFACTORIO %	INSATISFACTORIO %	NO SABE %	NO CONTESTA %
PINAMAR	60	37	2	1	-
CARILO	44	56	-	-	-
OSTENDE	68	30	1	1	-67
VALERIA DEL MAR	67	31	2	-	-

#### CUADRO I.47: SATISFACCION POR BALNEARIO

FUENTE: Elaboración Propia Según Encuesta Turística Pinamar 2001

### 1.2.3. OBSERVACIONES FINALES

#### FRECUENCIA DEL VIAJE

Se preguntó por la cantidad de veces que visitó Pinamar, en los últimos 3 años. Los mayores porcentajes fueron para mayores y adultos que hicieron entre 3 y 4 viajes, respectivamente. Se debe reconocer que las personas con 61 o más años, preferentemente y luego los comprendidos entre los 36 a 60 años, han sido los de mayor lealtad a la marca Pinamar. Los menores de 25 la visitaron 1 vez y los jóvenes de 26 a 35 lo hicieron 2 veces. Pero también de este último grupo salen quienes nunca antes veranearon en Pinamar o quienes no lo han hecho en los últimos tres años, son curiosamente estos y no los más jóvenes quienes están menos atraídos por la marca Pinamar.

---

## **ESTADÍA**

La estadía refleja la situación actual del mercado que registra tendencias decrecientes, mientras que en la medición anterior ( FIT 2000), el 66 % de los encuestados manifestó expectativas de duración de viaje inferiores a los 15 días, en la encuesta de Pinamar el 80 % reafirmó esa tendencia. Decisión asumida preferentemente por los jóvenes.

## **PROCEDENCIA**

El 81 % de los turistas encuestados en Pinamar residen en Capital Federal y Gran Buenos. Un 10 % proviene del resto de provincia de Buenos Aires. El 9% restante se reparte dentro del país.

## **GRADO DE SATISFACCIÓN**

Este trabajo se realizó in situ durante enero y febrero de 2001 y tuvo como objetivo, como ya se dijo, medir el grado de satisfacción del producto playa entre la demanda real de Pinamar. Tiene carácter complementario de la encuesta realizada durante la Feria Internacional de Turismo del año 2000 para conocer la demanda asistente a ese encuentro, residente en la Cap.Federal y Gran Buenos Aires (Primer centro emisor de turismo del país).

En términos generales podemos concluir que el grado de satisfacción alcanzado en la evaluación que la demanda hizo de sus vacaciones es óptimo. Solamente un 2% las consideró insatisfactorias, en tanto que el 98% restante las evaluó como satisfactorias(39%) y muy satisfactorias(59%). En la opinión de los turistas, los diversos ítems con que se estructuró la encuesta tuvieron distintos niveles:

### **Puntos fuertes alcanzados en el grado de satisfacción:**

- Hotelería
- Restaurantes
- Confiterías, heladerías, rotiserías
- Estado de las rutas
- Estación de trenes
- Ubicación camping
- Socorrismo en las playas
- Tranquilidad en la playa
- Aseo de duchas y baños en las playas
- Atención en balnearios

### **Puntos débiles alcanzados en el grado de satisfacción:**

- Limpieza de calles y espacios públicos
- Estacionamientos

Sin alcanzar los niveles de estos dos últimos ítems, deben mencionarse dos aspectos que tuvieron elevado porcentaje de insatisfacción: Estado de las calles (25.7%) y Seguridad en la ciudad (20.5%). Recordemos que el rubro inseguridad fue considerado como el principal temor de la demanda en la investigación del año pasado en la FIT. Consideramos a este un tema de preocupación, por cuanto los turistas de Pinamar tampoco quedaron totalmente satisfechos sobre el particular.

Dos datos que guardan estrecha relación: entre las necesidades y deseos para sus vacaciones manifestados en la FIT por los encuestados, la mención al descanso alcanzó el primer lugar. El rubro tranquilidad en la playa obtuvo un altísimo porcentaje de satisfactorio y muy satisfactorio (90%). Aquí el producto ofreció una respuesta adecuada a la necesidad expresada previamente por la demanda. En cuanto a los precios, los encuestados coincidieron en considerar al peaje como “carísimo”, destacando a este rubro aún de los otros considerados altos.

#### **Precios altos:**

- Alquiler de carpas y sombrillas
- Gastronomía en la playa
- Alimentos y bebidas de vendedores ambulantes
- Alquiler de viviendas de temporada
- Tarifas hotelería
- Restaurantes
- Bailables

#### **Razonables**

- Camping
- Fast food, confiterías, cafeterías
- Comida en rotiserías
- Excursiones
- Espectáculos
- Transporte de larga distancia

## **1.3. ENCUESTA A POBLACIÓN PERMANENTE Y PROPIETARIOS NO RESIDENTES**

### **1.3.1. PROCESAMIENTO DE LA ENCUESTA**

La encuesta realizada en el marco del Plan de Desarrollo Sustentable de Pinamar, persiguió el propósito de captar la visión actual y las expectativas futuras de los habitantes y usuarios -en general- y de los propietarios inmobiliarios -en particular-, sean éstos residentes en el Partido o fuera de él.

Su realización, apuntó a complementar el resultado obtenido en las diferentes jornadas de encuentro comunitario, con la visión de un actor social con intereses económicos en el partido -los propietarios no residentes-, quienes difícilmente hubieran podido hacer llegar sus opiniones en los eventos ya mencionados. Por otra parte, el carácter no presencial de una encuesta, permite obtener la opinión de aquellas personas que habitualmente encuentran dificultades para expresarse públicamente, especialmente cuando creen que sus opiniones pudieran generar situaciones conflictivas.

Este objetivo se obtuvo mediante el envío postal del formulario de la encuesta a todos los titulares de tasas de servicios municipales, pudiendo depositar la respuesta a la misma en buzones especialmente habilitados en diferentes dependencias municipales, o bien remitirla por correo.

---

## EL CUESTIONARIO

El formulario contiene una serie de ítems para identificación del encuestado y diez preguntas, algunas de las cuales presentaban un menú de opciones de respuestas predeterminadas, abriéndose en ocasiones la posibilidad de desarrollar libremente la respuesta. Las temáticas involucradas en el cuestionario apuntan claramente a conocer las expectativas de desarrollo de los futuros deseables y posibles para el partido, y el marco de sustentabilidad económica-social y urbano-ambiental en que se apoyan.

De la primera, se indagó sobre las formas en que se cree necesario y posible potenciar el desarrollo turístico, sobre la necesidad de que éste contemple la integración regional, se articule con otras actividades económicas, mejore la explotación de sus recursos más valiosos, etc. Con relación a la sustentabilidad urbano-ambiental, se demandó sobre las acciones necesarias para mejorar y ampliar las infraestructuras y equipamientos urbanos, solicitando se identificaran las problemáticas a ser abordadas prioritariamente y sobre la necesidad y forma de encarar la expansión del área urbana.

El procesamiento de los resultados, implicó el desdoblamiento de los mismos, producto que las respuestas cerradas (opciones predeterminadas) pudieron ser cuantificadas, mientras que las contenidas en las preguntas abiertas fueron analizadas separadamente (Ver Anexo: Listado de Acciones Propositivas).

Bajo el presente título se desarrolla la cuantificación primeramente mencionada. Debe señalarse que en su casi absoluta mayoría quedó demostrada la aceptación a la invitación realizada, con excepción de un número minoritario de respuestas que debieron considerarse nulas o en blanco, dado que fue imposible incluirlas en el procesamiento efectuado.

(En el Anexo Encuesta a Población Permanente y Propietarios No Residentes, se puede visualizar la base de datos completa correspondiente al procesamiento de la encuesta).

### 1.3.2. LA EVALUACIÓN

#### El perfil de los encuestados

El primero de los ítems considerados, procura identificar el perfil del encuestado, su lugar de residencia permanente y en el partido, edad, sexo y ocupación. Los aspectos más destacados muestran que casi el 40% de las personas habitan en la Capital Federal (Gráfico I.1), una cuarta parte en otros sitios (principalmente partidos del Gran Buenos Aires) y sólo un 11% en el propio partido. Consultados sobre la localidad de residencia dentro del partido de Pinamar, pudo constatarse que más de la mitad habitaban o al menos poseían propiedad en Pinamar. (Gráfico I.2).

Otro aspecto que contribuye a la definición del perfil, es sin duda la ocupación de los encuestados. La distribución poblacional consecuente, parece no corresponderse con la media del partido, dado el alto número de profesionales (36%), o el de los jubilados (15 %), no completando los dos dígitos la participación relativa de ninguna de las restantes categorías consignadas. (Gráfico I.3).

Algo similar acontece con la distribución etárea, dado que el grupo mayoritario corresponde a los entre 45 y 64 años, seguido por los mayores de esa última edad. Ambos grupos representan tres cuartas partes de los encuestados, cifra que si bien se ajusta a la edad posible de un propietario inmobiliario, el promedio de edades (57,8 años) resulta ser un valor superior a los estándares habituales (Gráfico I.4). Similar observación cabría efectuar con la distribución de los encuestados por sexo, dado que su participación diferencial en la encuesta, arrojaría una tasa de masculinidad de 211.

ENCUESTADOS SEGUN LUGAR DE RESIDENCIA

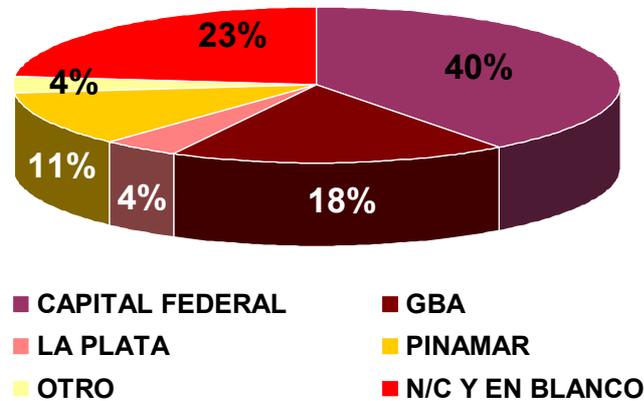


GRAFICO I.1 ENCUESTADO SEGÚN LUGAR DE RESIDENCIA

Fuente: Elaboración propia.

TOTAL DE ENCUESTADOS SEGUN LOCALIDAD DE RESIDENCIA EN EL PARTIDO

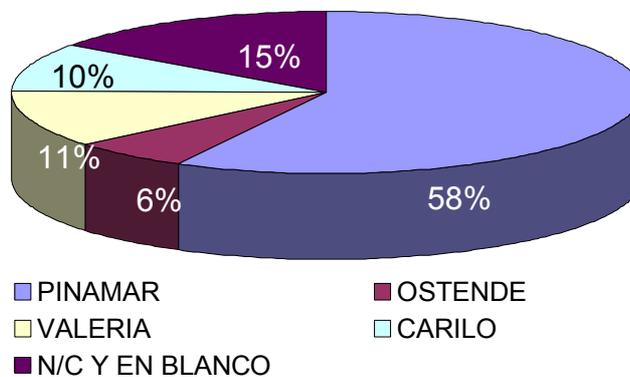


GRAFICO I.2 TOTAL DE ENCUESTADOS SEGÚN LOCALIDAD DE RESIDENCIA EN EL PARTIDO

Fuente: Elaboración propia.

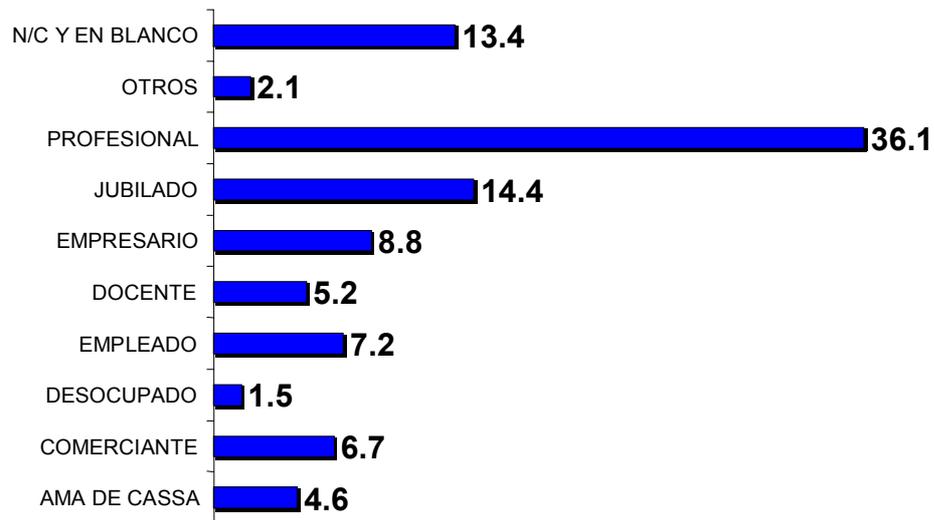
### La visión de los encuestados

La primera de las preguntas, apunta a conocer el grado de interés de los encuestados en el desarrollo de acciones turísticas en articulación con los municipios vecinos. No se observó un marcado volcamiento a favor o en contra, aunque con una leve inclinación hacia la afirmativa (Gráfico I.5). Sí, en cambio, se notó preferencia en que se acuerde el desarrollo de productos turísticos diferenciados.

En cuanto a la identificación de los recursos turísticos más valiosos, los primeros lugares corresponden a la *playa* y al *bosque*. (Gráfico I.6). Siguiendo el orden de prioridades, se incorpora en tercer lugar el otro

recurso natural (*médano*), relegando a los relacionados con la configuración urbana. Hubo también un importante número de respuestas sobre cómo mejorarlos y proteger su explotación.

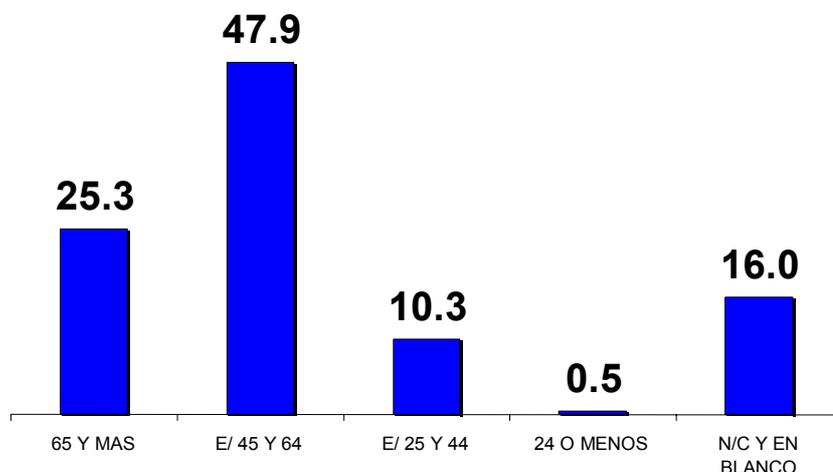
**TOTAL DE ENCUESTADOS SEGUN OCUPACION (en %)**



**GRAFICO I.3 TOTAL DE ENCUESTADOS SEGÚN OCUPACION**

Fuente: Elaboración propia.

**TOTAL DE ENCUESTADOS POR GRUPO DE EDADES (en %)**



**GRAFICO I.4 TOTAL DE ENCUESTADOS POR GRUPO DE EDADES**

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 1:  
EXPLORAR EL TURISMO CON LOS MUNICIPIOS  
VECINOS

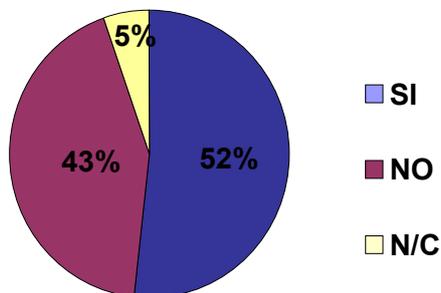


GRAFICO I.5 EXPLORAR EL TURISMO CON LOS MUNICIPIOS VECINOS

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 2:  
RANKING DE RECURSOS TURISTICOS

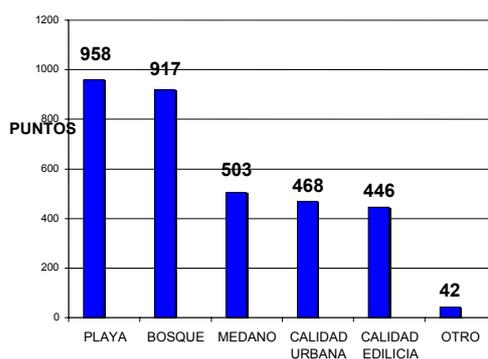


GRAFICO I.6 RANKING DE RECURSOS TURISTICOS

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 3:  
RANKING DE LOS COMPONENTES DE LA IMAGEN  
DE PINAMAR

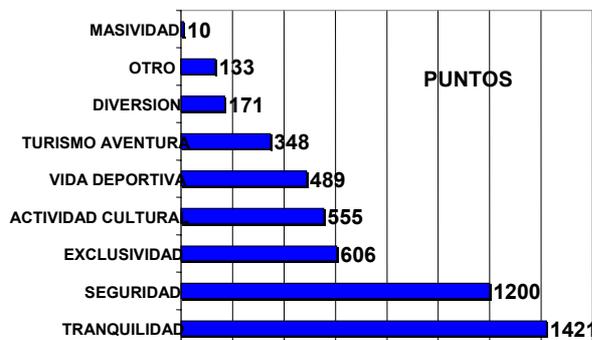


GRAFICO I.7 RANKING DE COMPONENTES DE LA IMAGEN DE PINAMAR

Fuente: Elaboración propia.

En este punto, es preciso efectuar una aclaración en cuanto al modo en que se presentan los resultados de algunas de las preguntas realizadas, las que tienen en común el establecimiento de un ranking de valoración de las diferentes alternativas de respuesta presentadas por los encuestados.

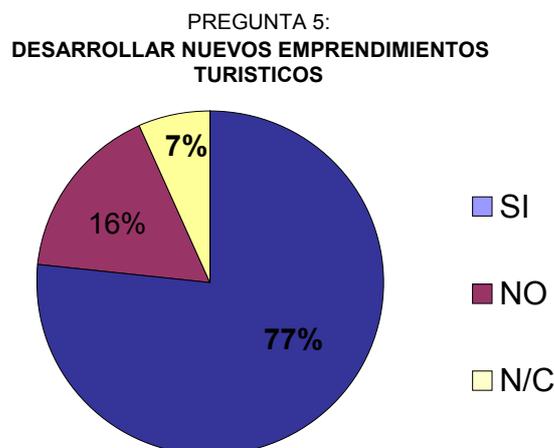
Estas preguntas, además de ofrecer un abanico de opciones de respuesta, permitieron el establecimiento de un orden de prioridades, por parte de los encuestados, en la valoración de aquellas opciones. Sin perjuicio que en el mencionado Anexo se suministra esta información de modo integral, se ha procedido a ponderar la valoración asignada a cada una de esas opciones por parte de los encuestados, mediante la aplicación de coeficientes diferenciales según la prioridad asignada, lo cual permitió la determinación de un puntaje para cada opción. Este puntaje pretende reflejar con mayor claridad y fidelidad lo que opinó la población consultada.

En la valoración de los componentes de la imagen de Pinamar (Gráfico I.7), fueron ubicados en primer término la *tranquilidad*, seguida de la *seguridad*. Otros componentes como la *actividad cultural* o la *exclusividad*, aparecen en un segundo nivel de jerarquía. Es evidente que la *masividad* o la *diversión* no son aspectos valorizados por parte de los encuestados.

Con relación a las acciones a encarar para extender la temporada turística, se coincidió en la necesidad de desarrollar nuevos emprendimientos (Gráfico I.8), y de la *coordinación entre los sectores público y privado*, y la responsabilidad de mejorar la comercialización por parte de estos últimos.

Los encuestados se expresaron mayoritariamente en la necesidad de desarrollar otras actividades económicas, complementariamente con la actividad turística (casi el 56%), aportando propuestas concretas un 95% (Gráfico I.9). Es de destacar que hubo un alto nivel de fundamentación, también en aquellos casos en que se expresaron en forma negativa.

Ante la demanda relacionada con las expectativas de mejoramiento y ampliación de infraestructuras o servicios urbanos (Gráfico I. 10), el primer lugar corresponde a seguridad, seguido por el mantenimiento de calles. Muy lejos aparecen los desagües cloacales y el ordenamiento y control del tránsito. También se observó una amplia coincidencia en que para lograrlo, es preciso activar prioritariamente los recursos vinculados a la gestión.



**GRAFICO I.8 DESARROLLAR NUEVOS EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS**  
Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 6:  
DESARROLLAR OTRAS ACTIVIDADES PARA NO  
DEPENDER SOLO DEL TURISMO

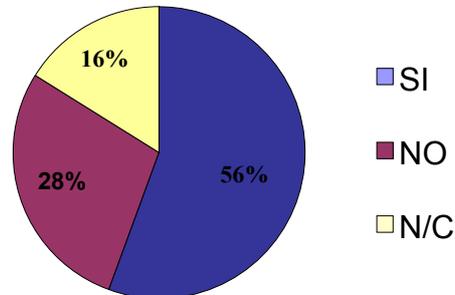


GRAFICO I.9 DESARROLLAR OTRAS ACTIVIDADES PARA NO DEPENDER SOLO DEL TURISMO

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 7:  
RANKING DE SERVICIOS QUE REQUIEREN  
AMPLIACION O MEJORAS



GRAFICO I.10 RANKING DE SERVICIOS QUE REQUIEREN AMPLIACION O MEJORAS

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 8:  
RANKING DE EQUIPAMIENTOS QUE REQUIEREN  
AMPLIACION O MEJORAS

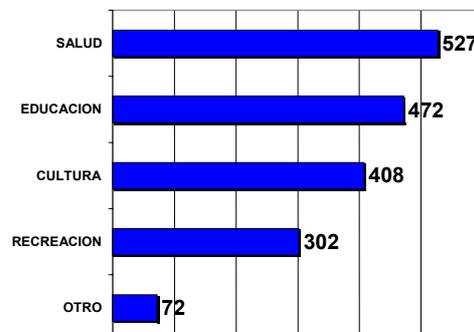
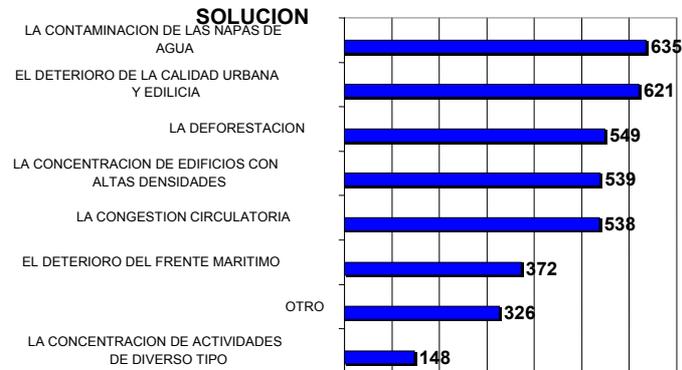


GRAFICO I.11 RANKING DE EQUIPAMIENTOS QUE REQUIEREN AMPLIACION O MEJORAS

Fuente: Elaboración propia.

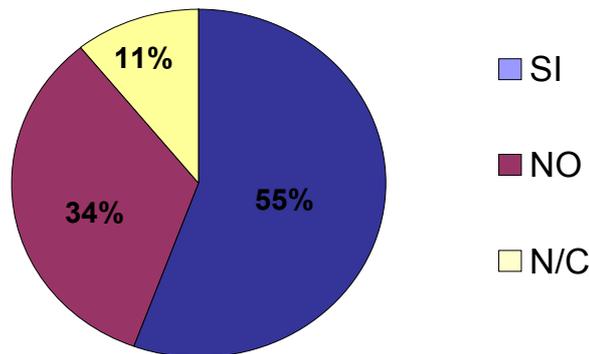
PREGUNTA 9:  
**RANKING DE PROBLEMAS URBANO-AMBIENTALES QUE REQUIEREN PRONTA SOLUCION**



**GRAFICO I.12 RANKING DE PROBLEMA URBANO-AMBIENTALES QUE REQUIEREN PRONTA SOLUCION**

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 10:  
**DEBE COMPLETARSE Y EXPANDIRSE EL AREA URBANA**



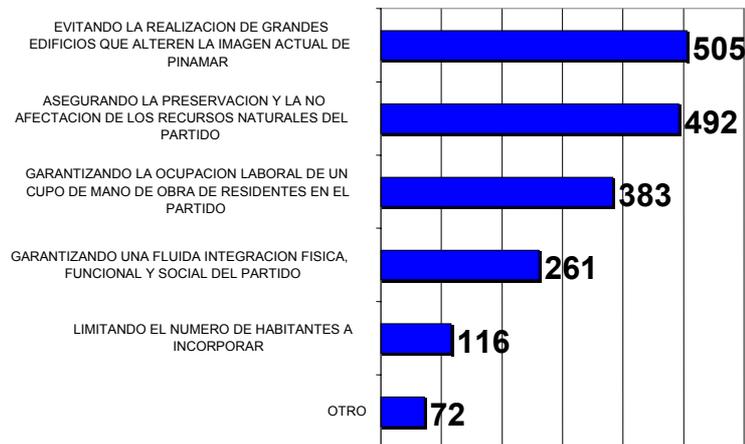
**GRAFICO I.13 DEBE COMPLETARSE Y /O EXPANDIRSE EL AREA URBANA**

Fuente: Elaboración propia.

En relación con los equipamientos sociales que se considera necesario ampliar o mejorar (Gráfico I.11), no se registraron mayores disparidades de opinión con un leve predominio en función de un lógico grado de emergencia en salud y educación. También en este caso se otorga a la gestión la necesidad prioritaria de activar sus recursos.

El total de las respuestas obtenidas en referencia a la identificación de los problemas urbano-ambientales a resolver de modo prioritario (Gráfico I.12), muestra un importante nivel de homogeneidad, destacando levemente los relativos al medio natural (*napas de agua/forestación*) y el medio físico artificial (*calidad urbana y edilicia/concentración*), o a funciones urbanas como la de circular. No se da la misma valoración al *deterioro del frente marítimo* y menos a la *concentración espacial* de actividades diversas.

PREGUNTA 10.1:  
**RANKING DE CONDICIONES PARA COMPLETAR Y  
EXPANDIR EL AREA URBANA ACTUAL**



**GRAFICO I.14 RANKING DE CONDICIONES PARA COMPLETAR Y EXPANDIR EL AREA URBANA ACTUAL**

Fuente: Elaboración propia.

La última pregunta evalúa el grado de aceptación por parte de los encuestados de la posible expansión urbana de Pinamar, fue respondida de modo mayoritario en forma positiva. En cuanto a las condiciones que esta expansión debiera preservar (Gráfico I.14), se han valorado *la no realización de grandes edificios* que afecten la imagen de Pinamar. De modo equivalente (aunque en otro nivel de prioridad), se plantea la necesidad de que la expansión asegure *la no afectación de los recursos locales*. No se ha valorado del mismo modo, el mantenimiento de *la integración socio- territorial* del partido, o el *incremento del número de habitantes*.

### CONCLUSIONES

La realización de esta encuesta, expresa la visión de un actor social relevante de Pinamar -aunque resida en su mayor parte fuera del partido-. En ella se pueden reconocer importantes coincidencias con lo manifestado por la población local, en cuanto a la visión actual y expectativas futuras de Pinamar, sus cuestiones no resueltas, sus debilidades más relevantes, como así también, sus mayores potencialidades. Estas serán recogidas y sintetizadas en las siguientes *Consideraciones Finales*, como así también al momento de la presentación de la faz propositiva del presente estudio.

## **CAPÍTULO II. ACTUALIZACIÓN DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL PARTIDO**

### **PRESENTACIÓN**

En el presente Capítulo se efectúa el análisis de la situación actual de las variables relevantes que hacen a la caracterización territorial del Partido de Pinamar. Este estudio, reconoce el antecedente ya citado, elaborado durante el año 1996, que fuera revisado y actualizado a partir de trabajo de campo e información suministrada por el municipio de Pinamar y por la propia comunidad, representada por los participantes a los encuentros programados por este equipo de trabajo, como así también, en ocasión de la realización de los Talleres del Plan Estratégico regional. La síntesis del desarrollo realizado permitió concluir en la redefinición de la Estructura Urbana correspondiente al momento presente.

### **2.1 SUBDIVISIÓN**

Los cambios operados en el estado parcelario durante el período 1995- 2001 obedecen tanto a la materialización de nuevos fraccionamientos, así como a englobamientos y subdivisiones de las parcelas urbanas existentes, cuya localización espacial y diferenciación puede observarse en el Plano N° 1.

Al respecto, los mayores incrementos durante el período se verifican en la localidad de Pinamar donde, a partir de la creación de suelo urbano, se incorporaron un total de 536 parcelas en distintos sectores de desborde del área urbanizada. El de mayor magnitud se materializó en la zona norte a partir de un trazado irregular que en líneas generales da continuidad a la trama existente, y en el cual las tipologías parcelarias denotan en la mayoría de los casos un aumento de sus superficies (216 parcelas en 22,75 has). Con similares condiciones, pero de acotada extensión, se realizó el fraccionamiento cercano a la cancha de golf en la prolongación de la Av. De Las Tres Carabelas (20 parcelas en 3,16 has). En la zona norte se ha podido constatar a partir del relevamiento el proceso de subdivisión y ocupación de una fracción delimitada por la Av. Shaw y las arterias Agamenon y Penélope Sur, del cual no se ha podido contar con los registros parcelarios correspondientes.

También se registraron transformaciones en relación a la situación de borde de la Av. Intermédanos y la arteria De La Albacora, dando como resultado el corrimiento del límite del área urbanizada hasta la Av Martín Pescador. El fraccionamiento aquí realizado (87 parcelas en 6,87 has) otorga continuidad a la trama y se materializa, a excepción de un islote, con tipologías parcelarias de mayores dimensiones que las existentes en la zona inmediata residencial mixta.

Vinculados a la Av. Intermédanos se incorporaron nuevas parcelas urbanas en dos fraccionamientos con características atípicas. Uno, producto del parcelamiento de reducidas dimensiones de manzanas existentes

delimitadas por las calles Del Cazón, Neptuno y Del Cangrejo (118 parcelas en 3,4 has); y otro originado por la subdivisión de la fracción delimitada por las Av. Bunge , Intermédanos, Constitución y la prolongación de Las Totoras, donde se generan parcelas de grandes dimensiones en la mayoría de los casos pasantes(43 parcelas en 6,69has).

Finalmente, en continuidad con el desborde del Hemiciclo Sur se ha materializado la subdivisión en manzanas con parcelamiento de similares características tipológicas a las alledañas preexistentes (139 parcelas en 8,6 has).

Por otra parte, al interior del área urbanizada las principales modificaciones están vinculadas a englobamientos parcelarios registrados particularmente dentro de la zona destinada a multifamiliar producto de los requerimientos de espacio para este tipo de emprendimientos. También se registró la subdivisión en parcelas urbanas de manzanas localizadas dentro del hemiciclo sur en cercanía a la Av. Bunge.

En las restantes localidades durante el período analizado no se han producido cambios de envergadura como los enunciados anteriormente para Pinamar. En el caso de Ostende, se han parcelado dos manzanas existentes, una de ellas como producto de una operatoria de viviendas (21 parcelas en 0,66 has) con tipologías parcelarias de reducidas dimensiones. Tanto en Valeria del Mar como en Cariló las principales transformaciones obedecen a englobamientos parcelarios, que en esta última localidad se dan particularmente en correspondencia con la zona destinada a residencial multifamiliar y hoteles y, asimismo en sectores residenciales exclusivos comprendidos entre la Av. Divisadero y el mar evidentemente en busca de recrear condiciones de mayor amplitud que el parcelamiento existente.

En el Cuadro II.I se sintetiza la cuantificación de parcelas urbanas existentes al año 2001 en el Partido de Pinamar desagregadas por localidad y sección catastral, que en conjunto asciende a un total de 22.860 unidades. Esta cifra que considera la incorporación de nuevas parcelas y el englobamiento de algunas de las existentes, representa aproximadamente una variación incremental de un 4,7 % respecto a la cantidad de parcelas existentes al año 1995.

LOCALIDAD	SECCIÓN	TOTALES POR SECCION	TOTALES POR LOCALIDAD
PINAMAR	M	151	7778
	N	238	
	S	410	
	T	252	
	L	279	
	U	1277	
	V	2218	
	W	2742	
	Z	211	
CARILÓ	Y	3532	3532
VALERIA	X	5255	5225
OSTENDE	A	781	6295
	B	1082	
	C	1115	
	D	1335	
	E	1288	
	F	690	
	H	4	
PARCELAS TOTALES PARTIDO DE PINAMAR			22860

#### CUADRO II.1: PARCELAS TOTALES URBANAS POR SECCION

FUENTE: Elaboración Propia Según Catastro Provincial



PARTIDO DE VILLA GESELL

R.P. N° 11

V. B. G. S. C. I. A. P. P.



## 2.2 OCUPACIÓN DEL SUELO

La actualización de la ocupación del suelo respecto al estudio realizado al año 1995 se realizó contemplando por un lado la ocupación parcelaria emergente del relevamiento en campo materializado en junio de 2001 y sus implicancias en el grado de consolidación parcelaria del territorio.

Por otro lado, a los efectos de reconocer el mantenimiento o cambios en las tendencias de ocupación se procedió a realizar el análisis de la movilidad edificatoria durante el período 1996-2001 tomando como base los registros municipales de permisos de obra nueva.

Complementariamente a ello, con la identificación in situ de las obras en construcción detectadas en el mencionado relevamiento se ha podido detectar la magnitud y localización de las más recientes transformaciones del estado de ocupación parcelaria.

### 2.2.2 OCUPACIÓN PARCELARIA

A partir del relevamiento en campo realizado en junio del año 2001 se sistematizó la información correspondiente a la ocupación parcelaria con el objeto de reconocer en el estado actual el grado de completamiento del área urbanizada, así como identificar áreas o sectores que aún permanecen con escasa o nula ocupación de sus parcelas. A partir de la comparación con el estado de situación registrado al año 1995<sup>3</sup> se podrán reconocer y evaluar las tendencias de consolidación y extensión operadas durante el período.

La cuantificación se realiza en dos aproximaciones. Una, a nivel de parcela que permite reconocer qué cantidad de ellas se encuentran ocupadas, y comparar en términos porcentuales el grado de ocupación que presenta cada localidad y el total del partido (Cuadro II.2).

PARTIDO DE PINAMAR		
Localidad	Parc. totales	Parc. Ocupadas
PINAMAR	7778	5178
CARILÓ	3532	1386
VALERIA	5225	2280
OSTENDE	6295	2423
TOTAL PARTIDO	22860	11267

**CUADRO II.2: CANTIDAD DE PARCELAS OCUPADAS SEGÚN LOCALIDAD.**

FUENTE: Elaboración Propia

A partir de las cifras del cuadro puede observarse que cerca de la mitad de las parcelas del partido se encuentran ocupadas, y la mitad aproximadamente de ellas se ubican en Pinamar. Si se analiza cada localidad se destaca que, mientras en la localidad de Pinamar el porcentaje de parcelas ocupadas en relación al total de parcelas supera los dos tercios (66,5%), en las restantes localidades los valores resultan cercanos al 40 %. Esta situación pone en evidencia el mayor grado de consolidación parcelaria que presenta la localidad de Pinamar.

Otra aproximación se realiza a nivel de manzana contemplando el porcentaje de parcelas ocupadas en esa unidad y posibilitando reconocer distintas intensidades de ocupación (Cuadro II.3). Esta caracterización de cada una de las manzanas existentes se representó en el espacio en el Plano N° 2 permitiendo de este modo

<sup>3</sup> Informe "Las Problemáticas territoriales el mejoramiento de la calidad urbano ambiental del Partido de Pinamar"

reconocer áreas de grado homogéneo de ocupación y a partir de ello interpretar tendencias de crecimiento en relación a su ubicación dentro de la estructura urbana.

LOCALIDAD	100 %			80 – 99 %			60 – 79 %			40 - 59 %			20 - 39 %			1 - 19 %			S/OCUP.			TOTAL DE MANZANAS	% EN EL PARTIDO
	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO	CANT. DE MANZ.	% EN LOCALIDAD	% EN PARTIDO		
PINAMAR	80	16	67	91	18	69	172	34	54	78	15	22	44	9	15	28	5	20	19	4	13	512	34
OSTENDE	28	6	24	22	5	17	53	11	16	99	20	27	107	22	35	69	14	50	108	22	73	486	32
VALERIA DEL MAR	6	2	5	12	4	9	64	22	20	107	37	30	81	28	27	17	6	12	3	1	2	290	19
CARILO	5	2	4	6	3	5	31	13	10	78	34	21	70	30	23	25	11	18	17	7	12	232	15
TOT. PARTIDO	119		7,8	131		8,6	320		21	352		23,8	302		19,8	139		9,1	147		9,7	1520	

**CUADRO II.3: CANTIDAD DE MANZANAS SEGÚN GRADOS DE OCUPACIÓN Y PORCENTAJE EN RELACIÓN AL TOTAL DE LA LOCALIDAD Y AL TOTAL DEL PARTIDO.**

FUENTE: Elaboración Propia

Del análisis de las distintas intensidades de ocupación parcelaria por manzana se observan las siguientes cuestiones. Cerca del 8% de las manzanas del partido están totalmente ocupadas y se encuentran mayoritariamente en Pinamar conformando sectores o agrupamientos en coincidencia con el área central y con la zona de residencia permanente; y en menor medida en Ostende en acotados agrupamientos como producto de operatorias de conjuntos de viviendas estatales. (Plano N° 2).

Similar situación se da respecto a la cantidad de manzanas que se encuentran cercanas a la saturación de la ocupación parcelaria (rango 80-99%), mayoritariamente localizadas en Pinamar, conformando importantes áreas intensamente ocupadas en los hemiciclos y en la zona mixta y de población permanente. En las restantes localidades las manzanas que presentan este grado de ocupación se dan en forma aislada o en pequeños agrupamientos.

El agrupamiento siguiente en orden decreciente (rango 60-79%) también se encuentra mayoritariamente en la localidad de Pinamar y corresponde a las áreas inmediatas a las que presentan mayor grado de ocupación en los hemiciclos, y en gran parte de la extensión de la localidad hacia el norte. En menor medida se expresan en Ostende en el hemiciclo, en sectores cercanos a la costa hacia el límite con Valeria y en inmediaciones a la avenida Bouchardo cercanos a la rotonda. En Valeria del Mar, este grado de consolidación parcelaria se presenta en forma de agrupamientos en la franja cercana a la costa y en las inmediaciones del acceso desde la multitrocha en coincidencia con el área de residencia permanente y de usos mixtos. Finalmente, en menor cantidad y en forma más discontinua se observan la mencionada intensidad de ocupación en Cariló fundamentalmente en zonas de residencia multifamiliar, en el centro comercial y en áreas residenciales cercanas al mar y a la Av Divisadero.

Las manzanas que presentan aproximadamente la mitad de las parcelas ocupadas (rango 40-59%), se reparten en similar cantidad entre las distintas localidades, con una mayor incidencia en Valeria del Mar y Ostende. En ambas localidades se presentan de forma más o menos continua rodeando áreas de mayor intensidad y vinculadas a las arterias de mayor intensidad de flujos circulatorios. Este rango resulta

predominante en la localidad de Cariló y caracteriza gran parte del área sur de la localidad desde el Club de Golf y de las zonas cercanas a la Av Divisadero hacia la costa.

El predominio de manzanas con escasa ocupación parcelaria (rangos 20 –39% y 1-19 %) se observa mayoritariamente en la localidad de Ostende, y con aportes de las restantes localidades. El agrupamiento de ambos rangos se distribuye en el caso de Cariló hacia el límite con Valeria del Mar; en esta localidad en su territorio interior hacia el límite con Cariló, y en Ostende hacia el límite con Valeria del Mar. En la localidad de Pinamar se concentran en forma continua en el sector norte en correspondencia con las áreas de reciente subdivisión parcelaria de la localidad. Finalmente, de la cuantificación y sistematización de la información, puede apreciarse que cerca del 10 % de las manzanas del partido se encuentran sin ocupación parcelaria y se localizan mayoritariamente en Ostende donde en conjunto constituyen casi la cuarta parte del total de las manzanas existentes en la localidad.

Analizando las transformaciones operadas en la ocupación parcelaria del partido durante el período 1995/2001, en el Cuadro II.4 se sintetizan las variaciones porcentuales registradas en cada rango de intensidad de ocupación.

LOCALIDAD	INCREMENTOS 1995 - 2001							TOTAL DE MANZ.
	100 %	81-99 %	61-80 %	41-60 %	21-40 %	1-20 %	S/OCUP.	
PINAMAR	122	149	10	-40	-17	-26	-50	0,1
OSTENDE	833	1000	179	77	78	-42	-50	1,9
VALERIA DEL MAR	200	12	205	15	-35	-61	-70	-1,7
CARILO	67	200	933	239	-11	-70	-56	0
TOTAL PARTIDO	170	101	61	20	-5	-51	-52	0,3

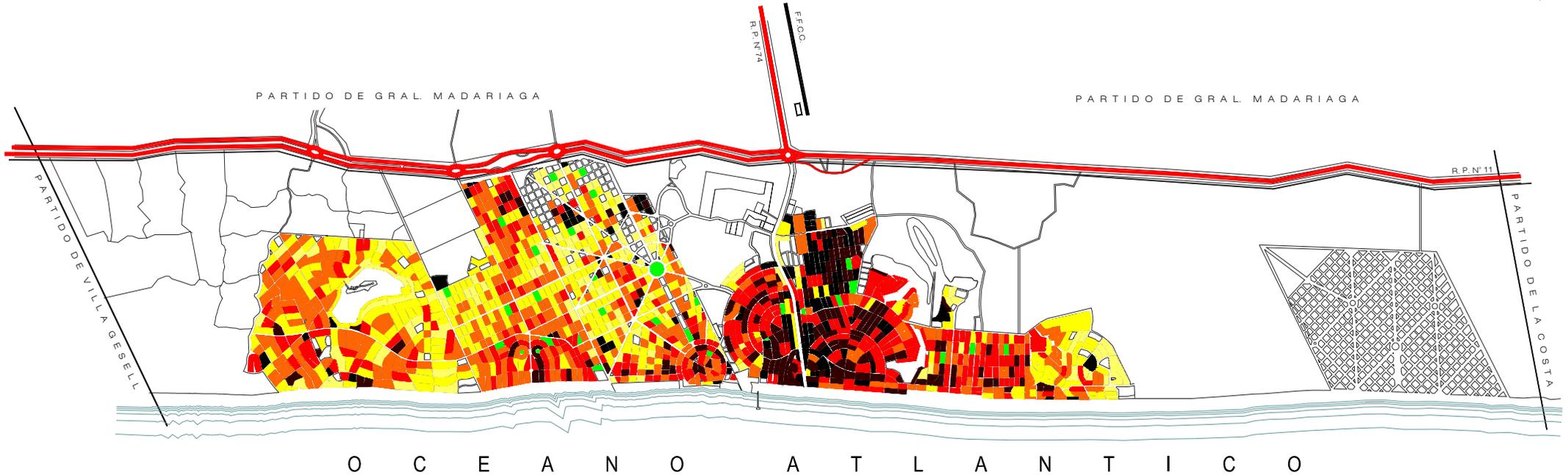
**CUADRO II.4: VARIACIÓN PORCENTUAL DE OCUPACIÓN PARCELARIA PERÍODO 1995/2001.**

FUENTE: Elaboración Propia

Puede observarse que los mayores incrementos se constatan en los rangos más altos, con particularidades en cada localidad. En ese sentido merece observarse en Ostende el importante incremento en la cantidad de manzanas que se encuentran con más del 80 % de sus parcelas ocupadas que, si bien no son tan significativas en cantidad, indican el inicio de tendencias de consolidación parcelaria en la localidad. También puede observarse en Cariló que las mayores variaciones se dan en el rango del 61 al 80 % denotando así tendencias de completamiento parcelario de áreas consolidadas.

Si se analizan las variaciones operadas en los rangos de menor grado de ocupación del registro se constata la importante disminución de la cantidad de manzanas con escasa ocupación tanto en Valeria del Mar como en Cariló, así como de las totalmente vacantes en Ostende, situación que pone de manifiesto la disminución de las áreas poco consolidadas de ambas localidades.

De la lectura del Cuadro II.3 se observado al interior de cada localidad que en Pinamar predominan las manzanas que presentan altos grados de ocupación parcelaria, en Valeria del Mar y Cariló las de grado medio, mientras que en Ostende se constatan en similar proporción grados medios, medios bajos y sin ocupación. A los efectos de su mejor comprensión se ha realizado un agrupamiento diferenciando cuatro rangos: áreas consolidadas (más del 61 % de sus parcelas ocupadas), áreas de consolidación media (entre el 41% y el 60 % de sus parcelas ocupadas) y en vías de consolidación (menos del 40 % de las parcelas ocupadas) y una última categoría correspondiente a manzanas sin ocupación. Su espacialización se realiza en el plano N°3, delimitando áreas homogéneas según grado de ocupación parcelaria.



REFERENCIAS

- LIMITE DE PARTIDO
- 0% DE OCUPACIÓN PARCELARIA
- DE 1 A 20% OCUP. PARC.
- DE 21 A 40% OCUP. PARC.
- DE 41 A 60% OCUP. PARC.
- DE 61 A 80% OCUP. PARC.
- DE 81 A 99% OCUP. PARC.
- 100% DE OCUP. PARC.



PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARTIDO DE PINAMAR. PCIA. DE BUENOS AIRES

CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - MUNICIPALIDAD DE PINAMAR - UNIDAD DE INVESTIGACION N° 5  
EQUIPO DE INVESTIGACIÓN UNIDAD N° 5: DIRECTOR, ARQ. NESTOR O. BONO; INVESTIGADORES, ARQS. MARIA JULIA ROCCA, MIGUEL SEIMANDI

ESCALA GRAFICA



TITULO

PORCENTAJE DE PARCELAS  
OCUPADAS POR MANZANA

PLANO

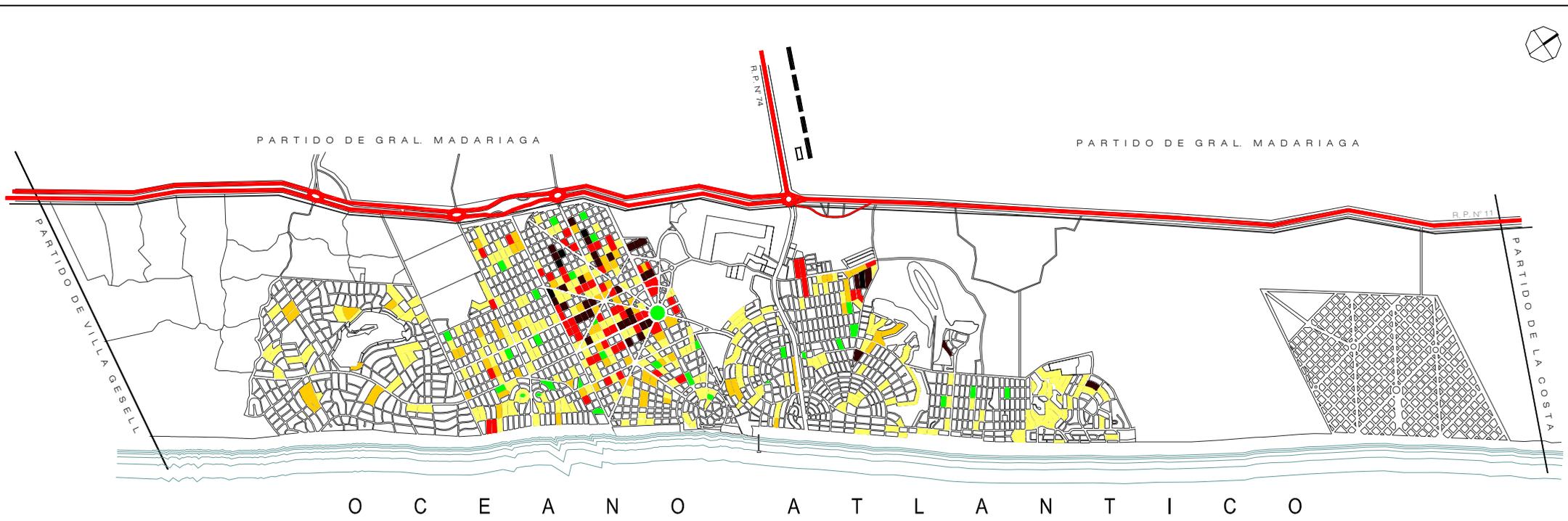
2

En la localidad de Pinamar, como ya se mencionara, prácticamente la totalidad del área urbanizada se encuentra consolidada, y en la mayor parte de ella cuenta con dotación de infraestructura y buenas condiciones de accesibilidad a los principales equipamientos y servicios que ofrece el Partido. En el área comprendida entre el Golf y la calle de los Picaflones predominan las manzanas consolidadas intercaladas con otras de consolidación media, se visualizan en correspondencia con la expansión norte, mientras que las áreas en vías de consolidación se constata en el extremo del sector norte en coincidencia con áreas de reciente subdivisión. Puede observarse además sobre el frente marítimo que, a partir del club de Golf y hacia el norte, en líneas generales disminuye la intensidad de ocupación respecto al grado de consolidación que se registra al interior del territorio.

En Ostende las áreas consolidadas en términos de ocupación parcelaria se presentan a modo de fragmentos en acotadas extensiones conformando “islas” dentro del área urbanizada. La mayor expresión se da en el sector del hemiciclo sobre el área costera y en coincidencia con la dotación de infraestructura de saneamiento básico y la zona destinada a residencia multifamiliar. Al interior de la localidad se insinúan pequeños sectores consolidados en correspondencia con la localización de conjuntos de vivienda estatales al noroeste y en un sector comprendido entre las diagonales que confluyen a la plaza central y la arteria de penetración al núcleo, tendencias evidentemente vinculadas a las condiciones de accesibilidad. En torno a estos sectores áreas de menor grado de consolidación se insinúan en relación más o menos directa con las principales vías de circulación, inmersas dentro de extensa áreas con escasa ocupación parcelaria.

En Valeria del Mar claramente pueden identificarse dos áreas consolidadas: una en relación directa con la franja costera, y otra en las inmediaciones del acceso desde la multitrocha en la zona mixta y de residencia permanente. En torno a la primera, y con cierto grado de continuidad, se extiende un área de menor consolidación parcelaria que avanza hacia los límites de la localidad y hacia la Av. Pinzón. La segunda se conforma de modo más discontinuo donde se intercalan sectores de escasa ocupación. Entre ambas áreas se extienden importantes sectores continuos en vías de consolidación, de mayor magnitud y continuidad hacia el límite con la localidad de Cariló.

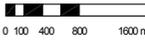
En Cariló si bien las manzanas que presentan mayor grado de consolidación parcelaria no alcanzan a constituir agrupamientos puede reconocerse en cierta forma que tienden a configurarse como áreas en las inmediaciones del centro comercial y de la zona de multifamiliares.



REFERENCIAS

- — LIMITE DE PARTIDO
- 1 PARCELA POR MANZANA
- HASTA 2 PARCELAS POR MANZANA
- HASTA 4 PARCELAS POR MANZANA
- HASTA 8 PARCELAS POR MANZANA
- MAS DE 8 PARCELAS POR MANZANA
- PLAZAS


**PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARTIDO DE PINAMAR. PCIA. DE BUENOS AIRES**  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - MUNICIPALIDAD DE PINAMAR - UNIDAD DE INVESTIGACION N° 5  
 EQUIPO DE INVESTIGACIÓN UNIDAD N° 5: DIRECTOR, ARQ. NESTOR O. BONO; INVESTIGADORES, ARQS. MARIA JULIA ROCCA, MIGUEL SEIMANDI

ESCALA GRAFICA  
  
 0 100 400 800 1600 mts.

TITULO  
**PARCELAS EN CONSTRUCCION POR MANZANA**

PLANO  
**3**

## 2.2.2 MOVILIDAD EDIFICATORIA

El presente título corresponde al estudio de la dinámica que presentan las distintas áreas del partido a través del crecimiento y/o consolidación de su parque edilicio. A tal fin se ha efectuado la observación y análisis del movimiento del padrón municipal de registros de presentaciones de obra nueva de la Dirección de Obras Particulares durante el período 1996-2001. Seguidamente se ha analizado a partir del relevamiento efectuado en el año 2001 la distribución espacial y el grado de concentración de las obras que se encuentran en construcción a los efectos de complementar el análisis del padrón municipal en un corte temporal.

En primer término se ha evaluado a nivel general y a modo de contexto del desarrollo siguiente, la presentaciones de obras nuevas -medidas en cantidad de permisos y superficies -, para el total del Partido y por localidad, en el período 1996-2001. (Cuadro II.5.)

LOCALIDAD	EXPEDIENTES		SUPERFICIE	
	CANTIDAD	%	M2	%
PINAMAR	454	31.10	83261	35.60
OSTENDE	292	20.00	31579	13.50
VALERIA DEL MAR	289	19.80	35788	15.30
CARILÓ	425	29.10	83175	35.60
TOTAL	1460	100	233803	1000

### CUADRO II.5: MOVILIDAD EDIFICATORIA

FUENTE: Elaboración Propia en base a información de la Municipalidad de Pinamar

El balance general del período en estudio, muestra que de las 1460 obras incorporadas a los registros municipales, tanto Pinamar como Cariló reciben respectivamente aproximadamente el 30 % del total del Partido, mientras que las localidades de Valeria del Mar y Ostende conforman un agrupamiento con una participación del orden del 20 % cada una de ellas.

Si se comparan estos porcentajes con los registrados en el período 1991-1996<sup>4</sup> puede observarse que, en el caso de Pinamar se mantiene su participación relativa respecto al total mientras que el porcentaje de Cariló aumenta significativamente desplazando a Valeria del Mar hacia el cuarto lugar. En el caso de Ostende se mantiene la misma participación relativa, pero revirtiendo un descenso de la tendencia que en los últimos dos años resultaba del 15 %.

Si el análisis se realiza en términos de superficies, puede observarse en el cuadro que Pinamar y Cariló en igual medida, recepcionan en conjunto el 70 % de la superficie incorporada por obras nuevas en el Partido. En este sentido, el aumento del porcentual registrado respecto al correspondiente a la cantidad de obras, permite reconocer que en las mencionadas localidades la solicitudes de permisos corresponden a obras de mayor magnitud que en Valeria de Mar y Ostende.

El total de superficie incorporada por obra nueva durante el período asciende a 233.803 m<sup>2</sup>, valor similar al registrado durante el período 1991-96 que correspondía a 236.847 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Otro aspecto posible de analizar en relación a la movilidad edificatoria es el destino de las obras nuevas incorporadas en el período. En el Cuadro II.6 se consigna la información al respecto pudiendo apreciar tanto la cantidad de obras como las superficies totales de las mismas desagregadas por localidad.

<sup>4</sup> Ver estudio de la UNLP "Las Problemáticas Urbano Ambientales del Partido de Pinamar"

<sup>5</sup> Cifra a considerar a título indicativo, ya que si bien los períodos toman igual cantidad de años en ellos se superpone parte del año 1996.

SECC	UNIFAMILIAR		MULTIF.		COMERCIAL		HOTEL		OTROS	
	CANT.	M2	CANT.	M2	CANT.	M2	CANT.	M2	CANT.	M2
<b>OSTENDE</b>										
A	25	1334.01	3	7349.00	3	382.04	-	-	-	-
B	23	1290.11	1	196.34	2	414.57	-	-	1	382.25
C	59	3494.31	-	-	2	492.80	-	-	-	-
D	75	4796.02	2	289.16	2	299.95	-	-	1	359.21
E	61	5039.04	2	533.98	1	165.01	4	1438.09	-	-
F	23	2684.4	2	639.96	-	-	-	-	-	-
<b>SUBTOT</b>	<b>266</b>	<b>18637,9</b>	<b>10</b>	<b>9008,44</b>	<b>10</b>	<b>1.754,37</b>	<b>4</b>	<b>1438,09</b>	<b>2</b>	<b>741,46</b>
<b>PINAMAR</b>										
L	6	951.25	-	-	2	88.40	1	751.10	-	-
M	-	-	1	367.02	-	-	1	809.50	-	-
N	11	2886.58	-	-	-	-	-	-	-	-
S	9	1417.98	-	-	-	-	-	-	2	508.52
T	9	1466.17	-	-	-	-	-	-	-	-
U	107	13917.8	3	5517.76	2	1056.89	1	725.34	1	5614.75
V	38	6083.14	11	7200.04	5	979.90	-	-	5	1545.33
W	189	27298.8	-	-	-	-	-	-	-	-
Z	47	3657.46	1	78.76	2	338.00	-	-	-	-
<b>SUBTOT</b>	<b>416</b>	<b>57679,3</b>	<b>16</b>	<b>13163,58</b>	<b>11</b>	<b>2.463,19</b>	<b>3</b>	<b>2285,94</b>	<b>8</b>	<b>7668,60</b>
<b>CARILÓ</b>										
Y	410	64875.8	6	7359.38	6	2747.81	3	8192.02	-	-
<b>SUBTOT</b>	<b>410</b>	<b>64875,8</b>	<b>6</b>	<b>7359,38</b>	<b>6</b>	<b>2747,81</b>	<b>3</b>	<b>8192,02</b>		
<b>VALERIA DEL MAR</b>										
X	242	21317.8	20	6590.64	18	5011.26	3	1680.2	6	1188.55
<b>SUBTOT</b>	<b>242</b>	<b>21317,8</b>	<b>20</b>	<b>6590,64</b>	<b>18</b>	<b>5011,26</b>	<b>3</b>	<b>1680,2</b>	<b>6</b>	<b>1188,55</b>
RU	-	-	-	-	1	132.44	-	-	1	382.25
<b>TOTAL</b>	<b>1334</b>	<b>143891,5</b>	<b>52</b>	<b>36122,0</b>	<b>46</b>	<b>12108,6</b>	<b>13</b>	<b>13596,2</b>	<b>17</b>	<b>9980,86</b>
<b>%</b>	<b>91,25</b>	<b>66,71</b>	<b>3,56</b>	<b>16,75</b>	<b>3,14</b>	<b>5,61</b>	<b>0,89</b>	<b>6,30</b>	<b>1,16</b>	<b>4,62</b>

**CUADRO II.6: OBRA NUEVA POR SECCIONES SEGÚN REGISTRO DE OBRAS PARTICULARES.1996-2001**

FUENTE: Elaboración Propia en base a información de la Municipalidad de Pinamar

En términos generales puede observarse a nivel del Partido el peso significativo que tiene el uso unifamiliar respecto a los restantes usos, que abarca el 91,25 % de las obras nuevas y representa el 66,71 % del total de superficie a incorporar. Esta situación se corrobora además en cada una de las localidades, destacándose el mayor aporte generado por Pinamar y Cariló que representan en conjunto el 62 % de las obras del Partido con este destino y el 85 % de la superficie.

Con valores muy inferiores al uso residencial unifamiliar sigue en segundo orden el destinado para viviendas multifamiliares. Si bien la mayor cantidad de obras nuevas se registran en Valeria del Mar, el peso más significativo en términos de superficie se evidencia en Pinamar que abarca más del tercio de la superficie incorporada para este uso en el Partido. También puede destacarse al respecto que habida cuenta la localización de conjuntos habitacionales del estado, Ostende registra un importante aporte de superficie con destino multifamiliar, constituyendo un valor cercano a la mitad de la consignada en el período para vivienda unifamiliar.

En relación al destino comercial la mayor cantidad de obras se ha incorporado en la localidad de Valeria del Mar. Al respecto puede observarse a partir de la lectura del cuadro que, tanto en cantidad como en términos de superficie las cifras correspondientes a esta localidad se acercan a la suma de las registradas en Cariló y Pinamar.

Las obras nuevas destinadas a hotelería representan el valor porcentual más bajo, en relación a los usos antes mencionados, y su distribución resulta equitativa en las distintas localidades del partido. No obstante ello se observa que en términos de superficie el 60 % se registra en Cariló, cifra que da cuenta de la magnitud de los emprendimientos que en esa localidad se han realizado durante el período.

Finalmente y referido a las obras consignadas dentro de la denominación Otros, que corresponde a servicios y producción, se observa que mayoritariamente se concentran en la localidad de Pinamar, dando cuenta de este modo al mantenimiento de las tendencias de atracción que ejerce tanto el área central como la residencial mixta, situación que también puede corroborarse aunque en menor envergadura en la localidad de Valeria del Mar.

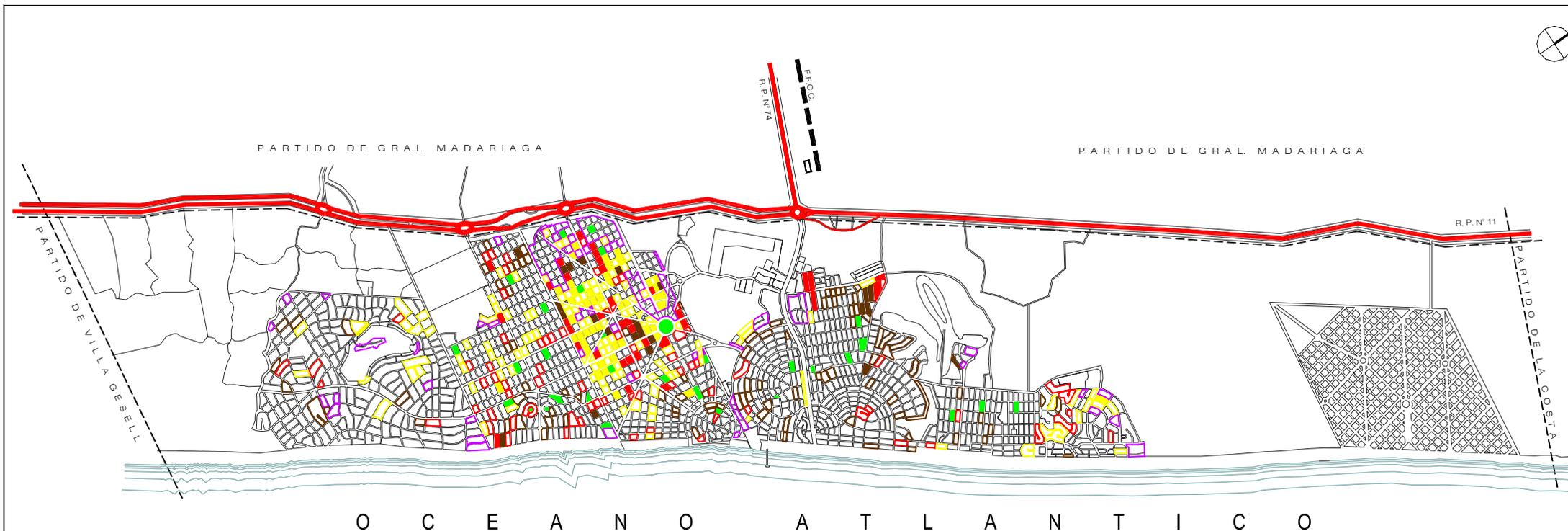
En forma complementaria al análisis realizado a partir del padrón de permisos de obra nueva de la Municipalidad, y con el objeto de reconocer en la situación actual dónde se están materializando las mismas, se ha cuantificado y espacializado a nivel de unidad de manzana las obras en construcción registradas en el relevamiento realizado en junio del año 2001. (Plano N° 3)

Se ha constatado en esa fecha que 399 manzanas presentan al menos una obra en construcción, cifra que representa el 26 % del total de manzanas del partido. Unas 221 manzanas, poco más de la mitad, tienen sólo una obra nueva y se distribuyen en las distintas localidades, en mayor medida en Pinamar y Ostende. Con dos obras en construcción se constataron unas 74 manzanas, la mitad de ellas en Ostende, y con tres o más obras en construcción por manzana se registraron las 104 manzanas restantes de las cuales la mayor parte se encuentran en Ostende. Solamente las localidades de Ostende y Pinamar cuentan con manzanas que contienen más de cinco obras en construcción, situación que en cierta forma refleja tendencias de concentración en sectores de las mencionadas localidades.

Lo comentado en cifras a nivel de localidad se ha espacializado en el Plano N° 4 pudiendo reconocerse de este modo la distribución de las obras según el grado de concentración en cada manzana y asimismo dando la posibilidad de observar tendencias de movilidad edificatoria por áreas y/o sectores con ciertas continuidad y homogeneidad.

Allí se verifica la mayor cantidad de manzanas con obras en construcción en Ostende, que representan el 40 % del total de las manzanas de la localidad, dando lugar a una extensa área con diferentes grados de concentración de obras por manzana en correspondencia con el territorio interior de modo coincidente con la localización de residencia permanente que incluye la reciente materialización de conjuntos del Estado.

En segundo orden, y con cifras cercanas a la mitad de las registradas para Ostende, puede observarse que las manzanas que presentan obras en construcción Pinamar se distribuyen de modo más discontinuo configurando áreas en sectores de borde de la localidad. Representan el 19 % del total de las manzanas de la localidad. Las mismas se visualizan en Pinamar norte en coincidencia con el área interior con bajo grado de concentración; en



REFERENCIAS

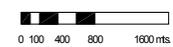
--- LIMITE DE PARTIDO  
 ■ PLAZAS

■ HASTA 2 CONSTR. ENTRE 1 Y 39 % DE OCUP.  
 ■ HASTA 2 CONSTR. ENTRE 40 Y 59 % DE OCUP.  
 ■ HASTA 2 CONSTR. ENTRE 60 Y 100 % DE OCUP.

■ MAS DE 2 CONSTR. ENTRE 1 Y 39 % DE OCUP.  
 ■ MAS DE 2 CONSTR. ENTRE 40 Y 59 % DE OCUP.  
 ■ MAS DE 2 CONSTR. ENTRE 60 Y 100 % DE OCUP.

■ AREA SIN OCUPACION

ESCALA GRAFICA



TITULO

MOVILIDAD EDIFICATORIA

las inmediaciones del golf, y en las áreas de borde del hemicírculo sur. Las mayores concentraciones de obras en construcción por manzana se localizan al NE de la localidad en coincidencia con las nuevas subdivisiones materializadas entre la Av. Intermédanos y Martín Pescador.

En el caso de la localidad de Valeria del Mar las obras en construcción comprometen el 28 % del total de las manzanas y se distribuyen en forma discontinua en toda la localidad. Pueden detectarse ciertas tendencias de concentración en la zona industrial mixta, en la franja costera cercana a Cariló y en las zonas inmediatas a la arteria Yañez Pinzón.

En Cariló sólo 27 manzanas registran obras en construcción cifra que representa el 11% del total de manzanas existentes en la localidad. A excepción de las localizadas al norte del golf no alcanzan a configurar áreas continuas y la mayoría de ellas albergan una sola obra en construcción.

En síntesis, si se observa la ubicación de las obras en construcción en relación al grado de consolidación parcelaria existente en el territorio, pueden destacarse como situaciones diferenciadas los casos de Pinamar y Ostende. En la primera localidad con excepción de las obras en construcción relevadas en parte del sector norte, la mayoría se verifican en zonas de alto grado de consolidación parcelaria, mientras que en la segunda mayoritariamente se dan en áreas con escasa ocupación situación que pone de manifiesto una importante tendencia de transformación del estado de ocupación en gran parte del territorio interior de esta localidad en correspondencia con la localización de residencia de carácter permanente.

## 2.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Se entiende por uso del suelo real a la función o actividad que se desarrolla en cada parcela urbana. A fin de reconocer la situación actual en cuanto a la existencia, cuantificación y distribución de los usos del suelo en el partido de Pinamar, y a su vez evaluar la variación producida en los últimos cinco años, se procedió a realizar –como ya fuera señalado– un exhaustivo relevamiento parcela por parcela, identificando una primera clasificación general en usos residenciales y no residenciales.

Las primeras cifras que se presentan, corresponden al número total de usos no residenciales identificados<sup>6</sup>, y su diferenciación por localidad. El Cuadro II.7 permite apreciar la gran disparidad geográfica existente, dado que casi el 60 % de los mismos se localizan en la localidad de Pinamar. La segunda localidad, Valeria del Mar, tiene menos de la mitad de la primera, y casi el doble de la que se ubica en tercer término: Ostende. Completa el cuadro, Cariló con una cifra inferior al 5 %.

	PINAMAR	OSTENDE	VALERIA	CARILO	TOTAL
ESTABLECIMIENTOS	502	102	198	36	838
%	59.9%	12.2%	23.6%	4.3%	100.0%

### CUADRO II.7: NÚMERO TOTAL DE USOS NO RESIDENCIALES IDENTIFICADOS

FUENTE: Elaboración propia con base en relevamiento julio 2001.

Por otra parte, los usos relevados fueron categorizados a los efectos de reconocer la verdadera entidad de los mismos y –a su vez– para mejor apreciar la diferencial incidencia sobre la estructura urbana. El listado siguiente, muestra el detalle de los diferentes establecimientos asignados a cada categoría.

**Producción** Elaboración de insumos para la construcción; Elaboración productos alimenticios y bebidas; Otros establecimientos Industriales

<sup>6</sup> No se ha incluido en la presente cuantificación a las diferentes categorizaciones del uso residencial (vivienda unifamiliar, multifamiliar, hoteles, albergues, etc.)

<b>Comercio</b>	Comercio al por mayor; Comercio diario; Comercio periódico y ocasional
<b>Equipamientos</b>	Salud; Culto; Enseñanza; Esparcimiento, Cultura, Deportes Y Equipamiento Social
<b>Servicios</b>	Actividades Financieras, Inmobiliarias y Empresariales; Reparación y Servicios para el Hogar; Servicios Personales y Profesionales; Servicio Gastronómico
<b>Varios</b>	Local Desocupado; Sin Definir

El Cuadro II.8, muestra de modo elocuente la incidencia del sector terciario, al cual corresponde la mayor parte de los establecimientos urbanos relevados (70.9%). Destacan especialmente los afectados al rubro Servicios con el 36.2%, conformado por la actividad gastronómica, por los servicios personales y profesionales y transporte y comunicaciones.

La actividad comercial, localizada en segundo término (34,7%), se distribuye casi por partes iguales entre los locales de venta diaria y los de venta periódica u ocasional, siendo cuantitativamente poco relevante el número de los establecimientos mayoristas. Cabe mencionar, que el rubro Varios, que cuenta con un importante valor relativo, en realidad corresponde casi en su totalidad a locales desocupados, es decir, que no estaban afectado a actividad económica alguna.

ACTIVIDAD	ESTABLECIMIENTOS	PORCENTAJE
PRODUCCIÓN	53	6.30
COMERCIO	291	34.70
EQUIPAMIENTOS	80	9.50
SERVICIOS	303	36.20
VARIOS	111	13.20
TOTAL	838	100.00

**CUADRO II.8: CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS E INCIDENCIA DE CADA SECTOR**

FUENTE: Elaboración propia.

Se ha avanzado, asimismo, en el reconocimiento del perfil de cada localidad, evaluado a partir de la incidencia de los distintos establecimientos localizados en ellas, según pertenencia a las categorías mencionadas. El Cuadro II.10 detalla tal situación. En él se puede distinguir, que en todos los rubros, la mayor concentración de establecimientos corresponde a la localidad de Pinamar, particularmente en Comercio y Servicios, que como ya se ha dicho, son los más numerosos, y en menor medida en Producción. En este último rubro –que es, por otra parte, el de menor significación global–, Valeria del Mar se ubica en el segundo rango, en valores relativos, con casi el 36% de los establecimientos.

ACTIVIDAD	PINAMAR	OSTENDE	VALERIA	CARILÓ	TOTAL
PRODUCCIÓN	54.7	9.4	35.8	0.0	100
COMERCIO	64.6	11.0	19.2	5.2	100
EQUIPAMIENTOS	45.0	26.3	21.3	7.5	100
SERVICIOS	66.0	7.9	21.8	4.3	100
VARIOS	44.1	18.0	36.0	1.8	100
TOTAL	59.9	12.2	23.6	4.3	100

**CUADRO II.9: PORCENTAJE DE INCIDENCIA -POR LOCALIDAD- DE LOS DISTINTOS ESTABLECIMIENTOS**

FUENTE: Elaboración propia.

Completando el análisis cuantitativo, es de mencionar que Ostende cuenta en el rubro Equipamientos, con una incidencia relativa del 26.3% con respecto al total sectorial, valor significativamente mayor al correspondiente al total general (12,2%), lo cual habla del particular perfil de esta localidad, con un importante número de residentes estables. El detalle de la cuantificación obra como anexo del presente documento.

Además de la cuantificación comentada, se procedió a volcar a plano (Plano N° 5) la información procedente del relevamiento, lo cual permitió realizar la confrontación con la situación antecedente mencionada, en relación a la distribución espacial de los usos del suelo.

Tal como se señalara inicialmente, una primer gran división corresponde a los usos residenciales y no residenciales. De los primeros, se han considerado las viviendas unifamiliares, multifamiliares y hotelería.

Al igual que lo que se observa en cuanto al incremento de la ocupación, en la localidad de Cariló se verifica un importante crecimiento de las viviendas unifamiliares distribuidas de modo muy homogéneo, con mayores índices al N.O. y en una franja existente entre la Av. Divisadero y el mar, con excepción del extremo norte. Se observa también, la aparición de algunos conjuntos residenciales multifamiliares en el área habilitada a tal fin, antes poco desarrollada. En el mismo sector –particularmente entre el centro comercial y la costa–, se ha producido también un importante incremento del sector hotelero, principalmente en Apart-Hotel y –en menor medida– de hoteles.

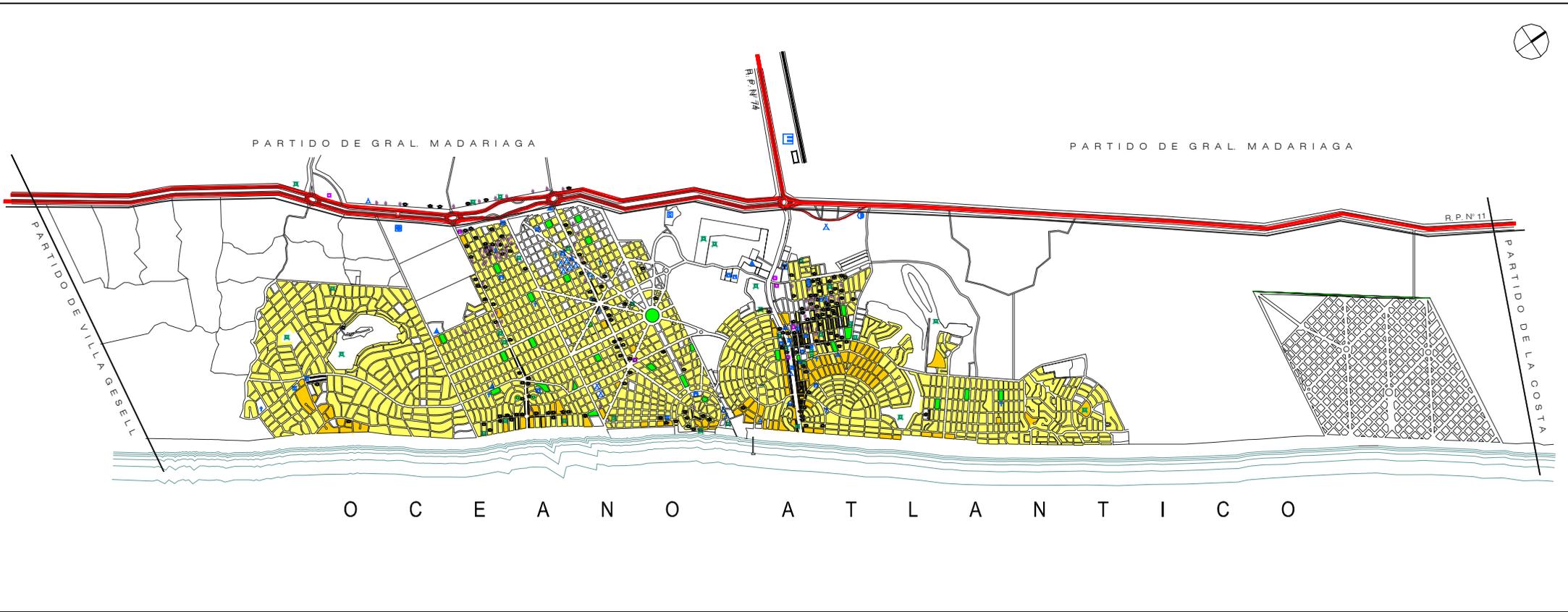
En la localidad de Valeria del Mar, las áreas que registran un mayor incremento del residencial unifamiliar, se ubican en los extremos oeste (próximo a la Multitrocha), y en el este (entre la Av. Bathurst y el mar), como así también en una franja paralela a Tomás Espora. Se nota un importante aumento de multifamiliar y de hotelería, alineado en las primeras hileras de manzanas paralelas a la costa, desde –aproximadamente– Tomás Espora hacia Ostende.

La distribución de las nuevas viviendas unifamiliares de Ostende, se ubica en sectores que ya contaban con una incipiente ocupación, y especialmente en el área comprendida entre la plaza 25 de Mayo y Mar de Ostende, y desde aquí hacia Valeria del Mar. Asimismo, es de destacar el incremento de viviendas unifamiliares construidas mediante programas oficiales, al oeste de la Av. Sarmiento, en un área que no cuenta aún con una adecuada fijación y forestación del médano. Es poco relevante la variación del uso hotelero, localizándose en sectores aledaños a la costa, desde la Av. Robette hacia Mar de Ostende.

La consolidación de las áreas con uso residencial unifamiliar, es destacable en la localidad de Pinamar, incluyéndose el importante desarrollo generado en la expansión urbana al norte de la localidad. El incremento del uso multifamiliar y hotelero consistió en el completamiento de la franja que bordea a la Av. Bunge en casi toda su extensión en área urbana, en gran parte de la franja existente entre Valle Fértil y de las Artes, y en sectores con borde costero. Hacia el oeste, sobre la Av. Intermédanos, se ubica un acotado sector con conj. de viviendas oficiales.

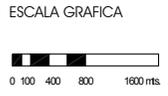
La segunda gran división, como queda dicho, corresponde a los usos no residenciales. De la evolución producida en el período en estudio, pueden efectuarse las siguientes consideraciones.

Tal como se señalara en la cuantificación inicial, no se han identificado establecimientos afectados al uso productivo en el área urbana de Cariló. Si bien se nota, en cambio, un crecimiento del uso comercial, este se haya espacialmente acotado en el sector comprendido entre la Av. Divisadero, Boyero –en sus dos frentes–, Cerezo y Avellano, y con localizaciones puntuales sobre esta última. La mayor modificación en materia de servicios, la representa la aparición de nuevos locales gastronómicos, principalmente sobre Boyero y Divisadero, y al interior de los nuevos hoteles. También se observan algunos establecimientos de recreación cultural y deportiva.



REFERENCIAS											
---	LIMITE DE PARTIDO	○	MENOS DE 3 COMERCIOS P/CUADRA	🚉	ESTACION FERROCARRIL	▲	SEGURIDAD	🏠	LAGUNA TRATAMIENTO	✉	CORREO
■	PLAZAS	—	ENTRE 3 Y 5 COMERCIOS P/CUADRA	🏠	TALLER Y DEPOSITO	💧	TANQUE DE AGUA	⚡	SUBESTACION DEBA	🏥	SALUD
■	PREDOM. DE UNA VIV. POR PARC.	■	MAS DE 5 COMERCIOS P/CUADRA	🏛	INSTITUCIONAL	✝	CULTO	⛺	CAMPING	🎓	EDUCACION
■	PREDOM. DE MAS DE UNA VIV. POR PARC.	🎰	CASINO	🚏	TRANSP. (TERMINAL)	☠	CEMENTERIO	🏠	EQUIP. SOCIAL Y DEP.	🛠	ESTACION DE SERVICIOS


**PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARTIDO DE PINAMAR. PCIA. DE BUENOS AIRES**  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - MUNICIPALIDAD DE PINAMAR - UNIDAD DE INVESTIGACION Nº 5  
 EQUIPO DE INVESTIGACIÓN UNIDAD Nº 5: DIRECTOR, ARQ. NESTOR OMAR BONO; INVESTIGADORES, ARQS. MARIA JULIA ROCCA, MIGUEL SEIMANDI



TITULO

USOS DEL SUELO

PLANO

**5**

Se constató –en Valeria del Mar- un importante aumento de locales afectados a usos productivos (talleres, depósitos, corralones de materiales y talleres de reparación y servicios) en la zona normada como residencial mixta, entre las calles Espora, Andes, Guanca y el límite con Ostende. La actividad comercial mantuvo, en líneas generales, similar cantidad de locales, ubicados en la zona central –sobre el mar-, con algún leve incremento sobre el corredor de la Av. Tomás Espora (en que la actividad de esparcimiento se mantuvo estable, mientras que el sector gastronómico mantuvo su dinámica); incrementándose en proximidades del mar, en cruz con la primer paralela entre Gran Ville y Parquer, en que se incorporan actividades financieras, inmobiliarias y empresariales. En la zona mixta antes citada, se han visto incrementadas las actividades de reparaciones y service, que coexisten con un importante número de locales de comercio diario. En el extremo S.O. del área con subdivisión, se ubica el Cuartel de Bomberos.

Es muy poco significativo, en Ostende, el número de establecimientos afectados a la producción –aunque su existencia corresponde, en gran parte, al presente relevamiento-; y se encuentran dispersos aunque presentando cierta alineación con la Av. Víctor Hugo. El uso comercial, muestra una importante evolución entre los momentos considerados, localizados especialmente también a lo largo de la Av. Víctor Hugo, y en Mar de Ostende, en las calles Belgrano e Irigoyen, con una importante participación de locales gastronómicos. El mayor incremento, en términos de espacio ocupado, está representado por los servicios de esparcimiento, cultura y educación, siendo la variación de los restantes servicios, muy poco relevante.

En la localidad de Pinamar, el sector que agrupa a locales afectados a usos productivos, se localizan entre las calles Eneas, Apolo, Constituyentes y de los Patos (aproximadamente), no registrando variaciones relevantes en el período. Las actividades comerciales y de servicios vinculadas al turismo (galerías comerciales, recreación, gastronomía), se dispone principalmente en Av. Bunge entre Av. Shaw y el mar, mientras que desde esta última avenida hacia el oeste, el perfil comercial cambia de predominio de comercio periódico y de servicios vinculados a su carácter de área central (administrativo, financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, etc.) a predominio de comercio diario más talleres, servicios y depósitos, propio de un área de localización predominante de población permanente. Hacia el norte de la localidad, la aparición de usos no residenciales corresponde a un pequeño centro comercial.

Finalmente, y para el conjunto del partido, otros usos no residenciales relevantes son los constituidos por los grandes equipamiento y usos específicos. En este sentido, debe señalarse –por su importante extensión superficial- los Clubes de Golf de Pinamar y Cariló, y el área de establecimientos educacionales y deportivos localizados al oeste de Pinamar, en proximidades del acceso principal. A la misma altura, del otro lado de la Av. Bunge, se localiza la nueva Terminal de Ómnibus, otra modificación trascendente realizada en el período. Completan el listado de usos relevantes existentes entre la ruta y el área urbana, el Casino, el Cementerio Parque, la Planta de Tratamiento de líquidos cloacales y el Camping. Uno de los usos más destacados del partido, lo constituyen los balnearios, que se distribuyen a lo largo del borde marítimo que enfrenta al área urbanizada actual, con una mayor concentración en correspondencia aproximada con la poblacional; y –en el extremo norte de la localidad-, las actividades recreativas del complejo La Frontera.

Debe mencionarse también, aunque excede los límites jurisdiccionales del Partido, la localización de establecimientos comerciales, de servicios de ruta, de recreación y otros, en Gral. Madariaga, sobre el borde de la Multitrocha; como así también, la Terminal Ferroviaria sobre la R.P. 74.

A modo de síntesis, puede señalarse como las principales tendencias en los usos del suelo, al incremento de los multifamiliares en Cariló, en el borde marítimo de Valeria del Mar y en Pinamar; al incremento de las actividades productivas, comerciales y de servicios en las áreas mixtas de Valeria del Mar y Pinamar, vinculado a la localización mayoritaria de población permanente; y de la actividad comercial, que está colmando el sector asignado a ese uso en Cariló.

## 2.4 SISTEMA DE MOVIMIENTOS

El sistema viario del Partido tiene como articulador troncal la R.P.Nº 11, cuyo diseño ha sido modificado en el tramo Pinamar - Villa Gessel, a partir de la materialización de una multitrocha. De esta vía se desprenden, según las modalidades de organización y orientación de las plantas urbanas, la sucesión de accesos principales a Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló. Los enlaces transversales interiores, que responden a las posteriores necesidades de interconexión, que en función del grado de consolidación urbana y puntos de atracción de movimientos organizaron una compleja red de circulación intraurbana. (Plano N°6)

En relación la red interna, dada las características de estacionalidad impresa por la actividad turística pueden observarse sustanciales cambios en el rol de distintas arterias dado por el caudal de tránsito que reciben en invierno y en verano.

Los principales cambios operados en el sistema de movimientos durante el período 1995-2001 son el resultado, en líneas generales, del crecimiento por expansión del sector norte de Pinamar, a la consolidación de sectores sobre la franja costera de Cariló y al mejoramiento de las interconexiones entre las áreas donde se ubica la población permanente de las distintas localidades que proveen una red paralela a la costa en el territorio interior del Partido.

El sistema circulatorio de la localidad de Pinamar mantiene un soporte básico constituido por la Av. Bunge la cual sirve de acceso y estructura una serie de enlaces paralelos y radiales a la costa.

De la situación constatada al año 1995 se mantiene el rol de arterias de penetración hacia el N de las Av. Shaw, del Libertador y del Mar, así como del sistema auxiliar de calles pavimentadas (Júpiter, Martín Pescador, de las Artes, Av. Constitución, de las Burriquetas y del Buen Orden) en el sector urbano de mayor consolidación.

Los cambios más significativos en esta localidad, como se mencionara, están vinculados por un lado a la prolongación de las arterias de penetración norte, configurando con la calle Penélope una nueva arteria de borde que cierra el anillo conformado por Bunge, Shaw y Libertador.

Por otra parte se destaca el rol que adquiere la Avenida Intermédanos que, contiene grandes equipamientos urbanos y sirve de conexión interior entre las distintas localidades del Partido, descongestionando los flujos circulatorios de Bunge en su trayecto hacia la costa.

En este sentido, resulta también de significativa mejora la vinculación que se genera entre esta avenida y la Shaw a través de Martín Pescador. No obstante ello, cabe advertir que tanto la materialización del conjunto de viviendas y las características de la consolidación del área mixta, así como la falta de previsiones en el diseño de la misma, tienden a dificultar su funcionamiento como arteria estructuradora de movimientos desde el acceso a la localidad hacia el área norte de la misma.

También es de destacar, el inicio de la materialización de una Avenida de importante dimensión que desde Bunge, en el trayecto que va entre el acceso y la terminal de ómnibus, posibilitaría una vinculación directa a la zona norte de Pinamar conectándose, a través de su paso por el bosque, con la Av. Shaw a la altura de las arterias Ilíada y Odisea.

Los sectores ubicados al S.O. y N.O. de la Av. Bunge, mantienen como vías principales pavimentadas la Av. Del Libertador, Simbad el Marino y del Tridente que se constituyen en las vías de enlace con la localidad de Ostende, así como la prolongación de la Calle de las Sífides que, en forma complementaria a la Intermédanos, conecta con los sectores de residencia permanente localizados en el sector N.E. de Ostende y Valeria del Mar.



PARTIDO DE GRAL. MADARIAGA

PARTIDO DE GRAL. MADARIAGA

PARTIDO DE VILLA GESELL

PARTIDO DE LA COSTA

EFEC  
R.P. N° 7A

R.P. N° 11

O C E A N O A T L A N T I C O

REFERENCIAS

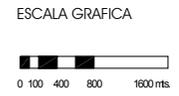
- LIMITE DE PARTIDO
- PLAZAS

- RED VIAL REGIONAL
- ACCESOS
- RED FERROVIARIA

- RECORRIDO LINEA 1 OMNIBUS
- RED VIAL URBANA PRIMARIA PAVIMENTADA
- RED VIAL URBANA PRIMARIA SIN PAVIMENTO

- RED VIAL URBANA SECUNDARIA PAVIMENTADA
- RED VIAL URBANA SECUNDARIA SIN PAVIMENTO
- RED VIAL URBANA PAVIMENTADA

**PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARTIDO DE PINAMAR. PCIA. DE BUENOS AIRES**  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - MUNICIPALIDAD DE PINAMAR - UNIDAD DE INVESTIGACION N° 5  
 EQUIPO DE INVESTIGACIÓN UNIDAD N° 5: DIRECTOR, ARQ. NESTOR O. BONO; INVESTIGADORES, ARQS. MARIA JULIA ROCCA, MIGUEL SEIMANDI



TITULO

RED VIAL

PLANO

6

En efecto, dicha prolongación permite, atravesando un sector actualmente sin urbanizar donde se ha materializado una rotonda, acceder a estas localidades a través de las Avenidas Chapeaurouge y La Plata.

En las restantes localidades se mantienen la jerarquización de las respectivas vías de penetración desde la Multitrocha hacia la costa y las interconexiones paralelas a la costa entre las localidades. Una de ellas dadas por la continuidad entre las arterias Divisadero, A. N. Cabeza de Vaca, Bouchard y La Plata hasta su conexión con la rotonda hacia Las Sílfides; y otra entre Divisadero, por Corbeta Agradable hacia Azopardo, Sauce, San Martín hasta su conexión con Libertador. Por estas arterias se canalizan los mayores flujos circulatorios durante la temporada en virtud de la localización de la población turística y de los movimientos generados en relación a las áreas centrales y la playa.

Por los cambios verificados en el grado de consolidación urbana en el territorio interior de las localidades de Cariló, Valeria del Mar y Ostende, se constata el incremento de flujos circulatorios que jerarquizan una red interconectada de arterias, complementaria a la enunciada anteriormente. Entre ellas desde Cariló se enlazan con la Av Divisadero las calles Jilguero y Chorlo que en Valeria del Mar encuentran continuidad a través de Arcachón y Yañez Pinzón respectivamente y en Ostende con Tuyú y España posibilitando la conexión con Pinamar a través de las vinculaciones generadas por la Av. Intermédanos y Chapeaurouge.

En el caso particular de Cariló se ha constatado, además, la jerarquización de una serie de arterias complementarias a las estructurantes principales. Al respecto, se destaca la denominada Zorzal que en continuidad con Paraíso provee una vinculación alternativa a Cerezo entre el acceso a la localidad desde la ruta y la Av. Divisadero en cercanías a Valeria del Mar, evidentemente dando respuesta a requerimientos de la zona residencial en crecimiento al noreste y noroeste del Golf. Por otra parte también producto del crecimiento del sector destinado a emprendimientos multifamiliares y hoteleros en cercanía de la costa las arterias Avellano y Avutarda han adquirido el rol de canalizadoras de importantes flujos circulatorios.

Con respecto a las áreas destinadas a estacionamientos no se verifican cambios sustanciales en relación a lo observado al año 1995, pudiendo observarse que los requerimientos de nuevos espacios se resuelven en las arterias de circulación, dificultando de este modo la fluidez vehicular.

## **2.5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

La infraestructura de servicios públicos, es un elemento básico que cualifica las áreas urbanas, garantiza su adecuado funcionamiento y valoriza el suelo; favoreciendo a la vez su desarrollo equilibrado y en armonía con el medio. Según las características y particularidades de cada contexto, la necesidad de algunos servicios básicos se torna imprescindible: sea por existencia de napas altas y contaminadas, o por concentraciones poblacionales en altas densidades.

En el caso del municipio de Pinamar, la particular fragilidad de su territorio, de la que ya se dio cuenta en el desarrollo de este estudio, junto a las expectativas de desarrollo urbano en algunas zonas del mismo, debieran actuar como indicadores de alerta frente al riesgo a sus recursos tangibles e intangibles, representado por el insuficiente desarrollo de sus servicios.

Riesgo ambiental, ante la posible contaminación de suelo, subsuelo y cursos de agua subterráneo, riesgo económico por la pérdida de valoración de los inmuebles urbanos y por la postergación de la potencialidad edificatoria; y riesgo social vinculado a la posible afectación a las personas mediante la carencia del vital elemento, o ante el contacto con sustancias nocivas.

Para la elaboración del presente título, se solicitó oportunamente información a la CALP -vía municipio-. Debido a que la información suministrada adolecía de la mínima claridad necesaria para identificar áreas de cobertura referenciadas a un plano compatible con los oficiales, y a que se observaron incongruencias con los antecedentes provistos por dicha Cooperativa en 1996 (áreas que entonces se informó con cobertura, y hoy no cuentan ni con proyecto), se insistió por la misma vía a fin de obtener mayor precisión, pero sin resultado alguno.

Hecha la salvedad, seguidamente se evalúa la variación producida en el partido en relación a sus servicios básicos, tomando en cuenta el listado del Programa de Obras y Emprendimientos (CALP), por lo cual la descripción y espacialización de las áreas con cobertura, corresponden a obras existentes o en vías de ejecución.

La extensión de las redes de servicios básicos en el partido de Pinamar, han registrado una leve evolución en el período 1996/2001, principalmente en el servicio de agua potable que cubre el sector central de las localidades de Valeria del Mar y Ostende –al interior de esta última, acotados sectores con cobertura-, y próximamente el de Cariló; y acompañó la expansión urbana al oeste y al norte de la localidad de Pinamar (Plano N° 7).

En relación a la red cloacal, se verificó la extensión del servicio hacia el oeste de Pinamar, Mar de Ostende y el área de conjuntos habitacionales de Ostende, cercano al Cementerio; y el hemicírculo sur de la localidad de Pinamar, en que se prevé su extensión.

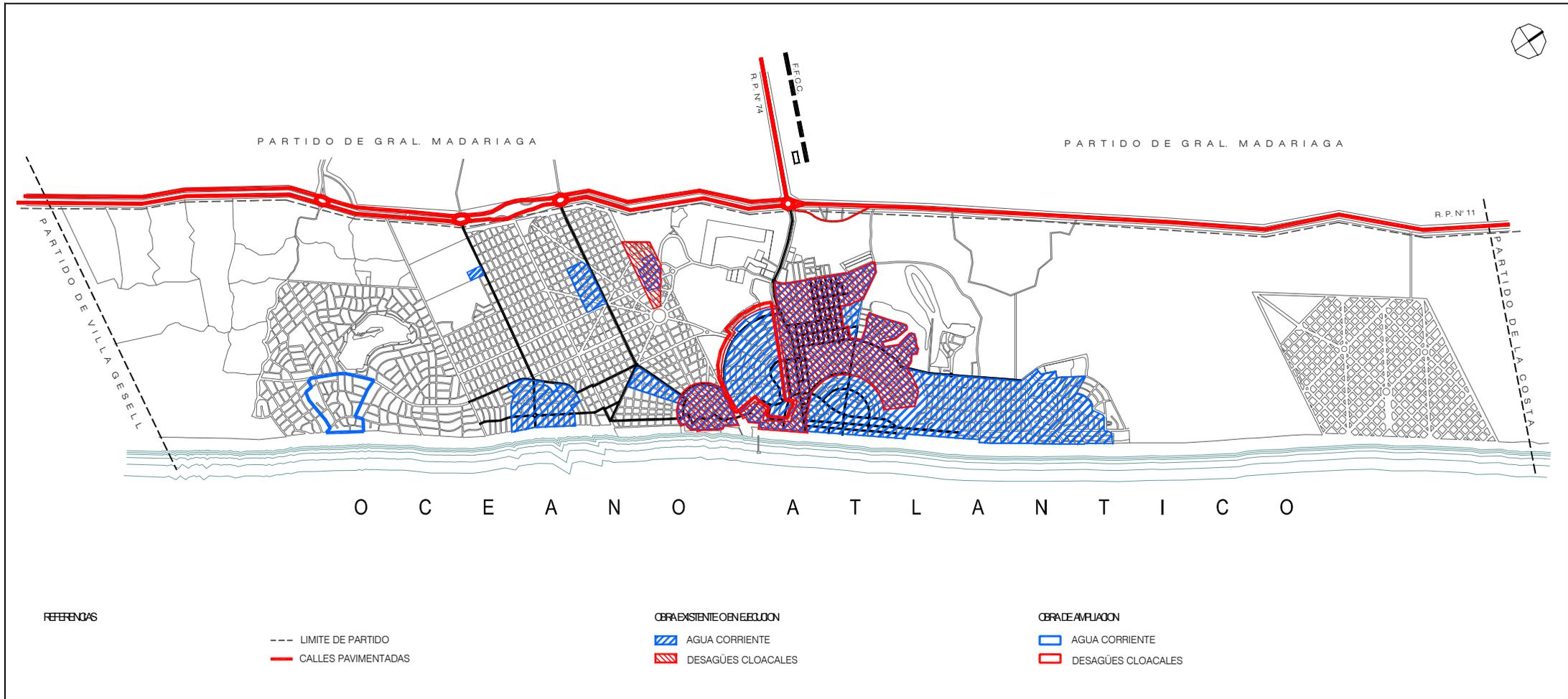
En relación a la red de pavimentos urbanos del municipio, prácticamente no ha registrado cambios en los últimos años, a excepción del área que se extiende desde la Av. Shaw hacia el barrio San José, al oeste de Pinamar, con una importante expansión de la malla conformada por parte de las calles que unen esa avenida con la Intermédanos, y sus transversales.

Otro de los servicios que se han considerado en la presente evaluación, fue el transporte público de pasajeros que recorre el interior del partido de Pinamar. La información a la que se accedió, fue el recorrido de la Línea 1 Montemar, que integra las distintas localidades, desde Cariló hasta Pinamar norte, utilizando los principales corredores circulatorios del partido. Se desconocen otros datos como flota disponible, frecuencias, tarifa, pasajes vendidos, cobertura y grado de satisfacción de la demanda, etc. La red domiciliaria de distribución de gas natural –por otra parte- ha sido habilitada recientemente, y cuenta con una amplia cobertura espacial en las diferentes localidades del partido.

Ante la falta de un plano con la red de energía eléctrica que pudiera confrontar su cobertura con la distribución de la población y las actividades del partido, se ha analizado la información cuantitativa referida al número de medidores, y su distribución según localidad y según uso<sup>7</sup>. La información de referencia, solo distingue entre uso residencial y uso comercial.

---

<sup>7</sup> Fuente: Dirección de Producción . Municipalidad de Pinamar. En base a datos de la CALP.



	RESIDENCIAL		COMERCIAL		TOTAL	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	cantidad	%
PINAMAR	11461	64.5	1416	67.2	12877	64.8
OSTENDE	2396	13.5	157	7.5	2553	12.8
VALERIA DEL MAR	2616	14.7	299	14.2	2915	14.7
CARILO	11292	7.3	235	11.2	1527	7.7
TOTAL	17765	100.00	2107	100.00	19872	100.00

**CUADRO II.10: INCIDENCIA DE LA CANTIDAD DE MEDIDORES SOBRE CADA USO EN LAS DISTINTAS LOCALIDADES**

FUENTE: Elaboración propia con información de Dirección de Producción en base a datos de la CALP.

En el Cuadro II.10, se puede observar la incidencia cuantitativa de los mismos sobre cada uso consignado, y sobre las diferentes localidades. Asimismo, se ha efectuado el cálculo de la participación relativa, por localidad, del total de medidores –y parciales según usos–, a fin de sopesar el peso específico de cada una de ellas.

En todos los casos, se destaca y reafirma la envergadura de la localidad de Pinamar, con alrededor de dos tercios de los medidores. Las restantes localidades, permiten efectuar diferente tipo de observaciones: mientras Valeria del Mar cuenta con una participación relativa homogénea (algo más del 14%), tanto en el total general como en el total por usos; Ostende y Cariló invierten su incidencia porcentual en el total de medidores, entre el uso residencial y el comercial: el número de medidores residenciales en la primera, casi duplica el existente en Cariló, sin embargo esta última localidad cuenta con un 50 % más de medidores comerciales que Ostende.

A modo de síntesis, puede mencionarse que la distribución de las redes de servicios, confirma una cobertura privilegiada del área central de la localidad de Pinamar, a lo largo de las avenidas Bunge y Shaw, extendiéndose en parte hacia el barrio San José, y también hacia el este, abarcando la zona de residencias multifamiliares. Cuenta con los dos servicios de saneamiento básico, gas y energía eléctrica, además de una importante cantidad de calles pavimentadas, en coincidencia con los mayores porcentajes de ocupación parcelaria.

## 2.6 MARCO NORMATIVO MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

Para la evaluación del marco normativo del municipio de Pinamar, se procedió primeramente a indagar acerca de los antecedentes históricos vinculados al ordenamiento territorial, que permitan comprender y justificar la situación actual.

A los efectos de un más pormenorizado análisis de los alcances de la normativa vigente, se realizó una confrontación entre el estado temporal correspondiente al año 1996, en que se efectuara el estudio “Las Problemáticas Territoriales y el Mejoramiento de la Calidad Urbano Ambiental”; y la actualización realizada al Código en el año 1999, la cual se encuentra actualmente vigente.

### 2.6.1 ANTECEDENTES.

Si bien puede considerarse al proyecto original presentado por Pinamar S.A. como un antecedente válido de plan urbano, nunca fue volcado en un cuerpo normativo que diera validez legal a la propuesta. No obstante ello, las condiciones de venta de los terrenos (prohibición de subdividir el lote; superficie libre en la parcela, retiros obligatorios de los ejes medianeros; prohibición de usos distintos al de vivienda; obligatoriedad de

construir en un plazo determinado), impusieron sin duda alguna, no solo un reglamento de construcción sino un incipiente código urbanístico.

Recién en el año 1958 regirán para Pinamar normas especiales que comprendían a todos los balnearios del Partido, incluidas en el Reglamento de Construcciones de la Municipalidad de Gral. Madariaga.

Esa carencia de normas municipales que regularan el uso, la subdivisión y la ocupación del suelo en el sector costero del partido, no solo habían puesto en el mercado una cantidad de lotes excesivamente superior al número posible de ser enajenados, sino que también ocasionó graves inconvenientes en la propia materialización de trazados urbanos, fundamentalmente en lo referente a la demarcación del borde costero. Por otra parte, la legislación vigente desautorizaba, en zonas de médanos, la creación de lotes de tipo urbano, suburbano, residencial o de barrio parque.

Previamente, la Municipalidad había fijado las condiciones generales para la ampliación de los centros de población existentes y para la creación de nuevos núcleos urbanos; estando establecido por la Provincia, el requisito de la fijación y forestación de médanos para la habilitación de fraccionamientos. Desde el ámbito Municipal, se sumó una serie de exigencias que significaban un verdadero aporte al control del desarrollo de los núcleos urbanos del partido.

La propuesta de desarrollo general de la Localidad de Pinamar, constituye una clara muestra del objetivo previsto: un núcleo urbano de una altísima calidad espacial, con una expansión futura controlada, dentro de un esquema adaptado al medio físico natural y rodeado de un área proyectada con una clara intención de destinarla a espacio recreativo turístico.

Cabe destacar que la zonificación por usos propuesta para Pinamar, constituyó la base del ordenamiento físico del núcleo, que en términos generales sería respetada por las sucesivas normas urbanísticas que se aplicaron posteriormente.

A principios de la década del 70, la atracción producida por los balnearios de la costa atlántica, evidenciada en un fuerte incremento de la población turística, mostró su impacto sobre las áreas urbanas del partido. Alentadas por un mejoramiento ostensible en las condiciones de accesibilidad a la zona, así como por la ejecución de obras de infraestructura sanitaria, comenzaron a materializarse inversiones en edificios residenciales y emprendimientos destinados a la atracción turística.

En forma poco controlada, todos los núcleos urbanos del partido comenzaron a desarrollarse; controlando las condiciones de construcción planteadas desde su origen, especialmente en las áreas residenciales exclusivas de Cariló y Pinamar.

La firma Pinamar S.A., impulsó la realización de un plan de expansión urbana de la ciudad, que planteó como principales objetivos definir un área de extensión para la población actual y prospectiva; integrar el área de extensión con el núcleo de Pinamar, creando un hábitat condicionado por las características de la topografía y del paisaje, y por su carácter de centro balneario; y dimensionar el aumento de infraestructura de servicios y equipamiento en función de la capacidad poblacional del área.

El plan de expansión urbana preveía una rigurosa zonificación por usos enmarcada por una trama vial jerarquizada, estableciendo asimismo el uso y destino de la reserva pública destinada a avenida costanera.

La mención de los antecedentes de este proyecto, hacen referencia al proyecto original de Pinamar presentado por el Arq. Jorge Bunge en 1943, y no al Plan Regulador de 1961, al menos en lo referido a la propuesta global de desarrollo y el control del crecimiento urbano que el mismo propuso.

## 2.6.2 ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS (ORDENANZA 300/79).

A principios del año 1979, el entonces recién creado Municipio Urbano de Pinamar, contaba con una serie de instrumentos normativos referidos al control del uso del suelo originados por la administración del Partido de Gral. Madariaga o por las propias empresas loteadoras. Ello implicaba una diversidad notable de criterios en cuanto a las pautas de utilización del espacio, a la subdivisión de la tierra y a la determinación de parámetros sobre conservación de las condiciones de topografía y forestación, que sin duda repercutían en la calidad del espacio urbano, tan significativo para este territorio.

Una prueba de ello lo constituyen los edificios en altura que, en su momento, se permitieron construir en pleno centro de la ciudad de Pinamar, con la permisividad del Municipio de Gral. Madariaga, que afectaron de manera irreversible la calidad urbana de dicho sector, al modificar de forma abrupta las condiciones de edificación que históricamente se habían exigido y respetado.

Las imposiciones de la Ley 8912/79, contribuyeron a dotar al Municipio de un instrumento único de ordenamiento urbano: la Ordenanza N° 172/79 que aprobó el Plan de Ordenamiento del Municipio, que incluyó la zonificación preventiva de la totalidad de las áreas urbanas del partido, así como las ordenanzas modificatorias que lo acompañaron, números 199 y 228/79. A fines del mismo año, se sanciona la Ordenanza N° 300, que amplían y corrigen las precedentes. El Art. 1° aprueba, como primera y segunda etapa del Plan de Ordenamiento Municipal, la delimitación preliminar de áreas y la zonificación según usos.

Quedó así definido un plan de ordenamiento, que en lo conceptual determinaba un área central polifuncional -a escala del partido-, de alta densidad con predominio de edificaciones en altura en la localidad de Pinamar.

Se establecen además: sectores residenciales multifamiliares de densidad media con actividades complementarias; sectores con actividades hoteleras y/o comercial y de residencia multifamiliar; sectores residenciales exclusivos de baja densidad en concordancia con áreas de más alta calidad paisajística; sectores residenciales de población permanente -conexo a zonas industriales-, y otros para actividades deportivo-recreativas (clubes de golf).

Un amplísimo sector de Ostende y la localidad de Montecarlo, quedaban inhabilitadas para su afectación al uso urbano, hasta tanto no se proceda a la fijación y forestación de los médanos.

Este plan, que rigió el ordenamiento del territorio durante ocho años, tuvo más de 100 ordenanzas modificatorias, la mayoría de ellas para permitir la instalación de usos no contemplados en las planillas respectivas que acompañaron a la Ordenanza N°300.

La vigencia de un importante número de instrumentos normativos dispersos, llevó a sancionar la Ordenanza N° 422/87, poniendo en vigencia el Código de Ordenamiento Urbano, que no introdujo -sin embargo- modificaciones de significación en la configuración físico-espacial que fuera promovida por los instrumentos normativos que lo precedieron.

Las variaciones más destacables fueron: la jerarquización de las vías de acceso a las localidades de Ostende y Valeria del Mar, y de un sector de Cariló, zonificados con actividades polifuncionales y las más altas capacidades de edificación y población; y la modificación de las densidades poblacionales netas y de los factores de ocupación total.

En el año 1992, mediante la Ordenanza 1047 se levantó la restricción de ocupación para Ostende (hasta ese momento afectada por el art. 101 del Decreto Ley 8912), habilitándose de esa forma un importante espacio territorial para usos urbanos.

### 2.6.3 TEXTO ORDENADO DEL CÓDIGO (1999)

En marzo del año 1999, se publicó una nueva edición del Código de Ordenamiento Urbano, actualizado con todos los ajustes y modificaciones obrantes en las Ordenanzas sancionadas hasta la N° 2294/99. Las reformas en general son producto de “los cambios en las demandas urbanas originadas en las transformaciones sociales, económicas y culturales”; y de los ajustes y correcciones a “aspectos ambiguos o faltos de precisión”.

Desde la distribución espacial de las zonas establecidas, y con respecto a lo observado en el estudio antecedente de 1996, se han identificado las siguientes variaciones (Plano N° 8).

En la localidad de Pinamar:

- A consecuencia de la expansión urbana registrada hacia el oeste, se ha producido una importante ampliación de la zona residencial mixta.
- El crecimiento del área urbana hacia el norte –y en menor medida hacia el sudoeste–, significó la prolongación de la zona residencial exclusiva de baja densidad.
- Se aprecia una ligera expansión del área central polifuncional y de alta densidad.
- Se incorporan polígonos de esparcimiento y Usos Específicos, en diferentes localizaciones.

En Ostende:

- Incorporación de una nueva zona polifuncional y de alta densidad, en Mar de Ostende, y prolongación de la existente en el corredor de Av. Robbete, hacia el límite con Valeria del Mar.
- Completamiento de la zona residencial mixta para la población permanente, sobre el borde territorial lindero a la Multitrocha.

En Valeria del Mar:

- Expansión del área central polifuncional y de alta densidad, en torno a la intersección de las Avenidas Azopardo y Espora.
- Transformación de una porción del Area Complementaria, lindera a la localidad de Cariló, en una zona residencial extra-urbana, para vivienda individual y no permanente.

En Cariló:

- Transformación en una zona residencial extra-urbana, para vivienda individual y no permanente, de parte del Area Complementaria de Cariló, que se ubica en los bordes oeste y sur –parcialmente– de la localidad.

Para una mayor aproximación a la lectura de los cambios registrados a nivel del marco normativo vigente a nivel municipal, se confeccionó una planilla comparativa con las zonas e indicadores establecidos hasta el año 1996 y la situación actual (Cuadro N° II.11).

ZONA		PARCELAMIENTO				INDICADORES				TIPOLOGIA		h max		densidad			
		422/87		T.O.		422/87		T.O.						422/87		T.O.	
422/87	T.O.	ANCHO	SUPERFICI E	ANCHO	SUPERFICI E	FOS	FOT	FOS	FOT	422/87	T.O.	422/87	T.O.	ACTUAL	POTENCIAL	ACTUAL	POTENCIAL
U1	U1p1						1.50		1.50		EAM	3P	pb y	600		700	
	U1p2	30	900	30	1000	0.60	2.10	0.60	2.10	BYT	BYT	8P	pb y	600		1000	
	U1ov	20	500	20	500	0.35	1.00	0.35	1.00	EAM	EAM	3P	pb y	130	500	130	500
U2	U2p1										EAM	3P	pb y	600		700	
	U2p2	30	900	30	1000	0.50	1.50	0.50	1.50	BYT	BYT	17M	pb y	600		700	
	U2ov					0.35	1.00	0.35	1.00			3P	pb y	130	400	130	400
	U2c	20	500	20	500	0.40	0.70	0.40	0.70	EAM		2P	pb y pa	130	300	130	300
	U3p1	×	×			×	×	0.50	1.50	×	EAM	×	pb y	×	×	700	
	U3p2	×	×	30	1000	×	×	×	2.00	×	BYT	×	pb y	×	×	850	
RM	RMp	25	750	30	1000	0.35	0.80	0.35	0.80					300		300	
	RMo	20	800	20	500	0.30		0.30		EAM	EAM	3P	pb y		300		300
	RMc	30	1300	30	1300	0.25	0.40	0.25	0.40				pb y pa	130	150	130	150
RH	RHp		600	30	1000	0.40	1.20	0.40	1.20					150	500	150	500
	RHov	20	500	20	500		0.80		0.80	EAM	EAM	3P	pb y				
	RHc	30	1300	30	1300	0.30	1.20	0.30	1.20				pb y	130	300	130	300
C1	C1p	30	1200	30	1200	0.40	0.60	0.40	0.60	EAM	EAM	2P	pb y pa	130	250	150	250
RU	RUp		600	20	600	0.25	0.40	0.25	0.40							150	150
	RUov	20	500		500	0.30	0.50	0.30	0.50	VA	VA	s/L	pb y	1vv	150		
	RUc		600		1000	0.25		0.25					2n			130	
	E1P	×	×	40	2000	×	×	0.4	0.50	×	EAM	×	pb y pa	×	×	60	150
	E2P	×	×	20	600	×	×	0.4	0.6	×	EAM	×	pb y pa	×	×	150	
ZSR	ZSRp	20(1)	600(2)	20	600	0.30	0.50	0.3	0.50	EAM	EAM	2P	pb y pa	150(		130	150
I	Ipov	20	600	20	600	0.60	1.00	0.60	1.00	EAM	EAM	2P	pb y pa	130	150	130	150
RA	Rap	20	500	20	500	0.40	0.6	0.40	0.60	EAM	EAM	2P	pb y pa	150		130	150
	Rext	×	×	20	600	×	×	0.25	0.40	×	VA	×	pb y	×	×	150	150
	Rext	×	×	30	900	×	×	0.25	0.40	×	VA	×	pb y	×	×	60	150

**CUADRO II.11: PLANILLA COMPARATIVA CON LAS ZONAS E INDICADORES HASTA EL AÑO 1996 Y LA SITUACIÓN ACTUAL**

FUENTE: Elaboración Propia

Nota: Las celdas grisadas corresponden a variaciones producidas en el período.

Las mayores diferencias registradas, consisten en el cambio de denominación de algunas zonas, por un lado; y de la variación de valores en algunos de los indicadores urbanísticos existentes.

## 2.6.4 CAMBIO DE DENOMINACIÓN:

En la localidad de Pinamar, y al interior de la originaria área centro polifuncional (parcelas frentistas en un corto tramo de la Av. Constitución), se ha dispuesto una zona U3, con indicadores que promueven dos tipologías edilicias: uno con edificios de altura mediana (P.B. y 2 pisos), y otra basamento y torre de 6 pisos.

El Nuevo Texto de la Ordenanza, identifica zonas a afectar a esparcimiento, una de ellas en correspondencia con la localización de la nueva terminal de ómnibus, y las restantes hacia los bordes exteriores del área urbanizada de Pinamar.

Otro cambio corresponde a las ya mencionadas zonas afectadas al uso residencial extra-urbano, en Valeria del Mar y Cariló, en lo que fuera parte del Área Complementaria.

## **2.6.5 VARIACIÓN DE INDICADORES:**

Los principales cambios en este sentido, se visualizan fundamentalmente en la localidad de Pinamar. Por ejemplo, en la Zona U1, en correspondencia con el corredor de la Avenida Bunge, principal acceso a la localidad y el partido, se propone una mayor exigencia en superficie parcelaria mínima (de 900 a 1000 m<sup>2</sup>), pero incrementando la máxima densidad admisible que era de 600 hab./Ha., a 700 para el caso de edificios de mediana altura, y a 1000 en edificios con basamento y torre de hasta 6 pisos. La Zona U2, que se desarrolla básicamente abarcando un área a lo largo de la Av. Shaw, desde Av. Constitución hasta la C.A.L.P.; tuvo similar modificación en la superficie parcelaria mínima requerida, y un incremento en la densidad máxima admisible de 600 a 700 hab./Ha.

Las zonas residenciales multifamiliar (RM y RH), en el caso particular de la localidad de Pinamar, sufrieron la modificación de las dimensiones parcelarias mínimas, al pasar de 25x750 y 20x600 a 30 metros de ancho por 1000 metros de superficie. En el caso de la localidad de Cariló, la variación de los indicadores de estas zonas se operó en la altura máxima admitida, pasando de 3 pisos –en la situación de origen; a PB y PA en las RM, y a PB y 3 pisos en las RH.

El carácter urbano por excelencia de Pinamar, corresponde a la Zona residencial exclusiva (RU), que abarca la mayor extensión territorial del partido. Si bien los indicadores de FOS y FOT, eran (y siguen siendo) sumamente acotados, dando margen constructivo exclusivamente a la tipología edilicia denominada Vivienda Aislada, el instrumento normativo precedente, no limitaba la altura posible de la construcción, lo cual ahora se ha establecido en PB y 2 pisos. En cuanto a las densidades, solo se plantea en el caso de Cariló la reducción de 150 a 130 hab./Ha de la densidad máxima admisible, hasta tanto se complete la red de servicios básicos.

## **2.6.6 USOS ADMITIDOS POR ZONAS.**

Otro de los aspectos evaluados del Texto ordenado del Código vigente en Pinamar, consistió en la verificación de los usos admitidos para cada una de las zonas que establece dicha norma.

Se procedió a realizar, en principio, la síntesis y el agrupamiento tanto de las categorías de los usos consignados, como de las zonas, a fin de facilitar su más rápida comprensión global. En este último caso, se integraron las zonas de igual carácter –pero de distintas localidades–, en la medida que fueran coincidentes los usos admitidos en ellas.

La lectura del Cuadro II.12, permite distinguir que la mayor diversidad de opciones de localización de usos, se dan tanto en el área central, por cuestiones precisamente vinculadas a su propio carácter polifuncional, o en las zonas industrial, sobre ruta o residencial mixto, en las que –precisamente– se estimula su radicación.

Sin perjuicio que de la observación minuciosa del Cuadro, surgen apreciaciones diversas; aquí se destaca el extremo opuesto del caso antes consignado, relativo a las zonas con menor cantidad y tipo de usos cuya localización se admite. Se trata de las zonas afectadas al uso residencial unifamiliar, en las distintas localidades, en las que prácticamente no se habilitan otros usos; y las dos zonas residenciales extra-urbanas, en Valeria del Mar y Cariló.




**PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARTIDO DE PINAMAR. PCIA. DE BUENOS AIRES**  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - MUNICIPALIDAD DE PINAMAR - UNIDAD DE INVESTIGACION Nº 5  
 EQUIPO DE INVESTIGACIÓN UNIDAD Nº 5: DIRECTOR, ARQ. NESTOR OMAR BONO; INVESTIGADORES, ARQS. MARIA JULIA ROCCA, MIGUEL SEIMANDI

ESCALA GRAFICA  
  
 0 100 400 800 1600 mts.

TITULO  
**SECCIONES**

PLANO  
**8**

	U1	U2y3	R. H.	C1	R. A.	E. 1	E. 2	R. U. Pinamar	R. U. Ostende, Valeria	R. U. Cariló	R. M. Pinamar	R. M. Ostende, Valeria	R. M. Cariló	R. Ext. Valeria	R. Ext. Cariló	I.	ZSR
ADMINISTRACIÓN																	
COMERCIO DIARIO																	
COMERCIO PERIÓDICO																	
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN																	
COMERCIO MAYORISTA																	
ESPARCIMIENTO																	
CULTURA, EDUCACIÓN, CULTO																	
RESIDENCIA																	
SANIDAD																	
SERVICIOS Y REPARACIONES																	
TRANSPORTE																	
INDUSTRIAS INOCUAS																	

**CUADRO II.12: USOS ADMITIDOS POR ZONAS**

FUENTE: Elaboración propia.

## 2.7 ESTRUCTURA URBANA DEL PARTIDO DE PINAMAR

El proceso de ocupación del territorio del Partido ha sido fuertemente condicionado por las características del soporte físico natural. La urbanización polinuclear de origen condicionó su desarrollo a dos decisivos límites naturales: el área medanosa y el borde costero. Contenida entre ellos, la extensión de la mancha urbana se ha manifestado en concordancia con el proceso de fijación de médanos y de subdivisión realizado en cada localidad.

Por otra parte a las tendencias de consolidación de las distintas localidades, inicialmente regidas por la conectividad externa, a través de sus distintos accesos, se ha sumado aquellas resultantes de la interacción entre los distintos ámbitos al interior del territorio del partido.

El resultado de los mencionados procesos puede reconocerse en la realidad del territorio a través de la interpretación de la Estructura Urbana cuya expresión física se sintetiza en el Plano N°9.

En la actualidad el área subdividida, que representa el 38.7 % del territorio, se extiende en forma continua abarcando las distintas localidades y, con excepción de Valeria del Mar y Ostende donde llega hasta la Multitrocha en el límite del partido, se encuentra bordeada de una extensa área libre de ocupación.

En líneas generales, presenta un importante grado de ocupación parcelaria, que se manifiesta prácticamente en toda la extensión de Pinamar y en gran medida en Valeria del Mar. Las áreas más consolidadas se dan en correspondencia con la cercanía al mar y a las principales arterias de acceso y vinculaciones internas entre los núcleos. Las áreas en vías de consolidación resultan más acotadas y se extienden sobre los bordes de cada una de las localidades, pudiendo reconocerse además una extensa área vacante en Ostende en el sector oeste de la localidad.

El uso predominante de la planta urbana está signado por la vivienda unifamiliar, configurando extensas áreas residenciales exclusivas con bajas densidades dando lugar a un tejido abierto con fuerte presencia de arboledas y áreas parquizadas dentro de los predios privados, situación que varía en magnitud de acuerdo a las dimensiones parcelarias, con significativas diferencias en cada localidad.

En acotados sectores de cada una de las localidades se localizan las viviendas multifamiliares, preferentemente cercanos a los centros comerciales y, en casos, en relación directa con el frente marítimo. Pinamar en primer lugar, seguida por Cariló presentan las mayores extensiones configurando áreas netamente diferenciadas respecto al resto del área residencial.

Estos sectores contienen además de edificios de departamentos, distintas modalidades de alojamiento turístico como Apart-hotel, hoteles y hosterías que se materializan en diferentes tipologías arquitectónicas. Al respecto cabe señalar que la capacidad instalada de alojamiento turístico, exceptuando viviendas y departamentos en alquiler, asciende a 10.081 plazas que se distribuyen en las distintas modalidades de alojamiento.

La mayor extensión de área con predominio de uso multifamiliar se verifica en la localidad de Pinamar, en gran parte con densidades medias, con departamentos en dúplex o en tiras de 2 y tres pisos, y un sector de edificios en torre con basamento de usos comerciales, en las inmediaciones de la Av. Bunge, donde se registran las mayores densidades poblacionales del partido. Pinamar concentra la mayor oferta de alojamiento turístico del partido tanto de vivienda colectiva como de hoteles, hosterías y Apart-hoteles, estos últimos con tendencias crecientes.

En el caso de Cariló predomina el Apart-hotel con tipologías en dúplex contiguos y/o en tiras, y en menor medida hoteles edificados conformando bloques y/o placas. En conjunto tanto las mayores densidades poblacionales como la morfología resultante de la contigüidad de las edificaciones entre las distintas parcelas otorga a estos sectores un carácter diferencial respecto al resto de las áreas residenciales unifamiliares de Cariló.

En Valeria del Mar y Ostende los sectores con predominio de uso multifamiliar se presentan mucho más acotados producto de un perfil distinto de la capacidad de alojamiento instalado, basada fundamentalmente en la vivienda individual. No obstante ello los hoteles, y en el caso de Valeria del Mar, también los Apart-hotel tienden a agruparse en las inmediaciones de las arterias principales cercanas a la costa, pero coexistiendo con usos comerciales servicios y viviendas unifamiliares.

El área central del partido se ubica en la localidad de Pinamar, y asume este rol a partir de la concentración de actividades diversas vinculadas al sector terciario que adquiere mayor complejidad durante la temporada de verano, dada su coincidencia en el espacio con las mayores densidades de población. Al respecto pueden reconocerse significativos cambios en el comportamiento del área central durante o fuera de la temporada, dando lugar en este caso a una reducción de la misma habida cuenta de la notable desaparición de gran parte de las actividades residenciales, comerciales y de servicio.

Respecto al centro de Cariló, con tendencias de crecimiento y consolidación significativas, debe advertirse que su carácter está fundamentalmente signado por la actividad comercial, por un comportamiento continuo durante todo el año y por la fuerte atracción que ejerce no sólo en el ámbito del partido sino a nivel regional. En las restantes localidades pueden reconocerse alineamientos comerciales sobre las arterias principales que, en el caso de Valeria del Mar tienden a conformar un incipiente centro cercano al mar en coincidencia con condiciones de accesibilidad hacia otras localidades. En este caso, del mismo modo que en la localidad de Pinamar, pueden advertirse cambios fuera de la temporada donde la mayor actividad se traslada hacia sectores comerciales del interior de la localidad.

Al interior del partido pueden también individualizarse sectores de usos mixtos, o sea, donde la residencia convive con actividades de servicios e industriales, en líneas generales, de pequeña y mediana envergadura. Estos sectores, reconocidos y promovidos por la normativa vigente, se encuentran uno en la localidad de Valeria del Mar y otro en la de Pinamar. Ambos aprovechan las condiciones de accesibilidad dada por su

cercanía al acceso y a las arterias principales que conectan con el resto de la localidad, así como por su cercanía a las áreas que albergan mayor población residente.

Las distintas localidades, a excepción de Cariló, cuentan con una serie de plazas y espacios verdes públicos distribuidos dentro de la trama residencial que en líneas generales cubren los requerimientos para el desarrollo de actividades recreativas de escala barrial. Las características del asentamiento urbano de bajas densidades poblacionales, con espacios libres dentro de las parcelas, así como la existencia de importante superficie vacante de uso complementan actualmente la oferta espacios para este tipo de actividad.

Los equipamientos deportivos y recreativos de mayor envergadura, que abastecen las demandas a escala del partido, se concentran en las inmediaciones del acceso principal de Pinamar hacia el límite con la localidad de Ostende favoreciendo a través de la Av. Intermédanos la accesibilidad de la población residente ubicada en las distintas localidades.

Deben agregarse como grandes equipamientos los campos de Golf y clubes de tenis en Cariló y Pinamar que, insertos dentro de áreas residenciales exclusivas donde se localiza la población turística, dan lugar a entornos de singulares características.

En relación a las infraestructuras de servicios sólo la localidad de Pinamar, aunque no en su totalidad, y un acotado sector de Ostende, cuentan con servicio de agua corriente y desagües cloacales, en coincidencia con la localización de los sectores de mayor densidad de alta temporada, o –en la segunda localidad- en coincidencia con la localización de conjuntos habitacionales oficiales. Por otra parte, importantes sectores de Valeria del Mar y Ostende, tanto en el área lindera a la costa como en su territorio interior, pese a tener densidades medias y altas carecen –parcial o totalmente- de estos vitales servicios. En Cariló las zonas que presentan mayores densidades poblacionales tampoco cuentan con los mencionados servicios de infraestructura, no obstante existir proyectos de provisión de tan –al menos- agua corriente. La red de gas recientemente habilitada, implica una importante modificación de la cobertura de servicios a nivel global del partido.

Como resultado del proceso de fijación de dunas el territorio del partido presenta el 70 % de su superficie forestada, donde aproximadamente la mitad se expande por fuera de los límites del área urbana subdividida. A modo de envolventes grandes extensiones de vegetación rodean las áreas urbanas de Cariló y Pinamar, constituyendo un importante recurso natural tanto por las condiciones ambientales que provee al núcleo urbano así como por el atractivo turístico recreativo que representa. Cabe agregar al respecto que tanto las condiciones de dominio privado así como la existencia de plan directores para áreas de expansión urbana, que en el caso de la localidad de Pinamar compromete prácticamente toda la extensión, constituyen factores de potenciales cambios en este espacio de significativa trascendencia para la estructuración territorial del Partido.

Si bien gran parte del frente de médanos del territorio del Partido ha sido forestado, subsisten grandes extensiones que aún se encuentran en proceso de fijación o en estado virgen. Al respecto se destacan por su magnitud y extensión las cadenas medanosas que abarcan parte de la localidad de Pinamar en el límite con Montecarlo y la RP N°11, y que comprometen casi la totalidad del territorio de Montecarlo; mientras que de menor extensión son las áreas medanosas de Cariló, en el límite con el partido de Villa Gessel. Consecuentemente, el mantenimiento de la condición natural que presentan las áreas de borde del partido, constituyen espacios fuelle que proveen una contención y diferenciación, de eventuales urbanizaciones futuras en las jurisdicciones vecinas.

Por otra parte, las áreas medanosas en proceso de fijación se encuentran en sectores no subdivididos de Valeria del Mar y Pinamar, y en Ostende, en un sector amanzanado a pesar de no haber efectivizado acciones

pertinentes. Estas áreas también inciden en la estructura física urbana conteniendo el crecimiento de los sectores de borde y, en casos, dificultando la conectividad entre distintas áreas urbanas.

El frente marítimo del partido tiene una extensión de 21 km., en los que presenta situaciones diferenciales signadas por la existencia y características de la urbanización así como las propias particularidades de la playa en su condición natural y en la utilización y ocupación de su espacio. Los distintos sectores de la playa presentan además diferentes formas de relación con la estructura urbana, ya sea a través de una continua y directa accesibilidad pública, como en el caso de la localidad de Pinamar, dada por la existencia de la Av. Del Mar, o con vinculaciones puntuales con diferentes distanciamientos entre sí como en las restantes localidades.

Existe cierta correspondencia entre las condiciones de accesibilidad a la playa y las densidades poblacionales del entorno inmediato, con el grado de equipamiento y e intensidad de utilización de los balnearios. En ese sentido y en correspondencia con el área urbanizada del frente marítimo se observa en la localidad de Pinamar una extensión de playa altamente equipada y densificada con un estándar de 7 m<sup>2</sup>/hab –aproximadamente– justamente en el área con mayores limitaciones de espacio debido a procesos vinculados con la dinámica natural; y sectores con menor cantidad de equipamientos fijos e intensidades de usos que, en correspondencia con playas de mayor amplitud, difieren en los estándares que relacionan la superficie de la playa con el número de usuarios.

Fuera del área urbanizada el resto del frente marítimo resulta de difícil acceso motivo por el cual mantiene su condición de playa virgen.

La estructura circulatoria del partido está conformada por una vía primaria de interconexión microregional, la RP N°11 , materializada en parte de su trayecto con una Multitrocha que va desde la rotonda de Pinamar hasta Villa Gessel. Desde ella se accede a través de cuatro vías de penetración a las distintas localidades del Partido que rematan en la costa articulándose en su trayecto con las arterias principales y secundarias urbanas.

Internamente, puede reconocerse un sistema de arterias que articulan las distintas localidades, conectando las áreas residenciales, los centros comerciales y de servicios, y los distintos equipamientos asistenciales y turísticos recreativos. En este sentido, si bien las conexiones más fuertes entre las localidades se han materializado sobre las áreas consolidadas cercanas al frente marítimo puede observarse que, conforme al crecimiento que ellas han tenido en el interior de sus territorios y producto de obras viales realizadas, una serie de arterias secundarias asumen el rol de conectoras entre áreas residenciales de población residente, equipamientos y servicios, constituyendo además alternativas de conexión durante el período estacional.

## CAPÍTULO III. DEFINICIÓN DEL ESCENARIO ACTUAL. SU PROYECCIÓN

### PRESENTACIÓN

En el presente capítulo se analizan las perspectivas del partido que surgen desde el análisis de la situación actual, en aspectos concernientes a la problemática económica y financiera, a los aspectos territoriales y a la cuestión socio-demográfica; todo lo cual permite visualizar probables escenarios futuros a que se encamina el Partido, como así también los riesgos de continuar sin el debido encausamiento las tendencias apuntadas..

### 3.1 ASPECTOS ECONÓMICOS.

#### 3.1.1 EL CONTEXTO GLOBAL.

Dada la actual situación económica y social, resulta conveniente, para una mejor visualización, separar los aspectos vinculados al Sector Privado de los relacionados con el Sector Público. A partir de este esquema se procederá a describir el contexto socioeconómico, que inevitablemente condiciona el funcionamiento del mercado interno y por ende el desarrollo de la actividad turística. Adicionalmente, se efectúa un análisis relativo al probable comportamiento de la población a partir de la actual coyuntura económica, teniendo en cuenta, por un lado el marco internacional y, por otro, la situación de un importante sector de la población bonaerense que percibirá sus sueldos en Letras de Tesorería e inyectará un nuevo medio de pago con circulación restringida territorialmente, al menos en el corto plazo<sup>8</sup>.

##### 3.1.1.1 SECTOR PRIVADO.

Es importante observar cómo resultó afectado el sector turístico, en los últimos diez años, por la progresiva sobrevaluación del peso, consecuencia de la aplicación a rajatabla de la paridad fijada en la Ley de Convertibilidad desde 1991. Esta política deterioró no sólo la actividad turística nacional, sino todo el sistema productivo interno. Los que lograron "sobrevivir" a la convertibilidad adquirieron un especial entrenamiento para hacer frente a las restricciones que se presentaron, lo que implica una base sólida, de rápida adaptabilidad, para iniciar una etapa de probable expansión del mercado interno.

---

<sup>8</sup> La emisión de letras de tesorería a nivel nacional, Lecop, unida a los Patacones fortalece la capacidad de gasto del mercado turístico interno. En tal sentido, cabe mencionar el convenio firmado entre las provincias de Buenos Aires y Córdoba, por el cual ambos territorios se comprometen a una mutua aceptación de sus respectivos bonos.

Al proceso recesivo interno que deterioró la demanda potencial de servicios turísticos por parte de sectores sociales medios y medios altos, se sumó la competencia del turismo internacional, relativamente más económico, producto de las sucesivas devaluaciones de los países limítrofes y de la sobrevaluación del dólar frente a las otras divisas internacionales. La situación coyuntural actual será considerada como el "piso" tomado como punto de partida para la elaboración de un proyecto de desarrollo sustentable para Pinamar.

No puede desconocerse que existen sectores interesados en continuar el proceso de apertura económica irrestricta con sobrevaluación del peso, sin embargo, los tres años de recesión y el acelerado proceso de deterioro de la economía local, han generado un creciente clamor por recuperar el mercado interno. La incipiente adopción de algunas medidas tales como imponer restricciones al ingreso de mercaderías, elevando los aranceles de importación, y el intento de mejorar sectorialmente la competitividad de algunos sectores económicos a través de la desgravación impositiva, hacen suponer que el turismo no debería ser ajeno a estos planes, habida cuenta de la importancia de la actividad.

En 1999 los turistas de origen extranjero gastaron en Argentina 2.800 millones de dólares, siendo la cantidad de turistas que ingresaron al país de aproximadamente 2.800.000<sup>9</sup>. En promedio, el gasto por turista en su estadía fue de 1.000 dólares. Solamente la proporción de los recursos generados por el turismo extranjero representa el 1 % del Producto Bruto Interno.

### **3.1.1.2 SECTOR PÚBLICO.**

La crisis de financiamiento del estado nacional y provincial produce repercusiones inmediatas en los municipios, incluso en los superhabitarios. Inevitablemente se restringe el uso de los recursos propios, se disminuyen los gastos de mantenimiento y se postergan inversiones.

No obstante, es importante tener en cuenta que los municipios de base turística tienen una ventaja comparativa importante respecto de los otros. Ella radica en la existencia de la propiedad inmobiliaria de los no residentes que, por un lado aportan a la recaudación local y por otro, significan menor gasto de funcionamiento municipal fuera de la temporada alta.

El municipio de Mar del Plata plebiscitó exitosamente un incremento en la presión impositiva, cuyo producido se aplicó al financiamiento de un plan de obras de aplicación turística. De todas formas, y a fin de tener una idea certera de las posibilidades de acción del sector público dirigida al fortalecimiento de la actividad turística, será necesario superar la crisis de financiamiento actual para luego proyectar la perspectiva de desarrollo.

### **3.1.1.3 LA TEMPORADA 2001-2002. EL EFECTO PATAcón, LA NUEVA SITUACIÓN INTERNACIONAL**

Resulta importante mencionar especialmente dos situaciones que pueden influir en la elección de la localidad para el descanso. Una relacionada a la crisis financiera nacional y la otra vinculada al conflicto bélico desatado en los países del norte a partir del atentado terrorista contra los Estados Unidos.

La actual crisis de financiamiento del sector público, tanto a nivel nacional como provincial, ha llevado a la Provincia de Buenos Aires a la necesidad de declarar la emergencia económica-financiera de la jurisdicción y ha obtenido autorización para emitir Letras de Tesorería para la cancelación de obligaciones, denominados "Patacones". El pago efectuado al acreedor mediante los Patacones extingue los créditos por los que se efectúa la entrega. Son al portador y circulan con el mismo poder cancelatorio del Peso.

---

<sup>9</sup> Fuente: INDEC.

A casi cuatro meses de la primera emisión, resulta cada vez menos controvertida su admisión. Así, es posible presumir que, dado el marco económico general, circularán con la misma aceptación que el Peso de curso legal.

En estas circunstancias, puede presumirse que el turismo provincial tiene una clara ventaja: el Patacón es de difícil aceptación en el resto del país. Mucho más difícil será pretender trasladar la paridad 1 peso = 1 dólar a la equivalencia 1 patacón = 1 dólar, necesaria para el turismo internacional.

Es posible suponer que los tenedores de Letras elegirán destinos turísticos dentro de la provincia. El municipio de Pinamar debe aprovechar la coyuntura. La circulación del Patacón producirá un efecto reactivador del mercado interno y los límites territoriales de su aceptación desalentará los destinos turísticos en países limítrofes.

Por otra parte, la guerra que complica a los países socios de la OTAN y la psicosis generalizada sobre la posibilidad de realización de atentados terroristas, provocarán una disminución del flujo turístico de argentinos hacia el hemisferio norte. Los sectores que en los últimos años optaron por destinos internacionales posiblemente elijan destinos como Pinamar. No obstante es posible vislumbrar como destinos competidores: Punta del Este, en el Uruguay por la cercanía geográfica y las playas brasileñas, por la relación favorable del tipo de cambio.

El "efecto Patacón", la guerra con Afganistán y el temor a nuevos atentados, son factores que seguramente permitirán captar un flujo turístico que en los últimos años decidió ausentarse del país. Es posible suponer que Pinamar podrá mejorar la performance turística de los últimos años.

### **3.1.2 LO LOCAL**

#### **3.1.2.1 PERSPECTIVAS DE AUTOFINANCIAMIENTO DE INVERSIÓN PÚBLICA.**

A fin de determinar la posibilidad, más o menos cierta, de autofinanciamiento del municipio, se analizará el comportamiento fiscal y financiero durante los años 1996 a 1999. De todas maneras, para una mejor visualización de los datos, se presentarán desde el año 1991 hasta el 2000. Además se tendrán en cuenta diversos indicadores, tanto de Pinamar como de los municipios linderos.

#### **3.1.2.2 EVOLUCIÓN DEL COMPORTAMIENTO FISCAL Y FINANCIERO DEL MUNICIPIO.**

En el año 1996 el municipio de Pinamar presentó un superávit fiscal de \$88.632. (Cuadros N° 1 y 2, columnas Total Erogaciones menos Total Recursos). Para 1997 el superávit fue de \$715.509. A partir del año 1998, comienza una tendencia deficitaria que se explica por un notable incremento en la inversión física y una caída en los recursos coparticipables.

En 1998, coincidentemente con el comienzo de la actual recesión, las erogaciones totales se incrementaron con respecto al año anterior en un 6 % mientras que los recursos disminuyeron en un 2 %. Así, se observa que el municipio presentó un déficit para 1998 de \$488.766. En 1999 las erogaciones se incrementaron en un 17 % con respecto al año anterior y los recursos cayeron en un 8 %. Para ese mismo período se observa una caída en la recaudación municipal y además, en los recursos coparticipables recibidos por el municipio. En dicho año Pinamar presentó un déficit de \$3.324.269.

Cabe señalar que la evolución de los recursos entre 1999 y 2000 no presenta, prácticamente, variación alguna. En relación a las erogaciones, los datos disponibles para el año 2000 son acumulados hasta agosto de ese año.

El notable incremento experimentado por las cuentas de Inversión Física y de Trabajos Públicos entre 1995 y 1999 es lo que a priori permite explicar el aumento en el total de gastos y en consecuencia la aparición del déficit a partir de 1998. (Cuadro III.1). Los valores fueron para 1991 de \$278.193, y en 1999 se observa un total de \$3.845.218 con respecto a la Inversión. Por el lado de los Trabajos Públicos los mismos fueron de \$10.861 para 1991 y de \$3.320.427 para 1999. En contraposición, es importante remarcar que la deuda municipal ha ido disminuyendo desde 1997, así como se ha ido incrementando la amortización de la misma.

AÑO	PERSONAL	Bs. Y SERV.	TOTAL FUNCINAM.	INTERESES DEUDA	TRANSF CORRIENTES	TOTAL CORRIENTES	Bs. DE CAPITAL
1991	3.508.398	1.583.462	5.091.860	0	309.212	5.401.072	267.332
1992	4.060.578	2.807.644	6.868.222	0	644.050	7.512.272	2.562.160
1993	5.810.073	3.716.347	9.526.420	19.924	499.073	10.045.417	449.035
1994	6.152.075	3.651.430	9.803.505	20.143	545.479	10.369.127	432.011
1995	6.550.572	3.840.873	10.391.445	60.451	499.960	10.951.856	334.938
1996	6.650.508	3.617.898	10.268.406	200.726	302.697	10.771.829	368.701
1997	7.013.045	4.056.525	11.069.570	265.715	543.382	11.878.667	446.715
1998	7.557.232	3.801.442	11.358.674	215.735	346.845	11.924.254	479.383
1999	8.433.003	4.170.263	12.603.266	217.827	613.378	13.361.401	524.791
2000	3.011.792(*)	5.762.369	8.774.160	185.548	42.897	9.002.605	-

CUADRO III.1: GASTOS MUNICIPALES DESAGREGADOS. EN PESOS CORRIENTES.

TRABAJOS PÚB.	TOTAL INV. FÍSICA	INV. FIN.	AMORTIZ. DEUDA	TOTAL CAP.	DEUDA FLOTANTE	DEV. TRIBS.	TOTAL EROGACIONES
10.861	278.193	0	0	278.193	413.771	19.762	6.112.798
0	2.562.160	0	0	2.562.160	809.340	1.918	10.885.690
1.263.121	1.712.156	0	51.879	1.764.035	798.295	0	12.607.747
1.219.485	1.651.496	0	75.538	1.727.034	1.092.805	59.520	13.248.486
847.623	1.182.561	10.137	219.192	1.411.890	596.304	416	12.960.466
1.227.836	1.596.537	17.718	404.132	2.018.387	924.890	885	13.715.991
1.027.199	1.473.914	13.738	635.136	2.122.788	989.703	2.060	14.993.218
1.772.279	2.251.663	41.853	667.046	2.960.561	783.246	5.000	15.676.831
3.320.427	3.845.218	32.697	752.203	4.628.202	0	2.348	17.991.951
1.058.273	-	-	894.036	-	619.845	-	13.339.626

CUADRO III.1: CONTINUACIÓN.

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística. Dirección de Presupuesto, Municipalidad de Pinamar.

(\*) Acumulado a agosto de 2000.

Los recursos municipales totales (Cuadro III.2, Total Recursos) fueron de \$13.804.623 en 1996. En 1997 los mismos presentan un fuerte incremento, ascendiendo a un total de \$15.708.727. En 1998, alcanzaron un valor de \$15.188.065, siendo este el año de inicio de la actual recesión. En 1999, el total de recursos cae a valores similares a los de 1996.

Los recursos coparticipables presentaron la misma tendencia entre 1996 y 1998 que el resultado fiscal para dichos años. En 1996 la coparticipación recibida fue de \$2.478.460 (Cuadro N° 2). El año 1997 presentó un total de \$2.796.139. En 1998, año en que Pinamar experimenta un punto de inflexión en cuanto a su resultado fiscal, recibe un 8.5 % menos de recursos coparticipables, por un valor de \$2.381.529. Sin embargo en 1999, dichos recursos se incrementan en un 10 %, \$2.424.121, y el déficit fiscal pasa de \$952.100 a \$5.734.201.

AÑO	TOT. TRIBUTOS	OTROS JURISD. MPAL	JURISD MPAL TOT.	COPART.	APORTES N/REINT.	OTRAS JURISD.	TOT. OTRAS JURISD.
1991	4.261.020	435.594	4.696.614	450.926	22.631	0	473.557
1992	7.189.130	511.097	7.700.227	760.832	0	645.074	1.405.906
1993	8.614.255	812.174	9.426.429	700.635	136.882	203.540	1.041.057
1994	8.410.224	1.176.973	9.587.197	1.577.073	766.507	0	2.343.580
1995	7.992.569	806.527	8.799.096	1.825.235	392.787	538.856	2.756.878
1996	9.227.647	958.002	10.185.649	2.478.460	155.317	260.694	2.894.471
1997	9.939.853	1.370.427	11.310.280	2.796.139	559.077	532.727	3.887.943
1998	10.650.616	1.420.625	12.071.241	2.381.529	-	-	-
1999	10.670.520	930.578	11.601.098	2.424.121	-	-	-
2000	9.423.203	915.265	10.338.468	2.622.884	-	-	-

CUADRO III.2: RECURSOS MUNICIPALES. EN PESOS CORRIENTES.

TOT. CORRIENTES	USO DEL CRÉD.	REEMB. PRÉSTAM	VTA. ACT. FIJO	OTROS CAP.	TOT. CAP.	SALDO TR EJ ANT	TOT. REC.
5.170.171	0	0	0	0	0	0	5.170.171
9.106.133	225.535	0	0	0	225.535	0	9.331.668
10.467.486	89.205	1.771	0	135.923	226.899	0	10.694.385
11.930.777	280.226	0	0	0	280.226	0	12.211.003
11.555.974	0	0	0	0	0	0	11.555.974
13.080.120	724.503	0	0	0	724.503	0	13.804.623
15.198.223	507.869	0	0	2.635	510.504	0	15.708.727
14.452.770	735.295	0	0	0	735.295	0	15.188.065
14.025.229	642.453	0	0	0	413.400	0	14.667.682
12.961.353	-	0	0	0	376.878	0	13.778.212

CUADRO III. 2: CONTINUACIÓN.

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística. Dirección de Presupuesto, Municipalidad de Pinamar.

PINAMAR	COPARTICIPACIÓN	SUBSIDIOS Y TRANSFERENCIAS	PRÉSTAMOS	OBRAS REALIZADAS POR LA PROVINCIA PARA LOS MUNICIPIOS (CONSTRUCCIONES)	TOTAL
1995	1.825.235	286.361,90	100.000,00		2.211.5964
1996	2.478.460	393.448,66	1.725.725,48	2.142.857,14	6.740.490
1997	2.796.139	557.440,27	569.663,33	5.467.167,22	9.390.409
1998	2.381529	754.948,41	382.811,36	1.863.435,21	5.382.723
1999	2.424.121	636.930,71	193.923,41	261.415,37	3.516.389

CUADRO III.3: TRANSFERENCIAS AL MUNICIPIO: 1995-1999.

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

El cuadro III.3 presenta una desagregación de las transferencias recibidas por el municipio entre los años 1995 y 1999. La evolución de las transferencias municipales no escapa al contexto recesivo por el que atraviesa el país en general y las provincias en particular. Esto se ve claramente reflejado en la disminución del total de las transferencias. La caída de las mismas entre 1998 y 1999 fue del 35 por ciento. Sin embargo los recursos que se coparticiparon a los municipios tuvo un leve incremento para ese mismo período. De todas formas el factor que marca la tendencia es el abrupto recorte sufrido en las obras públicas realizadas por la provincia en los municipios.

A continuación se presentan una serie de indicadores económico financieros para el Municipio de Pinamar elaborados en base a los cuadros 1 y 2. La columna 1 del Cuadro III.4 muestra el indicador “Resultado Presupuestario” que no es otra cosa que los recursos totales menos los gastos totales, es decir déficit o superávit. La columna 2, “Resultado porcentual con respecto al gasto”, es el producto de dividir el indicador anterior por los gastos totales, así, se tiene una medida del resultado fiscal en relación al gasto. La columna 3, “Grado de Autonomía”, es el resultado de dividir los recursos propios por la diferencia entre los recursos corrientes y los aportes no reintegrables. La columna 4, “Capacidad de autofinanciamiento”, es la relación entre los recursos propios y los gastos totales. La columna 5, “Capacidad corriente de financiamiento”, se calcula dividiendo los recursos corrientes con los gastos totales. La columna 6, “Ahorro corriente”, es la diferencia entre los recursos corrientes y los gastos corrientes. El indicador “Grado de solvencia”, presentado en la columna 7, indica la relación entre los recursos corrientes y los gastos corrientes. Por último, la columna 8 indica el “Grado de inflexibilidad”, que es la relación entre el gasto en personal y el gasto corriente.

AÑO	RDO PRESUP	RDO %GTO	GRADO DE AUTONOMÍA	CAP. DE AUTOFINANC	CAP. CTE. DE FINANC	AHORRO CTE.	GRADO DE SOLV	GRADO DE INFLEX
1991	-942.627	-15,42%	90,84%	76,83%	84,58%	-230.901	95,72%	64,96%
1992	-1.554.022	-14,28%	82,52%	70,74%	83,65%	1.593.861	121,22%	54,05%
1993	-1.913.362	-15,18%	88,14%	74,77%	83,02%	422.069	104,20%	57,84%
1994	-1.037.483	-7,83%	78,51%	72,36%	90,05%	1.561.650	115,06%	59,33%
1995	-1.404.492	-10,84%	76,14%	67,89%	89,16%	604.118	105,52%	59,81%
1996	88.632	0,65%	73,78%	74,26%	95,36%	2.308.291	121,43%	61,74%
1997	715.509	4,77%	72,00%	75,44%	101,37%	3.319.556	127,95%	59,04%
1998	-488.766	-5,90%	70,00%	66,11%	80,87%	661.413	105,33%	60,98%
1999	-3.324.269	-29,47%	77,02%	54,48%	66,93%	-409.243	66,93%	62,77%

#### CUADRO III.4: INDICADORES MUNICIPALES PINAMAR 1991-1999.

FUENTE: IEFE en base a Dirección Provincial de Estadística. Dirección de Presupuesto, Municipalidad de Pinamar.

La columna “Resultado Presupuestario” sintetiza lo ya expuesto al comienzo de este capítulo. La columna 2 muestra que el resultado presupuestario en relación al gasto total ha empeorado entre los años 1996 y 1999 producto de un crecimiento de las erogaciones totales. La columna 3 indica que el municipio logró un mayor grado de autonomía en relación a los recursos propios, esto es saludable ya que convierte a Pinamar en un municipio con menor dependencia de los recursos provinciales. En particular, debe observarse que en 1998 el grado de autonomía fue de 70 % y en 1999 se tuvo un 77 %. Sin embargo, esta performance es negativa si nos remitimos a 1991, año en que se logró un 90 %. La “capacidad de autofinanciamiento” y la “capacidad corriente de financiamiento” caen en un 20 % y 30 % respectivamente entre 1996 y 1999, lo que se explica por el incremento en los gastos totales. El “ahorro corriente” muestra una involución preocupante, en 1996 se obtuvo un ahorro de \$2.308.291, mientras que para 1999 el indicador es negativo, \$409.243. El “grado de solvencia” cae en un 50 % entre 1996 y 1999. Por último, el “grado de inflexibilidad” no presenta una variación importante para el período.

Como conclusión de este apartado se puede afirmar que de continuar el esquema recesivo vigente, no parece probable que se alcance el objetivo de autofinanciamiento. En el corto plazo, la tendencia es una menor ayuda provincial a los municipios, dada en parte por una disminución en los recursos coparticipables y en las obras públicas. Sin embargo, la perspectiva de un escenario futuro que modifique la tendencia

actual, recuperando el mercado interno, fortalece el mercado turístico local, y coloca al municipio de Pinamar en mejores condiciones relativas, para la obtención de recursos fiscales propios.

### 3.1.3 PINAMAR Y SU MICRO REGIÓN: VILLA Y EL PARTIDO DE LA COSTA.

A partir de la evolución de los recursos, gastos e indicadores del municipio de Pinamar, es útil realizar una comparación con los municipios aledaños a fin de establecer una calificación relativa a la gestión realizada que permita confeccionar un pronóstico conforme la tendencia de los últimos años (Cuadros III.5, 6 y 7). Cabe hacer la salvedad que el trabajo fue confeccionado con información correspondiente al año 1995, que es la que estuvo disponible respecto de todos los municipios linderos. El presente apartado se presenta al solo efecto de tomarlo como base de un futuro estudio una vez actualizados los datos.

Para que estos indicadores tengan una más fácil lectura se presenta el desempeño de los partidos aledaños a Pinamar, incluyendo datos desagregados sobre gastos y erogaciones de los municipios de Villa y La Costa, así como los totales de la Provincia y valores promedio.

MUNICIPIO	TOT. TRIBS.	OTROS JURISD. MPAL	JURISD MPAL TOT.	COPARTICIP.	APORTES N/REINT.	OTRAS JURISD.	TOTAL OTRAS JURISD.
LA COSTA	29.984.865	2.321.698	32.306.563	10.497.069	370.491	369.222	11.236.782
PINAMAR	7.992.569	806.527	8.799.096	1.825.235	392.787	538.856	2.756.878
VILLA	9.280.724	1.572.172	10.852.896	1.179.597	973.345	0	2.152.942
TOTAL PCIAL	1.501.748.147	206.736.448	1.708.484.595	836.724.462	116.143.823	56.469.411	1.009.337.696
PROMEDIO	11.824.789	1.627.846	13.452.635	6.588.382	914.518	444.641	7.947.541

#### CUADRO III.5: RECURSOS EN PESOS CORRIENTES DE LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA, PINAMAR Y VILLA GESSEL: 1995

FUENTE: Dirección Provincial de estadísticas,

TOTAL CORRIENTES	USO DEL CRÉDITO	REEMB.DE PRÉSTAM	VTA. ACTIVO FIJO	OTROS DE CAPITAL	TOTAL DE CAPITAL	SALDO TR EJ ANT	TOTAL RECURSOS
43.543.345	0	0	0	886.542	886.542	0	44.429.887
11.555.974	0	0	0	0	0	0	11.555.974
11.422.618	0	0	7.755	0	7.755	0	11.430.373
2.670.568.009	62.910.492	15.314.600	2.339.891	9.061.144	89.626.128	23.692.084	2.783.886.221
21.028.095	495.358	120.587	18.424	71.348	705.718	186.552	21.920.364

#### CUADRO III.5: CONTINUACIÓN.

Fuente: elaboración propia en base a Dirección Provincial de Estadística.

En el Cuadro III.5 se presentan en forma conjunta los recursos tributarios para el año 1995 de Pinamar, Villa Gessel y del Partido de La Costa. Se observa una marcada similitud entre Pinamar y Gessel en relación a la performance tributaria. Así, el total de recursos corrientes para dicho año fue de \$11.555.974 para Pinamar y de \$11.430.373 para Gessel. Una diferencia importante entre ambos municipios se aprecia en el total de recursos jurisdiccionales municipales (columna 3). De esta manera, la proporción de los mismos con respecto al total de recursos es mayor en Villa Gessel, \$10.852.896, en contraste con los \$8.799.096 recibidos por Pinamar. Por otra parte, los recursos coparticipables recibidos por Pinamar fueron mayores a los recibidos por Villa Gessel, \$1.825.235 y \$1.179.597 respectivamente.

Las proporciones entre recursos totales y total de tributos (columnas 1 y 15) son similares para los 3 municipios, por el contrario, la relación entre recursos coparticipados y total de recursos son marcadamente distintas. Para una mejor comparación se presenta, al final de este apartado, el Cuadro III.7.

En las dos últimas filas del Cuadro III.5 y al solo efecto de una mejor lectura de la información, se presentan los totales para la provincia y los valores promedio para cada uno de los ítems incluidos.

MUNICIPIO	PERSONAL	Bs. Y SERV.	TOTAL FUNCINAM.	INTS. DEUDA	TRANSF. CORRIENTES	TOT. CORRIENTES	Bs. DE CAPITAL	TRABAJOS PÚB.
LA COSTA	21.096.641	14.878.770	35.975.411	73.931	278.414	36.327.756	578.747	3.104.539
PINAMAR	6.550.572	3.840.873	10.391.445	60.451	499.960	10.951.856	334.938	847.623
VILLA GESSEL	6.761.225	5.171.171	11.932.396	0	409.049	12.341.445	183.789	739.418
TOTAL PCIAL.	1.531.483.51	906.576.716	2.438.060.23	15.377.659	60.490.918	2.513.928.81	31.532.030	218.366.395
PROMEDIO	12.058.925	7.138.399	19.197.325	121.084	476.306	19.794.715	248.284	1.719.420

**CUADRO III.6: EROGACIONES EN PESOS CORRIENTES DE LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA, PINAMAR Y VILLA GESSEL: 1995**

TOTAL INV. FÍSICA	INVERS. FINANCIERA	AMORTIZ. DEUDA	TRANSF. DE CAP.	TOT. DE CAP.	DEUDA FLOTANTE	DEV. DE TRIBS.	TOTAL EROGACIONES
3.683.286	0	3.639.226	13.500	7.336.012	8.869.634	89.901	52.623.303
1.182.561	10.137	219.192	0	1.411.890	596.304	416	12.960.466
923.207	2.479	96.544	0	1.022.230	0	18.454	13.382.129
249.898.425	17.565.751	50.824.767	9.365.687	327.654.630	151.966.684	979.814	2.994.529.939
1.967.704	138.313	400.195	73.746	2.579.958	1.196.588	7.715	23.578.976

**CUADRO III.6: CONTINUACIÓN.**

FUENTE: Elaboración propia en base a Dirección Provincial de Estadística.

El Cuadro III.6 presenta las erogaciones del año 1995 para los 3 municipios. Aquí, al igual que en el Cuadro III.5 se observa una performance tributaria similar entre Villa Gessel y Pinamar. La diferencia más notable es que Villa Gessel no presenta deuda. El resto de los ítems son similares. Refiriéndonos a La Costa en comparación a Pinamar, se observa que la relación entre el gasto en personal (columna 1) y el total de erogaciones es de 50 % para Pinamar y de poco más de un 40 % para La Costa. Las relaciones entre trabajos públicos, inversión física, bienes y servicios con respecto a las erogaciones totales, son similares para ambos municipios.

MUNICIPIO	RDO PRESUP	RDO %GTO	AUTONOMÍA	CAP. DE AUTOFINANC	CAP. CTE. DE FINANC	AHORRO CTE.	GRADO DE SOLV	GRADO DE INFLEX
LA COSTA	-8.193.416	-15,57%	72,71%	61,39%	82,75%	7.215.589	119,86%	58,07%
PINAMAR	-1.404.492	-10,84%	76,14%	67,89%	89,16%	604.118	105,52%	59,81%
VILLA GESSEL	-1.951.757	-14,58%	94,95%	81,10%	85,36%	-918.827	92,55%	54,78%

**CUADRO III.7: INDICADORES MUNICIPALES COMPARADOS: 1995**

FUENTE: elaboración propia en base a Dirección Provincial de Estadística.

El Cuadro III.7 presenta una comparación entre los 3 municipios utilizando los indicadores ya explicados a partir del Cuadro III.4.

En la columna resultado presupuestario se observa que en 1995, los 3 municipios fueron deficitarios, siendo el de menor cuantía, el municipio de Pinamar.

La columna 2 muestra que el resultado presupuestario en relación al gasto total fue menor para Pinamar. Con respecto al grado de autonomía en relación a los recursos propios, fue Villa Gessel el que presentó una mejor performance. Idéntica situación se da en el indicador "Capacidad de Autofinanciamiento".

Pinamar presenta una mayor capacidad de financiamiento corriente, lo que se observa en la columna 5. En relación al ahorro corriente, La Costa presenta el mayor monto, seguido por Pinamar. El municipio con mayor grado de solvencia fue La Costa. Por último, se presenta el grado de inflexibilidad, en donde Pinamar muestra el mejor desempeño.

Como conclusión de este apartado, se puede afirmar que teniendo en cuenta el conjunto de los indicadores aquí presentados, Pinamar presenta un mejor desempeño fiscal relativo, en relación a los 2 municipios restantes.

### 3.1.4 IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.

#### 3.1.4.1 METODOLOGÍA

La concepción básica a desarrollar es determinar la capacidad de generar excedente económico y su potencial retención basada en la acumulación del mismo en actividades que potencien el circuito productivo. El circuito óptimo es excedente - acumulación- reinversión productiva.

Se entiende que la capacidad de retener excedente define la perspectiva de largo plazo de la misma. El destino de las inversiones privadas y públicas es sólo una forma de aplicación del mismo. Otras formas de acumulación están ligadas al incremento del capital humano, situación que incrementa la productividad social y por ende la capacidad de generar excedente.

La cuantificación del mismo es posible en base a los datos sobre la cantidad de turistas por temporada, y a la estimación de los gastos promedio que realizan los mismos. La población potencial estimada (319.539 según las expectativas poblacionales que plantea el Código de Ordenamiento Urbano) marca el límite de ingreso posible al partido. El promedio de la temporada es la otra variable a jugar, así como la eventual ampliación anual de la actividad.

El escenario de acumulación, apropiación y uso del excedente económico permitirá describir el escenario en donde se debe desenvolver la actividad privada y donde deberá actuar el sector público para fortalecer la perspectiva de desarrollo sustentable del Partido.

#### 3.1.4.2 COMPARACIÓN DE ESCENARIOS: CUADRO RESUMEN.

A continuación se realizará una comparación entre dos escenarios, uno real, correspondiente a la situación actual y otro hipotético, correspondiente al resultado de la aplicación de las densidades normadas por el código vigente para la planta urbana actual<sup>10</sup>.

El primero de ellos se elaboró con los datos de la situación actual, plazas de alojamiento disponibles, y la oferta del recurso playa existente. Este escenario permite contar con parámetros reconocibles y palpables en la realidad local. Contempla una capacidad poblacional en el núcleo urbano de 98.906 habitantes. El escenario tendencial contempla una población potencial de 319539 personas entre turistas y habitantes permanentes.

	SITUACIÓN ACTUAL	ESCENARIO TENDENCIAL 1
1. POBLACIÓN URBANA POTENCIAL	98.906	319.539
2. POBLACIÓN PERMANENTE	20.200	65.286
3. TURISTAS	78.706	254.253
4. GASTO DIARIO PER CÁPITA	30.19	30.19
5. GASTO DIARIO TOTAL DEL TURISMO	2376134	7.675.898
7. GASTO TOTAL EN TEMPORADA	106.926.030	345.415.410

#### CUADRO III.8: COMPARACIÓN DE ESCENARIOS.

FUENTE: Elaboración propia.

<sup>10</sup> Ver Punto 3.3 del Capítulo II del presente.

### Los supuestos del Cuadro III.8.

1. Población urbana potencial: comprende a la población estable y a los turistas. Se estimó en 98.906 personas para la situación actual, mientras que para la capacidad potencial se estimó en 319.539.
2. Población permanente: en el año 2001, las cifras provisorias del Censo Nacional de Población y Viviendas, dan para el Partido de Pinamar 20.200 personas. La proyección proporcional de este valor para el escenario tendencial, supondría 65.286 personas.
3. Turistas: es la diferencia entre el punto 1. y el 2.
4. Gasto diario per cápita: se parte de un gasto diario per cápita de \$20.23 los que excluyen el gasto en alojamiento<sup>11</sup>. Luego, a partir del Cuadro III.10, que indica que el gasto familiar en alojamiento por día equivale al 33% del gasto total, se estima que el componente del gasto diario per cápita en alojamiento es de \$9,96 Por último se suman ambos valores para obtener el gasto diario per cápita total.
5. Gasto diario total del turismo: es el resultado de multiplicar el gasto diario per cápita (punto 4) por el número de turistas (punto 3).
6. Gasto total en temporada: es el producto de multiplicar el gasto diario total del turismo por la duración de la temporada considerada en 45 días.

Para realizar una comparación entre los escenarios planteados se toma un gasto diario per cápita de 30,19 pesos, que es el correspondiente a dicho año. Multiplicando dicho gasto por la población urbana total en temporada se obtiene el gasto diario total esta manera el gasto total por temporada para ambos escenarios.

Como dato relevante se observa que un día de temporada del escenario real, genera 2,37 millones de pesos, mientras que el escenario de máxima expansión, generaría 7,7 millones de pesos diarios. Estas estimaciones servirán de base para la proyección del nuevo escenario territorial<sup>12</sup>.

La potencialidad del municipio es el complejo turístico cuyo arco de expansión lo marca el Cuadro III.8. La columna "Capacidad Potencial" marca el límite de desarrollo del Partido dada la normativa vigente. El objetivo en el mediano plazo debe ser una correcta planificación para recorrer el camino hacia dicha capacidad, procurando retener la mayor cantidad posible del capital dentro del Circuito Económico del Partido. Este gasto diario total es multiplicado por 45 días, que es la duración de la temporada de verano, obteniendo de circuito económico regional. Alcanzado este punto se podrá realizar un planeamiento de largo plazo tendiente a superar la expansión máxima aquí planteada.

#### **3.1.4.3 ALTERNATIVAS AL ESCENARIO URBANO ACTUAL.**

El presente apartado tiene por objeto comparar los escenarios planteados anteriormente, el actual (1) y el correspondiente al completamiento del área urbana actual (2), con el que plantea el completamiento según los planes de ampliación del área urbana Cariló y Pinamar (3). Para ello se aplica de manera, la metodología utilizada en la medición del impacto de la actividad turística.

<sup>11</sup> Encuesta al turista. Pinamar, enero – febrero de 2001.

<sup>12</sup> Los cálculos y los supuestos correspondientes a este apartado se desarrollan seguidamente.

	(1) SITUACIÓN ACTUAL	(2) ESC. TENDENCIAL 1	(3) ESC. TENDENCIAL 2
1. POBLACIÓN ACTUAL	98.906	98.906	98.906
2. INCREMENTO SEGÚN NORMATIVA		220.633	220.633
3. INCREMENTO DE NUEVAS ÁREAS			347.511
4. TOTAL	98906	319.539	667.050
5. POBLACIÓN URBANA REAL Y ESTIMADA	20.200	65.186	136.078
6. TURISTAS	78.706	254.253	530.972
7. GASTO DIARIO PER CÁPITA	30,19	30,19	30,19
8. GASTO DIARIO TOTAL DEL TURISMO	2.376.134	7.675.898	16.030.044
9. GASTO TOTAL EN TEMPORADA	106.926.030	345.415.413	721.352.010

### CUADRO III. 9: COMPARACIÓN DE ESCENARIOS.

FUENTE: Elaboración propia según capítulo 3.3 del presente informe

#### Escenarios:

1. Población actual: comprende la capacidad máxima de alojamiento de cada escenario, incluyendo turistas y población estable.
2. Incremento según normativa: corresponde a la capacidad poblacional máxima según el código de planeamiento urbano vigente.
3. Incremento de nuevas áreas: corresponde a la capacidad poblacional máxima relativas a los planes de ampliación de las áreas urbanas de Cariló y Pinamar.
4. Total: capacidad poblacional máxima de cada escenario.
5. Población urbana real y estimada: se toma a la población actual en 20.200 personas y se aplica como proporción a la fila 4 para cada escenario.
6. Turistas: diferencia entre 4. y 5.
7. El cálculo del gasto diario per cápita.
8. Es el resultado de multiplicar el gasto diario per cápita por la cantidad de turistas.
9. Se considera a la temporada con 45 días de duración.

Se observa que un día de temporada con máxima ocupación del escenario actual genera 2,37 millones de pesos; el escenario tendencial 1 genera 7.67 millones de pesos diarios, mientras que el escenario tendencial 2 genera 16,03 millones de pesos diarios.

#### 3.1.4.4 CUANTIFICACIÓN DEL INGRESO TURÍSTICO POTENCIAL.

El objetivo de este apartado es plantear mediante el uso de datos hipotéticos y de encuestas, un escenario potencial como punto de partida para la futura estimación de los ingresos provenientes del turismo para el municipio de Pinamar. Se comienza considerando que la capacidad máxima potencial de alojamiento del municipio es de 319.539 personas. Se estima que la temporada estival consta de 45 días. Así, obtenemos un flujo total de 14.379.255 personas a lo largo de la temporada.

Considerando estos datos como familias tipo (dos adultos y dos menores), se tiene que la capacidad máxima es entonces de 79.885 familias. Por otra parte tomamos a la población permanente en 16.321 familias (población estable). Es entonces que suponemos que son 63.564 familias las que generaran recursos provenientes del turismo. Suponemos que el gasto diario por familia, excluyendo alojamiento y transporte hacia y desde el municipio es de 80.92 pesos<sup>13</sup>. A lo largo de la temporada, la facturación

<sup>13</sup> Fuente: Encuesta al turista. Pinamar. Enero – Febrero de 1998.

resultante será de 231 millones de pesos, producto de multiplicar 80.92 pesos por 45 días por 63.564 familias (5.14 millones diarios producto de dividir los 231 millones de pesos por 45 días).

Se puede observar (Cuadro III.10) que el gasto en alojamiento en promedio es del 33%, por lo que a los 231 millones de gasto le incorporamos el componente “alojamiento”, y obtenemos un monto de 345 millones sin considerar el gasto en transporte (el 33% del gasto total equivale a 113,9 millones de gasto en alojamiento).

La facturación diaria incluyendo el gasto en alojamiento es de \$7,6 millones ( 345 millones sobre 45 días ), de donde, tomando la participación del salario en un 20%, se obtiene un total de 1.535.179,6 pesos por día destinados a la remuneración del trabajo. Cabe destacar que en el presente apartado, no se tiene en cuenta la posibilidad de la existencia de trabajadores golondrinas, es decir aquellas personas que trabajan y viven en el municipio solo en la temporada veraniega.

En pesos

GASTO PROMEDIO	PORCENTAJES
HASTA 2,5	0,00%
2,51 A 5	1,60%
5,01 A 7,5	2,50%
7,51 A 10	8,90%
10,01 A 15	12,50%
15,01 A 20	16,70%
20,01 A 25	18,90%
25,01 A 35	13,50%
35,01 A 50	12,50%
50,01 A 75	1,80%

#### CUADRO III.10: GASTO PROMEDIO DIARIO PER CÁPITA.

Fuente: Encuesta al turista, Pinamar. Enero – Febrero 1998

%	RUBRO
33	ALOJAMIENTO
24	ALIMENTACIÓN
23	OTRAS COMPRAS
17	EXCURSIONES / ESPARCIMIENTO
3	TRANSPORTE

#### CUADRO III.11: CÁLCULO PORCENTUAL SOBRE EL NIVEL DEL GASTO TURÍSTICO.

Fuente: Encuesta sobre grado de satisfacción, Pinamar. Enero – Febrero 2001

El total de ingresos laborales de la temporada asciende a \$69 millones (1.535.179 millones de pesos por 45 días), los cuales se deben restar a la facturación total para obtener la remuneración al capital:

$$\begin{array}{r r r r r} \text{Facturación total de la temporada} & - & \text{Remuneración salarial} & = & \text{Remuneración al capital} \\ 345 & & 69 & & 276 \end{array}$$

(En millones de pesos).

La remuneración diaria salarial por familia es de 94 pesos (1.535.179 pesos de ingresos salariales dividido 16.321 familias). En la temporada una familia tipo obtendrá sólo por el factor trabajo un ingreso de 4.230 pesos (94 pesos por 45 días).

	PERSONAS	FAMILIAS
1. CAPACIDAD MÁXIMA DE ALOJAMIENTO	319.539	79.885
2. POBLACIÓN ESTABLE	65.286	16.321
3. CAPACIDAD MÁX. DE ALOJAMIENTO MENOS POBLACIÓN ESTABLE	254.253	63.564
4. GASTO DIARIO SIN ALOJAMIENTO NI TRANSPORTE	20,23	80,92
5. GASTO DIARIO SIN ALOJAMIENTO NI TRANSPORTE POR TEMPORADA	910,35	3.641,40
6. FACTURACIÓN TOTAL EN TEMPORADA SIN TRANSPORTE NI ALOJAMIENTO	231.459.218,55	231.459.218,55
7. GASTO EN ALOJAMIENTO DIARIO	9,96	39,84
8. GASTO EN ALOJAMIENTO DIARIO POR TEMPORADA	448,2	1.792,80
9. GASTO EN ALOJAMIENTO TOTAL POR TEMPORADA	113.956.194,6	113.956.194,6
10. FACTURACIÓN TOTAL EN TEMPORADA CON ALOJAMIENTO	345.415.413,15	345.415.413,15
11. FACTURACIÓN DIARIA	7.675.898	7.675.898
12. REMUNERACIÓN SALARIAL DEL 20% POR DÍA	1.535.179,6	1.535.179,6
13. REMUNERACIÓN SALARIAL TOTAL POR TEMPORADA	69.083.082	69.083.082
14. REMUNERACIÓN DE LOS DEMÁS FACTORES POR TEMPORADA	276.332.331,15	276.332.331,15

### CUADRO III.11 BIS: CUANTIFICACIÓN DEL INGRESO TURÍSTICO POTENCIAL.

Fuente: elaboración propia.

## 3.1.5 TEORÍA DE LA BASE EXPORTADORA<sup>14</sup>.

### 3.1.5.1 UN EJERCICIO TEÓRICO: ADAPTACIÓN AL MUNICIPIO DE PINAMAR

La intensificación de los estudios destinados a explicar y predecir el comportamiento regional lleva a utilizar el instrumental analítico de la teoría macroeconómica. El énfasis de estos estudios está puesto en la importancia que el sector exportador tiene en la generación del crecimiento regional y de los centros urbanos.

El modelo que se presentará a continuación se basa en el efecto final que produce el multiplicador de las exportaciones. La aplicación práctica a la escala de un municipio surge precisamente de una de las características negativas que tiene este modelo en su aplicación a un país: a mayor tamaño de la región de referencia, menor es el efecto multiplicador de las exportaciones, es decir, menor es el impacto de estas en la generación de crecimiento de la región. A nivel municipal, al considerarse un territorio pequeño, el efecto multiplicador será apreciable.

Se considera aquí que la “exportación” generada por el municipio de Pinamar es la industria del turismo. La cuantía de las exportaciones (entiéndase servicios y bienes asociados al turismo) de una región se obtiene sumando los productos brutos sectoriales destinados al sector externo (turistas).

El modelo es una construcción *ad-hoc* de un modelo de demanda final que reduce el análisis a la evaluación del efecto multiplicador de las exportaciones. Se parte de información estadística referida al producto bruto sectorial e indicadores de empleo regional:

$$\sum_j VA_{jx} = X_i$$

donde:

$\sum_j VA_{jx}$  = sumatoria del valor agregado del sector (j) que produce para el sector externo (x) (léase demanda de servicios turísticos).

$X_i$  = total de exportaciones de la región (i).

<sup>14</sup> Basado en “Un modelo de desarrollo regional” – R. Hernández. Bs. As. 1996, Ediciones Macchi.

$$\sum_j VA_{jz} = Z_i$$

donde:

$\sum_j VA_{jz}$  = sumatoria del valor agregado del sector (j) que produce básicamente para el sector interno (z).

$Z_i$  = gasto local en la región (i)

$$Y_i = Z_i + X_i$$

donde:

$Y_i$  = producto bruto interno regional.

$$Z_i = b_i Y_i$$

donde:

$b_i$  = propensión marginal del gasto local.

La ecuación (4) define el comportamiento del gasto local.

$$Y_i = ((1)/(1 - b_i)) * X_i$$

La ecuación (5) indica que el producto bruto regional a través del multiplicador  $(1/(1-b_i))$  es un múltiplo del nivel de exportaciones. A su vez, el nuevo PBI regional incrementa la actividad de los sectores que sirven al mercado interno.

En síntesis, mediante el uso de este modelo, se pretende mostrar los efectos expansivos que tiene el turismo, tanto a través de los sectores asociados a esta actividad como a los asociados a la producción de bienes y servicios de consumo exclusivo de la región (aquella producción destinada al mercado interno).

### 3.1.6 ANEXO ESTADÍSTICO.

Se presentan un conjunto de series estadísticas con el objeto de disponer de una base de datos que permita profundizar investigaciones futuras.

Sector Privado.

Complejo Turístico.

Construcciones:

El indicador sintético de la actividad (ISAC), mide la evolución de dicha actividad a nivel nacional. Tomando la variación porcentual del total del país con respecto al mismo período del año anterior, se observa que el cambio del mes de febrero de 2001 con respecto a febrero de 2000 fue de -7.3%; con respecto a marzo, -13.9%; para abril 1.2%; mayo, 0.7% y por último, junio de 2001 contra junio de 2000, 0.1%<sup>15</sup>. La evolución de este indicador en los tres últimos meses mencionados no es un dato menor teniendo en cuenta el actual contexto recesivo. Con respecto al municipio de Pinamar, la evolución en los índices de construcción, con especial énfasis en infraestructura turística, no hace más que incrementar la potencialidad de un crecimiento sostenido de su capacidad.

<sup>15</sup> Publicado por el INDEC, datos con estacionalidad.

PERMISOS NUEVOS	8137
AMPLIACIONES NUEVAS	3528
EMPADRONAMIENTOS	15363
TOTAL	27028

**CUADRO III.12: PROVINCIA DE BUENOS AIRES. AÑO 1999, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS.**

FUENTE: Dirección Provincial de Estadística

El Cuadro III.12 presenta el total provincial de permisos de construcción para 1999 discriminados en permisos nuevos, ampliaciones nuevas y empadronamientos.

AÑO	METROS CONSTRUIDOS	VAR. % AÑO ANT.
1991	32983,54	AÑO BASE
1992	50186,67	52,16
1993	48555,67	-3,25
1994	56221,52	15,79
1995	84218,46	49,80
1996	65762,70	-21,91
1997	93689,66	42,47
1998	88011,56	-6,06
1999	72074,62	-18,11
2000	56920,28	-21,03

**CUADRO III.13: METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS. PINAMAR. 1991 – 2000.**

FUENTE: Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Dirección de Obras Particulares.

El Cuadro III.13 muestra la evolución de metros cuadrados construidos entre 1991 y 2000. Es notable la expansión entre 1991 y 1992, dada por una variación del 52%. En 1994 se construyeron 56.221, valores similares a los del año 2000. La actual recesión, presente también en el sector de la construcción se ve también reflejada en el municipio con la disminución de los metros construidos. En el año 1996 se experimenta una caída del 21 % con respecto al año anterior. En forma coincidente con el buen desempeño macroeconómico del país en 1997, Pinamar presenta un incremento del 42 % con relación a 1996, siendo este el año de mayor expansión en el sector. Finalmente, a partir de 1998, comienza la tendencia a la caída en la construcción, mostrando valores para el año 2000, similares a los de 1994.

A continuación se presentan los Cuadros III.14, 15, 16 y 17, los que en parte, sintetizan el estado actual del sector privado en el municipio.

ACTIVIDAD	CANTIDAD
PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	17
TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO	14
IND. DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA INCL. MUEBLES	10
FABRICACIÓN DE PAPEL, PROD. DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES	3
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	5
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	3
TOTAL	52

**CUADRO III.14: ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. PINAMAR. AÑO 2000.**

FUENTE: Dirección de Inspección Municipalidad de Pinamar

ACTIVIDAD	CANTIDAD
COMESTIBLES	151
KIOSCOS, BARES , RESTAURANTES	333
FARMACIAS, PERFUMERÍAS, ART. DE LIMPIEZA	31
INDUMENTARIA	203
ARTS. DEL HOGAR, MUEBLERÍAS Y FERRETERÍAS	50
LIBRERÍAS E IMPRENTAS	6
CONSTRUCCIÓN	29
VENTA DE VEHÍCULOS Y REPUESTOS	26
VARIOS	43
TOTAL	872

**CUADRO III.15: ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. PINAMAR. AÑO 2000.**

FUENTE: Dirección de Inspección Municipalidad de Pinamar

ACTIVIDAD	CANTIDAD
HOTELES, TRANSPORTE, COMUNICACIONES	189
DEPORTES Y GIMNASIA	11
VÍDEOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS	26
RECREACIÓN Y FIESTAS	16
TOTAL	242

**CUADRO III.16: ESPARCIMIENTO Y COMUNICACIONES. PINAMAR. AÑO 2000.**

Fuente: Dirección de Inspección Municipalidad de Pinamar

ACTIVIDAD	CANTIDAD
INTERMEDIACIONES (INMOBILIARIAS, ETC.)	62
ACTIVIDADES FINANCIERAS (ASEGURADORAS, ETC.)	7
SERVICIOS TÉCNICOS Y PROFESIONALES	65
SERVICIOS DE EDUCACIÓN	6
SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD	32
TOTAL	172

**CUADRO III.17: SERVICIOS SOCIALES Y PERSONALES. PINAMAR. AÑO 2000.**

Fuente: Dirección de Inspección Municipalidad de Pinamar

## 3.2 EL MARCO TERRITORIAL

A partir del análisis realizado precedentemente, en que se reconoció la estructuración del territorio del partido y se interpretara el comportamiento de sus principales componentes y procesos involucrados, se exponen a continuación las tendencias, conflictos y potencialidades detectadas en la actual configuración que sintetizan los principales aspectos del diagnóstico territorial, cuya espacialización se representa en el Plano N °10.

### 3.2.1 TENDENCIAS

A los efectos de analizar las tendencias operadas en el territorio, el análisis se apoyó en tres líneas de estudio: el proceso de transformación del soporte natural (bosque y médano), las alteraciones que sobre el mismo realiza la sociedad (creación de suelo urbano, ocupación, edificación, infraestructuras, etc.) y la dinámica de funcionamiento que ésta le imprime (usos del suelo y sistema de movimientos).

Históricamente, la tendencia de crecimiento del área forestada se ha verificado desde la costa urbanizada hacia la ruta, proporcionalmente al grado de consolidación que observó cada localidad; y en Cariló y Pinamar, hacia los límites del partido y hacia las localidades colindantes respectivamente, posibilitando la habilitación de nuevos sectores.

Como rasgo particular, el proceso de ocupación del territorio, ha seguido esta secuencia: fijación de médanos, plantación de especies arbóreas, subdivisión de la tierra y finalmente habilitación para el uso y ocupación. En la gestión de dicho proceso se han verificado –en ocasiones– alteraciones de estas etapas, dando resultados diferenciales.

El proceso de creación de suelo urbano en la localidad de Pinamar, ha sido promovido por las empresas loteadoras y los propietarios de la tierra. Dadas las particularidades de su Plan Director, el proceso de creación de suelo urbano, no ha seguido claras tendencias de expansión.

En los últimos años esta localidad –a diferencia de las otras integrantes del Partido– ha visto expandir su área con subdivisión urbana, particularmente al norte de la localidad de Pinamar, en correspondencia con tendencias precedentes y con la disponibilidad de soporte físico en buenas condiciones, si se considera la forestación existente y la proximidad al mar. Esta tendencia podría verse potenciada por la ejecución de una arteria que conectará de modo directo esta zona con el área de la nueva Terminal y acceso a Pinamar. Cariló presenta dos acciones en vías de concreción, que variarán substancialmente su conformación física: un fraccionamiento dentro del predio del Golf, y el Plan Director de Ampliación.

Respecto a la subdivisión parcelaria y como resultado del particular proceso de urbanización que distingue al Partido, merece mencionarse el singular hecho de haber disminuido el número de parcelas por englobamiento parcelario, principalmente en Cariló –en una franja entre la Av. Divisadero y el mar–, y en menor medida, en el área central de Pinamar y en proximidades del frente marítimo de Valeria del Mar. Estas alteraciones en particular pueden vincularse fundamentalmente a la necesidad de generar situaciones favorables para mejorar la potencialidad edificatoria, y/o la relación entre los espacios abiertos y construidos de esas parcelas.

El relevamiento efectuado ha permitido observar la variación operada en la ocupación parcelaria del partido en el período 1995-2001, donde el porcentaje de parcelas ocupadas pasó del 37 % al 49 %, verificándose los mayores incrementos en Cariló y Ostende. Al interior del territorio, puede observarse la correspondencia de esas tendencias, con nuevas subdivisiones o con la incidencia de la conectividad vial.

Así Cariló se expandió desde el sur, en correspondencia con sus dos principales vinculaciones: hacia la ruta y hacia Pinamar, Valeria del Mar a lo largo del acceso desde la Ruta y en sus extremos este y oeste, y Ostende hacia el centro oeste, precisamente en uno de los sectores urbanos del partido con una problemática ambiental y urbana marcada por la degradación. En Pinamar los mayores valores de cambio se identifican hacia el oeste, y en menor medida en el extremo norte de la misma.

Para dimensionar el crecimiento y/o consolidación de su parque edilicio, se ha realizado también la observación y análisis del listado de la Dirección de Obras Particulares (período 1996/2001) y la espacialización de las obras actualmente en construcción, verificadas al momento del relevamiento efectuado (julio del 2001). Esto permitió identificar que la mayor cantidad de permisos de obra solicitados, correspondió a las localidades de Pinamar y Cariló, con el 31 y 29 % respectivamente. La diferencia con las otras dos localidades es tanto más notoria, si se aprecian los valores relativos de superficies a construir: 35,6% en cada una de ellas. El mayor porcentaje de expediente de obras según destino, correspondió al uso unifamiliar; si bien en cuanto a las superficies comprometidas, se nota una importante participación de los multifamiliares.

La distribución de las redes de servicio de agua y cloacas –ejecutadas o en ampliación–, muestran una importante tendencia (a juzgar por las ampliaciones realizadas o previstas), en dos localizaciones de Ostende, en Valeria del Mar y Cariló, en estos últimos, solo en agua corriente. En Pinamar, la red de agua acompañó a la ocupación, mientras que las ampliaciones previstas en la red cloacal, completarán la cobertura en el hemisiclo sur. La red de gas recientemente habilitada, implica una importante modificación de la cobertura de servicios a nivel global del partido.

Las principales tendencias que se observan en los usos del suelo, corresponden al incremento de los multifamiliares en Cariló, en el borde marítimo de Valeria del Mar, en los conjuntos residenciales al oeste de Ostende, y en menor medida en Pinamar; al incremento de las actividades productivas, comerciales y de servicios en las áreas mixtas de Valeria del Mar y Pinamar y de la actividad comercial, que está colmando el sector asignado a ese uso en Cariló; y a la aparición de locales para el abastecimiento de la población permanente, principalmente en Ostende y en el Barrio San José de Pinamar.

Las transformaciones que se observan en el sector no urbanizado que se ubica entre Valeria del Mar y el acceso a Pinamar, han permitido visualizar tensiones de aproximación, tanto por el carácter de articulador social de los equipamientos educacionales y de recreación que allí se desarrollan, como por la tendencia a la consolidación de las vinculaciones viales existentes. Reafirmando tal apreciación, al este del sector –como ya se ha indicado–, se visualiza la extensión gradual del suelo urbano.

### **3.2.2 CONFLICTOS**

En el territorio del partido se reconocen una serie de conflictos, de diferente procedencia y significación. Se han considerado como relevantes, a los derivados de la situación que presenta el recurso hídrico subterráneo, la dinámica del frente costero y la forestación, así como los vinculados al medio construido y a la infraestructura de servicios.

Entre los factores que pueden alterar la calidad del agua subterránea del Partido, se señala a localización de determinados usos específicos como las lagunas de oxidación, la disposición de residuos domiciliarios o la estación transformadora de electricidad, así como la presencia de actividades propias de la concentración urbana; y la localización de gran cantidad de pozos absorbentes, en sectores consolidados del área urbanizada, carentes de servicio cloacal.

Resulta potencialmente conflictivo, el mantenimiento del escurrimiento de los excesos pluviales hacia el mar, debiéndose efectuar los estudios pertinentes que permitan evaluar la factibilidad de que los desagües vuelquen a cuencos cerrados, a fin de garantizar la recarga del acuífero.

A lo largo de los 21 Km. de playa se observan diferencias morfológicas vinculadas con la propia dinámica natural que produce alteraciones, tanto en el volumen, como en la distribución de la arena: erosión –en la mayor parte de la localidad de Pinamar–, acrecencia –en Cariló y en Pinamar, desde el balneario “La Frontera” hacia el norte, y estabilidad en Valeria del Mar, Ostende y en ciertos sectores al sur de Pinamar; a consecuencia de lo cual pueden observarse diferencias en el ancho de las playas.

Las playas de la localidad de Pinamar –hasta el balneario denominado “La Frontera”–, son las más estrechas, debido a la particular conformación que le otorga la existencia de la avenida costanera, sumada a los efectos que la urbanización produce en la dinámica natural. Esto se expresa a partir de los movimientos efectuados en el cordón medanoso, modificaciones de relieve, pavimentación y construcción de “frentes duros” en el área de mayor concentración de la actividad balnearia.

Todas estas acciones, sumadas a cierta actividad extractiva sobre la costa, modifican el comportamiento del sistema determinándose cambios en el grado de erosión, llevando en algunos casos a situaciones críticas sobre las cuales habrá que prever soluciones a corto y mediano plazo.

Debe prestarse especial atención a la situación de alta fragilidad que detentan las áreas forestadas del partido, al no tener capacidad de regeneración por sí mismo, que según las especies, pueden sufrir procesos de envejecimiento prematuro, constituyéndose en un grave conflicto que conlleve a la pérdida progresiva del patrimonio natural, de no instrumentarse una constante y sistemática intervención para su conservación.

A estos procesos de degradación propios, deben agregarse aquellos relacionados con la acción del hombre sobre el bosque implantado, fundamentalmente las acciones asociadas a la deforestación no controlada para la materialización de construcciones y a la poda. En síntesis, el soporte físico natural del partido presenta características diferenciadas en cada localidad, hecho que representa situaciones conflictivas que habrá que considerar de modo particular e integral en todo el territorio.

Las áreas urbanizadas del partido muestran una variedad de conflictos a consecuencia de los distintos patrones de asentamiento, al proceso de ocupación, y a las actividades dentro de los núcleos urbanos.

Pese a los altos estándares de calidad urbano ambiental de vastos sectores del partido, normados desde el origen del proceso de ocupación, y mantenidos en gran medida hasta la actualidad, debe reconocerse la existencia de importantes disfunciones urbanas, producto de fenómenos de concentración. En tal sentido, pueden inferirse potenciales conflictos, en los sectores urbanos del partido donde se han promovido y aún se alienta la materialización de actividades que implican concentración de población y volúmenes edificatorios de magnitud.

Por ejemplo, en el sector central de la localidad de Pinamar, se han materializado edificios en torre, habilitados por excepciones normativas establecidas hacia fines de los '70, que rompió con los patrones originales propuestos para la localidad, en relación a la morfología deseada y a su capacidad poblacional. Ello ha redundado en un elevado grado de conflictos, que se visualiza a partir de la alta concentración de población, la gran cantidad de actividades terciarias que en el sector se desarrollan y los flujos vehiculares y peatonales que promueven las diversas actividades.

Otro sector con conflictos asociados a la concentración, se ubica en Cariló, abarcando desde la manzana ocupada exclusivamente con usos comerciales y de servicios, y la zona afectada y ocupada por apart-hotel, edificios multifamiliares y hoteles. La alta atracción poblacional que genera la primera, y las densidades que contienen los otros, transforman al área –especialmente en la temporada estival–, generando condiciones urbanas absolutamente diferentes al resto de la localidad.

En menor medida, un fenómeno de concentración se observa en las cercanías de la intersección entre la Av. Espora y Azopardo de Valeria del Mar (ambas asfaltadas) –en que coexiste la incipiente concentración de establecimientos terciarios con incrementos en la ocupación y densificación,

Las actividades dispuestas en el sector comprendido por las Avenidas Shaw en Pinamar, y sus calles inmediatas paralelas y tramos perpendiculares, han posibilitado en Pinamar la materialización de un tejido urbano de alta heterogeneidad y escasa calidad urbana, cuya imagen es la de un paisaje urbano desestructurado. Este sector, sufre en la actualidad el impacto del traslado de la Estación terminal de ómnibus, lo cual paradójicamente, podría constituirse en el disparador de un proceso de transformación a través de un estudio particularizado, que redefina un perfil para el área.

Debe hacerse referencia a sectores urbanos promovidos como de residencia permanente y actividades artesanales, en especial en un amplio sector al oeste de la localidad de Ostende, que demuestra una alta

heterogeneidad de sus componentes morfológicos y una evidente carencia de elementos (arbolado, mobiliario, infraestructura de servicios, etc.), agravado por corresponder al área de mayor intensidad edificatoria, todo lo cual la cualifica como un espacio crítico.

La Multitrocha Pinamar - Villa Gessel constituye, un atractivo a la localización de usos vinculados tanto al sistema propio, como a actividades turísticas y de recreación, dadas las facilidades de accesibilidad que esta vía provee. En tal sentido, se verifica en el borde correspondiente al partido de General Madariaga, el desarrollo de actividades heterogéneas -en algunos casos incompatibles- que de aumentar su número y complejidad, se constituirá en un conflicto, agravado por la no injerencia jurisdiccional del partido de Pinamar.

La localización de la Estación Ferroviaria en jurisdicción de Gral. Madariaga, sobre la RP 74, trae aparejado conflictos funcionales, toda vez que los desplazamientos que aquella estación genera, deben atravesar el nudo circulatorio formado por la mencionada Ruta Provincial y la Multitrocha (RP 11) a Villa Gessel, ya de por sí conflictivo. Del mismo modo, el sector de la R. P. 11 que se ubica desde ese nudo hacia el norte, si bien en la actualidad no registra mayores disfunciones en la propia ruta ni en sus bordes, se constituye en un área en tensión, por lo que sería conveniente efectuar las previsiones del caso y actuar en consecuencia.

La Nueva Terminal de Omnibus, por otra parte, si bien ha contribuido a resolver un importante conflicto funcional producto de su anterior localización, además de dar mejor respuesta a la demanda de movimientos y mayor confortabilidad a los usuarios; la falta de una adecuada resolución de la transferencia a los modos locales, públicos y privados, y del encauzamiento físico de esos desplazamientos en la red vial, podría generar conflictos por penetración de flujos de tránsito no deseados en sectores barriales anexos a la Terminal.

Entre los conflictos del sistema vial, destaca el vinculado al recorrido paralelo a la costa, dado las actividades de carácter central que en él se materializan y su proximidad a la playa; situación que implica altos niveles de congestión en los flujos de tránsito, especialmente en temporada, agravado por las carencias de estacionamientos y la discontinuidad espacial de la trama.

Los conflictos más notorios vinculados a la infraestructura de servicios, corresponden a las carencias en los denominados de saneamiento básico (agua potable y desagües cloacales<sup>16</sup>). Así se han establecido niveles de criticidad, considerando la diferencial cobertura, según valores estimados de densidad, inferidos a partir de los porcentajes de ocupación parcelaria.

En este sentido, se ha considerado con la mayor criticidad a las áreas con valores de ocupación parcelaria mayores al 60%, sin cobertura de agua corriente, lo que sin duda acarrea un importante grado de conflictos funcionales y ambientales, particularmente durante el período estival. Estas áreas se ubican fundamentalmente en Cariló, Valeria del Mar, en correspondencia con el sector con usos mixtos, y en Ostende en proximidades de la costa; situaciones que pueden modificarse sensiblemente conforme se completen las obras de ampliación previstas.

Los Planes Directores de Ampliación de Pinamar y Cariló, son un claro ejemplo de la intencionalidad de transformación integral del territorio, para su desarrollo con usos urbanos.

Sin embargo, deben analizarse las consecuencias que estas ampliaciones urbanas, puedan producir al desarrollo del Partido, de consolidarse como urbanos los espacios destinados a dichos usos. Fundamentalmente el impacto que ocasionaría la población potencial prevista y las actividades y servicios de

---

<sup>16</sup> Según información suministrada por el municipio y la CALP.

infraestructura necesarios para atender dicha población, sobre un territorio tan frágil desde el punto de vista ambiental.

### 3.2.3 POTENCIALIDADES

En el presente título, se avanza sobre el reconocimiento de la trascendencia y complementación de los recursos del medio natural y los construidos por la sociedad o pertenecientes a ella. Esto incluye tanto a la materialización antrópica de escenarios naturales y artificiales, como al desarrollo de actividades sociales, culturales, político-normativas y económicas.

El partido de Pinamar revela, desde el punto de vista de su soporte físico, buenas cualidades para el desarrollo de la vida urbana. La combinación de un suelo de alta permeabilidad y la presencia de aguas subterráneas con aptitud para el consumo humano señalan una de las potencialidades más salientes del Distrito.

La conservación de un espacio determinado por la vegetación y de las características arenosas originales del sistema de calles, así como la escasa artificialización o endurecimiento superficial, tales como solados y pavimentos que conspiran contra la recarga del acuífero, permiten la existencia de coeficientes de absorción considerablemente aptos. Asimismo, la inexistencia de enclaves industriales de magnitud u otras importantes fuentes contaminantes, indican otra de las cualidades detectadas en el territorio.

No obstante lo cual, se cree conveniente para la conservación y el mejoramiento de las condiciones ambientales apuntadas, abordar estudios específicos para el manejo racional de los recursos y el control de las potenciales fuentes contaminantes.

Considerando como suelo apto para la urbanización aquel donde se han realizado tareas de fijación de médanos y forestación, en la actualidad, aproximadamente el 70% de la superficie del partido se encuentra en estas condiciones<sup>17</sup>.

La masa forestada de alrededor 4700 hectáreas de superficie, se localiza mayoritariamente en las localidades de Cariló y Pinamar, distribuyéndose en partes aproximadamente iguales dentro y fuera del área urbana, lo que implica la existencia de un remanente de suelo forestado cercano a las 1.900 has. potencialmente apto para su futura urbanización. La situación más atractiva corresponde a una franja territorial localizada entre la localidad de Montecarlo y el norte de la localidad de Pinamar, con una apertura a la costa de aproximadamente 3000 metros de extensión, sobre la cual existe un proyecto de urbanización de magnitud, que incluye un emprendimiento portuario para la navegación deportiva y recreativa.

La potencialidad del territorio en cuestión, ha generado la apertura de una nueva arteria consistente en una Avenida Parque que integra de modo directo el área de localización de la Nueva Terminal de Omnibus con el extremo norte de la actual urbanización de Pinamar, y que permitirá a futuro conectarse con las nuevas urbanizaciones que se ejecuten –incluyendo el emprendimiento portuario citado–, sin interferir la estructura vial actual.

Los planes directores de Cariló y Pinamar, incluyen áreas que en su mayor parte se encuentran forestadas, lo cual constituye una potencialidad para el mantenimiento de condiciones ambientales de la planta urbana del partido. La baja intensidad que caracteriza a este patrón de ocupación, resalta aún más las favorables condiciones de esta situación.

<sup>17</sup> Según información proporcionada por el municipio.

Existen 11593 parcelas urbanas vacantes, que representan el 51 % del total del partido. Si se cualifica la oferta de parcelas de acuerdo a la forestación, un 70 % de ellas, ofrecen esas condiciones. Las áreas con predominio de parcelas vacantes forestadas se localizan particularmente en Cariló –en proximidades del acceso desde la Multitrocha, y en una importante franja de terreno localizada al norte de la localidad-, y en menor medida en Valeria del Mar –en localizaciones dispersas y en el extremo norte de Pinamar. Estas últimas suman a las condiciones ambientales antes desarrolladas, el valor agregado que le otorga la infraestructura básica de servicios existente.

Un elemento estructural en la caracterización de la potencialidad turística, lo constituye la infraestructura de apoyo al desarrollo de esa actividad, dada por las plazas de alojamiento. La confrontación entre la existencia de plazas del año 1995 y la situación actual, permite apreciar en primer lugar, el notable incremento en la localidad de Cariló, seguido por Pinamar. El tipo de alojamiento con mayor crecimiento resulta el correspondiente a Appart-hotel, y en menor medida, hoteles y hosterías.

Según las diferenciales condiciones de accesibilidad y equipamiento de apoyo, se determinaron oportunamente distintas tipologías de balnearios, que permitió estimar la capacidad futura total de la playa para albergar a sus usuarios.

Como ya fuera señalado, el mejoramiento progresivo de las condiciones de accesibilidad y equipamiento del frente marítimo, conjuntamente con el aumento de la población, se estima que producirán un gradual proceso de ocupación de la playa. Dicho aumento se lo estimó según estándares usuales actualmente en el partido, con lo cual se llegaría a 128.872 hipotéticos usuarios.

Como ya fuera señalado, el mejoramiento producido en las infraestructuras de comunicación ha significado el acortamiento de las distancias de Pinamar con los centros de localización de la demanda (Capital Federal, Área Metropolitana Bonaerense y Gran La Plata); en el que se destacan el proceso de completamiento de las autopistas Buenos Aires - La Plata, la Ruta 2 y la Multitrocha y el F.C. a Pinamar. Estas obras han implicado la disminución de los tiempos de viaje y el incremento de la seguridad, lo que por otra parte mejora las posibilidades de utilización de las infraestructuras turísticas en baja temporada, momento en que estas se encuentran ociosas.

El importante nivel alcanzado por la construcción de nuevas modalidades de alojamiento turístico (Appart-hotel / Tiempo Compartido) en correspondencia con las también novedosas conductas turísticas de grupos poblacionales de nivel socioeconómicos medio/altos y altos, es indicativo del carácter precursor y de rápido posicionamiento de los inversores “locales” frente a las nuevas condiciones del mercado.

El estímulo, la canalización y el aprovechamiento de las inversiones potenciadoras del desarrollo, deben incorporar el concepto de sustentabilidad para proteger y mejorar el ambiente, y satisfacer las necesidades humanas, entre ellas el turismo; sin comprometer a las generaciones futuras.

En el territorio en estudio existe una importante cantidad de recursos de interés que hacen al patrimonio ambiental tanto natural como cultural. Fundamentalmente la sociedad local reconoce y se identifica con los primeros, en los cuales el aporte del medio natural antropizado resulta como componente fundamental. Mientras que se evidencian como poco explorados y explotados aquellos recursos arquitectónicos que se disponen de modo puntual o agrupados en el territorio. En Ostende, por ejemplo, es donde se emplaza la mayor cantidad de obras representativas del período correspondiente al origen del partido, por lo que su interés trasciende el ámbito local.

El Partido de Pinamar ha tenido desde su origen normas urbanísticas que rigen el ordenamiento del territorio, las que han dado como resultado, diferentes formas al espacio urbano, la mayoría de ellas de alta calidad.

Esto puede atribuirse en gran parte, al mantenimiento de ese marco jurídico que ha sabido respetar una idea originalmente deseada.

La continuidad en los modos de ocupación del espacio, ofrece seguridad legal a aquellos que invierten recursos económicos en el territorio.

A modo de síntesis, se reconoce que las potencialidades que ofrece este territorio en términos de recursos, resulta sumamente importante a la hora de prever las transformaciones del mismo, ya sea por la posibilidad de considerar aquellos subutilizados, así como preservar los existentes complementariamente con la incorporación de nuevos recursos. Asimismo, esos recursos pueden clasificarse según sean tangibles o intangibles.

A partir de esta conceptualización se reconocen como recursos naturales tangibles a las diferentes formas de vida, al agua, al suelo y al subsuelo; e intangibles aquellos valores escenográficos diversos que adquieren los sectores litorales y áreas de dunas vírgenes del partido. Entre los recursos construidos por el hombre se encuentran los bosques, la forestación y la parquización en áreas urbanas. Estos también se traducen en recursos intangibles por el valor que adquieren en términos de paisaje y calidad urbana, ligado a la atracción turística.

No menos importante resultan el hábitat como recurso físico, o las diferentes expresiones de los recursos culturales.

Finalmente, un recurso intangible de alto valor a destacar, es el reconocimiento adquirido del perfil turístico, lo que constituye un escenario atractivo para la radicación de inversiones económicas.

### **3.3 ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN ACTUAL Y POTENCIAL**

#### **3.3.1 POBLACION ACTUAL**

A fin de realizar la estimación del número de habitantes y usuarios actuales del partido de Pinamar, se diseñó un procedimiento que parte de considerar la oferta habitacional, calculada a partir del número de conexiones domiciliarias de energía eléctrica, por ser éste el servicio excluyente en cuanto al carácter universal de su cobertura.

Las cifras provistas por el municipio, en ese sentido, contabilizan 17765 medidores en todo el Partido.(Cuadro III.18) Para determinar un número de personas por medidor, se han consultado antecedentes en relación a número de habitantes por vivienda, pero que en general muestran la situación de la población permanente, con un número inferior a 4. Sin embargo, las cifras que involucran a la población turística son de más difícil precisión, pero con coincidencias en una ocupación habitacional mayor a la admisible. No obstante lo cual, se ha considerado conveniente adoptar 5 hab./vivienda, valor conservador y más cercano al primeramente citado.

Dado que los medidores residenciales no incluyen a la hotelería, se ha incrementado el valor antes calculado con el número de plazas suministrado por el municipio; con lo cual, la población estimada actual es la siguiente:

POBLACIÓN ACTUAL ESTIMADA		
1	MEDIDORES DOMICILIARIOS	17765
2	HABITANTES POR VIVIENDA	5
3	POBLACIÓN EN VIVIENDAS (1x2)	88825
4	PLAZAS HOTELERAS	10081
6	POBLACIÓN ESTIMADA (3+4)	98906

### CUADRO III.18: ESTIMACIÓN CANTIDAD DE HABITANTES

FUENTE: Elaboración Propia

Se ha confrontado este valor, con el procedente de otro procedimiento cual es, incrementar la población total censada en la Encuesta de Hogares de 1995, conforme el aumento registrado en el número de parcelas ocupadas. El resultado obtenido es de 104.000 personas, aproximadamente. La relativamente baja confiabilidad del mismo, procede de que existe una alta heterogeneidad en el número de personas por parcela –toda vez que puede albergar una o varias viviendas- y que los usos no son exclusivamente residenciales. No obstante lo cual, el resultado así obtenido, ha permitido corroborar la pertinencia de la estimación original.

La cifra provisoria procedente del Censo Nacional de Población y Viviendas realizado en el curso del año 2001, indica un total poblacional de 20.200 habitantes, que por la época del año en que se realizó, se considera corresponde a la población permanente del partido, lo cual equivale al 20.4 % del total de habitantes –estimados precedentemente-, que se estaría en condiciones de albergar durante la temporada estival.

### 3.3.2 POBLACIÓN FUTURA

Sobre la base de los indicadores urbanísticos establecidos por el Código de Ordenamiento Urbano vigente, cuyas modificaciones esenciales ya fueran comentadas, se ha realizado una estimación aproximada de la capacidad poblacional de las diferentes zonas en que se ha clasificado el territorio.

El método empleado cuenta con un alto grado de indeterminación, toda vez que las superficies mensuradas de cada zona incluyen sin diferenciarlos tanto los espacios parcelarios particulares, como los públicos, sean estos circulatorios, espacios verdes u otros; mientras que el valor de densidad poblacional incorporado al cálculo, corresponde a valores netos.

Por otra parte, la cuantificación realizada –dada su necesaria simplificación-, supone la inexistencia de subdivisión y construcciones antecedentes, y –consecuentemente- de compromiso actual en la ocupación del territorio: esto acarrea distorsiones al cálculo, por sobredimensión –en el caso de zonas ya consolidadas con valores reales de densidad por debajo del propuesto-, o –en sentido contrario- y aunque solo se verifique de modo puntual, por aplicación de valores de densidad ya superados por la propia realidad.

El Cuadro N° III.19, identifica en sus primeras columnas, los indicadores de densidad neta que se norman en cada zona, diferenciando –en algunas de ellas- estos valores, en la expectativa que se completen los servicios esenciales. La presente cuantificación, consideró esta situación, determinando tamaños poblacionales potenciales alternativos.

ZONA		DENSIDAD		SUPERFICIE		POBLACIÓN	
422/87	T.O	ACTUAL	POTENCIAL	REAL	CORREGIDA	S/SERVICIOS	C/ SERVICIOS
U1	U1P1	700		35.97	25.18	21402	21402
	U1P2	1000					
	U1OV	130	500	38.03	24.72	3214	12360
U2	U2P1	700		22.94	14.91	10438	10438
	U2P2						
	U2OV	130	400	37.99	24.69	3210	9877
	U2C	130	400	9.94	6.46	840	1938
U3	U3P1	700		3.71	2.60	2013	2013
	U3P2	850					
RM	RMP	300		49.56	34.69	10408	10408
	RMOV	130	300	38.13	26.669	3470	8007
	RMC	130	150	4.35	3.05	396	457
RH	RHP	150	500	30.87	21.61	3241	10805
	RHOV	130	300	41.82	29.27	3806	8782
	RHC	130	300	19.32	13.52	1758	4057
C1	C1P	150	250	1.10	0.77	116	193
U	RUP	150		532.94	373.06	55959	55959
	RUOV	150		655.85	459.10	68864	68864
	RUC	130	150	486.15	340.31	44240	51046
✕	E1P	60	150	4.70	3.29	197	494
✕	E2P	150		7.24	5.07	760	760
ZSR	ZSRPOV	130	150	2.96	2.07	269	311
I	IPOV	130	150	63.96	44.77	5820	6716
RA	RAPOV	130	150	98.34	68.84	8949	10326
✕	REXT. V	150		44.84	31.39	4708	4708
✕	REXT. C	60	150	186.85	130.795	7848	19619
						261925	319539

### CUADRO III.19: DETERMINACIÓN DE POBLACIÓN SEGÚN NORMATIVA VIGENTE

FUENTE: Elaboración Propia

Las superficies brutas medidas sobre plano, fueron corregidas con un factor de ajuste de 0.65, que refleja una estimación de la sustracción de los espacios públicos a cada una de las zonas. Al valor de superficie así ponderada, se lo cargó con los valores de densidad neta establecidos por el Código, obteniendo las capacidades poblacionales previstas.

Tal como se señalara en ocasión del estudio “Las Problemáticas Territoriales y el Mejoramiento de la Calidad Urbano Ambiental”, existe sobre las localidades de Pinamar y Cariló, sendos Planes Reguladores de desarrollo urbano, convalidados desde el nivel provincial, que establece previsiones poblacionales máximas para su futura ocupación. La sumatoria de ambas cifras admitidas asciende a 347.511 habitantes.

### 3.3.3 ESCENARIOS POBLACIONALES TENDENCIALES

Con los resultados obtenidos precedentemente, se confeccionó una matriz síntesis, que permite visualizar la situación poblacional inicial o actual, y las expectativas que presenta la futura ocupación del partido. Se han considerado dos instancias diferentes, según se cumplan los topes conforme a las densidades máximas contempladas en la normativa vigente y en los Planes citados. Asimismo, se ha estimado la partición de los totales en cada escenario, según se trate de habitantes permanentes o turistas.

Los resultados obtenidos, se constituyen en un valioso insumo en la continuidad del Plan de Desarrollo Sustentable, en tanto permite evaluar el grado de sustentabilidad social, económica y territorial de dichas

tendencias; como a su vez, facilita el dimensionado de intervenciones correctivas y superadoras. (Cuadro III.20)

POBLACIÓN		ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO TENDENCIAL 1	ESCENARIO TENDENCIAL 2
1	POBLACIÓN ACTUAL	98906	98906	98906
2	INCREMENTO SEGÚN NORMATIVA (a)	-	220633	220633
3	INCREMENTO NUEVAS AREAS (b)	-	-	347511
<b>4</b>	<b>POBLACIÓN TOTAL (1+2+3)</b>	<b>98906</b>	<b>319539</b>	<b>667050</b>
5	POBLACIÓN PERMANENTE (20,4 % DE 4)	20200 (c)	65186	136078
6	POBLACIÓN TURÍSTICA (4 - 5)	78708	254353	530972
(1) Completamiento Área Urbana Actual . (Todos los Servicios)				
(2) Completamiento según planes ampliación Área Urbana Cariló y Pinamar				
(3) INDEC. Censo Nacional de Población y Viviendas 2001 (cifras provisionales)				

### CUADRO III.20: ESCENARIOS POBLACIONALES TENDENCIALES

FUENTE: Elaboración Propia

## 3.4 RENDIMIENTO DE PLAYA

### 3.4.1 INTRODUCCIÓN

En ocasión del desarrollo del proyecto “Las Problemáticas Territoriales y el Mejoramiento de la Calidad Urbano Ambiental”, se avanzó en la caracterización y sistematización del uso de la playa, sus atractivos naturales, su accesibilidad y sus equipamientos. Posteriormente se procedió a efectuar la cuantificación de la oferta del recurso, sobre la base de la observación in situ y a través de fotografías aéreas, cartografía y filmaciones. Como resultado de lo cual se construyeron escenarios reales, hipotéticos e ideal, a fin de indagar sobre las potencialidades del Partido, y promoviendo un debate sobre la sustentabilidad de los futuros posibles.

En el presente estudio, se retoman algunos de los aspectos allí considerados, actualizando las mediciones en base a los cambios normativos sucedidos y sintetizando la explicitación de los escenarios tendenciales.

Las modalidades de ocupación de la playa varían significativamente según las características propias del recurso, geomorfología, clima, ordenación del espacio contiguo al mar, así como de las pautas culturales de la población. Es así, que resultan incomparables los estándares de playas europeas, con los de las costas brasileñas, o las caribeñas, o las costas argentinas, que asimismo varían entre sí.

Son escasas las mediciones al respecto del modelo argentino, sin embargo, en la búsqueda bibliográfica se mencionan algunas observaciones realizadas en la playa Bristol de Mar del Plata y en los balnearios del Municipio de La Costa. Para los especialistas europeos el promedio de 3m<sup>2</sup> por habitante registrado para el primer caso, constituye un valor intolerable, y admiten como límite de saturación en las playas europeas los 4,8 m<sup>2</sup>/hab.<sup>18</sup>.

Si bien esas afirmaciones pueden tomarse como aproximaciones a la ponderación del recurso, la falta de estudios en nuestro contexto demandó un análisis particularizado al interior del partido de Pinamar. Para tener parámetros de comparación actual se ha estudiado la ocupación real de la playa constatada en la temporada al efecto de elaborar estándares reconocibles a partir de la propia realidad.

<sup>18</sup>Gaviría, citado en “Planificación del espacio turístico”, de R.Boullón.

Del mencionado análisis, de acuerdo a las características de los emplazamientos de los distintos sectores balnearios, se pudo estimar como estándar ideal de máximo rendimiento al valor 7.3 m<sup>2</sup>/hab., constatado en la localidad de Pinamar al año 1995.

El método empleado para la elaboración de escenarios parte de relacionar la población en el área urbana con la capacidad de usuarios en la playa, y reconocer las condiciones de ocupación resultante a través del indicador de rendimiento de superficie de playa ( en m<sup>2</sup>) por habitante.

Para la caracterización de dichos escenarios, por lo tanto, resultó esencial calcular y/o estimar –en cada uno de ellos-, el valor de las variables fundamentales: población, usuarios de la playa y disponibilidad del recurso (oferta de playa).

Para la primera de esas variables, se utilizaron los tamaños poblacionales calculados, conforme a las diferentes expectativas mencionadas. La consideración de la población demandante del recurso playa se estimó en un 70 % del total de la población del área urbana, habida cuenta que de acuerdo a estudios realizados en otros contextos y corroborados en el partido, el grado de atracción que ejerce el recurso playa se aproxima a ese porcentaje<sup>19</sup>

La disponibilidad del recurso playa se calculó contemplando la extensión del frente marítimo afectado a ese uso –en cada escenario-, por un ancho promedio de 60 metros, que surge de las observaciones y mediciones realizadas.

### 3.4.2 LOS ESCENARIOS

Se elaboraron tres escenarios: uno que describe el estado de situación actual y dos tendenciales según expectativas de crecimiento poblacional, una según la norma vigente en la actual planta urbana y otra que incorpora la correspondiente a los planes reguladores de expansión, fuera de ella. En cada caso, se construyeron los indicadores según las relaciones antes mencionadas.

POBLACIÓN	ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO TENDENCIAL 1 (1)	ESCENARIO TENDENCIAL 2 (2)
1 POBLACIÓN TOTAL	98906	98906	667050
2 USUARIOS PLAYA (70% DE 1)	69234	223677	466935
3 OFERTA DE PLAYA (M2)	744720	744720	1218000
<b>4 INDICES (OFERTA USUARIOS)</b>	<b>10.8</b>	<b>3.3</b>	<b>2.6</b>
(1) Completamiento Area Urbana Actual . (Todos los Servicios)			
(2) Completamiento según planes ampliación Area Urbana Cariló y Pinamar			

#### CUADRO III.21: ESCENARIOS

FUENTE: Elaboración Propia

El escenario actual, con una población en temporada que ronda los 100.000 habitantes, y una oferta de playa en correspondencia con la extensión del actual área urbanizada, permite contar con un índice que supera en más de tres puntos el estándar considerado ideal (10.8 sobre 7.3), si bien se hace la salvedad que se trata de un promedio en que coexisten situaciones de holgado confort, con otras con cierto grado de hacinamiento, particularmente en cercanías del área central de Pinamar.

El escenario correspondiente a la hipótesis resultante de la aplicación de las densidades normadas por el Código vigente para la planta urbana actual (Escenario Tendencial 1), contempla una población potencial de

<sup>19</sup> Se ha constatado que con la infraestructura de playa existente en la temporada 1995 satisfizo sin déficit una población demandante que constituía el 70 % de la población real que albergaba el Partido.

319.539 habitantes, con igual oferta de playa que el escenario actual, en virtud que las expectativas poblacionales de dicha normativa, involucran el mismo territorio. Desde luego que esto implicaría un fuerte impacto de la demanda sobre el recurso afectado, provocando el brusco descenso del índice a un 3.3 m<sup>2</sup>/hab, valor inferior a la mitad del estándar considerado ideal.

El Escenario Tendencial 2 que incorpora la ampliación de la planta urbana actual con los Planes Directores de Cariló y Pinamar, contempla una población potencial de 667.050 habitantes y una hipótesis de máxima ocupación en toda la extensión de playa del partido elevando la oferta a 1.218.000 m<sup>2</sup>. Esto implica que, mientras la población se incrementaría en un 574 % con respecto al escenario actual, la ampliación en la oferta de recurso playa tan sólo sería de un 168 %, evidenciando la fuerte disparidad entre las expectativas poblacionales normadas y las limitaciones impuestas por el recurso, en la medida que se pretenda el mantenimiento de estándares sustentables de utilización de la playa. (Cuadro III.21)

En Cuadro III.22, se ha realizado la cuantificación del número de usuarios que admitirían las playas de Pinamar, si se considerara hipotéticamente la aplicación de un tope, a partir del estándar 7,3 m<sup>2</sup>/hab. Se observa que mientras que en el Escenario Actual existe una sobreoferta de recurso capaz de albergar al total de los usuarios potenciales (70% de la población total), y un 47.3 % más; en los escenarios tendenciales los porcentajes se invierten. En efecto, sólo el 45.6 % del total de los usuarios potenciales del núcleo urbano en el Escenario Tendencial 1) podría acceder a la playa manteniendo un rendimiento de 7,3 m<sup>2</sup>/hab. Dicho porcentaje se reduce al 35.7 % cuando se contempla además la capacidad potencial dada por los planes directores

POBLACIÓN	ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO TENDENCIAL 1	ESCENARIO TENDENCIAL 2
OFERTA DE PLAYA	744720	744720	1218000
USUARIOS POTENCIALES (70 DE 1)	69234	223677	466935
USUARIOS ADMISIBLES (OFERTA /7.3 M <sup>2</sup> /HAB)	102016	102016	166849
DIFERENCIA RELATIVA (SUPERAVIT DÉFICIT)	47.3 %	45.6%	35.7%

### CUADRO III.22: ESCENARIOS POBLACIONALES TENDENCIALES

FUENTE: Elaboración Propia

Como resultado de un procedimiento inverso, se ha construido un Escenario Ideal, que asigna valores a las diferentes variables involucradas, en correspondencia con una hipótesis de crecimiento poblacional limitado por el mantenimiento de las condiciones actuales de la oferta de recurso playa en el área central de Pinamar (lo que arroja un índice de 7.3 m<sup>2</sup>/hab.), y extendido hacia toda la costa.

En este escenario la oferta máxima del recurso contendría a 166.849 usuarios, que se equipara con la demanda de población en la playa, elevando a 238.356 habitantes la capacidad poblacional del partido. (Cuadro III.23)

INDICE DESEABLE	7.3
Nº USUARIOS ADMISIBLE	166849
TAMAÑO POBLACION DESEABLE	238356

### CUADRO III.23: INDICADORES DE UN ESCENARIO IDEAL

FUENTE: Elaboración Propia

La oferta homogénea en todas las playas del partido que plantea el escenario ideal, difiere sustancialmente del escenario actual, donde uno de los atractivos del partido reside justamente en brindar distintas

modalidades de uso de la playa. Para este escenario, las cifras finales de población asentada requerirían de significativas modificaciones en las densidades normadas.

La evaluación de los escenarios tendenciales elaborados en el marco de las normativas vigente se deduce que de concretarse las capacidades poblacionales contempladas<sup>20</sup>, las condiciones de la oferta del recurso playa se verán seriamente afectadas, aún utilizándolo en toda su extensión. El grado de compromiso físico y legal del territorio, dificulta la concreción del escenario ideal.

De acuerdo a las capacidades poblacionales potenciales analizadas, se concluye en la necesidad de ordenar el crecimiento territorial hacia los 240.000 habitantes planteada en el escenario ideal. La regulación de dicho incremento, tanto en lo que respecta a la limitación de las tendencias, así como a su distribución en el espacio, deberá concretarse no sólo sobre el escenario que contempla la expansión urbana sino también sobre el correspondiente a la planta urbana actual.

Esto demandará el reconocimiento del diferencial grado de resistencia –por sectores– del territorio, según el compromiso jurídico legal y su consolidación urbana, para poder regular la capacidad poblacional hacia valores aceptables dentro del marco de desarrollo previsto.

Complementariamente, generar actividades alternativas al uso de la playa, posibilitará reducir el porcentaje de población que demande el principal recurso turístico de Pinamar.

### **3.5. CONSIDERACIONES FINALES**

El diagnóstico territorial de Pinamar, permite distinguir básicamente, problemáticas en tres diferentes escalas: por un lado la relacionada con el contexto internacional marcado por profundos cambios globales que afectan a la economía y la sociedad, y a lo que nuestro país no es ajeno; en segundo término las repercusiones a nivel regional y sectorial –léase la incidencia de aquella escala en el desarrollo económico y social en los centros turísticos de la costa atlántica bonaerense–; y en último término, la escala del territorio municipal.

Las potencialidades detectadas y las tendencias de desarrollo que han sido analizadas, a la luz del actual contexto y particularmente de las perspectivas que presenta la actividad turística, permiten afirmar que es posible pensar en un horizonte de crecimiento, dentro de un marco de sustentabilidad adecuado.

Los conflictos urbanos identificados durante el desarrollo del estudio, si bien no comprometen aún sustancialmente las características del medio natural y antrópico, cuentan con factibilidad de solución, en la medida que se realice una pronta intervención planificada, que incluya la implementación de acciones correctivas orientando las inversiones públicas y privadas.

El conjunto de condiciones naturales y paisajísticas, así como la calidad del medio construido, se han constituido en un elemento cuyo valor intangible ha sido apreciado, y representa en la actualidad, el atractivo diferencial sobre otros núcleos turísticos de la Costa Atlántica, tanto para la población residente cuanto para los turistas. Ello ha sido producto de un crecimiento general de las localidades que no se caracterizó ni por su explosiva magnitud ni por una descontrolada aceleración de los procesos de urbanización. Este rasgo distintivo ha permitido hasta ahora atender paulatinamente las disfunciones urbanas generadas.

No obstante, y por las mismas razones vinculadas a sus cualidades paisajísticas y naturales ya mencionadas, así como por la diversidad de servicios y de la oferta turística que se ha manifestado en los últimos años, es

<sup>20</sup> A las previstas para el área urbana actual, debe agregarse las que surge de los Planes Directores previstos para Cariló y Pinamar.

---

previsible un incremento de las tendencias registradas en cuanto a la localización de población permanente en el Partido, así como de los flujos estacionales.

Dentro de este marco, las normas de uso y ocupación del suelo vigentes en el Partido, así como las previsiones contempladas en los planes de ampliación, plantean en términos de las capacidades poblacionales, un escenario futuro que lleva a reflexionar sobre dos cuestiones centrales: el impacto que se producirá, tanto sobre el soporte físico (playas, médanos y bosques), cuanto sobre el medio construido; y la demanda emergente en materia de infraestructura, equipamientos y servicios, con su consecuente previsión de inversiones de magnitud para su atención.

Por otra parte, las expectativas que presenta el actual contexto económico y de la actividad turística, junto a las innovaciones en materia de producción y comercialización turística, promueven la necesidad de reflexionar acerca del perfil turístico deseado. A partir de ello, en la redefinición del escenario territorial del partido, como alternativa de desarrollo sustentable que busca el adecuado equilibrio entre el medio natural y el medio construido, surge como determinante definir una capacidad poblacional acorde, tarea clave para proteger las condiciones ambientales del recurso y la escala del conjunto, evitando la sobreexplotación y saturación ya verificada en algunos centros turísticos del país, incluso en algunos sectores del partido de Pinamar, y considerando que la capacidad del recurso playa constituye un condicionante determinante e irremplazable, tanto en lo que respecta al espacio así como a la actividad que en él se desarrolla.

Por otra parte es necesario contemplar también el desarrollo económico, donde una de las cuestiones trascendentes a considerar son las inversiones que, tanto del sector público como del privado, demandará la concreción del escenario futuro. El variado espectro de emprendimientos que aquél supone, convierte al territorio en un ámbito de “fertilidad” capaz de atraer recursos locales y externos captando y revirtiendo sus excedentes, y dejando abierta la posibilidad de elaboración de nuevos proyectos a partir de los cambios que se materialicen en el contexto regional del territorio así como en los propios de la actividad turística.

La búsqueda de un perfil distintivo y altamente cualificado, que desde las condiciones físico-espaciales del territorio potencialice el atractivo turístico del Partido, implica el diseño de estrategias de desarrollo, fundadas en un objetivo que le corresponde definir, consensuadamente, a la comunidad. El escenario actual está abierto a la redefinición de dichas estrategias.

## **SECCIÓN II: BASES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN ESCENARIO SUSTENTABLE**

## PRESENTACIÓN DE LA SEGUNDA SECCIÓN

En esta Sección, se presenta el resultado final del proceso llevado adelante a lo largo del estudio, que se inició con la caracterización de la situación actual y tendencial del Partido de Pinamar desarrollada en la primera sección, y que concluye con la formulación de las bases para la construcción de un escenario futuro en el marco de un desarrollo sustentable.

Los cambios acontecidos en el contexto global del país a fines del 2001 obligaron a reconsiderar los aspectos tanto en lo económico como social que en parte modificaron el estado de situación diagnosticado en la primera sección. En ese sentido, el fin de la ley de convertibilidad vigente desde el año 1991 que diera lugar al tipo de cambio alto constituyó un nuevo condicionamiento para el turismo nacional e internacional cuya repercusión en la actividad turística de Pinamar se ha verificado en las últimas temporadas a partir del significativo aumento de la demanda, colmando la capacidad instalada e incrementando las tendencias de edificación en todas las localidades del partido. En ese contexto, y en el marco de una caída de la demanda efectiva por deterioro del salario real con mayores repercusiones en los segmentos sociales más bajos, las características de la oferta turística de Pinamar han podido mantener y ampliar la atracción de flujos de turistas e inversión constituyéndose en alternativa válida frente a los centros turísticos del circuito internacional.

Enmarcado en el proceso de cambio antes enunciado y sobre la base del Diagnóstico realizado, en la consecución del Plan de desarrollo Sustentable para el Partido de Pinamar, se efectivizaron diversas instancias de interacción con sectores de la comunidad, en las cuales a través de entrevistas, encuestas, foros de exposición y debate y otros medios se recogió a partir del intercambio de opiniones ideas para un futuro deseado. Las expresiones propositivas fueron condensadas en los denominados “Ejes Estructurales e Ideas” que involucran aspectos sociales, económicos, ambientales y territoriales los cuales se desarrollan en el Capítulo I.

En el Capítulo II se presentan los “Lineamientos Estratégicos y el Esquema Básico de Ordenamiento del Territorio” como resultado de la adaptación al espacio territorial de los Ejes Estructurales e Ideas. Contemplan además como base de sustentación los resultados del Diagnóstico General, los condicionantes dados por el contexto económico y social actual, las nuevas expectativas generadas en la actividad turística y la necesaria consideración de un límite al crecimiento poblacional en un marco que preserve las características generales del bosque y de los médanos a fin de asegurar patrones de asentamiento compatibles con los que han cualificado a Pinamar a lo largo de su historia.

Con base en los resultados del capítulo precedente, se formuló una alternativa posible de ordenamiento sustentable del territorio, contemplando patrones de asentamiento que consideran los requerimientos del segmento turístico buscado, su factibilidad económico-social, y la fragilidad y limitaciones de los recursos actuales tangibles e intangibles del Partido. Se han representado, conforme a lo establecido en el plan de trabajo, la estructuración de los trazados en los espacios destinados a la expansión urbana y la potencial reconfiguración de los existentes; la reestructuración del sistema circulatorio; la definición de las necesidades en materia de infraestructura básica a escala local; y la adecuación de los marcos normativos que regulan el uso y ocupación del suelo.

# CAPITULO 1 SISTEMATIZACIÓN DEL PROCESO PARTICIPATIVO

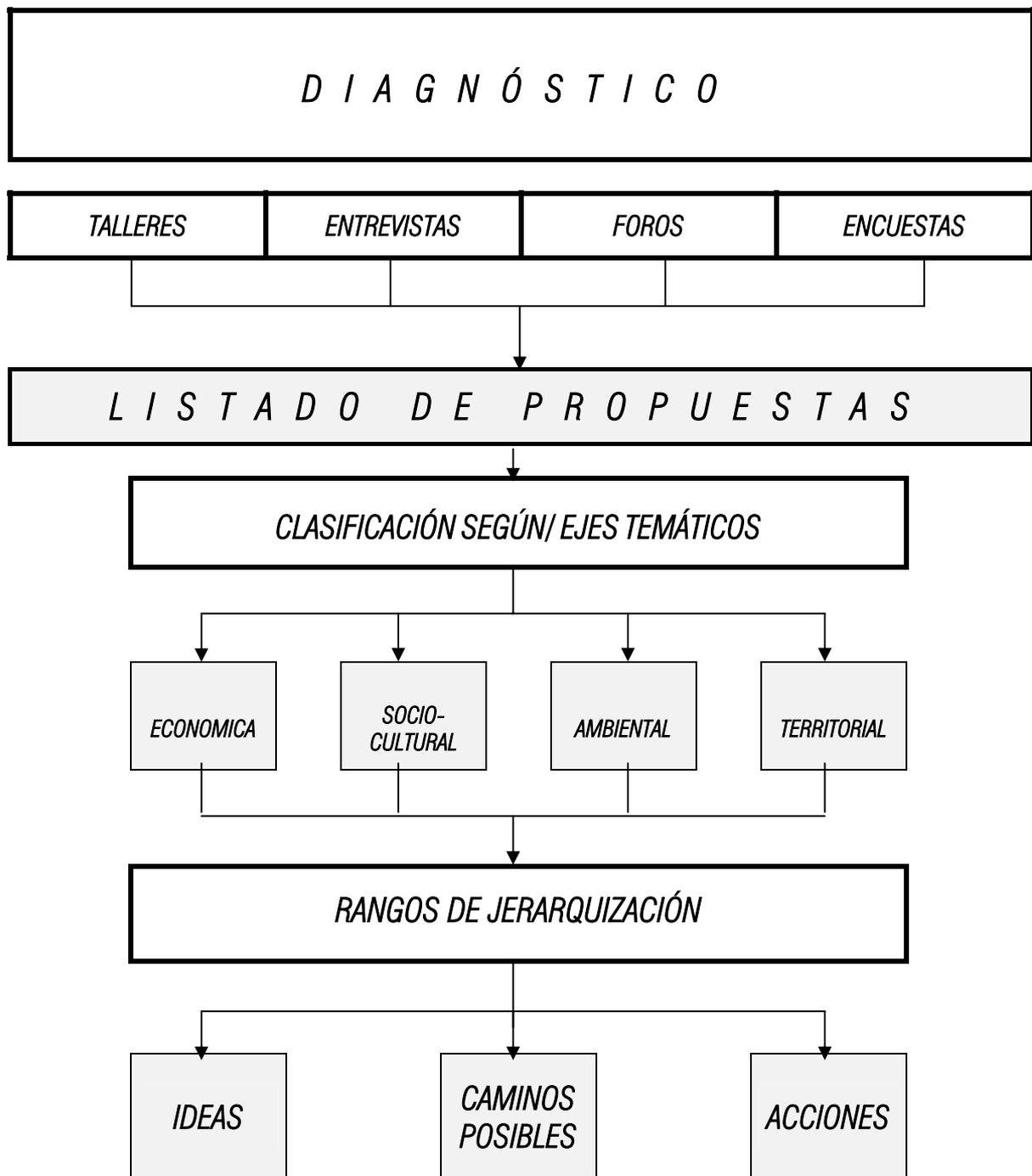
## PRESENTACIÓN

La actualización del diagnóstico general del Partido, se nutrió en gran medida de los aportes que se derivaron de las diferentes consultas a la comunidad local. Ello facilitó la identificación y reconocimiento de las problemáticas más sentidas y de algunas proyecciones posibles de las tendencias positivas y negativas, como así también, de las potencialidades dadas por los recursos tangibles e intangibles de Pinamar.

Complementariamente, los espacios de interacción antes mencionados, permitieron vislumbrar las ideas, intereses y expectativas futuras de los diferentes sectores de la comunidad local. En tal sentido la realización de los Talleres Locales, los Foros de Ideas, las entrevistas a informantes calificados o las encuestas a la población turística (temporada 2001/2002) y a los propietarios residentes y no residentes en el partido; permitieron la identificación y clasificación de un extenso número de acciones propositivas.

El listado de estas propuestas identificadas, si bien cuenta con una gran riqueza propositiva demostrativa del compromiso y creatividad de la comunidad convocada, reviste una enorme diversidad temática, correspondiendo también a muy diferentes escalas o niveles de resolución. Tal como se aprecia en el Cuadro I.1, este primer agrupamiento de propuestas permite identificar programas sectoriales, intervenciones de carácter puntual, u obras de envergadura regional junto a propuestas de orden local.

Esta información requirió de un ordenamiento de acuerdo a temáticas y jerarquías. En relación con los temas, los agrupamientos realizados identifican los siguientes ejes: *económico, socio-cultural, ambiental y territorial*. Con respecto a la jerarquización, se reconoció la existencia de al menos tres rangos: “*ideas*” (en que se agruparon aquellas opiniones sin suficiente precisión con respecto a los modos de su materialización), “*caminos posibles*” (si bien mantienen un nivel de generalidad, individualizan alguna cuestión que admite un abordaje sectorial) y finalmente, las “*acciones afines*” en la medida que éstas se encuadren en modos concretos de realización.



CUADRO I.1. ESQUEMA METODOLÓGICO  
Fuente: Elaboración propia.

## 1.1. EJES ESTRUCTURALES E IDEAS

La sistematización realizada a partir del listado de propuestas del proceso participativo dio lugar a la enunciación de las siguientes ideas y caminos posibles que, conjuntamente con las acciones<sup>21</sup>, se agruparon según ejes temáticos.

### 1.1.1. EJE ECONÓMICO

#### IDEA 1:

PROMOVER LA ARTICULACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE LOS RECURSOS Y POTENCIALIDADES TURÍSTICAS DE LA REGIÓN.

Caminos Posibles:

- Promoción industrial con utilización de materia prima regional.
- Integración regional de la oferta turística
- Desarrollo de actividades primarias regionales

#### IDEA 2:

CONSOLIDAR EL DESARROLLO DE UN PERFIL TURÍSTICO SUSTENTABLE MANTENIENDO SU IDENTIDAD, E INCORPORANDO NUEVAS MODALIDADES Y EXIGENCIAS DE LA DEMANDA ACTUAL.

Caminos Posibles:

- Fomentar el mejoramiento de la calidad de la oferta turística.
- Promover el mantenimiento de la actividad turística todo el año.
- Propiciar la articulación público/privado para la promoción turística.

#### IDEA 3:

DESARROLLAR OTRAS ACTIVIDADES PRODUCTORAS DE BIENES Y SERVICIOS QUE DIVERSIFIQUEN EL EXCEDENTE LOCAL Y QUE INCREMENTEN LA OFERTA DE EMPLEO SIN AFECTAR AL MEDIO.

Caminos Posibles:

- Estimular desde la gestión la producción de bienes y servicios
- Incentivar el desarrollo de industrias no contaminantes
- Promover la realización de eventos culturales, deportivos y turísticos de nivel internacional.

<sup>21</sup> En el Anexo se incluyen las Acciones propuestas por la comunidad vinculadas a las Ideas y Programas que se enuncian a continuación para cada Ejes estructural.

## 1.1. 2. EJE SOCIO-CULTURAL

### IDEA 1:

PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA.

Caminos Posibles:

- Promover la participación para la integración social
- Garantizar la sustentabilidad social mediante acciones de promoción y mejoramiento de las condiciones de empleo.
- Fortalecer los vínculos comunitarios de la población local y turistas.

### IDEA 2:

PROMOVER LA EDUCACIÓN EN TODOS SUS NIVELES Y LA CAPACITACIÓN

Caminos Posibles:

- Adecuar los niveles de educación para el conjunto de la sociedad local.
- Promover el desarrollo del nivel educacional superior aprovechando las capacidades locales y regionales.
- Generar programas de educación originados por el turismo y otras actividades.

### IDEA 3:

PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LA ATENCIÓN SANITARIA Y PREVENCIÓN EN SALUD.

- Mejorar la oferta de equipamientos y servicios para la adecuada prestación sanitaria de la población local y turista.
- Consolidar e incrementar las campañas de prevención de la salud.

### IDEA 4:

PROMOVER EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS Y DEPORTIVAS RECONOCIENDO Y VALORANDO LOS RECURSOS LOCALES.

Caminos Posibles:

- Promover la realización de actividades artísticas y culturales que pongan en valor los recursos locales.
- Estimular el desarrollo de actividades recreativas que valoricen los recursos propios para la población local y atractivo turístico.
- Incrementar el desarrollo de deportes y potenciar su aprovechamiento turístico.

### IDEA 5:

PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Caminos Posibles:

- Mejorar y ampliar acciones y equipamientos para la prevención del delito.
- Incrementar la vigilancia diurna y nocturna en los espacios públicos.
- Promover una mayor seguridad en el funcionamiento del tránsito.

### **1.1.3. EJE AMBIENTAL**

#### **IDEA 1:**

INCORPORAR EL CONCEPTO DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Caminos Posibles:

- Coordinar con los municipios vecinos un uso sustentable de los recursos naturales.
- Incorporar el concepto de sustentabilidad a la actividad turística.

#### **IDEA 2:**

GARANTIZAR QUE EL DESARROLLO URBANO NO AFECTE EL AMBIENTE.

Caminos Posibles:

- Promover la educación ambiental para residentes y turistas.
- Tratamiento y disposición final de los desechos urbanos.
- Tratamiento adecuado de los efluentes pluviales.

#### **IDEA 3:**

PRESERVAR LOS RECURSOS NATURALES E IMPLANTADOS (PLAYA, MÉDANO, BOSQUE).

Caminos Posibles:

- Establecer mecanismos de gestión que aseguren una adecuada explotación del recurso playa.
- Generar acciones para la protección y mejoramiento del bosque y mantenimiento del médano.
- Preservar rasgos distintivos del ambiente natural y construido.

### **1.1.4. EJE TERRITORIAL**

#### **IDEA 1:**

ASEGURAR LA PROVISIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EN ÁREAS URBANAS ACTUALES Y EN FUTURAS EXPANSIONES.

Caminos Posibles:

- Garantizar la ampliación y mejoramiento de los servicios públicos.
- Desarrollar equipamientos urbanos que valoricen las capacidades turísticas locales.

#### **IDEA 2:**

ASEGURAR EL CRECIMIENTO DEL ÁREA URBANA, MANTENIENDO CONDICIONES DE SUSTENTABILIDAD.

Caminos Posibles:

- Ordenar el crecimiento de las actuales áreas urbanas, en correspondencia con la capacidad del soporte.

- Adecuar la localización de nuevas modalidades hoteleras, comerciales y residenciales a las particularidades del partido

### IDEA 3:

ORDENAR EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE MOVIMIENTOS LOCALES, OPTIMIZANDO SU ARTICULACIÓN CON LA RED REGIONAL.

Caminos Posibles:

- Promover acciones que contribuyan al mejoramiento de las vinculaciones del partido.
- Realizar acciones a nivel local que mejoren las condiciones de circulación.
- Mejorar la gestión del tránsito en el marco de una accesibilidad sustentable.

### IDEA 4:

REESTRUCTURAR EL FRENTE MARÍTIMO, CONTEMPLANDO LA DINÁMICA DEL RECURSO NATURAL.

Caminos Posibles:

- Efectuar una intervención global sobre el frente marítimo reconociendo su complejidad y significación.
- Racionalizar la ocupación edilicia del área playa.
- Establecer acciones tendientes al mantenimiento del recurso playa.

### IDEA 5:

OPTIMIZAR LA CALIDAD DEL PAISAJE DEL PARTIDO, PARTICULARMENTE DEL FRENTE MARÍTIMO, CORREDORES VIALES Y ÁREAS CENTRALES.

Caminos Posibles:

- Tratamiento particularizado del borde costero, reconociendo sus rasgos comunes y sus diferencias
- Tratamiento particularizado de las principales arterias y los accesos que cualifiquen la imagen de Pinamar.
- Mejoramiento de las áreas centrales del partido y puesta en valor de los sitios de interés natural, histórico o cultural.

## CAPITULO 2: MARCO GENERAL PARA LA CONFORMACIÓN DE UN TERRITORIO SUSTENTABLE

### PRESENTACIÓN

Teniendo en cuenta las demandas y expectativas de los actores locales para un futuro deseable, se elaboró el marco general en el cual debieran inscribirse las acciones conducentes para un ordenamiento sustentable del partido de Pinamar. Los Ejes e Ideas antes descriptos, conformaron el punto de partida para la construcción de este marco por parte de las diferentes áreas disciplinares del Equipo de la Universidad Nacional de La Plata; lo cual incluyó el análisis territorial, la evaluación del contexto económico-social actual y el estudio del mercado turístico.

A partir de la configuración actual del territorio que se expresa en el Plano N°9 de la Sección I, se exponen los lineamientos estratégicos propuestos con su correspondiente espacialización, involucrando cuestiones relativas a: accesibilidad interna y externa; áreas urbanizadas y de futura expansión; centralidades y áreas de grandes equipamientos; frente marítimo; espacio público y espacios verdes; y servicios de transporte y saneamiento básico. El esquema final representa el modelo futuro de configuración territorial deseable, que contempla las expectativas de sustentabilidad ya señaladas y la satisfacción de los siguientes objetivos.

### OBJETIVOS GENERALES

- Promover desde el ámbito local acuerdos y acciones de cooperación y complementación para el mejoramiento conjunto de las infraestructuras y equipamientos regionales, que permita consolidar una oferta turística integrada, competitiva y diversificada.
- Potenciar el aprovechamiento de los recursos locales y establecer los límites cuantitativos y cualitativos al crecimiento a fin de asegurar patrones de asentamiento compatibles con aquellos que han cualificado a Pinamar a lo largo de su historia.
- Promover la utilización del frente marítimo en toda su extensión favoreciendo las condiciones de accesibilidad a la playa, incrementando la oferta de espacio público y garantizando, desde la diversidad, la sustentabilidad del territorio.
- Promover el desarrollo de la actividad turística optimizando la calidad del producto en la búsqueda de un perfil distintivo, y diversificando la oferta de atractivos y servicios que tiendan a ampliar la estacionalidad.

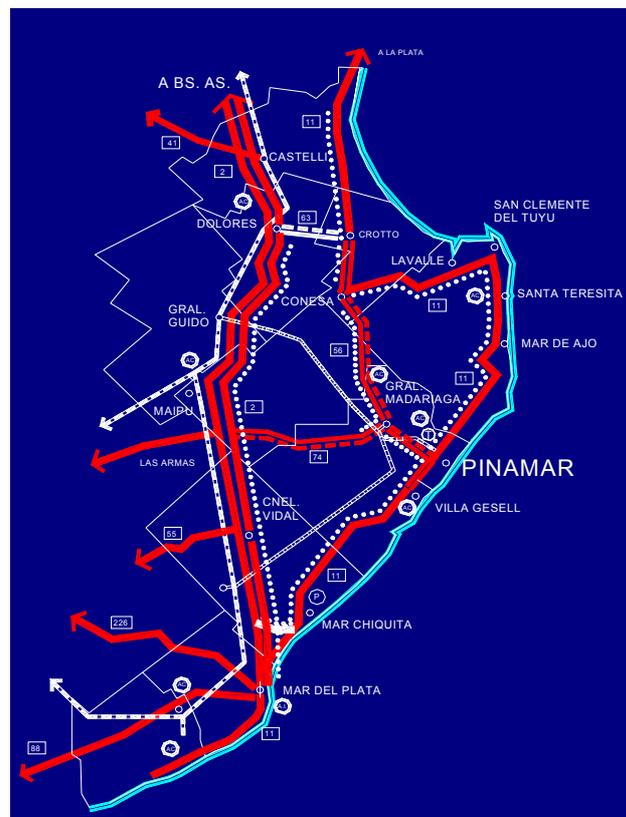
- Alentar el desarrollo de actividades económico, productivas, complementarias y de servicios al turismo que aprovechen los recursos locales, le confieran identidad a la oferta y no alteren las condiciones ambientales.
- Garantizar que los beneficios del desarrollo económico del partido contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de la población local.

Cada uno de los lineamientos siguientes expresa una intencionalidad transformadora de la configuración territorial actual, o de las formas de encauzar el desarrollo futuro del partido. El punteado que acompaña a cada lineamiento refiere las formas deseables en que debieran canalizarse tales intenciones.

## 2.1. LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS<sup>22</sup>

### 2.1.1. MEJORAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD REGIONAL

- OPTIMIZANDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA CONECTADA A LA AUTOPISTA RUTA 2 PARA INCREMENTAR LA ACCESIBILIDAD DESDE CENTROS EMISORES DE TURISTAS.
- DESARROLLANDO UN SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO AUTOMOTOR DE PASAJEROS ARTICULADO CON LOS RESTANTES MODOS (FERROVIARIO/ AEREO), PARA FAVORECER LA COMPLEMENTACION SOCIAL Y ECONOMICA REGIONAL Y APROVECHAR EN FORMA CONJUNTA LOS ATRACTIVOS TURISTICOS.



**FIGURA II.1. ACCESIBILIDAD REGIONAL**

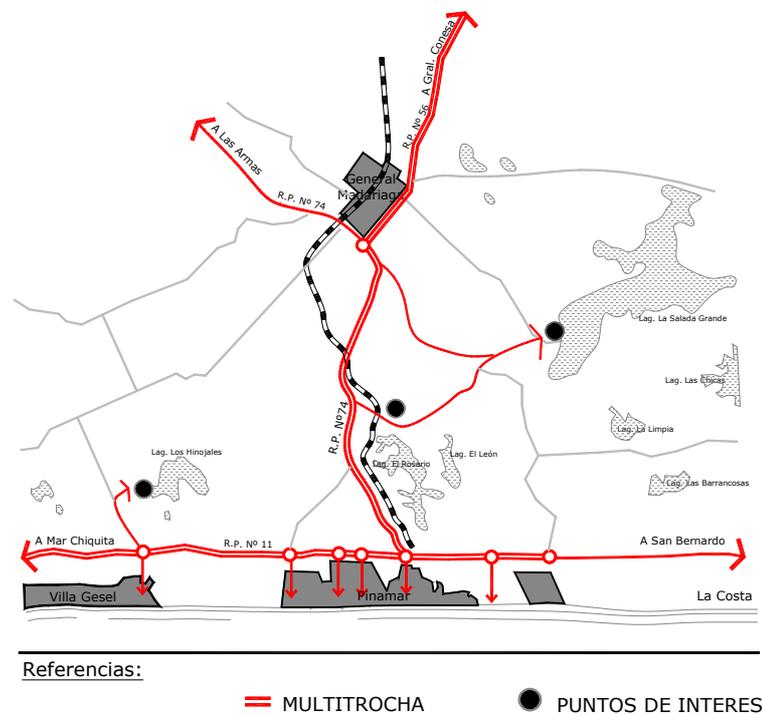
Fuente: Elaboración propia.

El mejoramiento de la red vial regional de enlace con la Autovía Ruta N°2 y la ruta N°11 optimizará las vinculaciones al interior de la región y con el contexto. En instancia prioritaria se considera la realización de la multitrocha en el tramo Pinamar-Gral.Madariaga y en la extensión sobre la Interbalnearia al norte del acceso a Pinamar, optimizando los desplazamientos al interior de la microregión. Seguidamente la ejecución con similares características de los trayectos de las rutas N° 63 (Croto-Dolores), N°56 (Gral.Madariaga-Conessa) y N°74 (Gral.Madariaga-Las Armas) darán continuidad a las excelentes condiciones de conectividad provistas por la Autovía Ruta N°2.

<sup>22</sup> A título ilustrativo se acompañan imágenes fotográficas que representan posibles formas de materialización, sin que ellas signifiquen la traslación directa a nuestro caso.

## 2.1.2. REESTRUCTURACIÓN DE ACCESOS AL PARTIDO

- REVALORIZANDO LAS CUALIDADES PAISAJISTICAS Y FUNCIONALES QUE PROVEE LA MULTITROCHA Y PREVIENDO SU CONTINUIDAD.
- ACORDANDO CON GRAL. MADARIAGA EL ORDENAMIENTO DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO, PARA EL TRATAMIENTO INTEGRAL DE LOS TERRITORIOS DE BORDE.
- JERARQUIZANDO LOS ACCESOS EXISTENTES Y CREANDO UNO NUEVO HACIA LAS EXPANSIONES PREVISTAS AL NORTE DEL PARTIDO.



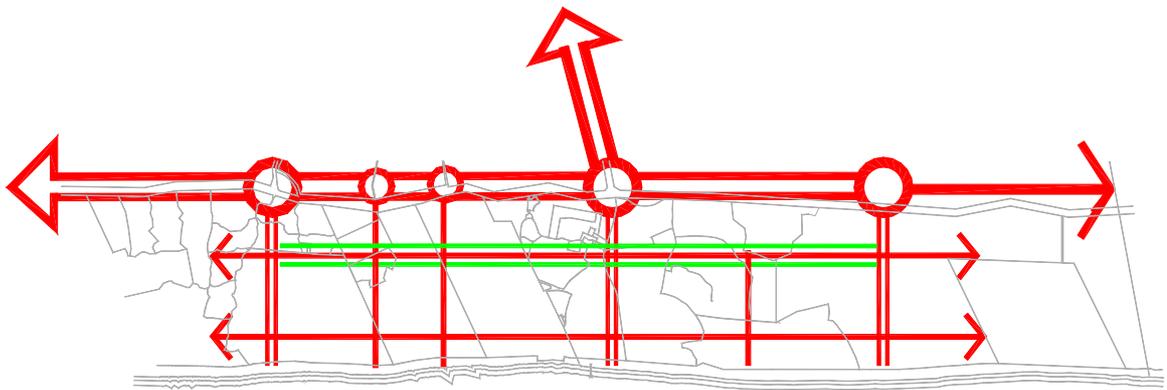
**FIGURA II.2. ACCESOS AL PARTIDO**

Fuente: Elaboración propia.

La ruta Interbalnearia adquiere un rol fundamental para la estructuración del territorio del partido y asimismo para la cualificación de su oferta turística identificada con las condiciones del paisaje. En ese sentido, constituye la “puerta de entrada” a Pinamar. El adecuado tratamiento ya materializado con la Multitrocha y su extensión conforme a las nuevas demandas de acceso al Partido deberá garantizar la fluidez de los desplazamientos en el marco del ordenamiento de los territorios aledaños que considere una adecuada asignación de usos del suelo y patrones de ocupación preservando y revalorizando las condiciones del paisaje natural. Dada la situación de límite interjurisdiccional, necesariamente el tratamiento de sendos bordes debe realizarse involucrando en forma conjunta, desde la planificación y gestión, a los Municipios de Pinamar y Gral. Madariaga, a fin de compatibilizar sus respectivos intereses.

### 2.1.3 MEJORAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD INTERNA

- PROMOVRIENDO LA REESTRUCTURACION DEL SISTEMA CIRCULATORIO INTERNO.
- ARTICULANDO LOS ACCESOS A UNA MALLA ANULAR QUE ABSORBA EL TRANSITO PASANTE, DISTRIBUYA LOS FLUJOS DE PENETRACION Y CONTRIBUYA AL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.
- CREANDO UNA AVENIDA PARQUE COMO CONECTORA PRINCIPAL ENTRE LAS DISTINTAS LOCALIDADES.
- GENERANDO ARTERIAS DE ENLACE ENTRE LA RED VIAL Y EL AREA COSTERA, MEDIANTE ACCESOS AL FRENTE MARÍTIMO.
- JERARQUIZANDO LA TRAMA VIAL CONTEMPLANDO LOS DISTINTOS MODOS DE TRANSPORTE Y LOS ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO.



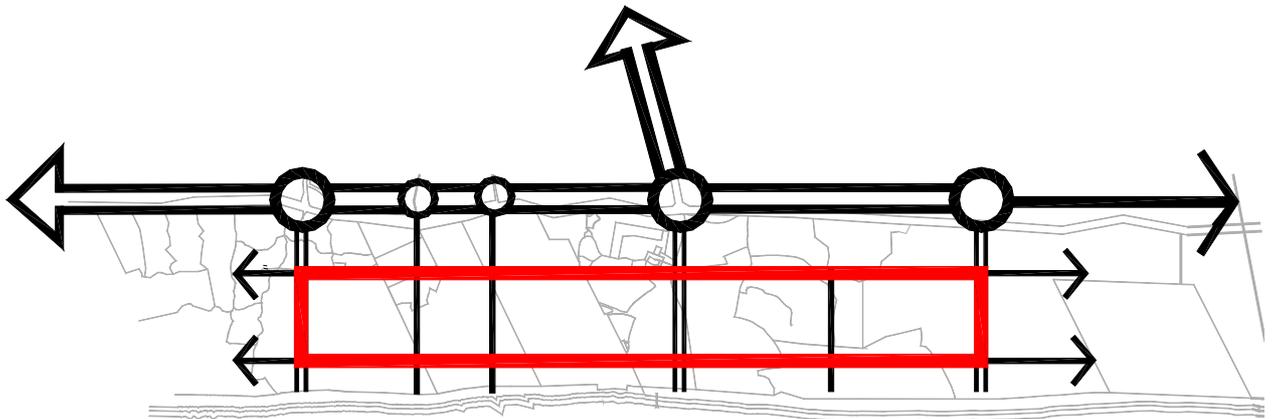
**FIGURA II.3. ACCESIBILIDAD INTERNA**

Fuente: Elaboración propia.

Las características de la trama vial urbana del partido que no reconoce un diseño integral para el conjunto de localidades constituye un impedimento para asegurar adecuados desplazamientos en el interior de la planta urbana. A partir de reconocer las preexistencias deberá propenderse a la definición de una red vial jerarquizada, en la cual queden expresados como arterias principales aquellas que canalicen los desplazamientos básicos y fundamentales dentro del territorio y en su vinculación con el contexto. Ellas son: de distribución de accesos a las distintas localidades, de penetración a cada localidad, de conectividad interna entre las distintas unidades. De modo tal que estas arterias jerarquizadas aseguren la conectividad entre los ámbitos más significativos de la estructura territorial: los accesos, las áreas centrales, las áreas de grandes equipamientos y las áreas de mayor densificación de población turística y el frente marítimo. Se apuntará a la conformación de un sistema de vínculos que integre las distintas localidades del partido, y en ese sentido tanto la conformación de la avenida parque como el circuito costero, articulados con las arterias de penetración podrán constituirse en los principales componentes ordenando los desplazamientos y asegurando la accesibilidad hacia y desde todos los ámbitos del partido.

#### 2.1.4. CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

- CREANDO UN SISTEMA DE TRANSPORTE LOCAL QUE POR LAS CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO CONSTITUYA PARTE DE LA OFERTA DE ATRACTIVOS TURÍSTICO-RECREATIVOS DEL PARTIDO.
- MEJORANDO EL SERVICIO EXISTENTE, DE MODO DE FACILITAR LOS DESPLAZAMIENTOS INTRA Y EXTRAURBANOS DE LA POBLACIÓN LOCAL.
- PRIVILEGIANDO LOS RECORRIDOS HACIA LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS DEL PARTIDO CON EL OBJETO DE CONSTITUIR UNA REAL ALTERNATIVA AL USO DEL AUTOMÓVIL PARTICULAR.
- CONFORMANDO CIRCUITOS PARA UNA DEMANDA ESPECÍFICA (PLAYAS, CENTRO, BOSQUE, EQUIPAMIENTOS, ETC.).



**FIGURA II.4. SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO**

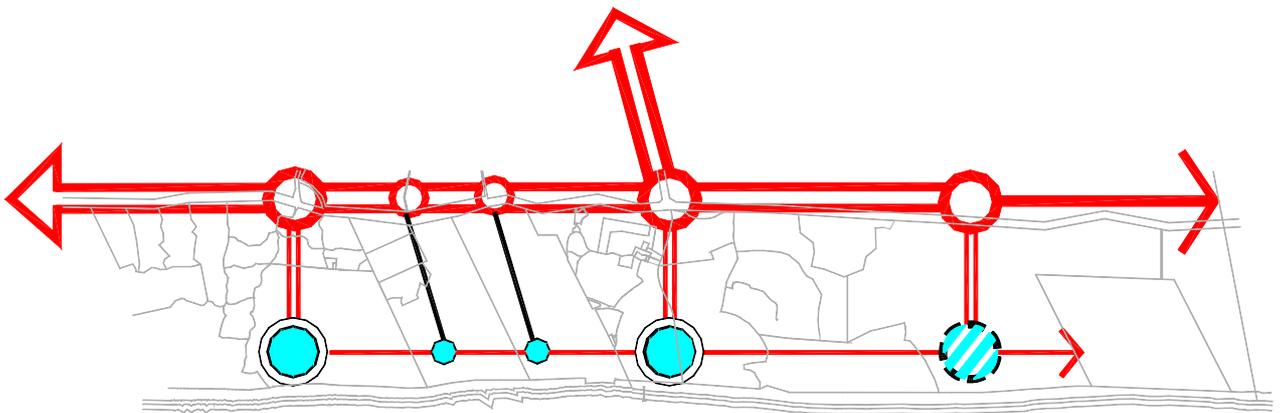
Fuente: Elaboración propia.

La movilidad constituye una de las problemáticas fundamentales a atender en las áreas urbanas en general y en los centros turísticos en particular. En ese sentido adecuados servicios de transporte mejorarían las condiciones de accesibilidad para el conjunto de la población hacia los distintos ámbitos de atracción del territorio. La posibilidad de resolver demandas de viajes con distintos destinos y horarios para cada uno de los integrantes del grupo familiar que utiliza su vehículo particular, podría estar resuelta con un servicio de transporte público.

Su recorrido y frecuencia deberán garantizar efectivamente los beneficios del servicio para el usuario particularmente hacia destinos de gran atracción. De este modo se podrá constituir en una alternativa válida al uso de vehículos particulares y consecuentemente disminuir la congestión de tránsito y demanda de espacio para estacionamiento tanto en las áreas centrales como en el Frente Marítimo.

### 2.1.5. RECONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS.

- POTENCIANDO EL DESARROLLO DE LAS CENTRALIDADES EXISTENTES RECONOCIENDO Y DESTACANDO SUS RESPECTIVAS IDENTIDADES, EN MODO DE CONFORMAR UNA OFERTA DE ATRACTIVOS DIVERSA.
- CREANDO UNA NUEVA CENTRALIDAD EN CORRESPONDENCIA CON EL FUTURO PUERTO DEPORTIVO.
- GARANTIZANDO LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD INTERNA Y EXTERNA A LAS DISTINTAS CENTRALIDADES.



**FIGURA II.5. SISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS**

Fuente: Elaboración propia.

La idea parte de reconocer ámbitos en el territorio del partido que ya constituyen centros que generan desplazamientos originados por la concentración de actividades diversas y de población. Se intenta consolidar las centralidades existentes, asegurando un rol distintivo para cada una de ellas y promoviendo las máximas jerarquías en Cariló y en Pinamar cuyo alcance de atracción ya excede los límites del partido. Con la creación de una nueva centralidad ubicada en el sector norte del partido podrá conformarse un sistema que asegure una equilibrada distribución de alternativas dentro del territorio en la cual las condiciones de accesibilidad interna y externa de cada una de ellas se apoyan en una adecuada estructura circulatoria. El carácter de la centralidad de Cariló estará definido básicamente por la actividad comercial de tipo ocasional y residencial hotelera, la de Pinamar por las actividades institucional, comercial y de servicios, y la de Pinamar norte por la actividad recreativa deportiva y comercial vinculada al puerto. Completan el sistema, manteniendo un alcance de segundo rango, las respectivas centralidades en Valeria del Mar y Ostende.

## 2.1.6. REQUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

- CONSIDERANDO AL ESPACIO PÚBLICO COMO ÁMBITO DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y A LA VEZ RECURSO PAISAJÍSTICO QUE CUALIFICA EL PRODUCTO TURÍSTICO.
- GENERANDO EL TRATAMIENTO INTEGRAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.
- REALIZANDO EL TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO DE LA TRAMA VIAL JERARQUIZADA, ACCESOS PRINCIPALES, AVENIDA PARQUE, PASEOS COSTEROS, ÁREAS CENTRALES, ESPACIOS VERDES, SECTORES DE EQUIPAMIENTOS URBANOS DE ACCESO PÚBLICO Y SITIOS DE PATRIMONIO HISTÓRICO.
- CONCRETANDO EL DISEÑO INTEGRAL DE EQUIPAMIENTOS, MOBILIARIO URBANO, CARTELERÍA, SENALIZACIÓN Y LUMINARIA QUE EN ARMONÍA CON LOS RECURSOS DE LA NATURALEZA ATENUEN LOS EFECTOS DE CONTAMINACIÓN VISUAL Y SONORA.
- INCREMENTANDO EL ARBOLADO URBANO, PRINCIPALMENTE EN SECTORES QUE PRESENTAN DÉFICIT DE ÁREAS FORESTADAS EN EL ESPACIO PRIVADO.

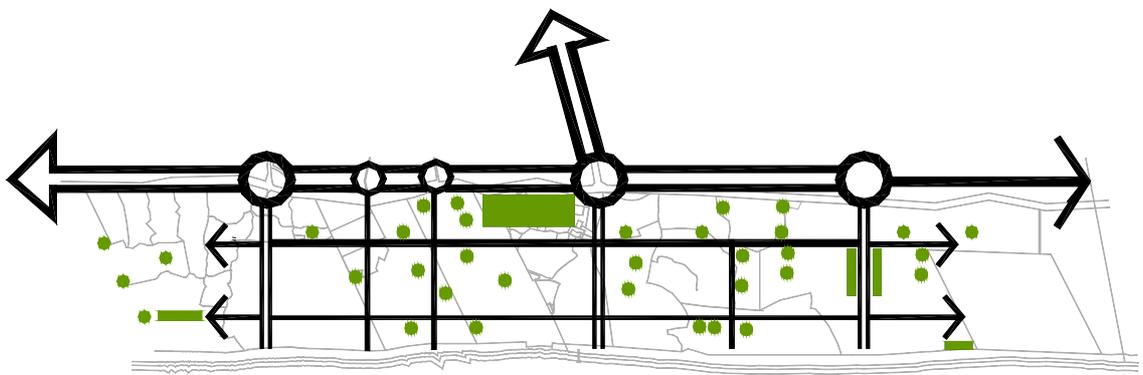


Las imágenes destacan diseños paisajísticos que responden a requerimientos de uso del espacio público y definen a través del manejo de materiales apropiados y de la vegetación, ámbitos para el recorrido, el descanso y contemplación del paisaje, y el encuentro social posibles de ser integrados en un sistema, utilizando la vegetación con fines estéticos y como moderadora de las condiciones climáticas. La primera imagen destaca, a través del diseño de solados y mobiliario adecuados a trayectos sinuosos acompañados por la vegetación, cómo pueden lograrse sendas peatonales que rompen con la monotonía y proporcionan una escala acorde. La segunda imagen muestra ámbitos definidos por la extensión del solado que, protegidos por la vegetación circundante, proporcionan microclimas alternativos con diferentes condiciones de asoleamiento. Las restantes imágenes representan alternativas para la diferenciación de recorridos peatonales y vehiculares con tratamientos acordes a su inserción en la trama urbana. El diseño y los materiales utilizados en los solados, así como la disposición de las luminarias y del arbolado contribuyen a una adecuada delimitación de espacios dentro de un ámbito integrado.



### 2.1.7. EXPANSIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

- CREANDO UN SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS QUE GARANTICE A FUTURO LA ACCESIBILIDAD A AREAS DOMINANTEMENTE FORESTADAS.
- INCORPORANDO NUEVOS ESPACIOS VERDES PUBLICOS DE DIFERENTES ESCALAS Y CON BUENA ACCESIBILIDAD EN AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN.
- CONSOLIDANDO LOS ESPACIOS VERDES EXISTENTES, CONTEMPLANDO DISEÑOS SUSTENTABLES TANTO EN LA DETERMINACION DE LOS COMPONENTES COMO POR LOS REQUERIMIENTOS DE MANEJO.



**FIGURA II.6. ESPACIOS VERDES PÚBLICOS**

Fuente: Elaboración propia.

La oferta actual de espacios verdes públicos de las áreas urbanas del partido no alcanza a constituir un sistema integrado y equilibrado en su distribución. Si bien algunas de las demandas se canalizan actualmente en las áreas de bosque no urbanizadas es de prever que en la medida que se produzca la expansión se reconocerá el déficit. El proceso de expansión urbana podrá prever a partir de las cesiones correspondientes una adecuada distribución de este tipo de espacios tendiendo a conformarlos a partir de tipologías de mayores dimensiones y con una ubicación relativa respecto a la red vial jerarquizada de modo tal que asegure su accesibilidad y que permita integrarlos a espacios verdes lineales en correspondencia con las principales vías de circulación. Parte de la recreación podrá efectivizarse en espacios abiertos asociados a equipamientos en ámbitos privados, no obstante ello deberá asegurarse para el conjunto social el acceso a espacios verdes públicos de gran escala: verdaderos parques urbanos. Asimismo se debería apuntar a la efectiva materialización de los espacios verdes públicos existentes acorde a los requerimientos de uso y de acuerdo a su ubicación. Las imágenes expresan cómo el manejo de los componentes que ofrece la naturaleza al paisaje otorgan identidad al tratamiento de los espacios verdes tanto para la recreación pasiva como activa.



## 2.1.8. REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO

- RESPETANDO LOS PATRONES DE USO Y OCUPACION EXISTENTES EN LAS ACTUALES AREAS URBANIZADAS, Y ASEGURANDO ADECUADAS CONDICIONES DE ACCESO A LA PLAYA.
- MINIMIZANDO LOS CONFLICTOS ORIGINADOS POR LAS CONSTRUCCIONES Y LA CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR TANTO EN EL PAISAJE COMO EN LA DINAMICA NATURAL.
- TRATANDO EN FORMA INTEGRAL AL FRENTE MARITIMO DE TODO EL PARTIDO, RECONOCIENDO LAS PARTICULARIDADES DE LOS PASEOS COSTEROS DE PINAMAR Y VALERIA DEL MAR.
- VALORIZANDO LA POTENCIALIDAD DE UN TRATAMIENTO DIFERENCIAL EN LAS NUEVAS AREAS DE AMPLIACION, Y CONTEMPLANDO SU ARTICULACION CON EL RESTO Y PREVIENDO ADECUADAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD HACIA LAS AREAS PROTEGIDAS EN SU CONDICION NATURAL.

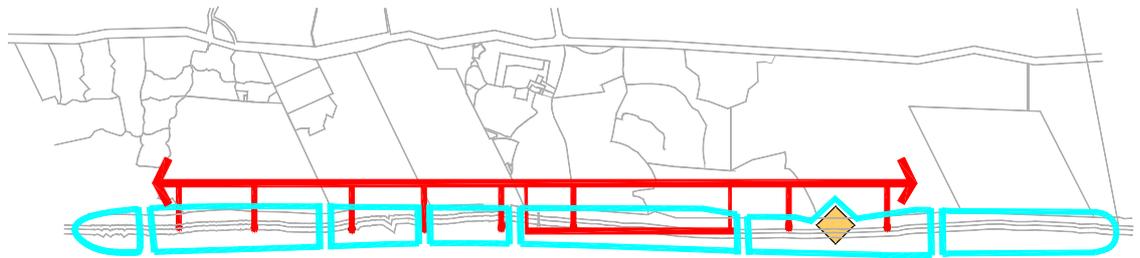


FIGURA II.7. FRENTE MARITIMO

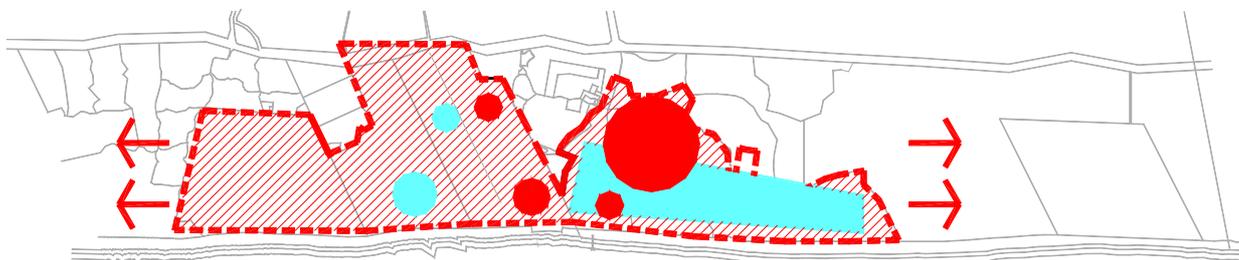
Fuente: Elaboración propia.



Las imágenes muestran a partir de mínimas intervenciones una adecuada articulación con la naturaleza. El tratamiento de ámbitos para la contemplación del mar –miradores en lugares estratégicamente ubicados– así como para el uso de la playa –reducidos equipamientos duros dispuestos en forma aislada– constituye la base para la puesta en valor del recurso mar a través del mejoramiento de las relaciones visuales.

### 2.1.9. PROVISIÓN INTEGRAL DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO BÁSICO

- COMPLETANDO LA COBERTURA ACTUAL DE AGUA CORRIENTE Y DESAGÜES CLOACALES EN LAS ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.
- REALIZANDO LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE EFLUENTES.
- PREVIENDO LA EJECUCIÓN DE REDES EN NUEVAS AMPLIACIONES URBANAS.
- INCORPORANDO EL CONCEPTO DE SUSTENTABILIDAD AL SERVICIO DE RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y A LA CANALIZACIÓN Y CONTENCIÓN DE LOS EXCESOS PLUVIALES.



**FIGURA II.8. SERVICIOS DE SANEAMIENTO BÁSICO**

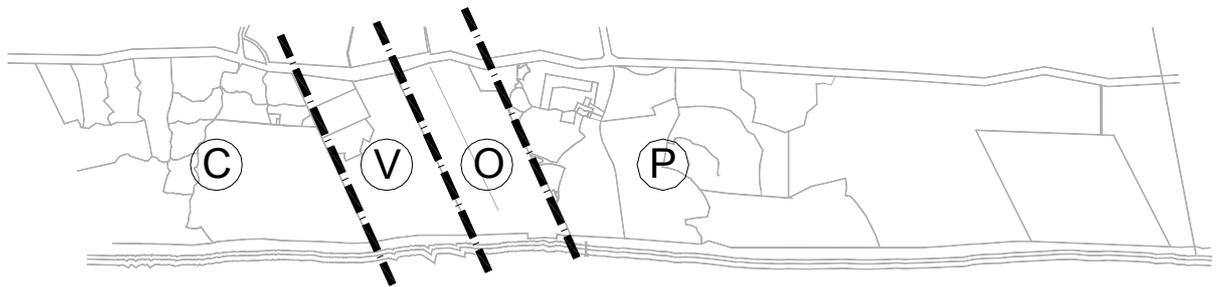
Fuente: Elaboración propia.

La infraestructura de servicios de saneamiento constituye un elemento básico que cualifica las áreas urbanas, favoreciendo a la vez su desarrollo equilibrado y en armonía con el medio. Al riesgo que significa el déficit en estos servicios para la salud, se suma el riesgo ambiental pudiendo poner en crisis la oferta de turismo y, en consecuencia la economía de Pinamar.

La extensión de la red de cobertura de agua y cloacas en las áreas urbanas de todas las localidades de Partido constituye una de las prioridades básicas en orden de garantizar el umbral mínimo indispensable acorde con la oferta turística cualificada y competitiva que se desea para Pinamar.

## 2.1.10 CONSOLIDACIÓN DE LAS ÁREAS URBANIZADAS

- PROMOVRIENDO EL COMPLETAMIENTO DE LAS ACTUALES AREAS URBANIZADAS
- REVALORIZANDO EN CADA LOCALIDAD SU IDENTIDAD EN EL MARCO DEL MANTENIMIENTO DE ESTANDARES AMBIENTALMENTE SUSTENTABLES Y COMPATIBLES CON EL PERFIL DESEADO PARA TODO EL PARTIDO.



**FIGURA II.9. AREAS URBANIZADAS**

Fuente: Elaboración propia.

Cada una de las localidades del partido presenta características particulares tanto en su origen, en su conformación urbana, social y ambiental, así como en los procesos involucrados en su transformación más recientes.

La importante disponibilidad de parcelas vacantes aun existentes sumadas a las características de las tendencias de crecimiento (sectores con alta densidad, pérdida de tejido abierto, degradación edilicia o de recursos naturales o patrimoniales etc.) obligan a considerar los aspectos antes enunciados para que el proceso de completamiento y renovación no ponga en crisis los valores que identifican a cada localidad. En ese sentido resulta necesario contemplar patrones de asentamiento urbano y de uso de la playa para cada localidad que, desde la diversidad, resulten compatibles con el perfil deseado para todo el partido.

## 2.1.11. CONFORMACIÓN DE UN ÁREA PARA GRANDES EQUIPAMIENTOS

- AFECTANDO UNA FRANJA DEL TERRITORIO PARA LA LOCALIZACION DE GRANDES EQUIPAMIENTOS TURISTICO RECREATIVOS Y SOCIO CULTURALES, DE BAJA OCUPACION EDILICIA, CON OPTIMAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD E IMPORTANTE DISPONIBILIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS.
- CONSTITUYENDO UNA OFERTA DE ATRACTIVOS ALTERNATIVOS AL USO DE LA PLAYA CAPAZ DE AMPLIAR LA ESTACIONALIDAD.
- FOMENTANDO EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y CULTURALES QUE NO ALTEREN LA CONDICION AMBIENTAL DE LAS AREAS MEDANOSAS Y DE BOSQUE EXISTENTES.

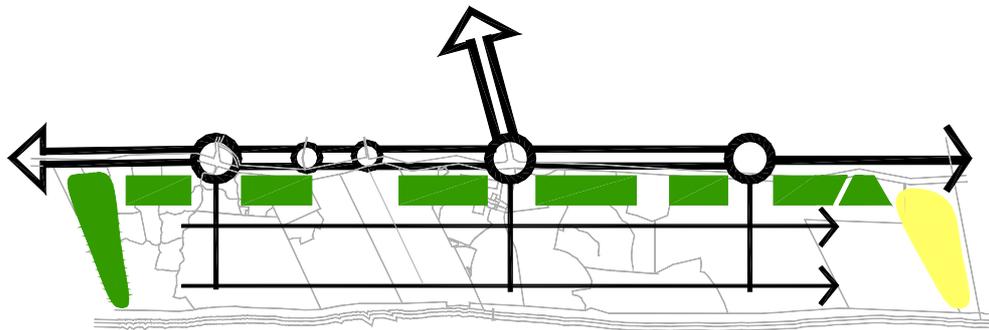


FIGURA II.10. AREA DE GRANDES EQUIPAMIENTOS

Fuente: Elaboración propia.

En la búsqueda de atractivos alternativos al uso de la playa, capaces de extender la temporada, se prevé generar sobre los límites de la jurisdicción municipal áreas fuente de contención del área urbanizada, que por su condición físico natural, espacial y de accesibilidad, permitan el desarrollo de actividades culturales, recreativas y deportivas. Sobre los territorios que limitan con Gral. Madariaga -enmarcados por la Multitrocha y la Avenida Parque- se prevé la conformación de una franja de grandes equipamientos emplazados en extensas superficies de espacios abiertos. Y sobre los límites con Villa Gesell y La Costa se promueven áreas de reservas naturales de bosque y médanos que admiten actividades condicionadas a la protección de los recursos que en ellas ofrece la naturaleza. Estos grandes equipamientos demandan importantes superficies de suelo privilegiando en sus diseños una adecuada relación con la naturaleza.



Las imágenes muestran ámbitos para espectáculos al aire libre acondicionados para diferentes condiciones climáticas y horarias, y otros que con acotadas intervenciones facilitan la apropiación sin perturbar la naturaleza. Otras alternativas con grandes superficies cubiertas resuelven a través de la utilización del vidrio una adecuada

relación interior-externo.

## 2.1.12. NUEVAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN

- GENERANDO LA EXPANSIÓN URBANA AL SUR DE CARILÓ Y AL NORTE DE PINAMAR, CON PATRONES DE OCUPACIÓN QUE FAVOREZCAN EL DESARROLLO SUSTENTABLE DE NUEVAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO QUE MAXIMICEN LA PROXIMIDAD A LA FRANJA COSTERA.
- CONTEMPLANDO POSIBLES AMPLIACIONES EN EL TERRITORIO INTERIOR CAPACES DE ALBERGAR NUEVAS MODALIDADES RESIDENCIALES QUE ASEGUEN EL MANTENIMIENTO DE BAJOS PATRONES DE OCUPACIÓN Y PREVEAN UNA ADECUADA ARTICULACIÓN CON EL RESTO DEL ÁREA URBANIZADA.

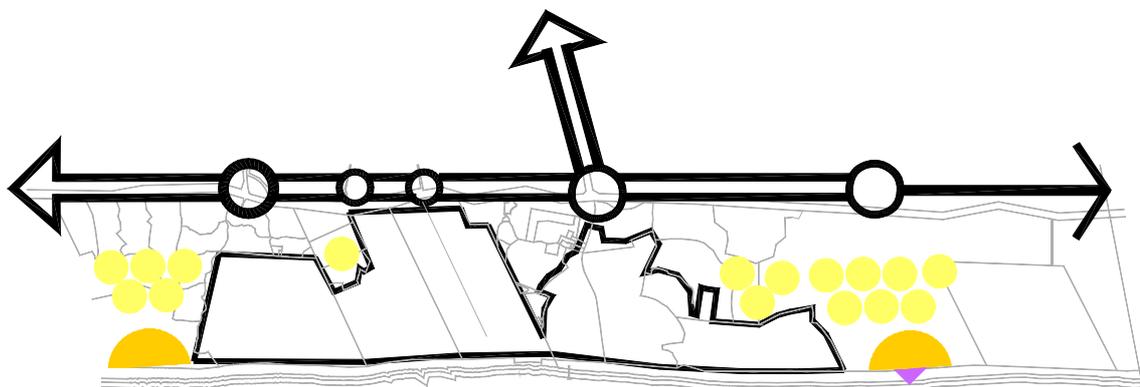


FIGURA II.11. NUEVAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN

Fuente: Elaboración propia.

Las imágenes son representativas de patrones de asentamiento para nuevas modalidades de alojamiento donde se mantiene una adecuada armonía entre la edificación y los espacios abiertos forestados. Algunas de ellas ilustran alternativas de emprendimientos residenciales localizados sobre la playa donde los patrones de asentamiento no alteran las condiciones del recurso.



## 2.2 CORRESPONDENCIA ENTRE LAS IDEAS Y LOS LINEAMIENTOS

El Cuadro II.1 establece una confrontación entre los Lineamientos desarrollados precedentemente y las Ideas en que se ha sistematizado las expresiones propositivas de la comunidad. Si bien la finalidad de su presentación, no apunta a establecer una cuantificación del grado de satisfacción de esos lineamientos en términos de las demandas comunitarias, el cotejo entre unos y otros permite apreciar que, en líneas generales, todas las Ideas han sido contenidas en gran parte de los lineamientos (lectura del cuadro en sentido horizontal). Por otra parte, puede observarse que la concreción de cada uno de los lineamientos, permitirán la contención de las diferentes ideas expresadas en el cuadro (lectura del cuadro en sentido vertical).

EJES	IDEA	LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
ECONOMICO	1												
	2												
	3												
SOCIO CULTURAL	1												
	2												
	3												
	4												
	5												
AMBIENTAL	1												
	2												
	3												
TERRITORIAL	1												
	2												
	3												
	4												
	5												

**CUADRO II.1 CORRESPONDENCIA ENTRE LA IDEAS Y LOS LINEAMIENTOS**

Fuente: Elaboración propia.

### 2.3. ESQUEMA BÁSICO DE INTEGRACIÓN DE LINEAMIENTOS

En síntesis, el siguiente esquema contiene la expresión final de lo que se entiende deben ser los rasgos fundamentales para la estructuración futura del territorio del partido. Como se ha señalado, este esquema reconoce como punto de partida la actual configuración la cual, si bien aporta valiosos recursos, no se puede dejar de reconocer que algunas preexistencias condicionan decididamente las posibilidades de transformación.

Por otra parte, se ha pretendido con las directrices propuestas, encauzar el desarrollo territorial en un marco que contemple la fragilidad de su soporte natural, para lo cual se plantea la adopción de patrones de ocupación del suelo que potencien sus capacidades para la actividad turística en armonía con un uso sustentable de sus recursos esenciales. Esto conlleva el establecimiento de limitaciones a las expectativas de ocupación poblacional del partido, a fin de garantizar una racional explotación y conservación del médano, el bosque y la playa.

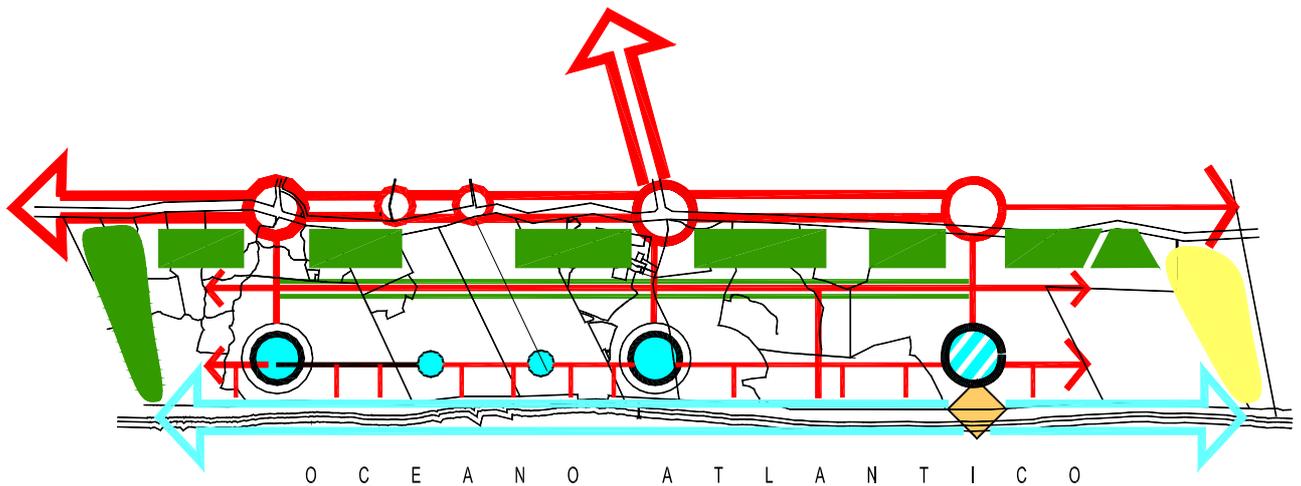


FIGURA II.12. ESQUEMA BÁSICO

Fuente: Elaboración propia.

## CAPITULO 3. PRESENTACIÓN DE UNA ALTERNATIVA DESEABLE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### PRESENTACIÓN

Los fundamentos conceptuales expresados en el presente estudio en favor de un desarrollo sustentable para el partido de Pinamar, y las cuestiones propositivas explicitadas a lo largo de esta última Sección –y que convergen en el esquema básico final–, admiten distintas materializaciones hacia un ordenamiento territorial posible. En este Capítulo, se avanza en el desarrollo de una de ellas a los efectos de ejemplificar la factibilidad de adecuación de ese marco general a la realidad territorial existente.

La alternativa que se presenta parte de la redefinición de la capacidad poblacional potencial, mediante la readecuación de los marcos normativos de las áreas actualmente urbanizadas y la asignación de patrones de asentamiento sustentables en las urbanizables. Asimismo, se estructura en torno a modalidades de asentamiento y formas de comercialización turística posibles para el Partido de Pinamar, que favorecen el desarrollo económico y que contemplen las motivaciones tanto de la demanda actual y potencial, así como de los flujos de inversión en el sector turístico.

Si se pretende para Pinamar un futuro sustentable, administrando equilibradamente sus recursos actuales e incrementándolos a fin de maximizar los beneficios obtenibles, pero manteniendo los valores singulares que lo distinguen de otros asentamientos turísticos; es preciso establecer las condiciones de borde, es decir fijar cuáles son los límites hasta los cuales es admisible presionar al territorio. En tal sentido, se ha afirmado oportunamente que la proyección de los patrones de ocupación actuales con las expectativas que proponen los marcos normativos vigentes, permiten augurar un seguro colapso del modelo ideado por los pioneros del Partido.

En la Primera Sección ha sido cuantificada la capacidad de la playa, bajo las tradicionales –y actuales– modalidades de uso y explotación, a la vez que se dimensionaron indicadores que relacionan superficie de playa con número de personas. Esos valores fueron comparados con lo que se entiende deseable y con los críticos. Asimismo, se realizó la proyección de esa situación en la hipótesis de una ocupación poblacional futura de la planta urbana, determinándose entonces la inviabilidad de mantener indicadores que en la situación tendencial degradaría de modo irrecuperable los patrones actuales de utilización de la playa.

La sustentabilidad de la alternativa de ordenamiento que se presenta, se basa en potenciar significativamente el desarrollo de recursos complementarios al balneario, a fin de atenuar la carga que recibe el mismo, como así también plantear un techo a las expectativas poblacionales de ocupación del partido.

Es por ello que se propone realizar ajustes en los valores de densidad máxima actualmente admitidos en algunas zonas, y además establecer un cambio sustancial para las futuras expansiones en los patrones de ocupación territorial promoviendo menores intensidades edificatorias. Este cambio, sintéticamente consiste en el establecimiento de un trazado urbano que favorezca una subdivisión parcelaria de amplias dimensiones, en la cual los valores de densidad admisibles combinados con los indicadores morfológicos permitan una alta relación espacio libre/espacio edificado.

Con estas previsiones los programas de desarrollo turístico demandados por la comunidad en los talleres y foros realizados durante el estudio, podrán encausarse satisfactoriamente, garantizando a futuro el aprovechamiento armónico de los recursos emblemáticos del Partido: el médano, el bosque y la playa.

### **3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

Los contenidos básicos de la alternativa que se presenta, y que han sido representados en el Plano respectivo, incluyen:

- Sistema de movimientos,
- Usos del suelo, trazados, subdivisión y ocupación del suelo
- Infraestructuras de saneamiento básico
- Sistema de espacios abiertos y reservas naturales,
- Frente marítimo,

Dada la fuerte interdependencia existente entre las variables mencionadas, producto de haber sido concebidas de modo integral, una descripción desagregada de las mismas resulta una tarea difícil de concretar, pero necesaria a los efectos de interpretar los alcances de cada uno de los componentes de la propuesta.

#### **3.1.1. SISTEMA DE MOVIMIENTOS**

Un elemento clave para la estructuración y funcionamiento sustentables de un territorio, lo constituye su sistema de movimientos; esto refiere a los medios que utilizan y los sitios por los que se canalizan los desplazamientos de personas y objetos.

En relación a las condiciones de accesibilidad regional, se propone el aprovechamiento de la RP 11 como conectora entre los distintos núcleos urbanos de la costa, extendiendo el trayecto de la actual Multitrocha sobre parte del territorio del partido, con la finalidad de concretar los accesos propuestos para la zona norte del mismo. Esto contribuye a garantizar una mayor fluidez circulatoria, ordenar los desplazamientos vehiculares, principalmente en temporada estival y mejorar la seguridad vial. De este modo esta arteria constituye uno de los componentes principales del sistema de movimientos, como nexos articulador entre el sistema de vínculos regional y local. Complementariamente, se propone una configuración física similar a la Multitrocha, para el tramo Pinamar- Gral. Madariaga de la RP 74, previéndose igual tratamiento a futuro para el mejoramiento de la conexión con la Autovía 2 y RP 11.

Al interior del partido, la alta concentración poblacional estacional, la disposición lineal de su principal atractivo turístico y la dominante presencia del automóvil particular, generan congestión circulatoria, riesgo de accidentes y contaminación atmosférica, sonora y visual –especialmente en proximidad de la playa-, ante

la inadecuada resolución actual de la demanda de estacionamiento vehicular. Por otra parte, tal como se ha señalado en el diagnóstico, es preciso resolver las necesidades de desplazamientos intraurbanos, que especialmente en el período estival, resultan sumamente conflictivos.

Por lo expuesto es que se propone ordenar el sistema mediante la reconfiguración de la estructura vial que incluye una diferenciación de las arterias mediante el establecimiento de jerarquías circulatorias; un fuerte desaliento a la utilización del automóvil particular -basado en restricciones a la circulación y estacionamiento principalmente en el corredor costero-, acompañado por un mejoramiento sustancial de los sistemas públicos de transporte.

El principal componente de la estructura circulatoria propuesta, lo conforma la Avenida Parque la que se extiende paralela a la Multitrocha, y cuyo rol consiste en lograr una más franca y directa vinculación entre las distintas localidades del Partido, desalentando el uso de la malla interna para tal fin. Será además la contenedora y distribuidora interna de los flujos de acceso a las localidades, procedentes de la RP 11. Su disposición asimismo, establece un virtual límite territorial y nexa a la vez entre las áreas urbanizadas -o a urbanizar- y las destinadas a grandes equipamientos. De este modo a lo largo de su trayecto y aprovechando las condiciones de accesibilidad regional e local entre las distintas localidades constituirá un corredor en el cual el emplazamiento de distintos equipamientos culturales, recreativos y deportivos favorecerá la conformación de un área cuyo carácter y envergadura adquiera una significativa relevancia como recurso turístico alternativo al uso de la playa no solo durante la temporada sino para el resto del año, cuyo alcance excede el ámbito local.

La configuración de esta arteria conectora deberá adecuarse en los trayectos que atraviesan sectores amanzanados, particularmente en Ostende y Valeria del Mar. Dadas las limitaciones dimensionales se prevé su continuidad a través de un par de arterias con un solo sentido de circulación donde la conformación del espacio público de cuenta de su jerarquización respecto a las restantes arterias y a la vez encuentre referencias que la identifiquen con el resto de la Avenida Parque. En este sentido, la existencia de espacios amanzanados vacantes de uso y ocupación permitirá a través de la asignación de usos y definición de patrones de ocupación, proveer al trayecto de sectores en los cuales pueda localizarse la oferta de equipamientos en el marco de un tejido abierto donde prevalezca el vacío forestado sobre el espacio edificado.

El Corredor Vial Costero está conformado por un par de calles dispuestas de modo paralelo al frente marítimo, persigue la finalidad de ordenar y dar fluidez (aunque no velocidad) a la canalización de los desplazamientos desde y hacia la costa, para lo cual, cada arteria integrante de este corredor tendrá sentido circulatorio único. Complementariamente se disponen bolsones de estacionamiento de capacidad limitada según las disponibilidades de espacio físico, el mantenimiento de adecuadas condiciones paisajísticas y las necesidades de cada sector de playa.

Completan la malla vial jerarquizada, los accesos / vías de penetración a las distintas localidades, más los nuevos accesos que se propone incorporar: dos hacia ambos extremos del partido y el restante en correspondencia con la nueva centralidad propuesta hacia el norte de la localidad de Pinamar. Dada la significación funcional y simbólica que les corresponde a estos accesos, se propone su adecuado tratamiento paisajístico a fin de reforzar esta singularidad. El rango vial subsiguiente, corresponde a la red vial de conexiones locales, que canalizan los desplazamientos desde las arterias antes citadas a la malla interna de cada localidad.

A fin de compensar las limitaciones impuestas a la circulación y estacionamientos en el frente marítimo, y procurar un mejoramiento sustancial de la calidad paisajística y de las condiciones ambientales, se propone la incorporación de un par de recorridos circulares de transporte público automotor, utilizando el Corredor Vial Costero para conectar los puntos de mayor atracción de viajes (playa y áreas de concentración poblacional).

Se pretende que el servicio sea prestado con vehículos tipo minibús, con condiciones de confort y costo que se constituya en una real alternativa al automóvil particular –al menos para determinados viajes diurnos o nocturnos-. En el corto plazo, el sistema podría ser licitado para funcionamiento temporario, dado que las empresas de transporte que prestan servicio en las grandes aglomeraciones urbanas y que disponen de estos vehículos, ven reducir considerablemente su demanda de viajes coincidentemente con las mayores solicitudes en las áreas balnearias. A futuro, debería propenderse a la conformación de una sistema integrado de transporte de jerarquía y competitivo, que otorgue singularidad e identidad al balneario, tanto por las características de los medios de transporte, como de los equipamientos de apoyo y las modalidades del servicio. De este modo la utilización del servicio de transporte debería constituirse en sí mismo en uno de los atractivos turístico recreativo que se incorpore y distinga a la oferta de Pinamar.

### **3.1.2. USOS DEL SUELO, TRAZADOS, SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN.**

Una de las cuestiones en materia de usos del suelo que se cree necesario destacar de la presente propuesta, lo constituye el establecimiento de una franja territorial dispuesta en forma longitudinal y contigua a la RP 11 que cumpla como función primordial albergar actividades compatibles con el perfil deseado para el Partido, que a su vez sirvan a una demanda de alcance regional, y que requieran disponer de grandes espacios abiertos y de una óptima accesibilidad vehicular.

Estas condiciones favorecen la instalación de grandes equipamientos turístico - recreativos, deportivos, educacionales, culturales, etc.; como así también la localización de un parque público. Estos usos constituyen una oferta de servicios turísticos no relacionados directamente con el frente marítimo - consecuentemente con la temporada estival-; generando diversidad y tendiendo a contrarrestar la estacionalidad, dos cuestiones muy sentidas por la comunidad local.

Esta zona quedaría contenida físicamente por la Multitrocha al oeste y la Avenida Parque al este, con lo cual el impacto funcional que generalmente acompaña a la localización de algunos de estos emprendimientos, no debiera comprometer al funcionamiento interno de las localidades del partido. Adicionalmente, se procura con esta franja territorial, establecer un claro límite al desarrollo urbanístico-residencial de las diferentes localidades del partido, actuando a la vez como amortiguador de las tensiones que alientan la localización de usos del suelo sobre el límite jurisdiccional, distorsionando la imagen promovida desde Pinamar.

Por otra parte, la baja ocupación prevista para estos equipamientos, contribuirá al mantenimiento de la forestación existente y al incremento de las superficies forestadas, con lo cual además de consolidar una saludable relación superficie de bosque / habitante, se reafirma el mantenimiento del carácter emblemático que representa este recurso para Pinamar.

A diferencia de los grandes centros turísticos vinculados al uso de la playa, en que la oferta de alojamiento se concentra fundamentalmente en edificios tanto de hotelería como de departamentos, Pinamar se ha caracterizado históricamente por ofertar un producto diferenciado en lo que respecta al alojamiento turístico: viviendas unifamiliares, sin medianeras e insertas en un contexto marcado por la presencia dominante del

bosque. Esta imagen característica, se mantiene aun en distintas zonas del partido, principalmente en Cariló y norte de Pinamar.

Sin embargo, se ha señalado que este carácter ha entrado en conflicto, desde el momento en que se autorizaron mayores densidades edificatorias para los nuevos programas residenciales multifamiliares (edificios de departamentos, hotel, apart-hotel, etc.), no habiéndose adaptado el soporte parcelario a estos nuevos requerimientos. Producto de lo cual hoy se aprecian situaciones de diferente conflictividad -ya desarrolladas en el diagnóstico-, de las que aquí se destaca la pérdida de forestación, la transformación del paisaje urbano o la apropiación del nivel cero por parte del automóvil.

En la presente propuesta, se rescata aquel estilo fundacional en relación a las modalidades de alojamiento, produciendo su adaptación conforme a las nuevas demandas del mercado inmobiliario y de los operadores turísticos. Tal como se adelantara al comentar las características del trazado, se propone la conformación de nuevas zonas urbanas, que contengan diferentes alternativas de resolución del uso residencial.

En primer término, y aprovechando la existencia de amplios sectores del partido aun sin subdivisión urbana y próximos a la futura Avenida Parque, se plantea reservar predios para la localización de condominios residenciales, complejos de cabañas, urbanizaciones temáticas, etc. que demandan buena accesibilidad, amplios espacios abiertos comunes, servicios y equipamientos deportivo-recreativos propios, seguridad, etc.

Otras localizaciones -más próximas a la costa- admitirán otras modalidades como ser apart-hotel o edificios de departamentos, en los cuales se ha contemplado salvar las problemáticas antes observadas, mediante la fijación de dimensiones mínimas de parcela e indicadores urbanísticos que tengan como resultante una resolución morfológica que armonice con el paisaje y preserve una adecuada relación superficie de bosque / habitante.

Similar criterio se promueve en la localización de complejos hoteleros. Tanto en Cariló como en Pinamar norte, se propone la previsión de parcelas de muy amplias dimensiones y próximas a la costa -aunque no contigua-, para la localización de edificios para uso hotelero de nivel internacional, admitiendo una amplia provisión de servicios culturales/deportivos y recreativos y equipamientos de apoyo, lo cual representa una importante autonomía relativa. Si bien se autoriza una intensidad edificatoria alta, ésta es contrarrestada por una mayor exigencia en materia de superficies libres.

Otros usos contemplados en esta propuesta de ordenamiento territorial, lo conforman un área prevista para albergar usos comerciales y recreativo-culturales en torno al probable emplazamiento del puerto deportivo, que contribuya a conformar una centralidad urbana en este punto estratégico del partido. Se ha previsto -asimismo- para el caso que se concrete la construcción de dicho puerto, un área para la localización de servicios de apoyo a dicha actividad.

Asimismo, en el área en que se contempla la expansión urbana de Cariló, se prevé la afectación de una pequeña franja territorial para la localización de algún equipamiento cultural- temático -con apoyo comercial/gastronómico- que se valga de su proximidad al frente marítimo y del importante atractivo que representa el extremo sur del Circuito Vial Costero.

En Valeria del Mar, se propone afectar al desarrollo de actividades productivas una zona localizada entre la Multitrocha y el área urbanizada en modo de constituirse en una posible área de experimentación capaz de producir insumos para industrias artesanales. Complementariamente, sobre el sector de manzanas vacantes de uso y ocupación colindantes a la zona mixta de Valeria del Mar y Ostende y en coincidencia con el par de arterias que dan continuidad a la Avenida Parque en estas localidades, se prevé a través de un estudio

particularizado su reconfiguración para congregarse talleres artesanales que incluyan exposición y venta de productos locales y regionales y servicios gastronómicos en modo de constituirse en un atractivo turístico.

La propuesta consolida las actuales zonas mixtas de Valeria del Mar, Ostende y Pinamar, manteniendo su favorable vinculación a las áreas de residencia permanente promoviendo el mejoramiento de las condiciones ambientales.

La presente propuesta de ordenamiento territorial contempla la revisión de las ampliaciones urbanas previstas en los Planes Directores de las localidades de Cariló y Pinamar. En ese sentido, la principal intervención de esta propuesta en términos de nuevos trazados se plantea en esas localidades. Como criterio general, su diseño contempla la previsión de superficies de manzanas/bloques sensiblemente superiores a las existentes en el partido, con espacios circulatorios de generosas dimensiones de modo que admitan en algunos casos diferenciar sendas peatonales, vehiculares y ciclísticas acompañadas de espacios verdes públicos lineales.

Esto sumado a los patrones de ocupación establecidos para las nuevas áreas, implica un sustancial incremento en la relación “espacio abierto forestado” sobre “espacio cubierto”, lo cual -se entiende- constituye uno de los objetivos básicos de la propuesta, en tanto optimiza el aprovechamiento de uno de los recursos ambientales más valiosos y emblemáticos de Pinamar: el bosque.

En Cariló, se propone la extensión del área urbanizada hacia el extremo sur del Partido, alternando sectores configurados con un tipo de amanzanamiento similar al existente, con otros -de mayor superficie- afectados a emprendimientos residenciales u hoteleros en grandes predios. La configuración de la malla circulatoria del trazado propuesto, si bien se integra con el Cariló actual, alienta la derivación hacia las arterias de borde de los desplazamientos vehiculares ajenos al área. Asimismo la propuesta prevé una expansión hacia el límite conformado por la Avenida Parque en su trayecto por la localidad destinada a albergar emprendimientos residenciales de bajas densidades asociados a equipamientos comunes.

De igual modo, en la expansión urbana de Pinamar se ha planteado un trazado de similares características al de su entorno inmediato, para el completamiento de los intersticios libres de urbanización -especialmente al sur de la localidad, como en torno al Club de Golf-. En cambio, en el amplio espacio territorial existente entre la actual área urbanizada y Montecarlo, se propone un trazado análogo al mencionado para Cariló, es decir, con bloques de amplias superficies como para albergar grandes conjuntos residenciales<sup>23</sup> asociados con actividades recreativo-deportivas demandantes de extensos espacios o para contener complejos hoteleros internacionales de envergadura. Se ha procurado con la configuración propuesta, favorecer la integración paisajística -visual y espacial- de esos emprendimientos, evitando la conformación de barreras urbanísticas y la fragmentación territorial.

En relación al trazado sobre el borde costero, tanto en Cariló como en Pinamar norte, las nuevas urbanizaciones contemplan la afectación al dominio público de una franja longitudinal de ancho mayor a la existente en el resto del Partido, a fin de garantizar una adecuada apropiación social del sector más próximo al mar.

Sin mencionarla expresamente, el desarrollo precedente permitió también la presentación de las características de la subdivisión y ocupación propuestas. Se debe acotar, asimismo, que se ha procurado en todos los casos de usos del suelo señalados, que el tejido urbano resultante de la aplicación de las

---

<sup>23</sup> Recogiendo propuestas surgidas de la comunidad como así también a las demandas del mercado inmobiliario.

dimensiones mínimas de parcela, conjugadas con los factores de ocupación, densidades y alturas propuestas, permita la configuración de un escenario futuro sustentable, que maximice el potencial turístico del partido y a la vez preserve y ponga en valor sus recursos más destacados: el bosque, el médano y la playa.

La asignación de densidades brutas máximas para las áreas urbanas a incorporar, supone un tamaño poblacional final tendencial, el cual es preciso vincular con el del resto del partido. A tal fin, bajo el presente título se desarrolla el esquema cuantitativo de un horizonte poblacional posible para el total del partido, que contempla tanto las expectativas que se desprenden de la aplicación de los indicadores propuestos en las zonas a incorporar, más la que puede contener a futuro las áreas urbanizadas actuales. Sobre algunas de éstas -por otra parte-, la presente propuesta de ordenamiento recomienda la reducción de las densidades máximas establecidas.

### **3.1.3. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO BÁSICO**

El crecimiento edilicio registrado en los últimos años, y el consecuente incremento poblacional que evidencia el Partido, más allá de constituir una tendencia deseable desde el punto de vista del desarrollo económico de la comunidad local, trae aparejado algunas disfunciones que es preciso atender adecuadamente. La cobertura de la población en materia de servicios básicos aun no es plena, requiriéndose avanzar en el completamiento de las redes domiciliarias.

Asimismo, las expectativas de crecimiento poblacional del partido, deben ser acompañadas por la confirmación de la disponibilidad -en calidad y cantidad suficientes- de una oferta de agua potable para dar cobertura a la máxima dotación correspondiente al período estival. En el mismo sentido, y en previsión de ese escenario futuro, se plantea la necesidad de acordar con el vecino municipio de Gral. Madariaga la disponibilidad de espacio necesario para localizar una planta de tratamiento de líquidos cloacales, mediante la modalidad que se evalúe más apropiada, por su eficiencia y menor impacto al medio.

En relación a los nuevos desarrollos urbanísticos, y de modo concurrente con lo establecido en la normativa vigente, no solo deben garantizarse la total cobertura del servicio para los futuros residentes, sino que además deberán demostrar que la demanda del recurso agua no producirá afectación en los cursos subterráneos. Mayor aún deberá ser la exigencia en relación a los desagües cloacales. Según la envergadura del emprendimiento, se evaluará la pertinencia de exigir un pre- tratamiento propio, previo al volcamiento al sistema cloacal del partido.

### **3.1.4. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS Y RESERVAS NATURALES.**

En los extremos sur y norte del partido, se contempla el establecimiento de sendas reservas de bosque y médano respectivamente, con la finalidad de permitir su conservación y su reconocimiento e interpretación por parte de la comunidad local y sus turistas. Además del valor ambiental que contienen cada uno de estos sitios, adquieren una valoración cultural relevante, en virtud que representan los dos estadios representativos de la transformación del paisaje abordada a lo largo de décadas por los pioneros. Los talleres encarados para la realización de este estudio, permitieron apreciar el marcado interés de la comunidad local, en difundir y destacar este proceso para una mayor toma de conciencia de la fragilidad del territorio y la consecuente necesidad de promover su utilización respetuosa y su conservación.

Como ya se ha señalado, en la franja territorial inserta entre la RP 11 y la Avenida Parque propuesta, y entre el acceso a la localidad de Pinamar y Valeria del Mar, se propone la creación de un Parque Público del que el Partido carece y que sirva de marco de contención a los diferentes equipamientos existentes y proyectados, en un sitio cuya localización y condiciones ambientales favorecen su apropiación - principalmente- por parte de la comunidad local. En relación a los diferentes espacios del partido destinados a plaza, se propone su recuperación física, con un tratamiento paisajístico que contribuya a su reconocimiento e identificación como tal, y a la vez generar modalidades de participación de la población e instituciones, para su puesta en valor mediante la incorporación de actividades que permitan el desarrollo de actividades recreativo-culturales y la confluencia y encuentro social.

El tratamiento paisajístico de los grandes corredores circulatorios, que implica su forestación, tratamiento de solados, provisión de mobiliario básico, etc.; conforman un marco apropiado para su uso y contemplación. A tal fin se plantea un tratamiento acorde para la Avenida Parque, y de modo similar para los accesos al Partido y las principales arterias de la estructura circulatoria propuesta. En el caso de las que corresponden a las expansiones urbanas propuestas, se han previsto las dimensiones apropiadas a tal fin, requiriéndose de su tratamiento particularizado.

### **3.1.5. FRENTE MARÍTIMO**

El frente marítimo de Partido, el más destacado de sus recursos, adolece de una serie de conflictos ya desarrollados en el diagnóstico general (Primera Sección), de múltiple causalidad y diferentes manifestaciones en su extensión, como así también con distintas perspectivas de resolución en cada tramo del mismo. La significación y complejidad del área, demandan un tratamiento particularizado para su ordenamiento, fundado en los estudios integrales ya realizados y articulados con la propuesta que aquí se presenta.

El grado de sustentabilidad de esta presentación, puede medirse también a partir de las acciones propuestas para el frente marítimo, que procuran potenciar su uso, minimizando la ocupación edilicia y vehicular del mismo, generando de este modo mayores superficies disponibles para bañistas.

El área de intervención debe involucrar al espacio litoral en su concepción global, no limitándose exclusivamente al espacio playa, sino también deberá abarcar una extensión transversal -a definir- que incluya tanto a los espacios circulatorios y públicos en general, como a los espacios con parcelamiento y ocupación urbanas. En el caso de las áreas en las que se propone expandir la subdivisión urbana (Cariló y Pinamar norte), se ha previsto una franja a afectar al dominio y uso público, considerablemente mayor a las preexistentes en el resto del partido.

Los aspectos que se interpreta debieran estructurar dicho tratamiento particularizado, y que provean a su sustentabilidad, deben contemplar:

- a. la reestructuración de las vías de acceso y circulación longitudinal, sistema público de transporte; corredores ciclísticos y peatonales; bolsones de estacionamiento en localizaciones que minimicen el impacto negativo de los mismos (entre otros, inseguridad vial o contaminación atmosférica, auditiva y visual);
- b. eliminación gradual de las actuales instalaciones gastronómicas y similares en la playa, como de toda otra construcción fija (mampostería, hormigón); redefinición de usos permitidos sobre parcelas frentistas

---

al mar (promoviendo la localización de esos usos, como así también comerciales y de servicios vinculados a la actividad de playa);

- c. redefinición de las modalidades y predios a concesionar en playa, limitándolas al alquiler de carpas y sombrillas y al mantenimiento de las instalaciones sanitarias públicas (vestuarios, duchas y baños). Las dimensiones de los espacios a concesionar, sufrirán la revisión de su extensión longitudinal y transversal, como así también de la distancia mínima entre espacios concesionados.
- d. creación de un sistema de "miradores" consistentes en equipamientos públicos en playa para el desarrollo de actividades recreativas y artístico-culturales para uso diurno y nocturno, como así también para la contemplación paisajística (miradores y similares) en localizaciones puntuales a definir (distanciados entre 300 y 1000 metros), en correspondencia con bolsones de estacionamiento. Se completa la oferta de servicios de cada mirador con apoyo gastronómico y sanitario. Se explotarán por sistema de concesión a la actividad privada.
- e. tratamiento paisajístico de los diferentes elementos componentes del espacio público (equipamientos, miradores y sanitarios; forestación; mobiliario urbano, etc.), que contribuya a la identificación de una imagen propia del Partido, reconociendo las diversidades antes mencionadas.

## EN SÍNTESIS

La propuesta que descrito precedentemente, ha sido representada gráficamente en el Plano denominado Propuesta Alternativa de Ordenamiento Territorial. Asimismo, se ha realizado una aproximación al dimensionamiento de la misma, a fin de contar con una estimación de la factibilidad de su concreción física. Para ello, se ha procedido a identificar en un esquema la localización de cada una de las áreas propuestas (Figura III.13), volcando en sendas tablas, las diferentes subáreas a afectar a usos residenciales (Cuadro III.1) y no residenciales (Cuadro III.2), como así también sus respectivas dimensiones espaciales.

Al interior de cada una de ellas, se ha dejado expresado el carácter urbano deseado y algunos de los usos sugeridos, cuya localización podría contribuir a consolidar el carácter señalado.

	DEN.	LOC.	SUPERF. (Ha.)	CARACTER	USOS PERMITIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	R1	P	136,20	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y ACTIVIDADES DEPORTIVO RECREATIVAS DE USO EXCLUSIVO. ESPACIOS ABIERTOS, CIRCULACIONES Y SERVICIOS COMUNES.
	R2	P	122,84		
	R3	P	129,11		
	R4	P	65,97	CABAÑAS.	ALOJAMIENTO TURÍSTICO CON VIVIENDAS AISLADAS Y EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS CENTRALIZADO.
	R5	P	47,85	VIVIENDA MULTIFAMILIAR.	VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.
	R6	P	78,77	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
	R7	P	28,17		
	R8	P	62,80		
	R9	P	67,27	ALOJAMIENTO TRANSITORIO	AREA DESTINADA A CAMPING Y CASILLAS RODANTES.
	R10	P	97,03	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
	R11	P	6,73	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y ACTIVIDADES DEPORTIVO RECREATIVAS DE USO EXCLUSIVO. ESPACIOS ABIERTOS, CIRCULACIONES Y SERVICIOS COMUNES.
	R12	C	78,10		
	R13	C	110,17		
	R14	C	115,13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y ACTIVIDADES DEPORTIVO RECREATIVAS DE USO EXCLUSIVO. ESPACIOS ABIERTOS, CIRCULACIONES Y SERVICIOS COMUNES.
	R15	C	112,12		
<b>HOTELERIA</b>	H1	P	31,29	COMPLEJO HOTELERO EN GRANDES ESPACIOS.	ALOJAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO, CON EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS EXCLUSIVOS.
	H2	P	28,31		
	H3	C	61,02		

### CUADRO III.1 USOS RESIDENCIALES

Fuente: Elaboración propia.



□ Zonas sin cambios de indicadores

■ Zonas con ajuste de indicadores

■ Zonas a incorporar

**FIGURA III.13: IDENTIFICACION DE ZONAS**

Fuente: Elaboración propia y Normativa Vigente.

	DEN.	LOC.	SUPERF. (HA.)	CARACTER	USOS PERMITIDOS
RESERVAS	RD	P	298,53	RESERVA DUNÍCOLA.	ACTIVIDADES PASIVAS, DE CONTEMPLACIÓN Y VISITAS EDUCATIVAS GUIADAS.
	RF	C	286,34	RESERVA FORESTAL.	
EQUIPAMIENTOS	E 0	P / M	128,37	CIRCUITO ABIERTO DUNA-MAR.	ACTIVIDADES RECREATIVAS SOBRE MÉDANO (A PARTIR DEL TRASLADO RESERVA DUNÍCOLA).
	E1	P	73,86	PARQUE DE ATRACCIONES.	GRANDES JUEGOS ELECTRÓNICOS Y MECÁNICOS, GASTRONOMÍA, USO COMERCIAL COMPLEMENTARIO, ESTACIONAMIENTOS.
	E2	P	32,41	RECREACIÓN NOCTURNA.	CONFITERÍAS BAILABLES, CASINO, BINGO, BARES. ESTACIONAMIENTO.
	E3	P	151,74	CIRCUITO AUTOCROSS.	COMPETENCIAS AUTOMOVILÍSTICAS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, APOYO GASTRONÓMICO Y SANITARIO A PÚBLICO. ESTACIONAMIENTO.
	E4	P	95,00	CULTURAL, EDUCATIVO.	CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE NIVEL TERCIARIO
	E5	P	93,00	PARQUE HÍPICO 1.	PASEOS HÍPICOS, CABALLERIZAS, POTREROS, CANCHA DE SALTO. APOYO ADMINISTRATIVO, GASTRONÓMICO Y SANITARIO. ESTACIONAMIENTOS.
	E6	P	40,40	PARQUE DE LA ARQUERÍA.	ESCUELA DE ARQUERÍA, TALLER DE CONFE. Y REPARACIÓN. CLUB SOCIAL Y DEP. CIRCUITOS DE LANZAMIENTO. APY. GASTRONÓM.. ESTACIONAMIENTOS.
	E 7	P	65,05	A DEFINIR.	LA ACTIVIDAD DEBERÁ SER COMPATIBLE CON LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS Y CONFORME A LAS DEMANDAS DEL MERCADO.
	E 8	P	22,28	A DEFINIR.	
	E 9	P	59,85	PARQUE HÍPICO 2.	
	E 10	V	59,40	A DEFINIR.	
	E 11	C	95,63	A DEFINIR.	
	E 12	C	93,31	A DEFINIR.	LA ACTIVIDAD DEBERÁ SER COMPATIBLE CON LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS Y CONFORME A LAS DEMANDAS DEL MERCADO.
	E 13	C	98,40	A DEFINIR.	
	E 14	C	26,65	PASEO DEL MAR	ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS VINCULADAS TEMÁTICAMENTE AL MAR, CON APOYO COMERCIAL Y GASTRONÓMICO.
P	P	13,45	PUERTO DEPORTIVO	AMARRADERO DE EMBARCACIONES DEPORTIVAS Y DE PASEO.	
PP	V / P	143,00	PARQUE PÚBLICO	PARQUE ABIERTO DE ACCESO LIBRE, CONTENEDOR DE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y EN PROYECTO.	
PRODUCCION Y SERVICIOS	S1	P	14,42	ÁREA DE SERVICIOS DE APOYO ACTIV. PORTUARIAS.	GUARDERÍAS NÁUTICAS, TALLERES DE REPARACIONES MENORES, VENTA DE REPUESTOS Y ACCESORIOS, ETC.
	S 2	P	9,73	ÁREA DE SERVICIOS.	
	PE	V	53,68	PARQUE DE EXPERIMENTACIÓN.	PRODUCTIVO PRIMARIO. APOYO TÉCNICO- ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS EMPRESARIALES. CAPACITACIÓN LABORAL.
	ACN	P	42,05	ÁREA CENTRAL NORTE.	SERVICIOS COMERCIALES, GASTRONÓMICOS, CULTURALES, RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO.

### CUADRO III. 2 USOS NO RESIDENCIALES

Fuente: Elaboración propia.

## 3.2. RECOMENDACIONES PARA LA ADECUACIÓN DE LOS MARCOS NORMATIVOS

La eventual implementación de la alternativa de ordenamiento que se presenta, sería necesario realizar ajustes al marco normativo vigente; no solo en lo que respecta a la incorporación de las áreas de expansión urbana que contiene, sino también la que se desprende de las adecuaciones a los indicadores urbanísticos existentes en algunas áreas, en las que se promueven cambios.

	DENOMINACION	LOCALIDAD	SUPERFICIE (HA.)	DENSIDAD MAX. (HAB./ HA.)	POBLACION POTENCIAL	ALTURA MAXIMA	TIPOLOGIA PARCELARIA	FOS	FOT
<b>RESIDENCIAL</b>	R1	P	136,20	40	5448	PB Y 1 PISO.	30/1500	0,2	0,4
	R2	P	122,84	40	4914	PB Y 1 PISO.	30/1500	0,2	0,4
	R3	P	129,11	40	5164	PB Y 1 PISO.	30/1500	0,2	0,4
	R4	P	65,97	120	7916	PB Y 1 PISO.		0,2	0,2
	R5	P	47,85	120	5024	PB Y 3 PISOS.	35/2000	0,2	0,8
	R 6	P	78,77	80	6302	PB Y 1 PISO.	25/1000	0,3	0,3
	R 7	P	28,17	80	2254	PB Y 1 PISO.	25/1000	0,3	0,3
	R 8	P	62,80	80	5024	PB Y 1 PISO.	25/1000	0,3	0,3
	R 9	P	67,27	50	3364				
	R 10	P	97,03	80	7762	PB Y 1 PISO.	25/1000	0,3	0,3
	R 11	P	6,73	80	538	PB Y 1 PISO.	25/1000	0,3	0,3
	R 12	C	78.10	40	3124	PB Y 1 PISO.	30/1500	0,2	0,4
	R 13	C	110.17	40	4407	PB Y 1 PISO.	30/1500	0,2	0,4
	R 14	C	115.13	40	4605	PB Y 1 PISO.	30/1500	0,2	0,4
	R 15	C	112,12	120	13454	PB Y 3 PISOS.	35/2000	0,2	0,8
<b>HOTELERIA</b>	H1	P	31,29	150	4694	PB Y 4 PISOS.	35/2000	0,2	0,8
	H2	P	28,31	200	5662	PB Y 4 PISOS.	40/2500	0,2	1
	H 3	C	61,02	150	9153	PB Y 4 PISOS.	35/2000	0,2	0,8

### CUADRO III.3 INDICADORES URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

Fuente: Elaboración propia.

En tal sentido, el Cuadro III.3 refiere para las mismas áreas anteriormente identificadas y caracterizadas, los indicadores urbanísticos que se sugiere aplicar, cuya aplicación contribuya a definir la imagen volumétrica y las tipologías parcelarias acordes a los patrones de asentamiento sustentables de los que se ha dado cuenta a lo largo del presente estudio.

Las adecuaciones que se promueven en las áreas urbanizadas existentes, encuentran fundamento en la necesidad de promover la disminución -en algunas de ellas- de la carga poblacional que surge de la aplicación de los valores de densidad máxima contemplados en la actual norma.

Se observa que en sectores caracterizados como área central, las densidades establecidas plantean el mantenimiento y consolidación de patrones de asentamiento que desde la presente alternativa de ordenamiento se procura desalentar, dado que podrían comprometer la sustentabilidad buscada. Esto se justifica, por un lado, por considerar que contribuyen a consolidar una configuración morfológica incompatible con las capacidades espaciales del trazado y parcelamiento existentes; y -por otro- porque podría implicar el agravamiento de las disfunciones urbanas ya señaladas al momento de la realización del diagnóstico general.

Asimismo, se cree que en el caso de los accesos a las localidades de Valeria del Mar y de Ostende, si bien se acompaña la intencionalidad de jerarquizar funcional y morfológicamente estos corredores urbanísticos, se entiende conveniente limitar la potencialidad poblacional establecida.

Finalmente, en el caso de las áreas categorizadas como *residencial exclusiva*, en las que se permite solo vivienda unifamiliar, se recomienda la reducción de la densidad máxima establecida, dado que 120 habitantes por hectárea, resulta suficiente para contener una unidad habitacional en una parcela mínima, lo cual consecuentemente alienta el englobamiento parcelario, promoviendo el mejoramiento de la relación espacio abierto/espacio construido, funcional con los objetivos de sustentabilidad y de conservación y potenciación del verde privado.

El Cuadro III.4 identifica las áreas -con la denominación de la norma vigente- en las que se proponen las adecuaciones comentadas a los valores máximos de densidad admitidos. Consecuentemente se observa la reducción de las poblaciones potenciales para cada una de esas áreas.

DEN.	CARACTER	USOS PERMITIDOS	SUPERF.	DENSIDAD MAXIMA VIGENTE (1)	POBLACION POTENCIAL SEGÚN (1)	DENSIDAD MAXIMA PROPUESTA (2)	POBLACION POTENCIAL SEGÚN (2)
U1OV	AREA CENTRAL.	ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, FINANCIERO, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, HOTELERO.	24,72	500	12360	300	7416
U2P	AREA CENTRAL.	ADMINISTRATIVO, COMERCIAL DE ABASTECIMIENTO DIARIO Y PERIÓDICO, CULTURA-ESPARCIMIENTO, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, HOTELERO.	14,91	700	10437	500	7455
U2OV	AREA CENTRAL.	ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, FINANCIERO, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, HOTELERO.	24,69	400	9876	300	7407
U2C	AREA CENTRAL.	ADMINISTRATIVO, COMERCIAL DE ABASTECIMIENTO DIARIO Y PERIÓDICO, CULTURA-ESPARCIMIENTO, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, HOTELERO.	6,46	400	2584	300	1938
RU	RESIDENCIAL EXCLUSIVA.	VIVIENDA UNIFAMILIAR.	1172	150	175800	120	140696
					211057		164912

#### CUADRO III.4 ADECUACIONES NORMATIVAS PROPUESTAS.

Fuente: Elaboración propio.

### 3.3. CONSIDERACIONES FINALES

El desarrollo de la presente alternativa de ordenamiento territorial, fundada en las bases para el desarrollo sustentable del partido de Pinamar, como se ha señalado, ha sido desarrollada a los efectos de evaluar la factibilidad de su concreción. Se interpreta que la misma garantiza una armónica adecuación del espacio a las expectativas de desarrollo planteadas por la comunidad; también coincidente con la visión profesional de este Equipo de Investigación.

Por otra parte, los estándares de desarrollo urbano propuestos, favorecen el mantenimiento de un uso sustentable a futuro del principal recurso del partido, cual es la playa, además de ofrecer una mayor diversidad de alternativas de uso turístico-recreativo, complementarias del primero.

La necesidad de redefinir el estilo de desarrollo del partido, llevó a proponer la implementación de nuevos patrones de asentamiento en las expansiones urbanas planteadas, y adecuar los existentes en las zonas que esto fue factible. Ello permitió la realización de un nuevo cálculo de las poblaciones potenciales a esperar en un horizonte de tiempo hipotético, en correspondencia con el completamiento total de la oferta parcelaria futura, maximizando el aprovechamiento resultante de la aplicación de los indicadores urbanísticos.

El Cuadro III.5 ilustra el resultado de dicha evaluación, en el cual se incluyen estimaciones de superficies y poblaciones potenciales según el carácter urbano de cada zona, tanto de las expansiones urbanas propuestas, como así también de las actuales áreas urbanizadas. Estas últimas han sido diferenciadas también, según se hayan o no sugerido adecuaciones a los indicadores normados en ellas.

La alternativa propuesta precedentemente constituye un modelo posible de ordenamiento del territorio que contempla la satisfacción de las demandas de la comunidad local en el marco de los lineamientos estratégicos para el desarrollo sustentable del partido.

La posibilidad de su materialización, admite los necesarios ajustes y adecuaciones en el tiempo a nuevas condiciones que se presenten, tanto respecto a la actividad turística en particular como a los cambios en el contexto económico y social.

En ese sentido, y como ya se ha mencionado la propuesta de ordenamiento territorial se inserta en el marco de una serie de estrategias para el desarrollo económico social y económico de Pinamar a emprender tanto desde el sector público como del privado para la generación de alternativas para adecuar la oferta turística existente a la demanda potencial, en modo de contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la habitantes de Pinamar.

DESTINO DE LAS ZONAS		EXISTENTES		A INCORPORAR	TOTAL
		EXISTENTE A AJUSTAR	EXISTENTE SIN CAMBIOS		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	SUPERFICIE	1172.47	210.23	965.05	2347.75
	POBLACION	140696	19435	49542	209673
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/U HOTELERÍA.	SUPERFICIE	70.78	128.81	413.83	613.42
	POBLACION	24216	65923	49984.8	140123
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE		69.14	1148.8	1217.94
RESERVAS	SUPERFICIE			584.87	584.87
OTROS	SUPERFICIE		1270.34	262.88	1533.22
TOTAL	SUPERFICIE	<b>1,243.25</b>	<b>1678.52</b>	<b>3,375.43</b>	<b>6297,20</b>
	POBLACION	<b>164,912</b>	<b>85,358</b>	<b>99,527</b>	<b>349797</b>

**CUADRO III.5 DIMENSIONAMIENTO DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.**

Fuente: Elaboración propia.

Desde el sector público se entiende necesario promover la articulación de la política regional entre los diversos actores tanto del Estado como del sector privado, teniendo como marco el Plan Estratégico Regional.

En ese contexto, el planteamiento de políticas del Municipio de Pinamar para alcanzar el escenario tendencial deseado, deberá apuntar desde lo económico a promover la reinversión del excedente generado por la actividad turística en el ámbito local contemplando asimismo la posibilidad de incrementar los recursos municipales a través de la ideación de alternativas de recaudación tributaria propia sumada a la que surja del aumento de las jornadas de la temporada. Desde el sector privado se deberá propiciar por un lado a la generación de actividades alternativas al turismo tradicional y por otro a actividades complementarias que contribuyan a extender la infraestructura física existente, y en forma conjunta posibilite incrementar la atracción de turistas a nivel nacional e internacional.



REFERENCIAS

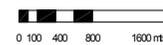
- |  |                     |  |   |  |                           |  |                                       |  |                                       |  |            |
|--|---------------------|--|---|--|---------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|------------|
|  | Red vial regional   |  | A. residencial unifamiliar              |  | Reserva duncola           |  | Servicios recreación                  |  | Centralidades                         |  | Cementerio |
|  | Avenida parque      |  | A. residencial unifamiliar c/ servicios |  | Reserva forestal          |  | Area a reconfigurar                   |  | Corredores comerciales y de servicios |  | Terminal   |
|  | Red vial principal  |  | A. residencial multifamiliar            |  | Parque y arbolado público |  | Espacio público costero               |  | Equipamiento de servicios             |  | Hospital   |
|  | Miradores           |  | Complejo hotelero en grandes espacios   |  | Equipamiento recreativo   |  | Area mixta                            |  | Parque experimental                   |  | Puerto     |
|  | Senderos peatonales |  | A. residencial de carácter transitorio  |  | Equipamientos deportivos  |  | Area artesanal, cultural y recreativa |  |                                       |  |            |



PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARTIDO DE PINAMAR. PCIA. DE BUENOS AIRES

CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - MUNICIPALIDAD DE PINAMAR - UNIDAD DE INVESTIGACION N° 5  
EQUIPO DE INVESTIGACIÓN UNIDAD N° 5: DIRECTOR, ARQ. NESTOR O. BONO; INVESTIGADORES, ARQS. MARIA JULIA ROCCA, MIGUEL SEIMANDI

ESCALA GRAFICA



TITULO

PROPUESTA

# **ANEXO I**

## **ENCUESTA A LA POBLACIÓN PERMANENTE Y PROPIETARIOS NO RESIDENTES**









5. CREE QUE PINAMAR DEBERIA DESARROLLAR NUEVOS EMPRENDIMIENTOS VINCULADOS AL TURISMO? SI/NO					5.1 Si. Cuales?			5.2 No. Porque?		
6. CREE NECESARIO DESARROLLAR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS PARA NO DEPENDER EXCLUSIVAMENTE DEL TURISMO? SI/NO					6.1 Cuales?			6.2 Porque?		
Nº	LUGAR DE RESIDENCIA	En el partido	OCUPACION	SI/NO	5			6		
					SI/NO	SI CUALES?	NO PORQUE?	SI/NO	CUALES?	PORQUE?
1	N/C	O	JUBIL. MILITAR	71 M	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
2	TEMPERLEY	P	JUBILADO	83 M	SI	X	N/C	NO	N/C	X
3	LA PLATA	P	JUBILADO	83 M	NO		X	SI	X	X
4	RAMOS MEJIA	P	JUBILADO	84 F	SI	X		SI	X	N/C
5	GBA	C	JUBILADO	70 M	NO		X	NO	X	X
6	C. FEDERAL	N/C	JUBILADO	85 M	SI	X		SI	X	N/C
7	PINAMAR	C	JUBILADO	90 M	SI	X		SI	X	X
8	CAPITAL FEDERAL	P	JUB. DIPLOMATICO	76 M	SI	X		SI	X	X
9	CAPITAL FEDERAL	P	JUB. BANCARIO	N/C M	SI	X		SI	X	X
10	QUILMES	V	JUB. DO CENTE	70 F	SI	X		NO	N/C	X
11	PINAMAR	P	JUBILADO	75 M	SI	X		NO	N/C	X
12	CAPITAL FEDERAL	P	JUB. DO CENTE	67 F	SI	X		SI	X	X
13	N/C	P	JUB. DO CENTE	70 F	SI	X		SI	X	N/C
14	CAPITAL FEDERAL	P	JUB. INGENIERO	75 M	SI	X		N/C	N/C	N/C
15	CAPITAL FEDERAL	N/C	JUBILADO	69 M	SI	X		NO	N/C	N/C
16	CAPITAL FEDERAL	P	JUBILADO	84 M	NO		X	N/C	N/C	N/C
17	CAPITAL FEDERAL	P	JUB. MILITAR	77 M	NO		X	N/C	N/C	N/C
18	CAPITAL FEDERAL	P	JUBILADO	74 F	SI	X		SI	X	X
19	CAPITAL FEDERAL	P	JUBILADO	70 F	NO		X	SI	X	N/C
20	MARTINEZ	P	JUBIL. MILITAR	65 M	SI	X		NO	X	X
21	CAPITAL FEDERAL	P	JUBILADO	70 M	NO		X	SI	X	N/C
22	CAPITAL FEDERAL	P	JUBILADO	70 M	NO		X	SI	X	N/C
23	CAPITAL FEDERAL	P	JUBILADO	76 M	SI	X		NO	N/C	X
24	N/C	O	JUBILADO	68 M	SI	X		SI	X	N/C
25	SANISIDRO	P	JUBILADO	73 M	SI	X		NO	N/C	N/C
26	PINAMAR	P	JUB. CONTADOR	70 M	SI	X		SI	X	X
27	N/C	O	JUBILADO	56 F	SI	N/C		N/C	N/C	N/C
28	PINAMAR	P	DESOCCUPADO	56 M	SI	X		SI	X	X
29	PINAMAR	O	DESOCCUPADO	61 M	SI	X		SI	X	N/C
30	PINAMAR	V	DESOCCUPADO	55 F	N/C		N/C	SI	X	X
31	N/C	P	N/C	57 M	SI	X		NO	N/C	X
32	PINAMAR	O	N/C	60 M	SI	X		SI	X	N/C
33	CAPITAL FEDERAL	P	N/C	N/C	SI	N/C		SI	X	X
34	CAPITAL FEDERAL	P	N/C	N/C	N/C		N/C	NO	N/C	N/C
35	N/C	V	N/C	30 M	SI	X		SI	X	N/C
36	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X		N/C	N/C	N/C
37	N/C	O	N/C	50 F	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
38	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	X	X
39	PROV. DE B.S. AS.	V	N/C	75 F	SI	X	N/C	SI	X	X
40	LA PLATA	P	N/C	N/C	SI	X	N/C	SI	X	X
41	R. DE ESCALADA	P	N/C	N/C	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
42	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C	SI	X	X
43	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C	NO	N/C	X
44										
45	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C	SI	X	X
46										
47										

48	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C	SI	X	N/C
49	CAPITAL FEDERAL	P	N/C	30 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
50	N/C	P	N/C	73 M	SI	X	N/C	SI	X	X
51	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	N/C	X
52	N/C	N/C	N/C	N/C	NO	N/C	X	NO	N/C	N/C
53	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C	SI	X	N/C
54	N/C	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
55	MARTINEZ	P	AMADE CASA	65 F	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
56	N/C	P	AMADE CASA	58 F	SI	X	N/C	NO	N/C	N/C
57	CAPITAL FEDERAL	C	AMADE CASA	N/C	NO	N/C	X	NO	N/C	N/C
58	SANISIDRO	C	AMADE CASA	46 F	NO	N/C	X	NO	N/C	N/C
59	N/C	P	AMADE CASA	50 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
60	OLIVOS	P	AMADE CASA	55 F	NO	N/C	X	NO	N/C	N/C
61	CAPITAL FEDERAL	P	AMADE CASA	68 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
62	CAPITAL FEDERAL	P	PROF. INGLÉS	56 F	SI	X	N/C	SI	X	X
63	N/C	P	CUENTA PROPISTA	63 M	SI	X	N/C	SI	X	X
64	CAPITAL FEDERAL	P	CUENTA PROPISTA	57 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
65	CAPITAL FEDERAL	C	COMERCIANTE	58 M	SI	X	N/C	SI	X	X
66	PINAMAR	P	COMERC. DOCENTE	55 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
67	N/C	P	COMERCIANTE	62 M	SI	X	N/C	SI	X	X
68	CAPITAL FEDERAL	N/C	COMERCIANTE	62 M	SI	X	N/C	SI	X	N/C
69	CAPITAL FEDERAL	C	PROD. AGROPECUARIO	61 F	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C
70	RAMOS MEJIA	P	COMERCIANTE	48 F	SI	X	N/C	SI	X	X
71	N/C	P	COMERCIANTE	59 M	SI	X	N/C	SI	X	X
72	PINAMAR	C	COMERCIANTE	62 M	N/C	N/C	N/C	NO	N/C	X
73	PINAMAR	V	COMERCIANTE	62 M	SI	X	N/C	NO	N/C	X
74	PINAMAR	P	COMERCIANTE	57 M	SI	X	N/C	SI	X	X
75	PINAMAR	P	COMERCIANTE	31 M	SI	X	N/C	SI	X	N/C
76	CAPITAL FEDERAL	P	COMERCIANTE	56 M	SI	X	N/C	N/C	N/C	X
77	N/C	V	OTROS-PELUQUERA	52 F	SI	X	N/C	SI	X	X
78	PINAMAR	P	PROFESORA TERCARIO	62 F	SI	X	N/C	SI	X	X
79	CAPITAL FEDERAL	C	EMPLEADO	26 M	NO	N/C	X	SI	X	X
80	CAPITAL FEDERAL	P	EMPLEADO	43 F	SI	X	N/C	SI	X	X
81	CAPITAL FEDERAL	P	EMPLEADO	57 M	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
82	CAPITAL FEDERAL	O	DOCENTE	63 M	SI	X	N/C	SI	X	N/C
83	ADROGUÉ	V	EMPLEADO	66 F	NO	N/C	X	SI	X	X
84	PINAMAR	P	EMPLEADO	37 M	SI	X	N/C	SI	X	X
85	CAPITAL FEDERAL	P	DOCENTE	60 M	SI	X	N/C	SI	X	X
86	CAPITAL FEDERAL	O	EMPLEADO	51 M	NO	N/C	X	SI	X	X
87	CAPITAL FEDERAL	V	EMPLEADO	66 M	SI	X	N/C	SI	X	X
88	PINAMAR	P	EMPLEADO	23 F	SI	X	N/C	NO	X	X
89	N/C	V	EMPLEADO	57 M	SI	X	N/C	SI	X	X
90	LA PLATA	V	DOCENTE	N/C	SI	X	N/C	SI	X	X
91	PINAMAR	P	DOCENTE	62 M	SI	X	N/C	SI	X	X
92	CAPITAL FEDERAL	N/C	EMPLEADO	50 M	SI	X	N/C	SI	X	N/C
93	CAPITAL FEDERAL	P	EMPLEADO BANCARIO	50 M	SI	X	X	N/C	N/C	N/C
94	CAPITAL FEDERAL	N/C	EMPRESARIO-EJECUTIVO	42 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
95	N/C	P	DOCENTE	56 F	SI	X	N/C	SI	X	N/C
96	CAPITAL FEDERAL	P	DOCENTE	62 M	N/C	N/C	N/C	SI	X	N/C
97	CAPITAL FEDERAL	O	EMPLEADO	40 M	SI	X	N/C	SI	X	X
98	CAPITAL FEDERAL	P	EMPRESARIO	59 M	SI	X	N/C	N/C	N/C	N/C
99	CAPITAL FEDERAL	P	MAESTRO M. DE OBRAS	55 M	NO	N/C	X	NO	N/C	N/C











# **ANEXO II**

## **LISTADO DE CONFLICTOS Y POTENCIALIDADES DETECTADOS POR LA COMUNIDAD.**

## PRESENTACIÓN

En el marco del Plan de Desarrollo Sustentable del Partido de Pinamar, la participación comunitaria constituye un componente esencial en el proceso metodológico, que alimenta en forma continua y permanente tanto la etapa diagnóstica como la propositiva.

Desde ese enfoque, si bien el reconocimiento de las problemáticas territoriales tiene como base de sustentación los estudios técnicos mediante la acción de diversos especialistas, resulta imprescindible para la elaboración de conclusiones la opinión crítica que los actores sociales tienen sobre la realidad del territorio, dado que es su accionar el que cotidianamente produce las transformaciones del hábitat.

En oportunidad de la elaboración del Diagnóstico efectivizado al año 1996, fueron contempladas como instancias de participación comunitaria la realización de consultas a informantes calificados y entrevistas a diversos actores sociales de la comunidad pinamarense. Complementariamente, se han extraído opiniones relacionadas con las temáticas en estudio de los medios periodísticos regionales.

Con el objeto de actualizar el mencionado diagnóstico se han generado en esta oportunidad nuevos ámbitos de participación a través de la implementación de distintas modalidades operativas.

En ese sentido, a los fines de reflexionar en torno a las problemáticas que presenta el territorio del Partido, se han llevado a cabo una serie de talleres, promoviendo de este modo el intercambio de opiniones, inquietudes y deseos de los distintos actores sociales.

Los talleres se organizaron conjuntamente con el equipo de la UNLP que realiza el Plan Estratégico Regional Atlántico Norte, motivo por el cual se abordaron cuestiones referidas tanto al ámbito local como al regional. En ese marco, cada uno de los equipos de trabajo extrajo de las reuniones los aspectos pertinentes a cada proyecto.

Se desarrollaron en cuatro jornadas espaciadas en el transcurso de cuatro meses, en cada una de las cuales los asistentes expresaron y debatieron sus opiniones en relación a las siguientes núcleos temáticos: Productivo-comercial; Urbano ambiental, Social y Turismo. La propuesta de trabajo permitió abordar conflictos y potencialidades en torno a las distintas problemáticas los cuales quedaron consignados a través de documentos.

Complementariamente al desarrollo de los talleres se han efectivizado otras instancias de participación comunitaria a través de consultas a informantes calificados así como a partir de la recepción de opiniones de distintas instituciones enunciadas en documentos recepcionados o en artículos periodísticos publicados en el ámbito local.

Seguidamente, se presenta en forma de listado la síntesis de los principales conflictos y potencialidades enunciados por la comunidad en las diferentes instancias de participación que, a los efectos de su sistematización se agrupan en aspectos sociales, económicos, urbano-ambientales y turísticos.

		CONFLICTOS	POTENCIALIDADES
ASPECTOS SOCIALES	SEGURIDAD	FALTA DE JUZGADO PENAL, COMERCIAL Y LABORAL. FALTA DE SEGURIDAD Y DE PREVENCIÓN DEL DELITO. FALTA DE SEGURIDAD EN EDIFICIOS ESCOLARES Y HOSPITALES. FALTA DE SEGURIDAD COSTERA EN ACCIDENTES O CONFLICTOS EN EL MAR.	CONCIENCIA DE LA COMUNIDAD PARA LA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA. ACTIVIDAD QUE DESARROLLA EL FORO DE SEGURIDAD
	RECREACION	VICIOS Y MALAS COSTUMBRES VINCULADAS A LAS PRÁCTICAS DEPORTIVAS EN LA CALLE.	LAS INSTITUCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS LOCALES. LA EXISTENCIA DEL RECURSO MAR PARA LA ENSEÑANZA DE NATACIÓN Y DEPORTES NÁUTICOS.
	SALUD	AUSENCIA DE CONTROL DE LA CALIDAD DEL AGUA CORRIENTE. INSUFICIENTE DIFUSIÓN DE LOS PLANES DE VACUNACIÓN. BUROCRATIZACIÓN DEL ACCESO A LA SALUD UTILIZACIÓN DE LA SALUD PARA CUESTIONES PARTIDARIAS. FALTA DE UN HOSPITAL REGIONAL. FALTA DE INTEGRACIÓN CON LAS ENTIDADES INTERMEDIAS FALTA DE SEGUIMIENTO SANITARIO EN NIÑOS Y JOVENES. DIFICULTADES DE ACCESO A CENTROS DE SALUD POR DISTANCIAS Y HORARIOS.	ANTECEDENTE DE UN PLAN DE ATENCIÓN PRIMARIA DE LA SALUD EN FAMILIA (1998). PROGRAMAS SANITARIOS MUNICIPALES EN OSTENDE Y VALERIA DEL MAR.
	EMPLEO	TRABAJO TEMPORARIO ES TRADICIONAL EN PINAMAR. INCREMENTO DEL TRABAJO EN NEGRO. DISTRORSIÓN DEL MERCADO LABORAL POR LA APARICIÓN DE INMIGRANTES. SATURACIÓN DEL EMPLEO ESTATAL FALTA DE PROTECCIÓN DEL EMPLEO TEMPORARIO EN VERANO. FALTA DE ABSORCIÓN MANO DE OBRA JUVENIL LOCAL MALA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE EMPLEO TRANSITORIO (PLAN TRABAJAR)	LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN COMO GENERADORA DE EMPLEOS PARA LA MANO DE OBRA LOCAL.
	CULTURA	FALTA DE CONCIENCIA HISTÓRICA FALTA DE CONCIENCIA SOCIAL EN RELACIÓN A LOS BENEFICIOS DE LOS CÓDIGOS URBANÍSTICOS. FALTA UN INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO-CULTURAL. FUERTE CONTRASTE DE CULTURAS ENTRE LOS QUE VIENEN A TRABAJAR DESDE PAÍSES LÍMITROFES Y EL RESTO DE LA COMUNIDAD	SITIOS HISTÓRICOS Y REFERENCIALES QUE PERMITEN RECUPERAR LA HISTORIA DE LA LOCALIDAD. EL MAR Y EL BOSQUE COMO EJE DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ARTÍSTICAS Y DE INTEGRACIÓN Y REFERENCIA CULTURAL.
	EDUCACION	NIVEL EDUCATIVO BAJO ESCASEZ DE PRESUPUESTO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO SUPERÓ LA OFERTA DE INFRAESTRUCTURA FALTA DE UTILIZACIÓN DE RECURSOS LOCALES PARA LA CAPACITACIÓN DOCENTE. FALTA DE CORDINACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS NIVELES FALTA DE PERFECCIONAMIENTO DOCENTE DESVALORIZACIÓN DEL ROL DOCENTE, INCIDENCIA DE PROBLEMÁTICAS SOCIALES EN EL DESEMPEÑO DE LA TAREA EDUCATIVA Y DIFICULTADES DE INTEGRACIÓN ENTRE LA ESCUELA Y LA FAMILIA ( EGB;POLIMODAL). FALTA DE CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL CON SALIDA LABORAL INSUFICIENCIAS EN EL NIVEL TERCIARIO PARA GENERAR CARRERAS ALTERNATIVAS A QUIENES NO SIGUEN EN LA UNIVERSIDAD.	BUENA INFRAESTRUCTURA Y NIVEL DE CAPACITACIÓN EN CICLO INICIAL.

		CONFLICTOS	POTENCIALIDADES
ASPECTOS ECONOMICOS	COMERCIO	EMPOBRECIMIENTO DE LA DEMANDA, PROVOCA COMPETITIVIDAD DE PRECIOS Y REPERCUTE EN LA CALIDAD DEL PRODUCTO. ALTO COSTO DE MANTENIMIENTO DE LOS COMERCIOS (IMPUESTOS Y SERVICIOS). COMPETENCIA DESLEAL POR PARTE DEL COMERCIO GOLONDRINA. FALTA DE PLANIFICACIÓN DEL TIPO DE COMERCIOS NECESARIOS. FALTA DE CONTROL EN LOCALIZACIÓN DE COMERCIOS. CARENCIA DE INFLUENCIA REGIONAL DEL COMERCIO LOCAL. LOS COMERCIOS CERRADOS GRAN PARTE DEL AÑO PRECIOS ALTOS Y DESLEALTAD COMERCIAL AL TURISTA DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD DEL PRODUCTO TURÍSTICO LA CAÍDA DEL PODER ADQUISITIVO DEL TURISTA.	ARTESANÍAS LOCALES. NO SE HAN INSTALADO HIPERMERCADOS LOS BALNEARIOS PERMANECEN ABIERTOS HASTA FIN DE MARZO
	INDUSTRIA	FALTA DE CRECIMIENTO ECONÓMICO ORDENADO. PROBLEMAS AMBIENTALES ASOCIADOS A SU LOCALIZACIÓN. EXPLOTACIÓN INDEBIDA DE MINERALES (ARENA) INCUMPLIMIENTO DE INSCRIPCIÓN BROMATOLÓGICA INDUSTRIAL FALTA DE CONTROLES SOBRE INDUSTRIAS CONTAMINANTES	

		CONFLICTOS	POTENCIALIDADES
ASPECTOS URBANO-AMBIENTALES	GESTION	FALTA DE CAMPAÑAS TENDIENTES A DIFUNDIR LOS BENEFICIOS DE LAS NORMAS URBANAS. FALTA CONTROL DE LA APLICACIÓN DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. FALTA ORDENAMIENTO GLOBAL DEL CRECIMIENTO URBANO. TRANSGRESIONES AL CÓDIGO URBANO POR MEDIO DE EXCEPCIONES. FALTA ORDENAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL. TRATAMIENTO DESIGUAL DE PATRONES DE URBANIZACIÓN EN OSTENDE Y EL RESTO DEL PARTIDO (DIMENSIONES DE LOS LOTES, FORESTACIÓN, CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS). FALTA DE CONTROL ADECUADO DEL TRÁNSITO VEHICULAR EN PLAYA Y MÉDANOS. DESTRUCCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y URBANO POR INOBSERVANCIA DE LAS NORMAS.	
	AMBIENTE	FALTA DE CAMPAÑAS DE EDUCACIÓN PARA LA CONCIENCIA AMBIENTAL. EROSIÓN COSTERA, CLOACALES AL MAR, ACUÍFERO CONTAMINADO, DESTRUCCIÓN DEL BOSQUE Y LA TOPOGRAFÍA. FALTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DOMICILIARIOS Y PATOLÓGICOS. INVASIÓN DE CONSTRUCCIONES EN EL FRENTE MARÍTIMO POR PARTE DE LOS CONCESIONARIOS DE PLAYA. CONTAMINACIÓN VISUAL POR ANTENAS TELEFÓNICAS Y CARTELERÍA. AFECTACIÓN DEL RECURSO PLAYA A PARTIR DEL PROYECTO DE LA AV. DEL MAR. CONTAMINACIÓN AUDITIVA E INVASIÓN DE ESPACIO PÚBLICO POR MEDIO DE ESPECTÁCULOS. CONSTRUCCIONES INADECUADAS EN PLAYA PERJUDICAN LA DINÁMICA NATURAL. EXTRACCIÓN ILEGAL DE ARENA Y TALA INDISCRIMINADA DE ÁRBOLES. RUPTURA DE ANTIDUNAS COSTERA PARA ACCEDER A LA PLAYA RIESGO DE EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE LA PLAYA	MEDIO NATURAL (BOSQUE, MAR) COMO PATRIMONIO Y RECURSO PAISAJÍSTICO. RESERVA DUNÍCOLA COMO PUESTA EN VALOR DEL RECURSO NATURAL MÉDANO Y COMO RESERVOIRIO DE AGUA.
	SERVICIOS	INSUFICIENTE EXTENSIÓN DE LAS REDES DE AGUA Y CLOACAS, PARTICULARMENTE EN ÁREAS DE ALTA DENSIDAD FALTA DE TRATAMIENTO ADECUADO DE LOS DESAGÜES PLUVIALES Y DE LAS CUENCAS SUPERFICIALES. MEJORAMIENTO DE LOS NIVELES DE VINCULACIÓN EN LA MICROREGIÓN (VILLA GESEL, PINAMAR, GRAL. MADARIAGA)	

		CONFLICTOS	POTENCIALIDADES
ASPECTOS TURÍSTICOS		<p>FALTA DE UN PROGRAMA DE MARKETING TURÍSTICO</p> <p>FUERTE COMPETENCIA INTERNACIONAL (URUGUAY, BRASIL)</p> <p>FALTA DE DIVERSIFICACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y COORDINACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA</p> <p>DESACTUALIZACIÓN Y FALTA DE CONTROL DE LAS CATEGORIZACIONES DE OFERTA HOTELERA, RESIDENCIAL, Y SERVICIOS TURÍSTICOS.</p> <p>FALTA DE NORMATIVAS Y CONTROL DE CALIDAD E INSTALACIONES COMERCIALES</p> <p>INSUFICIENTE CAPACITACIÓN DE RECURSOS HUMANOS VINCULADOS AL TURISMO</p> <p>AUSENCIA DE ESTUDIOS QUE PERMITAN ORIENTAR LAS INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO EN EL MARCO DE UN DESARROLLO SUSTENTABLE EN LO SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL.</p> <p>FALTA DE DETERMINACIÓN DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS ESPECÍFICOS QUE IDENTIFIQUEN EL LUGAR.</p> <p>FALTA DE UN ORGANISMO DE GESTIÓN VINCULADO AL TURISMO.</p> <p>FALTA DE CURSOS DE CAPACITACIÓN</p> <p>FALTA DE CONCIENTAZACIÓN TURÍSTICA EN LOS RESIDENTES, COMERCIANTES Y EMPRESARIOS.</p> <p>AUSENCIA DE MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA QUE PERMITA REALIZAR EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL.</p>	<p>EXPERIENCIAS REALIZADAS EN VALERIA DEL MAR CON DESCUENTOS EN COMERCIOS LOCALES, COMO FORMA DE PROMOVER EL TURISMO FUERA DE TEMPORADA.</p> <p>POSIBILIDADES DE INCREMENTAR LA RECREACIÓN AGRESTE Y PASEOS, A PARTIR DEL RESCATE Y VALORIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES EXISTENTES.</p> <p>DIVERSIDAD DE OFERTA DE EQUIPAMIENTOS Y DE PLAYA</p> <p>AUMENTO DEL TURISMO DE FIN DE SEMANA FUERA DE LA TEMPORADA ESTIVAL.</p>

# **ANEXO III**

## **LISTADO DE ACCIONES PROPOSITIVAS DETECTADAS POR LA COMUNIDAD**

---

## EJES TEMATICOS FUNDAMENTALES

---

### ECONOMICO

- IDEA 1. Promover la articulación y complementación de los recursos y potencialidades turísticas de la región.
- IDEA 2. Consolidar el desarrollo de un perfil turístico sustentable manteniendo su identidad e incorporando nuevas modalidades y exigencias de la demanda actual.
- IDEA 3. Desarrollar otras actividades productoras de bienes y servicios que diversifiquen el excedente local y que incremente la oferta de empleo sin afectar al medio.

### SOCIO-CULTURAL

- IDEA 1. Promover el mejoramiento de la calidad de vida.
- IDEA 2. Promover la educación en todos sus niveles y la capacitación.
- IDEA 3. Promover el mejoramiento de la atención sanitaria y prevención en salud.
- IDEA 4. Promover el desarrollo de actividades culturales, recreativas y deportivas reconociendo y valorando los recursos locales.
- IDEA 5. Promover el mejoramiento de las condiciones de seguridad.

### AMBIENTAL

- IDEA 1. Incorporar el concepto de sustentabilidad ambiental en el desarrollo de las actividades económicas
- IDEA 2. Garantizar que el desarrollo urbano no afecte el ambiente.
- IDEA 3. Preservar los recursos naturales e implantados (playa, médano, bosque).

### TERRITORIAL

- IDEA 1. Asegurar la provisión y funcionamiento de infraestructuras y equipamientos en áreas urbanas actuales, y futuras expansiones.
- IDEA 2. Asegurar el crecimiento del área urbana, manteniendo condiciones de sustentabilidad.
- IDEA 3. Ordenar el funcionamiento del sistema de movimientos locales, optimizando su articulación con la red regional.
- IDEA 4. Reestructurar el frente marítimo, contemplando la dinámica del recurso natural.
- IDEA 5. Optimizar la calidad del paisaje del partido, particularmente en el frente marítimo, los corredores circulatorios y las áreas centrales.

## EJE ECONOMICO.

IDEA 1.

*PROMOVER LA ARTICULACION Y COMPLEMENTACION ARMONICA DE LOS RECURSOS Y POTENCIALIDADES DE LA REGION.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. PROMOCION INDUSTRIAL CON UTILIZACION DE MATERIA PRIMA REGIONAL.	• Alimentos artesanales (alfajor/ dulces/ quesos/ embutidos etc.)
	• Fabrica harina de pescado
	• Creación de parque industrial con Madariaga
	• Frigorífico regional en Madariaga
	• Industrialización madera
	• Industrialización productos agrícolas regionales
2. INTEGRACION REGIONAL DE LA OFERTA TURISTICA	• Infraestructuras regionales (aeropuertos/residuos/multitrocha)
	• Promoción nacional e internacional con Secretaría de turismo de Nación
	• Escuela regional de turismo
	• Turismo de estancias
	• Promoción de fiestas populares locales y regionales.
3. DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRIMARIAS REGIONALES	• Desarrollo actividad pesquera regional
	• Promover horti/api/fruticultura
	• Explotación forestal
	• Criaderos de mariscos y de carpinchos
	• Cultivo intensivo de verdura y fruta exótica
	• Plantaciones de lavanda

## EJE ECONÓMICO.

IDEA 2.

*CONSOLIDAR EL DESARROLLO DE UN PERFIL TURISTICO SUSTENTABLE MANTENIENDO SU IDENTIDAD E INCORPORANDO NUEVAS MODALIDADES Y EXIGENCIAS DE LA DEMANDA ACTUAL.*

<b><u>CAMINOS POSIBLES</u></b>	<b><u>ACCIONES</u></b>
1. FOMENTAR EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE LA OFERTA TURISTICA.	• Mejorar la calidad del producto y servicio turístico
	• Control de calidad del servicio turístico
	• Mejor atención al turista
	• Actualización y control categorías hotelería/gastronomía
	• Orientación municipal al comercio
2. PROMOVER EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD TURISTICA TODO EL AÑO.	• Difusión actividades baja temporada
	• Promocionar estadías cortas
	• Balnearios abiertos mínimo 6 meses
	• Diversificar la oferta turística.
	• Subsidiar comercios permanentes frente temporarios
3. PROPICIAR LA ARTICULACION PUBLICO/PRIVADO PARA LA PROMOCION TURISTICA	• Ente mixto autónomo turismo
	• Asociaciones de compra p/comercios (con presencia oficial)
	• Creación de ente regulador de productores y consumidores.
	• Bajar los impuestos a comerciantes
	• Actividades gratuitas para atraer al turismo

## EJE ECONÓMICO.

IDEA 3.

*DESARROLLAR OTRAS ACTIVIDADES PRODUCTORAS DE BIENES Y SERVICIOS QUE DIVERSIFIQUEN EL EXCEDENTE LOCAL Y QUE INCREMENTEN LA OFERTA DE EMPLEO SIN AFECTAR AL MEDIO.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. ESTIMULAR DESDE LA GESTION LA PRODUCCION DE BIENES Y SERVICIOS	• Fomento de la pequeña empresa (PYMES)
	• Fortalecimiento de asociaciones intermedias
	• Fomentar asociativismo y cooperativismo entre comercios locales
	• Eliminación venta ambulante
	• Evitar la sobreoferta de servicios turísticos
2. INCENTIVAR EL DESARROLLO DE INDUSTRIAS NO CONTAMINANTES	• Promover actividades económicas no contaminantes alimenticias
	• Ecoturismo/agroturismo
	• Industria textil no contaminante
	• Selección y procesamiento de residuos orgánicos
	• Chipeo de ramas p/viveros
	• Reciclado de residuos
	• Reutilización líquidos depurados para riego
3. PROMOVER LA REALIZACION DE EVENTOS CULTURALES, DEPORTIVOS Y TURISTICOS DE NIVEL INTERNACIONAL.	• Paquetes turísticos: excursiones, alojamiento, alimentos
	• Cruceros desde Pinamar
	• Reestructuración del frente marítimo

## EJE SOCIO-CULTURAL

### IDEA 1.

PROMOVER EL *MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. PROMOVER LA PARTICIPACION PARA LA INTEGRACION SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Educar para una participación responsable y comprometida</li> <li>Consolidar la identidad social.</li> </ul>
2. GARANTIZAR LA SUSTENTABILIDAD SOCIAL MEDIANTE ACCIONES DE PROMOCION Y MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EMPLEO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación de fuentes de trabajo auténticas.</li> <li>Cumplimiento legislación laboral</li> <li>Promover la contratación de mano de obra local.</li> <li>Seguro de caución para desempleados.</li> </ul>
3. FORTALECER LOS VINCULOS COMUNITARIOS DE LA POBLACION LOCAL Y TURISTAS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fomentar el trato hospitalario entre vecinos y con los turistas.</li> <li>Defensa al consumidor</li> <li>Evitar la contaminación sonora</li> </ul>

### IDEA 2.

PROMOVER LA *EDUCACION EN TODOS SUS NIVELES Y LA CAPACITACION.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. ADECUAR LOS NIVELES DE EDUCACION PARA EL CONJUNTO DE LA SOCIEDAD LOCAL.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gabinetes de orientación familiar en escuelas.</li> <li>Campañas de educación vial.</li> <li>Campañas de educación para el uso del mar</li> </ul>
2. PROMOVER EL DESARROLLO DEL NIVEL EDUCACIONAL SUPERIOR APROVECHANDO LAS CAPACIDADES LOCALES Y REGIONALES.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover formación terciaria y universitaria. (microempresas/ turismo/ pymes).</li> <li>Centros de formación profesional para jóvenes y adultos.</li> <li>Utilizar recursos humanos regionales para la capacitación docente.</li> <li>Fomentar educación artística.</li> <li>Programas de capacitación para actores sociales.</li> </ul>
3. GENERAR PROGRAMAS DE EDUCACION ORIGINADOS POR EL TURISMO Y OTRAS ACTIVIDADES.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacitación personal y prestatarios del servicio turístico.</li> <li>Carreras terciarias y universitarias con orientación en hotelería, gastronomía.</li> <li>Capacitación de guías turísticos.</li> </ul>

## EJE SOCIO-CULTURAL.

IDEA 3.

*PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LA ATENCION SANITARIA Y LA PREVENCION EN SALUD.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
<p>1. MEJORAR LA OFERTA DE EQUIPAMIENTOS PARA LA ADECUADA PRESTACION SANITARIA DE LA POBLACION LOCAL Y TURISTA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centros de rehabilitación y prevención de la drogadicción.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hogares particulares para rehabilitación de discapacitados.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centros de recuperación para convalecientes.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliación horarios de atención en Centros de Salud.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Descentralización servicios de laboratorio.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la atención odontológica.</li> </ul>
<p>2. CONSOLIDAR Y AMPLIAR LAS CAMPAÑAS DE PREVENCIÓN DE LA SALUD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Educación para una procreación responsable.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prevención social p/ combatir el alcoholismo y la drogadicción.</li> </ul>

## EJE SOCIO-CULTURAL.

IDEA 4:

*PROMOVER EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS Y DEPORTIVAS, RECONOCIENDO Y VALORANDO LOS RECURSOS LOCALES.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. PROMOVER LA REALIZACION DE ACTIVIDADES ARTISTICAS Y CULTURALES QUE PONGAN EN VALOR LOS RECURSOS LOCALES.	• Competencias culturales (teatro, coros, música)
	• Apoyar la biblioteca.
	• Mejorar el funcionamiento de los cines.
	• Teatro municipal.
	• Congresos, convenciones, reuniones empresariales.
	• Difusión de la historia de la región.
	• Fortalecer la identidad local.
	• Recorridos turísticos todo el año a lugares fundacionales locales y regionales.
	• Promover actividades vinculadas a las distintas colectividades.
	• Actividades culturales para residentes. Talleres de escultura y pintura en madera.
2. ESTIMULAR EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES RECREATIVAS QUE VALORICEN LOS RECURSOS PROPIOS PARA LA POBLACION LOCAL Y ATRACTIVO TURISTICO.	• Recreación con recursos y artesanías locales (bicicleteadas, cabalgatas, cuatric,etc.).
	• Encuentros folklóricos en otoño y primavera. Desfiles de carruajes.
	• Excursiones a los médanos y bosque. Travesías y otras actividades nocturnas en playa.
	• Promover actividades recreativas para distintos grupos etéreos.
3. INCREMENTAR EL DESARROLLO DE DEPORTES Y POTENCIAR SU APROVECHAMIENTO TURISTICO.	• Fomentar actividad deportiva de la población local. Cooperadora del Polideportivo.
	• El deporte como recurso turístico. Torneo internacional de Golf, deportes de alto nivel.
	• Promover deportes hípicas (polo, salto, cabalgata) y náuticos (surf, yachting,etc.)

## EJE SOCIO-CULTURAL.

IDEA 5

*PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. MEJORAR Y AMPLIAR ACCIONES Y EQUIPAMIENTOS PARA LA PREVENCIÓN DEL DELITO.	• Gestión ante el gobierno provincial.
	• Creación Consejos locales de Seguridad.
2. INCREMENTAR LA VIGILANCIA DIURNA Y NOCTURNA EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS.	• Seguridad en playa.
	• Medios de seguridad costera todo el año.
	• Seguridad en equipamientos públicos.
3. PROMOVER MAYOR SEGURIDAD EN EL FUNCIONAMIENTO DEL TRÁNSITO.	• Ordenar el funcionamiento circulatorio.
	• Campañas de Seguridad vial.
	• Incrementar el control del tránsito en Ruta y local.

## EJE AMBIENTAL.

### IDEA 1

*INCORPORAR EL CONCEPTO DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. COORDINAR CON LOS MUNICIPIOS VECINOS UN USO SUSTENTABLE DE LOS RECURSOS NATURALES.	• Planificar la explotación de los recursos.
	• Elaboración de normas de protección ambiental de cumplimiento regional.
	• Control de explotación de los recursos.
2. INCORPORAR EL CONCEPTO DE SUSTENTABILIDAD A LA ACTIVIDAD TURISTICA.	• Evaluación ambiental sistemática de empresas y comercios.
	• Evitar la depredación con fines comerciales.
	• Las nuevas actividades turísticas no deben afectar al medio.

### IDEA 2.

*GARANTIZAR QUE EL DESARROLLO URBANO NO AFECTE EL AMBIENTE.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. PROMOVER LA EDUCACION AMBIENTAL PARA RESIDENTES Y TURISTAS.	• Elaboración de campañas de Educación Ambiental.
	• Educación turistas para mantenimiento de limpieza.
	• Crear Cuerpo de Educadores Ambientales.
2. TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE LOS DESHECHOS URBANOS.	• Tratamiento de la basura.
	• Retiro periódico de desechos de la vía pública. Recolección restos de poda.
	• Calidad e higiene urbana.
3. TRATAMIENTO ADECUADO DE LOS EFLUENTES PLUVIALES	• Completamiento redes de desagües cloacales. Planta de tratamiento.
	• Recolección de desagües pluviales en cuencos cerrados (vacíos urbanos).
	• Prever en expansiones urbanas, espacios para la contención de excesos pluviales.

## EJE AMBIENTAL.

IDEA 3.

*PRESERVAR LOS RECURSOS NATURALES E IMPLANTADOS (PLAYA, MÉDANO, BOSQUE).*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. ESTABLECER MECANISMOS DE GESTION QUE ASEGUREN UNA ADECUADA EXPLOTACION DEL RECURSO PLAYA.	• Mantenimiento y control de la limpieza de la playa. Evitar su contaminación y degradación.
	• Favorecer el mantenimiento de las condiciones naturales de la playa.
	• No autorizar nuevas construcciones en playas del partido.
	• Sustituir construcciones fijas por elementos flexibles en la playa.
	• Proteger a la playa de los vientos con cercos de juncos.
	• Respetar la dinámica natural del frente marítimo.
2. GENERAR ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DEL BOSQUE Y MANTENIMIENTO DEL MEDANO.	• Mantener reserva dunícola y evitar la alteración del médano.
	• Mantener y fomentar la forestación. Evitar tala y podas indiscriminadas.
	• Campañas preventivas contra incendios. Control de incendios forestales.
3. PRESERVAR RASGOS DISTINTIVOS DEL AMBIENTE NATURAL Y CONSTRUIDO.	• Mantenimiento permanente de calles. Recolección de ramas sin afectar al suelo.
	• Evitar el volcamiento al mar de los desagües pluviales.
	• Prohibición de alambrados, medianeras y aceras.
	• Multar a los que ensucian o dañan playas, bosque, médano, calles y baldíos.
	• Evitar cartelera gigantesca.
	• Control de contaminación acústica.
• Control de contaminación de los transportes públicos.	

## EJE TERRITORIAL.

IDEA 1.

*ASEGURAR LA PROVISIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EN ÁREAS URBANAS ACTUALES, Y EN FUTURAS EXPANSIONES.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. GARANTIZAR LA AMPLIACION Y MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoramiento de la iluminación urbana.</li> <li>• Aumentar la presión de agua en enero.</li> <li>• Extender redes de agua y cloacas.</li> <li>• Asfaltar solo los caminos principales.</li> <li>• Cableado subterráneo.</li> <li>• Limpieza y mantenimiento de calles.</li> <li>• Parquización de la Av. Bunge.</li> </ul>
2. DESARROLLAR EQUIPAMIENTOS URBANOS QUE VALORICEN LAS CAPACIDADES TURISTICAS LOCALES.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aeropuerto local.</li> <li>• Puerto deportivo.</li> <li>• Complejos hoteleros y residenciales de nivel internacional.</li> <li>• Paseos de compras.</li> <li>• Centro de Congresos y convenciones de nivel internacional.</li> <li>• Centro comercial recreativo cubierto.</li> <li>• Atalayas del bosque (torres de control).</li> </ul>

## EJE TERRITORIAL.

IDEA 2.

*ASEGURAR EL CRECIMIENTO DEL AREA URBANA MANTENIENDO CONDICIONES DE SUSTENTABILIDAD*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. ORDENAR EL CRECIMIENTO DE LAS ACTUALES AREAS URBANAS MANTENIENDO CONDICIONES DE SUSTENTABILIDAD.	• Preservar actuales valores de densidad.
	• Mantener condiciones de ocupación originales de Cariló.
	• Mayor control del cumplimiento de la legislación urbano ambiental.
	• No permitir edificios altos cerca de la costa.
	• Contener el crecimiento edilicio en el bosque.
	• Diferenciar características urbanas de cada localidad.
	• Evitar crecimiento de las edificaciones precarias.
2. INCORPORAR NUEVAS MODALIDADES HOTELERAS Y RESIDENCIALES QUE RECONOZCAN LAS PARTICULARIDADES DEL PARTIDO.	• Favorecer la ejecución de nuevos emprendimientos residenciales.
	• Countries sin alambres, integrándose con Gral. Madariaga.
	• Barrios cerrados o countries temáticos para grupos reducidos.

## EJE TERRITORIAL.

IDEA 3.

*ORDENAR EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE MOVIMIENTOS LOCALES, OPTIMIZANDO SU ARTICULACIÓN CON LA RED REGIONAL.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. PROMOVER ACCIONES QUE CONTRIBUYAN AL MEJORAMIENTO DE LAS VINCULACIONES DEL PARTIDO.	• Multitrocha entre Gral. Madariaga- Pinamar.
	• Ferrocarril asociado a alquiler de autos.
	• Intensificar servicio ferroviario.
	• Remodelación acceso a Pinamar.
	• Potenciar y mejorar los accesos locales.
	• Tren turístico que una centros balnearios.
2. REALIZAR ACCIONES A NIVEL LOCAL QUE MEJOREN LAS CONDICIONES DE CIRCULACION.	• Diferenciar vías troncales de caminos secundarios con forestación, pavimento articulado, etc.
	• No pavimentar la Av. Del Mar. (Opiniones divididas)
	• Camino entre la Frontera y Montecarlo.
	• Mejorar la Av. Bunge con senderos peatonales y bulevar central.
3. MEJORAR LA GESTION DEL TRANSITO EN EL MARCO DE UNA ACCESIBILIDAD SUSTENTABLE.	• Ordenar el tránsito y estacionamiento público.
	• Prohibir circulación de vehículos motorizados en la playa.
	• Limitar la circulación de motos y cuatriciclos.
	• Controlar las velocidades especialmente en la Av. Del Mar.
	• Formar circuitos alternativos de tránsito.
	• Mejoramiento de veredas y peatonalización temporaria de áreas. Bicisendas

## EJE TERRITORIAL.

IDEA 4.

*REESTRUCTURAR EL FRENTE MARÍTIMO, CONTEMPLANDO LA DINAMICA DEL RECURSO NATURAL.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. EFECTUAR UN A INTERVENCION GLOBAL SOBRE EL FRENTE MARITIMO RECONOCIENDO SU COMPLEJIDAD Y SIGNIFICACION.	• Inscribir las diferentes acciones sobre el Frente desde una abordaje integral sobre el mismo.
	• Resolución sustentable de las circulaciones vehiculares y estacionamiento.
	• No permitir edificios en altura sobre la costa.
	• Dar cumplimiento a las recomendaciones de los estudios profesionales encomendados.
2. RACIONALIZAR LA OCUPACION EDILICIA DEL AREA PLAYA.	• Mejorar la calidad edilicia de los balnearios, homogeneizando las tipologías.
	• Mejorar accesos peatonales a la playa.
	• Regular cantidad y calidad de los balnearios.
	• Construcciones en playa con técnicas adecuadas.
3. ESTABLECER ACCIONES TENDIENTES AL MANTENIMIENTO DEL RECURSO PLAYA.	• Delimitación en playa de espacios para juegos.
	• Restringir acceso de animales a playa.
	• Cuidar y fomentar las playas públicas.

## EJE TERRITORIAL.

IDEA 5.

*OPTIMIZAR LA CALIDAD DEL PAISAJE DEL PARTIDO, PARTICULARMENTE DEL FRENTE MARÍTIMO, CORREDORES VIALES Y ÁREAS CENTRALES.*

<u>CAMINOS POSIBLES</u>	<u>ACCIONES</u>
1. TRATAMIENTO PARTICULARIZADO DEL BORDE COSTERO, RECONOCIENDO SUS RASGOS COMUNES Y SUS DIFERENCIAS	• Revalorizar características propias de cada lugar.
	• Control y calidad del espacio público del Mar.
2. TRATAMIENTO PARTICULARIZADO DE LAS PRINCIPALES ARTERIAS Y LOS ACCESOS QUE CUALIFIQUEN LA IMAGEN DE PINAMAR.	• Proteger forestación.
	• Utilizar la forestación como recurso paisajístico.
3. MEJORAMIENTO DE LAS AREAS CENTRALES DEL PARTIDO Y PUESTA EN VALOR DE LOS SITIOS DE INTERES NATURAL, HISTORICO O CULTURAL.	• Regular contaminación visual.
	• Puesta en valor de los sitios históricos y referenciales de la región.
	• Mejorar nomencladores urbanos.
	• Mejorar la zona de Bunge y el Mar.
	• Inventario de patrimonio cultural y artístico.