

# Sustentabilidad y ordenamiento territorial

## El caso del Partido de Pinamar

Néstor Bono, María Julia Rocca, Miguel Seimandi y Licia Ríos

### Introducción

Durante los años 1996/97, a partir del Convenio celebrado entre el Municipio de Pinamar y la Universidad Nacional de La Plata, un equipo de trabajo conformado en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo dirigido por el Arq. N. Bono, 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.

Con el citado antecedente, entre los años 2000 y 2002, se elaboró el estudio «Estrategias para el Desarrollo Sustentable del Partido de Pinamar»<sup>1</sup>. 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 artículo expone un extracto de los contenidos conceptuales y metodológicos del estudio, y los aspectos destacados de los lineamientos generales y esquemas espaciales de la propuesta en que concluyó el mencionado trabajo.

### Presentación

#### Antecedentes

Hacia mediados del siglo XX, el actual territorio del partido de Pinamar, estaba conformado casi en su totalidad por un cordón medanoso de no más de 5 km. de ancho, limitado por el borde marítimo -por un lado- y por el comienzo de una extensa planicie salitrosa e inundable dentro del actual partido de Gral. Madariaga -por otro-. Emprendedores inmobiliarios transformaron ese territorio en un espacio urbanizable, mediante una persistente y tenaz acción de fijación de médanos y forestación. Los trazados urbanísticos y las condicionantes establecidas para la implantación edilicia, contribuyeron a conformar patrones de ocupación en armonía con el paisaje emergente, potenciando así el aprovechamiento turístico del asentamiento.

En las últimas décadas del siglo, se identificaron ciertos signos de desviación de aquel modelo fundacional, vinculados a la especulación inmobiliaria y la producción de equipamientos y servicios turísticos. La alteración de los estándares de ocupación, se hizo particularmente notoria en

el área central en que se autorizó la construcción de edificios en torre, pero también en sectores periféricos donde la aplicación de los respectivos indicadores urbanísticos, dio como resultado estándares de ocupación y concentración poblacional sensiblemente diferentes a la media del partido. 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 vial de transportes regional -que favoreció 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 recibe presiones desde los sectores inmobiliarios y de la construcción, que podrían afectar su dinámica natural, poniendo en riesgo los recursos que caracterizan la oferta turística y -por lo tanto- de la actividad económica en que se sustenta el Partido.

Las normas de uso y ocupación del suelo vigentes plantean en términos de las capacidades poblacionales, un escenario futuro que lleva a reflexionar sobre el impacto que se producirá sobre las playas, médanos, bosques y el medio construido; así como en la demanda emergente en materia de infraestructura, equipamientos y servicios. Frente al modelo de transformación en curso y en la búsqueda de un desarrollo sustentable, surge la necesidad de redefinir la capacidad poblacional futura acorde con las condiciones y limitaciones que presenta el medio. Implica asimismo la necesidad de considerar simultáneamente la factibilidad de las inversiones que, tanto del sector público como del privado, demandará la concreción del escenario futuro.

#### Acerca de Desarrollo Sustentable

Los procesos de urbanización que se sucedieron en el mundo acompañando el desarrollo industrial, dieron lugar a nuevas formas de transformación y adaptación del espacio, con un alto grado de antropización del medio original. En las últimas décadas, de modo coincidente con la aparición de situaciones de impacto ambiental producidas por la intervención del hombre, surgen corrientes de opinión que promueven la concientización en relación a la crisis planetaria producida por la sobreexplotación y contaminación de los recursos naturales escasos.

La crisis admite posicionamientos ideológicos extremos: o preservar los recursos a futuro (lo que implica el congelamiento de la situación existente), o priorizar las necesidades actuales de producción y consumo. Enfoques superadores de esa confrontación, sostienen la necesidad de redefinir las formas

de aprovechamiento y utilización de los recursos, potenciando el desarrollo económico, con equidad social y sustentabilidad ambiental, de modo tal de garantizar la satisfacción de las necesidades de la sociedad actual y de las generaciones futuras.

Esta problemática a escala urbana, implica el establecimiento de condiciones favorables al mejoramiento de la calidad de vida del conjunto social, la implementación de patrones de ocupación del espacio construido en armónica integración con el paisaje natural, y la existencia y funcionamiento de sistemas que provean sus insumos y absorban sus desechos sin afectación ambiental. Las ciudades contemporáneas, principalmente de los países periféricos, permite observar «bolsones» de alta densidad, congestión circulatoria, contaminación, inseguridad, degradación ambiental, hacinamiento y pobreza. En el caso de los espacios para el turismo, la sobre explotación o utilización inadecuada de los recursos, desvirtuaron -en muchas ocasiones- las pautas originales que justificaban su aprovechamiento.

En este marco, la búsqueda de un desarrollo territorial que armonice la resolución de las demandas sociales y económicas con los requerimientos ambientales, constituye uno de los desafíos relevantes de la gestión actual. Un aporte técnico-profesional en tal sentido, fue transferido desde la UNLP, por parte del equipo constituido en el ámbito de la FAU y ampliado con especialistas en las temáticas complementarias y afines con un estudio de las características citadas.

#### **La participación comunitaria, sustentabilidad y ordenamiento territorial.**

La redefinición de un futuro sustentable, implica el diseño de estrategias de producción de conocimiento que incluyan la participación de los actores sociales directamente involucrados en su desarrollo social y económico. Con ese propósito, la materialización de espacios de interacción entre el gobierno municipal, la Universidad Nacional de La Plata y el conjunto social, permitió el reconocimiento de las ideas, intereses y expectativas futuras de los diferentes actores interesados en el ámbito local (residentes, turistas, empresarios, inversores, ONGs, etc.) Esos espacios de interacción, se concretaron a través de Talleres Locales, Foros de Ideas, entrevistas a informantes calificados o encuestas a la población turística (temporada 2001/2002) y a propietarios residentes y no residentes en el partido; permitiendo la identificación y clasificación de un extenso número de acciones propositivas.

### **Esquema metodológico**



El listado de las 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. Esto requirió 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» en la medida que éstas se encuadren en modos concretos de realización. Teniendo en cuenta esas demandas y expectativas por parte de los actores locales, se conformó el marco general en el cual debieran inscribirse las acciones conducentes a un futuro deseable para el partido de Pinamar. Esto incluyó la elaboración y territorialización de lineamientos estratégicos, que involucran cuestiones relativas a accesibilidad, áreas urbanizadas actuales y futuras, espacio público -con el caso particular del frente marítimo- y servicios urbanos. El resultado final constituye un modelo futuro de configuración territorial posible y deseable, que contempla la satisfacción de los objetivos y expectativas de sustentabilidad económica, social y ambiental ya señaladas.

## Marco general para el ordenamiento sustentable del partido de Pinamar

EJES	IDEAS
ECONOMICO	<p>Promover la articulación y complementación de los recursos y potencialidades turísticas de la región.</p> <p>Consolidar un perfil turístico sustentable manteniendo su identidad, e incorporando modalidades de la demanda actual.</p> <p>Desarrollar otras actividades que diversifiquen el excedente local y que incrementen la oferta de empleo sin afectar al medio.</p>
SOCIO CULTURAL	<p>Promover el mejoramiento de la calidad de vida.</p> <p>Promover la educación en todos sus niveles y la capacitación</p> <p>Promover el mejoramiento de la atención sanitaria y prevención en salud.</p> <p>Promover el desarrollo de actividades culturales, recreativas y deportivas reconociendo y valorando los recursos locales.</p> <p>Promover el mejoramiento de las condiciones de seguridad.</p>
AMBIENTAL	<p>Incorporar el concepto de sustentabilidad ambiental en el desarrollo de las actividades económicas.</p> <p>Garantizar que el desarrollo urbano no afecte el ambiente.</p> <p>Preservar los recursos naturales e implantados (playa, médano, bosque).</p>
TERRITORIAL	<p>Asegurar la provisión y funcionamiento de infraestructuras y equipamientos en áreas urbanas actuales y en futuras expansiones. Asegurar el crecimiento del área urbana, manteniendo condiciones de sustentabilidad.</p> <p>Ordenar el funcionamiento del sistema de movimientos locales, optimizando su articulación con la red regional.</p> <p>Reestructurar el frente marítimo, contemplando la dinámica del recurso natural.</p> <p>Optimizar la calidad del paisaje del partido, particularmente del frente marítimo, corredores viales y áreas centrales.</p>

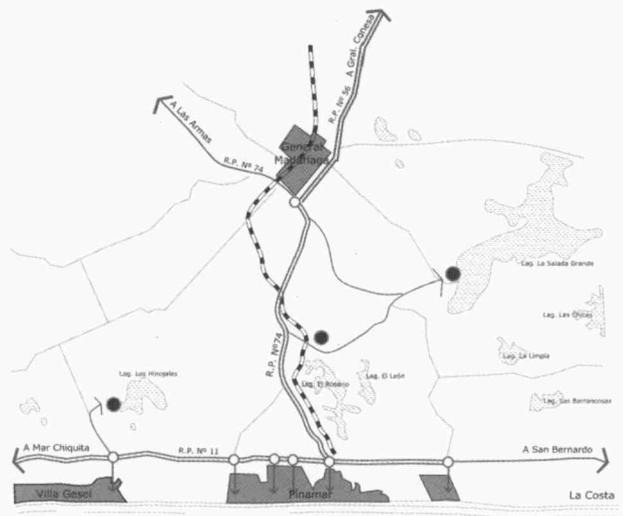
## Enunciación de estrategias de desarrollo sustentable

### MEJORAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD REGIONAL

- Optimizando la infraestructura vial primaria conectada a la RNN° 2.
- Desarrollando un sistema de autotransporte público articulado con otros modos.

### REESTRUCTURACIÓN DE LOS ACCESOS AL PARTIDO

- Revalorizando las cualidades paisajísticas y funcionales de la multitrocha.
- Acordando con Gral. Madariaga el ordenamiento integral de los bordes.
- Jerarquizando los accesos existentes y creando uno nuevo hacia el norte del Partido.



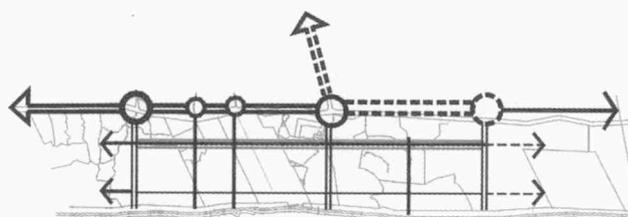
Referencias:

== MULTITROCHA

● PUNTOS DE INTERES

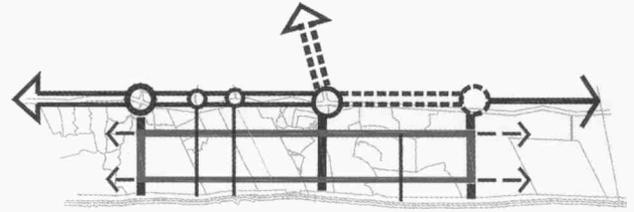
### MEJORAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD INTERNA

- Promoviendo la reestructuración del sistema circulatorio interno.
- Creando una Av. Parque conectora entre localidades.
- Articulando los accesos a una malla anular.
- Generando enlaces entre la red vial y el área costera.
- Jerarquizando la trama vial y los distintos modos de transporte y estacionamiento.



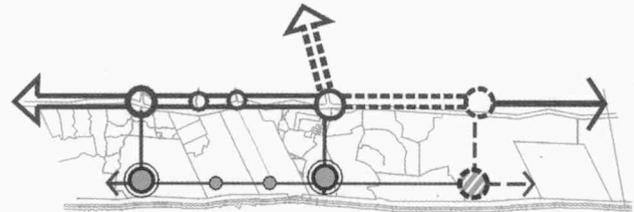
CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

- Creando un sistema de transporte local que forme parte de la oferta de atractivos turístico-recreativos del partido, constituyendo una alternativa al uso del automóvil.
- Mejorando el servicio existente.



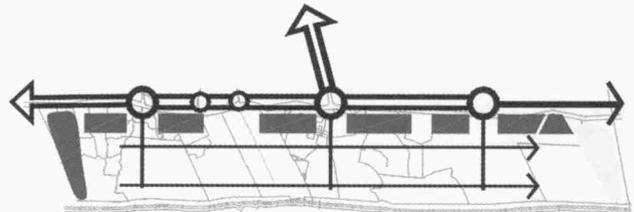
RECONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS

- Potenciando el desarrollo de las centralidades existentes.
- Creando una nueva centralidad en correspondencia con el futuro puerto deportivo.



CONFORMACIÓN DE UN ÁREA PARA GRANDES EQUIPAMIENTOS

- Para el uso turístico recreativo, deportivo y socio cultural, con buena accesibilidad y baja ocupación edilicia, sin alterar el médano y el bosque, alternativos a la playa.



CONSOLIDACIÓN DE LAS ÁREAS URBANIZADAS

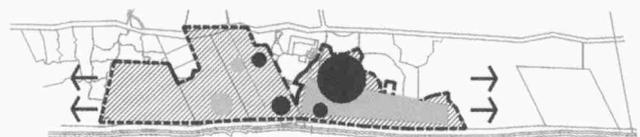
- Promoviendo el completamiento de las actuales áreas urbanizadas a través de políticas activas para el aprovechamiento integral y racional de esos territorios.
- Revalorizando las identidades locales manteniendo estándares sustentables y compatibles con el perfil deseado.

RECALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

- Considerándolo como ámbito de integración a la vez que recurso paisajístico.
- Incrementando el arbolado y realizando el tratamiento paisajístico de accesos, Av. Parque, áreas centrales, equipamientos, sitios patrimoniales.

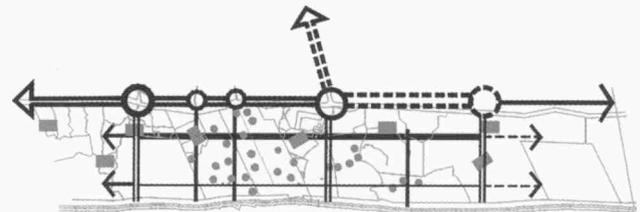
PROVISIÓN INTEGRAL DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO BÁSICO

- Completando la cobertura actual en las áreas urbanizadas y en ampliaciones.
- Incorporando el concepto de sustentabilidad al tratamiento y disposición de residuos y a la canalización y contención de pluviales.



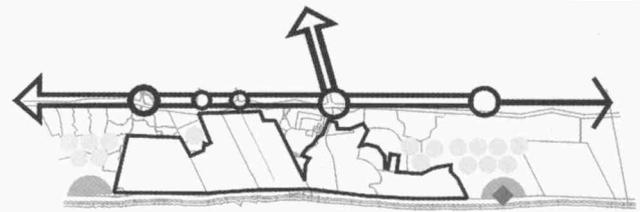
EXPANSIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS VERDES

- Creando un sistema de espacios verdes públicos que garantice la accesibilidad a áreas forestadas.
- Consolidando los espacios verdes públicos existentes con diseños integrales en armonía con la naturaleza ,



NUEVAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN

- Promoviendo nuevas modalidades de alojamiento turístico con bajos patrones de ocupación que contemplen y se articulen con las actuales áreas.



REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO

- Tratando en forma integral al frente marítimo, reconociendo las particularidades de cada localidad.
- Minimizando el impacto sobre el paisaje y la dinámica natural, originado por la ocupación.



## Una Propuesta de Ordenamiento Territorial Sustentable



### Fundamentos

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 los límites hasta los cuales es admisible presionar al territorio.

A partir del análisis de la capacidad de uso y ocupación de



la playa se establecieron indicadores de rendimiento de playa, que relacionan cantidad de población alojada en la planta urbana con cantidad de usuarios<sup>2</sup> y superficie de playa. Eso permitió determinar valores para la situación límite deseable<sup>3</sup> y reconocer los que surgen en la hipótesis de una ocupación poblacional futura de acuerdo a la normativa vigente, determinándose que de persistir las actuales tendencias, se degradarían de modo irreparable los patrones actuales de utilización de la playa. Desde esta



perspectiva la alternativa de ordenamiento que se presenta, contempla el uso integral del territorio y se basa en potenciar significativamente el desarrollo de recursos complementarios<sup>4</sup> al uso de la playa, a fin de atenuar la carga que recibe la misma, 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 promover para las futuras expansiones patrones de ocupación territorial con menores intensidades edificatorias, garantizando a futuro el aprovechamiento armónico de los recursos emblemáticos del Partido: el médano, el bosque y la playa.

### Indicadores de rendimiento de playa

	SITUACIÓN LIMITE DESEABLE	TENDENCIA ACTUAL	ALTERNATIVA PROPUESTA
POBLACIÓN FINAL	238.356	667.050	349.797
% USUARIOS DE PLAYA	70 %	70 %	50%
RELACIÓN M2 PLAYA/USUARIO	7.3	2.6	7.0

Los contenidos básicos de la alternativa que se presenta, incluyen aspectos referidos al sistema de movimientos; al uso, subdivisión y ocupación del suelo; a las infraestructuras de saneamiento básico; al sistema de espacios abiertos y reservas naturales; y al frente marítimo del partido.

### Sistema de movimientos

Para mejorar las condiciones de accesibilidad regional, se prevén conexiones con la Autovía Ruta 2 a través de multitrochas, y optimizar la Ruta 11 como nexo articulador entre el sistema regional y local, extendiendo la multitrocha hasta un nuevo acceso al partido. Al interior del mismo, se propone integrar las distintas localidades a partir de la reestructuración de la estructura vial jerarquizada.

El principal componente de la estructura circulatoria propuesta es la Avenida Parque que vincula las distintas localidades del Partido, conformando un corredor con equipamientos culturales, recreativos y deportivos. El Corredor Vial Costero, par de calles paralelas al frente marítimo, persigue



la finalidad de ordenar y dar fluidez (aunque no velocidad) a los desplazamientos sobre la costa. Complementan la estructura vial jerarquizada las actuales vías de penetración a localidades y dos nuevas creadas en ambos extremos de la urbanización del partido.

Circuitos de transporte público automotor sobre el Corredor Vial Costero y la Avenida Parque conectan los puntos de mayor atracción de viajes (playa y áreas de concentración poblacional) y disminuir el uso del automóvil particular.

### Uso, subdivisión y ocupación del suelo

La conformación de una franja territorial contenida por la Ruta Pcial N° 11 y la Avenida Parque establece un claro límite con la actual área urbanizada. La gran disponibilidad de espacios abiertos y la óptima accesibilidad vehicular, tanto local como regional, favorecen la instalación de grandes equipamientos turístico - recreativos, deportivos, educacionales, culturales, como así también la localización de un parque público; generando diversidad y tendiendo a contrarrestar la estacionalidad, dos cuestiones muy sentidas por la comunidad local.

En concordancia con propuesta circulatoria se refuerza el carácter de las actuales centralidades del partido de cada localidad, diferenciando rangos a escala de local, de partido y/o regional, y potenciando las propias especificidades en cada caso. Cercano a los emprendimientos hoteleros, se prevé en Pinamar norte un área para albergar usos comerciales y recreativo-culturales en torno al probable emplazamiento del puerto deportivo con su respectiva área de servicios de apoyo, que contribuya a conformar una centralidad urbana en este punto estratégico del partido. En el caso de Cariló, como remate del Circuito Vial Costero, se propone un área destinada a algún equipamiento recreativo cultural temático asociado a los atractivos naturales de la playa y el bosque -con apoyo comercial/gastronómico-

En las localidades de Valeria del Mar y Ostende en coincidencia con la continuidad de la Avenida Parque, se prevé la reconfiguración de un área para congregar talleres artesanales que incluyan exposición y venta de productos locales y regionales y servicios gastronómicos en modo de constituirse en un atractivo turístico. Se pretende asimismo consolidar las actuales zonas mixtas de Valeria del Mar, Ostende y Pinamar, manteniendo su favorable vinculación a las áreas de residencia permanente y promoviendo el mejoramiento de las condiciones ambientales.

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, características principalmente en Cariló y norte de Pinamar.



En la presente propuesta, se rescata aquel estilo fundacional, protegiendo el carácter de las actuales áreas residenciales, con las particularidades de cada localidad y produciendo su adaptación conforme a las nuevas demandas del mercado inmobiliario y de los operadores turísticos en las nuevas expansiones urbanas.

Próximo a la futura Avenida Parque, se plantea la localización de condominios residenciales, complejos de cabañas, y urbanizaciones temáticas, con bajas densidades, buena accesibilidad, amplios espacios abiertos comunes, servicios y



equipamientos deportivo-recreativos propios. Cercano a la costa se admiten modalidades residenciales como el *appart-hotel* o edificios de departamentos, cuya resolución morfológica armonice con el paisaje y preserve una adecuada relación superficie de bosque / habitante.

Para la revisión de las ampliaciones urbanas previstas en los Planes Directores de las localidades de Cariló y Pinamar, se contemplan trazados con superficies de manzanas/bloques sensiblemente superiores a las existentes en el partido, con generosos espacios circulatorios para sendas peatonales, vehiculares y ciclísticas acompañadas de espacios verdes públicos lineales. Esta condición sumada a patrones de ocupación que incrementen la relación «espacio abierto forestado» sobre «espacio cubierto» contribuirán a optimizar el aprovechamiento de uno de los recursos ambientales más valiosos y emblemáticos de Pinamar: el bosque.

Se propone la extensión del área urbanizada hacia el extremo sur del Partido, alternando sectores con amanzanamiento similar al existente, con otros -de mayor superficie- afectados a emprendimientos residenciales u hoteleros en grandes predios. 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; y garantizando una adecuada apropiación social de los sectores más próximos al mar.

Las expansiones urbanas próximas a la costa en Cariló y





Pinamar prevé parcelas de muy amplias dimensiones para localizar hotelería de nivel internacional, con una amplia provisión de servicios culturales/deportivos y recreativos y equipamientos de apoyo, lo cual representa una importante autonomía relativa.

Las características de la subdivisión y ocupación propuestas, asociadas a los requerimientos de los usos del suelo configuran a través del tejido urbano resultante 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.

#### Infraestructuras de Saneamiento Básico

La cobertura de la población en materia de servicios saneamiento básico aun no es plena, requiriéndose avanzar en el completamiento de las redes domiciliarias. Los nuevos desarrollos urbanísticos, deberán garantizar la total cobertura de servicios sin comprometer la condición en cantidad y calidad de los cursos de agua subterráneos.

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 previsión de ese escenario futuro, con las limitaciones que presenta el territorio del partido, se plantea la necesidad de acordar con el municipio de Gral. Madariaga la localización de una planta de tratamiento de líquidos cloacales, mediante la modalidad que se evalúe más apropiada, por su eficiencia y menor impacto al medio.

#### Sistema de Espacios Abiertos y Reservas Naturales.

Como parte del sistema de espacios abiertos se propone la creación de un Parque Público que por su ubicación central sobre la Avenida Parque, se integra a través de ella con una serie de parques lineales asociados a la red vial jerarquizada, compensando en las áreas de expansión el actual déficit de espacios verdes públicos de las áreas urbanizadas. Se propone la puesta en valor de los espacios públicos a partir de intervenciones que den cuenta de un tratamiento paisajístico integral de las plazas, parques y corredores circulatorios que contribuya

#### REFERENCIAS

- Red vial regional
- Avenida parque
- Red vial principal
- ▨ Reserva dunicola
- ▨ Reserva forestal
- ▨ Centralidades
- ▨ Parque experimental
- A. residencial unifamiliar
- A. residencial unifamiliar c/serv.
- A. residencial multifamiliar
- Comp. hotelero en grandes espacios
- ▨ A. residencial de carácter transitorio
- ▨ Parque y arbolado público
- ⤿ Miradores
- Senderos peatonales
- ▨ Espacio público costero
- ▨ Equipamiento recreativo
- ▨ Equipamientos deportivos
- ▨ Equipamiento de servicios
- ⊙ Terminal
- ⊙ Hospital
- ⊙ Puerto
- ⊙ Cementerio

a conformar un marco apropiado para su uso y contemplación, confiriendo además una identidad propia y singular. Complementando el sistema de espacios abiertos se contemplan reservas de bosque y médano en los extremos sur y norte del partido, respectivamente, con la finalidad de conservar estos ambientes admitiendo su uso con fines educacionales y recreativos, y mínimo impacto ambiental.

### **Frente Marítimo**

El frente marítimo de Partido, el más destacado de sus recursos, adolece de una serie de conflictos de múltiple causalidad y diferentes manifestaciones en su extensión, como así también con distintas posibilidades de resolución. 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 presentada.

La intervención sobre el frente marítimo involucra al espacio litoral en la extensión total del partido e incluye desde su concepción global el espacio playa, los espacios circulatorios y públicos en general, así como a los espacios con parcelamiento y ocupación urbanas.

El tratamiento particularizado del mismo contempla la reestructuración de las vías de acceso y circulación longitudinal con acotados bolsones de estacionamiento, paseos ciclisticos y peatonales, y el mejoramiento de la accesibilidad a través de transporte público.

Asimismo se plantea la eliminación gradual de las construcciones fijas en la playa admitiendo exclusivamente instalaciones sanitarias públicas y la creación de un sistema de «miradores» con fines artístico-culturales y de contemplación paisajística. Paralelamente se propone a través de regulación normativa la reubicación de usos comerciales y de servicios sobre las parcelas frentistas al mar. El tratamiento paisajístico de los diferentes elementos componentes del espacio público deberá contribuir a la identificación de una imagen propia del Partido, reconociendo las diversidades reconocidas en cada localidad.

## **Consideraciones Finales**

La propuesta 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. Esto incluye el establecimiento de mecanismos de gestión y control con participación de los actores sociales involucrados, que aseguren el mantenimiento de los lineamientos citados, en los procesos de producción y transformación del espacio. A fin de garantizar la sustentabilidad económica de la presente propuesta de desarrollo, es preciso complementar las acciones aquí expresadas, promoviendo la reinversión del excedente generado por la actividad turística en el ámbito local, garantizando la integración de la fuerza laboral a los procesos productivos en condiciones de equidad, e incrementando los recursos municipales.

Desde el sector privado se deberá propiciar la generación de alternativas al turismo tradicional que contribuyan a extender la infraestructura física existente, ampliar la temporada y en forma conjunta posibilite incrementar la atracción de turistas a nivel nacional e internacional.

Se inserta asimismo en el marco de una serie de estrategias para el desarrollo 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 los habitantes de Pinamar ■

---

### **Bibliografía**

- BONO, N. y Otros. «Las Problemáticas territoriales el mejoramiento de la calidad urbano ambiental del Partido de Pinamar» BOULLÓN R.»Planificación del espacio turístico».
- BORJA J. y CASTELLS J. M.: «Local y Global». Editorial Taurus, España, 1997.
- HERNÁNDEZ, R. «Un modelo de desarrollo regional». Ediciones Macchi, Bs. As. 1996.
- MICHAUD, J. «Ordenación de las Zonas Litorales». Colección Nuevo Urbanismo N° 32. Instituto de Estudios de Administración Local.
- PUJADAS, R. y FONT, J. «Ordenación y planificación Territorial. Madrid, Editorial Síntesis.
- RUANO, M.»Ecurbanismo» Editorial GG Barcelona, 1999.

### **Notas**

1 A partir del Concurso de antecedentes y propuesta metodológica realizado por la Municipalidad de Pinamar, la UNLP fue seleccionada para desarrollar el mencionado proyecto. El equipo de investigación fue dirigido por el Arq. N. Bono, e integrado por los Arqs. M. Seimandi, M. J. Rocca de investigadores principales, la Arq. L.Rios como investigador auxiliar, y el Lic. en Economía J. Sbatella y el Lic. en Turismo C. Colombo como asesores.

2 Investigaciones consultadas estiman que el 70 % de los turistas son atraídos por una ciudad balnearia reconocen como principal atractivo el uso de la playa.

3 En esta hipótesis se considera para toda la extensión de la playa una relación de 7,3 m<sup>2</sup> de playa por usuario valor que se verifica actualmente en el centro de Pinamar.

4 A los efectos de la cuantificación se estimó que con nuevos atractivos recreativos y deportivos alternativos a la playa la mitad de la población alojada haría uso exclusivamente de la playa.

**COLABORADORES** **Renato Bocchi.** Arquitecto nacido en Trento, Italia. Es Profesor extraordinario de Composición Arquitectónica y urbana en el Instituto Universitario de Venecia (IUAV), Facultad de Arquitectura. Es Titular del Laboratorio de Proyección Arquitectónica y Urbana del curso de Laurea en Ciencias de la Arquitectura IUAV. Es Profesor del Curso de Arquitectura y Composición Arquitectónica del curso de Laurea en Ingeniería Civil y Arquitectura de la Facultad de Trento. Es miembro del Comité de Redacción de la revista *Architettura Intersezioni*. En los últimos años se ha especializado en problemas de diseño del paisaje y ha realizado diversos proyectos y planes urbanos. Durante el mes de Septiembre de 2005 condujo un seminario sobre Paisaje en la FAU UNLP. **Martín Carranza.** Arquitecto egresado de la FAU UNLP. Docente FAU UNLP. **Claudio Conenna.** Arquitecto egresado FAU UNLP. Docente en la FAU entre 1984 y 1993. Doctorado en 1999 en la Universidad de Tesalónica en Grecia. Ejerce la profesión y la docencia en Tesalónica. **Greg Lynn.** Director del estudio Greg Lynn FORM desde 1995, ha enseñado en diversas Universidades de USA y Europa, entre las que se encuentran Columbia University de New York, ETH de Zurich y Architectural Association de Londres. Es Davenport Visiting Profesor en Yale University y Master Profesor en la University of Applied Arts en Viena. Sus proyectos han recibido numerosos premios y han sido exhibidos tanto en muestras de arquitectura como en museos de arte, incluyendo la Bienal de Venecia del año 2000. Ha escrito seis libros, entre ellos «Folds, Bodies and Blobs: Collected Essays», «Animate Form» y «Folding in Architecture». **Agustín Pinedo.** Arquitecto egresado de la FAU UNLP. Master en diseño, Gestión y Planificación del Paisaje, Programa Alfa-Pehuen, Universidad central de Chile. Doctorando en el ETSAB, Barcelona. **Felipe Rumbo.** Arquitecto egresado de la FAU UNLP. Docente FAU UNLP. Es becario del gobierno de Canadá. **Justo Solsona.** Arquitecto, egresado de la UBA. Socio fundador del estudio MSGSSS, actualmente compuesto por Flora Manteola, Javier Sánchez Gómez, Josefina Santos, Justo Solsona y Carlos Salaberry. Es director de la Maestría en Diseño Avanzado de la FADU UBA. Ha sido premiado en numerosos concursos nacionales e internacionales. Es miembro del Colegio de Asesores y Jurados de Arquitectura y Planeamiento de la SCA.. Su obra ha sido ampliamente publicada en revistas y libros nacionales e internacionales. **Oscar Toribio Sosa.** Arquitecto egresado de la FAU UNLP en 1981, fue docente de la misma y consigue el doctorado en el Politécnico de Milán, Italia en 1991, donde colabora como docente. Ejerce la profesión en Varese, Italia. **Lidia Mabel Viera, María Carlota Sempé.** Profesoras Investigadoras. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Facultad de Ciencias Naturales y Museo de la Universidad Nacional de la Plata - CONICET (Argentina). **Néstor Sulkin.** Arquitecto egresado de la UBA. Docente en la Escuela de Arquitectura de Barcelona (ETSAB), actualmente ejerce la profesión en Barcelona. **Walter Marchissio.** Arquitecto egresado de la FAU UNLP. Ejerce la profesión en Barcelona. **Néstor Bono, María Julia Rocca, Miguel Seimandi y Licia Ríos.** Néstor Bono es arquitecto y Decano de la FAU UNLP, Profesor Titular y Director de la Carrera de Posgrado de Ciencias del Territorio, Director de la Unidad de Investigación Nro.5 del IDEHAB FAU UNLP. Rocca, Seimandi y Ríos son egresados FAU UNLP, docentes e integrantes de dicha Unidad de Investigación. **Javier Hernán Rojo, Patricia Basso, Roberto Oscar Guadagna.** Rojo es egresado FAU - UNLP y comparte el Estudio con la Arq. Patricia Basso en la Ciudad Autónoma de Bs. As. Ha sido Docente de Arquitectura y Jurado de Concursos en la FAU - UNLP. Fue Profesor de Diseño Arquitectónico y Decano de la FAUD - UNMdP. Fue Rector de la UNMdP. Su Estudio es autor del Centro Oncológico de Excelencia de Gonnet; Clínica de la Trinidad, Capital Federal; tres Hospitales Regionales en la prov. de Entre Ríos, Clínica de Gral. Villegas, entre otros. Guadagna es egresado FAUD - UNMdP. Es Profesor regular de Diseño Arquitectónico y Director del Departamento de Arquitectura en la FAUD - UNMdP. Es Profesor Adjunto ordinario en el Taller de Arquitectura N° 2 en la FAU - UNLP. Ejerce la profesión en Tandil, Prov. de Bs. As. **Jesse Reiser, Nanako Umemoto.** Ejercen su profesión en New York como Reiser + Umemoto RUR Architecture P.C desde 1986. Jesse Reiser actualmente dicta clases en Princeton University. Poseen una vasta obra alrededor del mundo la cual fue publicada y exhibida en diversos países. Su último libro publicado fue «Atlas of Novel Tectonics». **MVRDV.** Estudio integrado por Nathalie de Vries, Jacob van Rijs y Winy Maas, que posee su sede en Rotterdam desde 1991. Producen proyectos y estudios en el campo de la arquitectura, el urbanismo y el paisajismo. Publicaron diversos libros entre los que se encuentran «FARMAX», «MetaCity/Datatown», «Regionmaker» y «5 Minutes City». Entre sus obras más relevantes se encuentran los departamentos WoZoCo's en Amsterdam, el pabellón holandés para la EXPO 2000 en Hannover y las dos viviendas en Borneo Sporenbrug en Ámsterdam. Dictan conferencias en diversas Universidades como AA London, Berlage Institute Amsterdam, Universities of Delft, Berlin, Oslo and Vienna, y Cooper Union New York. **Ricardo Ripari, Alejandro Gutiérrez, Oscar Lorenti, Ignacio López Varela.** Egresados FAU UNLP. Ripari y Gutierrez, han ganado numerosos premios en Concursos Nacionales e Internacionales y ejercen la profesión en La Plata. Lorenti, es socio del arq. Clorindo Testa y docente la Facultad de Arquitectura de Palermo. López Varela, es docente de la FAU UNLP y ejerce su profesión junto al estudio Dínamo en Capital Federal y en Neuquén. **Juan Marcos Basso, Carlos Manuel Menna,** son egresados FAU UNLP. **Adrián Mallol** es egresado FAU UNLP. Establecido en Barcelona desde 1992 es socio fundador de BSM arquitectes y desarrolla su actividad en esa ciudad.