



LA ACCION TERRITORIALIZADORA DEL TURISMO RESIDENCIADO

Silvia B. Grippio¹, Stella M. Visciarelli²

Fecha de recepción: 21/11/07
Fecha de aceptación: 04/01/08

LA ACCION TERRITORIALIZADORA DEL TURISMO RESIDENCIADO

RESUMEN.

En el último decenio, se manifiestan procesos repentinos en la dinámica territorial cuyos cambios están generados por actividades estrechamente vinculadas a significativos flujos de inversiones y dentro de los cuales, muchos corresponden a una acción territorializadora del turismo residencial.

Este trabajo, reconoce alguno de esos procesos espaciales bajo la impronta de actuaciones territoriales anteriores en un marco de conflicto entre intereses divergentes en la dinámica de la estructura social y el medio ambiente natural, bajo condiciones y resistencias culturales, sociales y psicológicas variadas.

Palabras claves: territorialización, turismo residencial, transformación espacial, dinámica urbana

TERRITORIALISATION PROCESS OF RESIDENTIAL TOURISM

ABSTRACT.

The last decade has seen a sudden process of change of the territorial dynamics generated by activities that are closely related to significant flows of investments, where most of them are the result of a territorialisation process of residential tourism.

This article reviews some of the spatial processes under the influence of previous territorial incidents in a context of conflict between divergent interests of the social structure and the natural environment, under various cultural, social and psychological resistances.

Keywords: territorialisation, residential tourism, spatial transformation, urban dynamic.



Villa Ventana, un nuevo y pequeño asentamiento serrano en el turismo no tradicional, ha provocado un aumento poblacional y de actividad económica muy significativo, con un fuerte impacto urbano y un alto grado de transformación en la ocupación del espacio.

¹ Docente Departamento de Geografía, Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca., Argentina. Correo electrónico: sgrippio@uns.edu.ar

² Coordinadora de Gestión Cultural. Departamento de Geografía, Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca., Argentina. Correo electrónico: svisciarelli@uns.edu.ar

Introducción

En los últimos años, el sudoeste bonaerense revela procesos espaciales que evidencian cambios repentinos en su dinámica territorial. Estos cambios están generados por actividades estrechamente vinculadas a significativos flujos de inversiones, que se localizan en algunos centros urbanos de la región, con diferentes objetivos e intereses.

Desde el aspecto estrictamente geográfico, los cambios se manifiestan en una amplia producción de espacio que implica una transformación territorial. Ésta puede ser profunda en aquellos que pasan a especializarse en una función y que, en algunos casos, requieren también la producción de espacios complementarios destinados a residencia, a intercambio, a circulación, a servicios colectivos e individuales, entre otros.

Estos procesos espaciales se desarrollan bajo la impronta de actuaciones territoriales anteriores en un marco de conflicto entre intereses divergentes en la dinámica de la estructura social y el medio ambiente natural, bajo condiciones y resistencias culturales, sociales y psicológicas variadas.

La investigación se centra en la acción territorializadora de una actividad económica y productiva concreta: **el turismo residencial**, fenómeno emergente que se encuentra en fuerte expansión en la actualidad debido a varios factores, entre ellos el envejecimiento de la población en los países o áreas de mayor desarrollo, al aumento de la renta, el deseo de vivir en espacios de mayor calidad de vida y los avances en el transporte y las comunicaciones.

En una primera aproximación se podría definir al turismo residencial como “aquel que protagonizan las personas, normalmente agrupadas en unidades familiares, que, en un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos espacios habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos por largos períodos de tiempo mediante relaciones inmobiliarias, en los que realizan estancias más prolongadas que los turistas tradicionales, llegando incluso a fijar en ellos su residencia habitual, en busca de vivencias y satisfacciones similares a las anteriores, principalmente la calidad de vida, las oportunidades de ocio, buenas comunicaciones y un ambiente socialmente satisfactorio” (Torres Bernier, Enrique, 2003: 47).

Tal como se desprende de la definición de Torres Bernier, el grupo de demanda se caracteriza por tener una vinculación con amplia proyección temporal a una zona, normalmente un destino turístico reconocido. Se trata de un proceso de elección con una perspectiva a largo plazo, en el que casi siempre es protagonista la unidad familiar. “Nos encontramos con un turismo permanente en el uso de un mismo espacio, lo cual habrá dado lugar a alguna forma de vínculo territorial psico-sociológico, generándose lo que se ha denominado como “residencia secundaria”. Para ello, previamente se ha tenido que construir y adquirir o alquilar, en cierto espacio residencial, con la intención de repetir su uso en función de una cierta apropiación del espacio” (Sánchez, J.E., 1991: 217).

El comprador del inmueble (o de la parcela donde lo construirá) puede ser nacional o extranjero, pero no es residente en el lugar en el momento de la compra, aunque en el futuro llegue a trasladar su residencia allí. La compra se apoya en razones distintas

a las laborales o profesionales y lo habitual es utilizar la vivienda para realizar estancias de corta duración, aunque no se excluye el uso del inmueble para pasar largos períodos de tiempo, como ocurre en casos de jubilación.

La elevada calidad de vida del lugar es una de las motivaciones de mayor peso en la elección del destino turístico. El clima, la tranquilidad, la calidad medioambiental y paisajística y determinados servicios públicos, como, por ejemplo, la seguridad, buenas comunicaciones con sus zonas de origen, nivel de precios adecuado a su renta, se encuentran entre los factores determinantes para este tipo de decisiones.

Esta calidad no sólo hay que considerarla desde la perspectiva de “lo público” sino también desde la esfera de lo privado.

En los países desarrollados las segundas residencias constituyen la modalidad más destacada de la transformación del espacio por el turismo. El crecimiento de las rentas, el crecimiento de la capacidad de ahorro, junto a razones de tipo fiscal y de tipo cultural, explican la proliferación de este tipo de viviendas cuya construcción ha sido el factor más importante del consumo del espacio por el recreo.

Estas tendencias generales, en el marco de un período favorable, de crecimiento moderado pero continuado de la economía argentina, contribuyen al desarrollo de esta tipología turística.

Propuesta

A menudo, decisiones públicas y privadas de inversión, decisiones administrativas, o simplemente hechos fortuitos, disparan cambios en las expectativas y decisiones de inversión de los agentes, cuya consecuencia suele ser la alteración repentina de la dinámica territorial y los espacios sociales preexistentes. Las características propias de estos procesos así como las circunstancias histórico - sociales en las que están inmersos, afectan el carácter, la magnitud y la sustentabilidad de los impactos territoriales sobre los espacios receptores.

Analizar, conceptualizar y sistematizar los procesos subyacentes a las transformaciones territoriales que se producen por un flujo de inversiones públicas y/o privadas en ciertos territorios y bajo formas diferentes, cuyos efectos modifican el dinamismo preexistente y conlleva a la articulación de un nuevo espacio social.

La investigación se realiza a través del estudio de caso de Villa Ventana a) se analizan las causas que producen un cambio en el ritmo de crecimiento de una pequeña villa serrana, los factores convergentes a su expansión urbana y el rol de los agentes públicos y privados en la conformación de un nuevo espacio de ocio, turismo y recreación; b) Se examinan los principales efectos de implantación del turismo residencial en la localidad; c) se elaboran modelos de comportamiento y construcción de tipologías.

El estudio se realiza desde una perspectiva histórica, desde los orígenes de la localidad hasta la actualidad, pero el análisis diacrónico y sincrónico de las variables seleccionadas se centra en los últimos 15 años, desde 1990 a 2005.



Ruinas del sitio histórico del Club Hotel de la Ventana, antiguo complejo turístico desde principios del siglo XX. Aquí se muestra paradójicamente el abandono de un equipamiento turístico que conserva parte importante de la historia del Partido de Tornquist

Nuevos procesos territoriales en el sudoeste bonaerense

En los últimos años es posible observar en algunos lugares de la región del Sudoeste bonaerense una tendencia demográfica inversa a la que se manifestó durante las últimas décadas del siglo XX¹. Pequeños pueblos, incluso aquellos menores a quinientos habitantes, están mostrando un crecimiento superior al registrado en los promedios regionales y nacionales. Es éste el fenómeno que lleva a plantearse en la actualidad cuáles son los factores que desencadenan este cambio en el proceso territorial.

La fuerte expansión inmobiliaria asociada al desarrollo del turismo en la región, es uno de los factores que está provocando, tanto en localidades litorales (Monte Hermoso) como en el interior (Sierra de la Ventana y Villa Ventana), el aumento de la población residente, el surgimiento de nuevos asentamientos, la diversificación de actividades económicas, y la densificación del uso del espacio urbano, entre otros efectos.

En la evolución demográfica de los centros urbanos del partido de Tornquist se destaca el crecimiento de Sierra de la

Ventana y Villa Ventana, cuya principal actividad es el turismo. La dinámica urbana de ambas localidades y de su entorno presenta en la actualidad un alto grado de transformación asociado a nuevas modalidades de ocupación del espacio, así como a la aparición de nuevos usos de suelo o actividades cuya demanda deviene de las particulares formas de consumo de bienes y servicios, las preferencias de determinados grupos, las nuevas pautas culturales y el desarrollo de un turismo no tradicional.

El desarrollo turístico tradicional y de nuevas áreas de residencias secundarias en la región, sobre la base de la demanda de fin de semana o de alojamientos vacacionales, provoca una repentina intensificación del uso del suelo en las pequeñas localidades, cuyo crecimiento se mantuvo estable durante décadas, como es el caso de Villa Ventana.

Villa Ventana: Su origen y evolución

Villa Ventana es una localidad muy pequeña, de aproximadamente quinientos habitantes permanentes, perteneciente al Municipio de Tornquist. Forma parte de la “Comarca Serrana” definida y promocionada como una comarca ecoturística, cuyo principal atractivo es el paisaje natural constituido por un sistema de sierras. La más conocida es la Sierra de la Ventana, donde se encuentra el Cerro Ventana, monumento natural y la mayor altura de la provincia de Buenos Aires, ubicada dentro de un área protegida: el Parque Provincial Ernesto Tornquist.

Las características socioeconómicas de la población del Partido de Tornquist vinculada fundamentalmente a la actividad agrícola-ganadera, ha generado el lento desarrollo de los núcleos

1. “El Sudoeste de la provincia de Buenos Aires vivió, como el resto de la región (pampeana) un fuerte proceso de urbanización...” “La población total del área no ha variado significativamente en los últimos cincuenta años. A partir de la década del cincuenta la población rural disminuye notablemente frente a un aumento constante de la población urbana”.... “La hemorragia demográfica que afectó a los pueblos de menos de 500 habitantes en los últimos treinta años los ha hecho desaparecer de las estadísticas generales del Indec.

Estas localidades no ofrecen demasiadas posibilidades de retener a la población local”. (Sili, M: 2000, pp. 56-58).

urbanos que lo integran: Tornquist, Saldungaray, Sierra de la Ventana, Tres Picos, Chasicó, Villa Ventana y Villa Serrana La Gruta. Solamente en las localidades de Sierra de la Ventana y Villa Ventana se puede percibir un incremento de la actividad terciaria relacionada especialmente a los servicios originados por el turismo, observados particularmente en la última década. Ello permite comprobar un mayor interés por la radicación de población en estas dos últimas, a partir de las expectativas que genera esta actividad.

Villa Ventana está localizada en un valle serrano aledaño al área protegida. Esta área por un lado y la existencia de tierras fiscales provinciales por otro, limitan la expansión de su planta urbana, que se extiende con forma de horqueta entre dos arroyos: Belisario y de Las Piedras. Como área natural le corresponde el pastizal pampeano, pero ha sido forestada intensamente con pinos, acacias, álamos, aromos, sauces, etc. que le otorgan un singular atractivo. El espacio correspondiente a la planta urbana está ocupado fundamentalmente por residencias individuales y complejos de cabañas para uso turístico.

Su localización sobre un sistema de rutas troncales y secundarias le otorgan una buena accesibilidad. Está bien conectada con Buenos Aires (el principal emisor turístico de Argentina); con la ciudad de Bahía Blanca, el principal emisor regional, y con el área litoral costera, lo que ubica al área serrana como una alternativa de destino turístico bastante consolidado y con grandes posibilidades de integrar circuitos regionales. Su atractivo está en su localización como centro más cercano al Parque Tornquist, su calidad ambiental, el entorno paisajístico y la tranquilidad.

El origen de la villa se remonta al año 1939, cuando se realiza el remate de un campo de 429 ha por cuenta y orden de la *Cía. de Tierras y Hoteles de Sierra de la Ventana*, sobre el cual se establecería años más tarde la población. Los compradores, los Sres. Salvador y Ramón Salerno, cuyas familias residen actualmente en la villa, se dedicaron a la explotación agrícola-ganadera hasta que deciden lotear parte de su campo. La primera mensura y división de los lotes se realiza el 25 de julio de 1947, fecha adoptada oficialmente hoy como la de la fundación del pueblo. El poblamiento de Villa Ventana se inicia con la construcción de una hostería (aún en funcionamiento), un almacén de ramos generales, una carpintería y algunos chalets residenciales.

También se realiza la forestación de la villa. En 1951 un grupo de pobladores se asocian para constituir la *Sociedad Villa Ventana S.R.L.*, que adquiere doscientas hectáreas del campo original para su loteo, completándose así el diseño de la actual planta urbana.

Durante las cuatro décadas posteriores al loteo, la ocupación de la planta urbana y el crecimiento de la población se muestran casi insignificantes. Sin embargo, adquieren un inusual dinamismo a partir de la década de los noventa, tal como se observa en la densificación del uso del suelo urbano al comparar los planos de ocupación del año 2000 y de uso del suelo en 2005, y en los datos de los dos últimos censos de población (1991: 42 habitantes; 2001: 446 habitantes), donde se registra una variación intercensal del 962%, una de las cifras más altas de la región.

La nueva dinámica de crecimiento de Villa Ventana en los últimos años ha sido el resultado de la concurrencia de varios factores, entre los que se consideran más importantes: las intervenciones del sector público (decisión del municipio de Tornquist de sanear los dominios y de ordenar el crecimiento), el interés manifiesto del sector privado por invertir en el lugar y los factores externos (los sucesos que impactaron sobre la economía nacional en el período 2001-2002).

La gestión pública en la organización del espacio

La decisión del municipio de Tornquist de “sanear los dominios” en Villa Ventana y la elaboración del Plan de Ordenamiento urbano para todas las localidades del Partido son dos de las políticas locales más importantes de los últimos diez años que afectaron al desarrollo del espacio urbano.

Los remates judiciales. Con el objetivo de sanear los dominios de gran parte de las parcelas que componen el ejido urbano, el municipio procedió a realizar remates judiciales para regularizar la situación de 223 lotes, la mayoría aún en propiedad de la ya mencionada Sociedad Villa Ventana S.R.L.

Los remates que se efectuaron a partir de 1995 y hasta el año 2005, además de alcanzar el objetivo original, pusieron en disponibilidad nuevos lotes para el mercado inmobiliario, generaron un aumento en el valor de la tierra y prepararon un buen escenario para las inversiones privadas.

La inseguridad producida en los pequeños ahorristas por la crisis bancaria Argentina de 2001 y la posterior devaluación de la moneda en el 2002 alentó las inversiones inmobiliarias en el país, no solo en las áreas metropolitanas sino también en lugares que ofrecían algún atractivo para la inversión, entre ellas las áreas turísticas tanto del litoral como del interior.

El cuadro 2 demuestra el interés suscitado en los inversores por la adquisición de lotes en Villa Ventana. La búsqueda de una inversión segura y rentable dinamizó el mercado inmobiliario elevando varias veces tanto el valor de los lotes subastados, como del resto de las operaciones inmobiliarias.

La continuidad de esta política se puede observar en los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Tornquist del año 2001. En el Programa cuatro, referido al Fondo Municipal de Desarrollo y Movilización del suelo urbano, se propone:

- “Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente para que generen una mayor eficiencia del suelo urbano, en cuanto la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el sector donde se encuentran”.
- “Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda y completamiento del tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano”.
- “Realizar un relevamiento de las deudas de los predios de los baldíos y de las edificaciones abandonadas”.



Vistas de los alrededores de Villa Ventana que muestran parte del paisaje del pastizal serrano, la intensa forestación, y las instalaciones urbanas y pequeños comercios que revelan algunos atractivos de un creciente destino turístico argentino.

También se manifiesta en los objetivos del Programa dos, respecto a Desarrollo y Promoción Turística:

Incentivar la búsqueda de la inversión privada en el sector, sobre patrones de calidad y diversidad, mediante una adecuada oferta territorial.

El plan de ordenamiento territorial. Con la finalidad de encauzar el proceso de ordenamiento y desarrollo territorial y de promover la correcta asignación de recursos, el municipio de Tornquist decidió la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial para la Comarca de Sierra de la Ventana en el año 2001, en vigencia.

Entre los objetivos del Plan se destacan algunas propuestas en el nivel regional: a) Promover los acuerdos interjurisdiccionales necesarios para potenciar el desarrollo integral de la región, aprovechando las ventajas derivadas de la complementariedad en la definición de roles, en la gestión conjunta de obras de infraestructura necesarias, en el acceso a nuevos mercados para la producción regional y en la promoción de las actividades turísticas a nivel regional. c) Proponer Lineamientos específicos para la localización de actividades económicas y el desarrollo de programas que amplíen el sistema productivo local y regional, tratando de generar nuevos empleos para

la población urbana, optimizando el funcionamiento de todas las actividades productivas. d) Promover la puesta en valor y preservación del recurso paisajístico y del medio construido tratando de lograr el aprovechamiento intensivo de los recursos disponibles públicos y privados, en orden a posicionar al Distrito en un lugar prevalente dentro del contexto regional, por su oferta actual y potencial.

Objetivos a nivel local: a) Promover un perfil de desarrollo definido para cada una de las localidades del Partido, teniendo como objetivo la complementariedad de actividades, una oferta diversificada para la localización de nuevos emprendimientos y la consolidación y puesta en valor de los recursos naturales, productivos, económicos, sociales, y culturales existentes. b) Orientar el crecimiento urbano promoviendo el completamiento de las plantas urbanas actuales y la ampliación ordenada de ellas, según las necesidades de expansión que se verifiquen. c) Prever e implementar la localización de equipamiento educacional, sanitario, de recreación, etc, de acuerdo al Esquema Director de cada localidad y en función de las prioridades que se fijen a partir de la consolidación que se vaya efectivizando de los distintos sectores. d) Crear el Corredor Turístico local a partir de definir con carácter prevalente la puesta en valor y el aprovechamiento integral de los recursos naturales, construidos, paisajísticos y ambientales



Chasico. Uno de los núcleos urbanos del Partido de Tornquist, con principal actividad agrícola ganadera.

de la Comarca de la Sierra de la Ventana, con especial acento en el ordenamiento de las actividades a lo largo de la Ruta N° 76.

Son objetivos del Esquema Director de la localidad de Villa Ventana:

- Incentivar el carácter de la localidad como centro ecológicamente protegido y urbanísticamente sustentable
- Consolidar la estructura urbana actual de la Villa preservando sus cualidades ambientales y paisajísticas, con especial énfasis en la protección de su patrimonio forestal público y privado.
- Propiciar el completamiento de los espacios parcelarios reordenando los usos del suelo, generando una acotada y caracterizada zona central.
- Definir en las tierras fiscales aledañas proyectos educativos,

productivos, recreativos y turísticos preservando las características del paisaje y el ambiente natural.

Respondiendo a estos objetivos es que se ha avanzado en las acciones de zonificación en el uso del suelo urbano, determinando áreas de uso exclusivo residencial; de uso mixto: residencial, comercial y de servicios al turismo; un sector destinado a la localización de emprendimientos educativos-recreativos con extensión al desarrollo turístico y otro para la radicación de actividades de servicio, molestas o incompatibles con el uso residencial y funcionalmente vinculadas al área urbana. Sobre el uso del suelo urbano de Villa Ventana es notoria la falta de tierras para la instalación de equipamiento público (plazas, parques, áreas de acolchonamiento, de conservación del ambiente natural, etc.).



Antigua estación de Villa Ventana, que forma parte del corredor turístico local y cuyo desafío principal es la puesta en valor del sitio y el aprovechamiento integral y sustentable de los recursos naturales, urbanos, paisajístico y ambientales.

Los efectos del turismo residencial en Villa Ventana

Los espacios rurales y pequeños pueblos son cada vez más atractivos para el turismo residencial de acuerdo con la búsqueda de la tranquilidad y la naturaleza propias de estas zonas y, en algunos casos, por la rentabilidad que supone como inversión inmobiliaria. Su modo de implantación, con la construcción de viviendas unifamiliares en grandes lotes parquizados, produce en el medio urbano y la sociedad local unos efectos específicos que se diferencian de otras modalidades de implantación turística debido a la demanda de bienes y servicios que requiere.

Tomando como base la clasificación de los efectos del turismo residencial realizada por Torres Bernier (2003) y Calabuig (2001) en sus respectivos trabajos, se analizaron los siguientes efectos en el área de estudio, considerando variables económicas, sociales y territoriales:

Revalorización del suelo. Si bien es consustancial con los procesos de expansión urbana, aumenta notablemente en proporción a las expectativas de crecimiento de la demanda turística, y en especial en lo que se refiere al turismo residencial. En estos procesos la intervención de los agentes locales suele darse en las primeras etapas. En el caso de Villa Ventana fue el Municipio de Tornquist uno de los agentes más activos, que a través de los remates judiciales realizados entre 1995 y 2005, intervino en el mercado inmobiliario poniendo a disposición nuevos lotes. El valor de los lotes subastados en ese período aumentó el mil por ciento, tal como puede observarse en el cuadro 1, dinamizando al resto del mercado inmobiliario local.

Construcción de inmuebles. Es en este rubro donde más se manifiestan los efectos del turismo residencial. Son evidentes los efectos directos de la construcción sobre la renta y el empleo, vinculados en su mayor parte a la población local y su entorno directo de influencia. La Secretaría de obras y Servicios públicos del Municipio de Tornquist registra 124 trámites de construcción en Villa Ventana en el período comprendido entre octubre de 2002 (cuando se pone en vigencia el Plan de ordenamiento territorial) y agosto de 2005 (2), de los cuales: 103 trámites corresponden a vivienda unifamiliar; 8 a locales comerciales; 12 trámites para complejo turístico de cabañas y 1 correspondiente a Hostería.

El desarrollo de las segundas residencias se hace bajo la modalidad de la autoproducción de la vivienda, es decir, por medio del recurso al arquitecto o maestro constructor o a una empresa menor de edificación, prácticamente de tipo familiar, del medio local o regional. Los efectos sobre la industria y los servicios auxiliares de la construcción son igualmente importantes. Se han instalado sucursales locales de empresas comerciales y comercios afines para abastecer la creciente demanda de materiales de construcción.

Alquiler y venta de viviendas. La promoción y venta de los alojamientos de turismo residencial suele hacerse en forma directa con el propietario del inmueble o a través de las pequeñas empresas inmobiliarias ubicadas en la localidad o en la región. Los beneficios derivados de la comercialización y venta de inmuebles residenciales para la economía local suelen ser escasos. Lo normal es que estas se encuentren en manos de agentes vinculados a la zona de origen

de los turistas. Como consecuencia de la mercantilización de los inmuebles destinados a segundas residencias se produce un conflicto de difícil solución que es la falta de oferta de viviendas para uso de los residentes permanentes.

Esto les reduce la posibilidad de alcanzar una vivienda debido al incremento de costos que impone el segmento turístico. Este es un fenómeno reciente, de amplia repercusión social que se agudiza y provoca inestabilidad en la población local originaria que no posee vivienda propia y dificulta el establecimiento de nuevos residentes que son atraídos por la posibilidad de trabajo que ofrece el desarrollo de la localidad.

Generación de rentas públicas. El desarrollo urbano generado por el crecimiento del turismo residencial exige del municipio mayores esfuerzos en la provisión de los servicios básicos a la población residente y temporaria, pero a su vez aumenta la recaudación a través de tasas e impuestos inmobiliarios. Los mayores ingresos generados deberían ser suficientes para ofrecer buenos servicios públicos en el destino.

Expansión de la infraestructura y de los servicios en la planta urbana. Desde el punto de vista del gasto con repercusión en el destino por mejora de los servicios e infraestructuras en el medio local el turismo residencial es menos interesante para la población receptora que el tradicional. No obstante, la necesidad de servicios básicos y de otros bienes y servicios necesarios para poner en condiciones de ser utilizados los inmuebles por los turistas, como por ejemplo, la conexión a la red de agua, energía, comunicaciones (teléfono, internet), televisión y otros equipamientos del hogar, generan gastos que favorecen a la industria y al comercio local y de su zona de influencia dinamizando la economía local y regional.

El desarrollo de los servicios que acompaña el proceso de expansión urbana en Villa Ventana se ha incrementado notablemente en los últimos ocho años: las conexiones a la red energética prácticamente se han duplicado y se han triplicado los usuarios de teléfonos fijos; la televisión por cable instalada a fines de 2004, contabilizaba un año más tarde 258 clientes conectados y su servicio está en ampliación. La Villa cuenta también con acceso a internet y servicio de televisión satelital.

Aumento de la calidad de vida para la población local. Los bienes y servicios demandados son un componente de la calidad del destino. Hay que tener en cuenta que los turistas provienen de lugares, generalmente grandes ciudades, donde disponen de mayor confort y una elevada prestación en la cantidad y calidad de los servicios. La satisfacción de estas demandas en el destino beneficia directamente a la población local que comparte el mismo espacio.

Asentamiento de la población local en áreas tradicionalmente estancadas. El turismo residencial genera menos empleo que el turismo tradicional. Sin embargo crea empleo específico para algunas de las actividades que demanda. Los más comunes se relacionan con el mantenimiento de las residencias, el cuidado de los jardines, la seguridad, los servicios de asistencia para el hogar, catering, administradores, etc. hasta ahora objeto de contrato en una economía informal difícil de medir. La reconocida multisec-

torialidad de la actividad turística, sin embargo, genera una amplia posibilidad de ocupación y empleo en pequeños emprendimientos (incluso familiares), que atrae a la población joven hacia estos lugares diversificando la economía y fortaleciendo el tejido empresarial local. La demanda del turismo residenciado en Villa Ventana tiene un efecto desestacionalizador y mantiene empleos que de otra manera desaparecerían.

Los efectos sobre la sostenibilidad. Son los más polémicos, aunque de principio la relación entre el turismo residenciado y el medio ambiente debería ser positiva ya que las razones que llevan al demandante de este turismo a vincularse inmobiliariamente con el lugar son con perspectivas de largo plazo y de disfrute del ambiente y del paisaje. Sin embargo, se están dando algunas situaciones que ponen en evidencia la falta (o aplicación) de normativas que garanticen la sostenibilidad medioambiental y la económica-turística:

- Aumento de la presión sobre los recursos, fundamentalmente del agua que es un recurso crítico en la villa, por la mayor demanda para riego de parques y jardines o para el llenado de piletas individuales.

- Pérdida de masa forestal, uno de los principales atractivos de la villa, por la falta de control o incorrecta planificación, para dar paso a la construcción de viviendas y otros alojamientos, así como para el desarrollo de la infraestructura y el equipamiento.

- La disponibilidad de suelo: si bien quedan aún disponibles casi la mitad de los lotes urbanos, si se mantiene la dinámica actual de construcción y desarrollo del área residencial y comercial, podría producirse una excesiva masificación del espacio que pone en peligro de desaparición los valores paisajísticos que constituyen la esencia del atractivo original.

- Monoespecialización turística: es decir, tendencia a convertir la actividad turística en la base de la economía, en lugar de favorecer el desarrollo conjunto de otras actividades económicas propias de la zona.

Conclusiones

Las políticas públicas, las decisiones privadas sobre la inversión, las circunstancias histórico-sociales que las acompañaron tuvieron efectos territoriales muy evidentes cuyo principal protagonista fue el desarrollo del turismo en Villa Ventana.

La emergencia de nuevos actores capaces de generar innovaciones en torno al desarrollo local ha dado lugar a la construcción de una territorialidad diferente.

Se superponen así dos lógicas territoriales de funcionamiento: a) la de los residentes permanentes, que mantienen una lógica de contigüidad en relación con su entorno.

Entre ellos se encuentran los pobladores que nacieron y crecieron en el lugar y los nuevos inmigrantes atraídos por la demanda creciente de empleo. b) la de los residentes temporarios, entre los cuales se encuentran los turistas tradicionales (sin compromiso con el lugar) y el turista residenciado (que comparte las problemáticas y los intereses de la gente local) que establecen sus relaciones sociales, económicas y políticas en otros lugares y no sólo en el área conti-

gua. Estos incorporan nuevas formas de gestión de los servicios, nuevos emprendimientos productivos y relaciones comerciales, entre otros.

La nueva lógica en construcción prevé la posible aparición en el corto o mediano plazo de algunos conflictos presentes en estas áreas. De allí la necesidad de un planeamiento participativo en el que intervenga tanto la población residente como el resto del sector turístico aportando sus opiniones, argumentos y alternativas de soluciones a los problemas que ya se plantean, como por ejemplo: ¿hasta que punto es sostenible el crecimiento de la villa con el ritmo de la dinámica actual si no hay alternativas de expansión física de la planta urbana y de los servicios? ¿Cómo controlar las radicaciones de población para que no se pierda la calidad del destino, que está en la base del atractivo y cuya valorización impulsó el desarrollo del lugar?

¿Cómo resolver el problema de la falta de viviendas para el residente permanente sin que se produzca una fragmentación socio-territorial entre turistas y residentes permanentes?

La gestión de políticas públicas y la promoción inmobiliaria en lugares atractivos para el desarrollo de la tipología de turismo analizada deberán tener en consideración tanto los aspectos positivos de su acción territorializadora como los problemas que plantea en el futuro mediano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barrado, M.; Calabuig, J. (2001): *Geografía Mundial del Turismo*, Barcelona, Ed. Ariel.
- Cooperativa Eléctrica Ltda. De Tornquist (2005): *Memoria y Balance General al 31 de agosto de 2005*. Ejercicio Económico N° 47, Tornquist.
- Gil, Verónica; Zinger, Alicia S. (2002): "Problemáticas derivadas de la interacción entre el subsistema natural y social en Villa Ventana. Partido de Tornquist", en Vaquero, M. del C. (comp.): *Territorio, economía y medio ambiente en el sudoeste bonaerense*, Bahía Blanca, EdiUNS.
- Hiernaux-Nicolas, Daniel (2005): "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso Mexicano", Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. IX, núm. 194 (05).
- Municipalidad de Tornquist (2001): *Plan de ordenamiento territorial de la comarca de Sierra de al Ventana. Partido de Tornquist*, Tornquist
- Municipalidad de Tornquist (2001): *Plan de ordenamiento territorial de la comarca de Sierra de al Ventana. Partido de Tornquist. Diagnóstico de la situación urbano-territorial del Partido*, Tornquist.
- Torres Bernier, Enrique (2003): "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos", Estudios Turísticos, Madrid, Instituto de Estudios Turísticos, Ministerio de Economía, n° 155-156, pp. 45-70.
- Sili, Marcelo (2000): *Los espacios de la crisis rural. Geografía de una Pampa Olvidada*. Bahía Blanca, EdiUNS.
- Vera, M. y otros (1997): *Análisis territorial del turismo*, Barcelona, Ed. Ariel.