



**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y TURISMO**

TESINA DE LICENCIATURA EN TURISMO

*Turismo de segunda residencia: la
segunda oportunidad.
El caso de Pehuen C6, Partido de
Coronel Rosales, Provincia de
Buenos Aires*

Tesista

Larreche, José Ignacio

Directores

**Dra. Ercolani, Patricia Susana
Dr. Bustos Cara, Roberto Nicolás**

BAHÍA BLANCA

2015

Índice

1. Introducción	6
1.1 Presentación y justificación de la investigación	6
1.2 Objetivos e hipótesis.....	7
1.3 Metodología	8
2. Marco conceptual	12
2.1 Tiempo Libre	12
2.2 Ocio	12
2.3 Turismo.....	13
2.3.1 Turismo de segunda residencia	14
2.4 Los Imaginarios en turismo	19
2.5. Gobernanza turística	22
3. Antecedentes	25
3.1 Internacionales	25
3.2 Nacionales	26
4. Caso de estudio	31
4.1 Localización y caracterización del área de estudio.....	31
4.1.1 Aspectos físicos del área.....	32
4.1.2 Proceso de ocupación territorial	33
4.1.3 Análisis de la oferta.....	36
4.1.3.1. Recursos turísticos	36
4.1.3.2. Alojamiento	39
4.1.3.3. Restauración	40
4.1.3.4. Accesibilidad	40
4.1.3.5. Transporte	41
4.1.3.6. Red de infraestructura básica de servicios.....	42
4.1.3.7. Otros servicios	42
4.1.4 Análisis de la demanda.....	43
4.1.4.1. Demanda turística	43
4.1.4.2. Demanda residencial.....	44
5. La segunda residencia en Pehuen C6	47
5.1 Generalidades	47
5.2 Dimensiones	47
5.3 Perfil del segundo residente.....	49
6. La segunda vivienda en Pehuen C6	57
6.1 Generalidades	57
6.2 Características.....	59
7. La gesti3n p6blica del partido de Coronel Rosales y sus efectos en la segunda residencia	66
7.1 Tensi3n ocio-negocio.....	67
7.2 La noci3n de ciudadan3a en la segunda residencia	70
7.3 Superposici3n de necesidades	73
7.4 La segunda oportunidad.....	78
8. Diagn3stico	82
8.1 Matriz FODA.....	86
8.2 Lineamientos estrat6gicos.....	88
9. Reflexiones finales	94
10. Bibliograf3a	98

Índice de tablas

- Tabla I Impactos Turismo de Segunda Residencia
- Tabla II Datos de segundos residentes en Pehuen C6
- Tabla III Ciclo de Turismo Residenciado
- Tabla IV Matriz FODA

Índice de figuras

- Figura 1 Costa Atlántica Bonaerense
- Figura 2 Localización del área de estudio
- Figura 3 Playa de Pehuen C6
- Figura 4 Don Avelino González Martínez
- Figura 5 Paisaje de la época
- Figura 6 Primer plano de Pehuen C6
- Figura 7 Bosque Encantado
- Figura 8 La Casa Molino
- Figura 9 Reserva Pehuen C6-Monte Hermoso, área 2
- Figura 10 Capilla Sagrada Familia
- Figura 11 Apart Hotel Oasis Pehuen C6
- Figura 12 Rutas de acceso a Pehuen C6
- Figura 13 Colectivo de la empresa Puntal Tour
- Figura 14 Oficina de Informes Turísticos
- Figura 15 Evolución cantidad de arribos de visitantes
- Figura 16 Ocupación de las personas a partir de los 19 años
- Figura 17 La temporalidad y especialidad de la segunda residencia
- Figura 18 Composición familiar del segundo residente
- Figura 19 Nivel de estudios segundo residente
- Figura 20 Procedencia del segundo residente
- Figura 21 Relación de variables frecuencia y antigüedad de la segunda residencia de Pehuen C6
- Figura 22 Jerarquización de atractivos según segundo residente
- Figura 23 Motivo de construcción segunda residencia
- Figura 24 Residir vs. Habitar
- Figura 25 Material empleado en la construcción de la segunda residencia
- Figura 26 División en cuadrantes del plano de Pehuen C6
- Figura 27 Relación tamaño de la segunda residencia y sector del balneario
- Figura 28 Relación de variables antigüedad de la vivienda y sector de Pehuen C6
- Figura 29 Segundas residencias en proceso de construcción en Pehuen C6
- Figura 30 Segundas residencias
- Figura 31 Participación del segundo residente en instituciones de Pehuen C6
- Figura 32 Opinión sobre servicio de luz eléctrica
- Figura 33 Opinión sobre la limpieza de la villa
- Figura 34 Opinión sobre la seguridad en la villa
- Figura 35 Opinión sobre la iluminación en la villa
- Figura 36 Opinión sobre la oferta recreativa de la villa
- Figura 37 Opinión sobre locales gastronómicos

Figura 38 Relación entre el segundo residente y sus vecinos

Figura 39 Percepción del segundo residente en relación a la gestión del municipio

Figura 40 Marcaje de las segundas residencias

Figura 41 Intencionalidad de ser residente permanente

Figura 42 La acción residencial desde la Teoría de la acción territorial

*“Con el tiempo, todos los
viajes terminan en el
mismo lugar: en casa”*

Chris Geiger



Capítulo I

Capítulo I

1. Introducción

1.1. Presentación y justificación de la investigación

Pehuen C6 es una localidad balnearia localizada en el partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales, en la provincia de Buenos Aires. Dista a 65 km de la ciudad cabecera del partido, Punta Alta y a unos 85 km de Bahía Blanca, principal nodo urbano de la regi6n del sudoeste bonaerense.

En la actualidad se destaca un gran crecimiento temporada tras temporada, cuesti6n que se aduce no s6lo a la afluencia de excursionistas y turistas cada temporada, sino al gradual establecimiento de segundos residentes en la villa. Cabe considerar que este segmento, sumado al de los residentes permanentes, estructuran la comunidad efectiva y como se propondr1 demostrar, afectiva del espacio litoral.

El segundo residente es aquella entidad que dispone de una vivienda como propietario directo o indirecto (parientes del propietario) en un espacio geogr1fico distinto de aquel en donde se localiza su residencia principal, la cual visita generalmente durante los fines de semana o per6odos vacacionales. Siguiendo con esta l6nea, el segundo residente protagoniza una *movilidad intermedia* a diferencia del residente y el visitante, quienes practican desplazamientos extremados: migraciones y visitas espor1dicas, respectivamente.

Dicho fen6meno responde a la tipolog6a tur6stica denominada turismo residenciado o de segunda residencia cuya g6nesis es alentada por la conjunci6n de m6ltiples factores externos que afectan la demanda tur6stica como el escalonamiento del tiempo libre, una situaci6n econ6mica que permite el ahorro y la b6squeda de nuevos argumentos para emprender un traslado a los destinos tur6sticos, como la tranquilidad y la naturaleza. En otras palabras, se trata de una pr1ctica social cuya causa remite preponderantemente a una intenci6n de lejan6a frente a la cotidianeidad del estr6s urbano y, con tal fin, el segundo residente posee un *refugio* para experimentar una calidad de vida superior a la diaria. Sin embargo, esta subpoblaci6n de Pehuen C6 est1 oculta por la ausencia de datos oficiales lo

que, por consiguiente, dificulta su comprensión, análisis y la jerarquización de su importancia.

La potencialidad turística de un destino, en el marco de la sostenibilidad ambiental, debe ser considerando el *impacto social* que se desprende no sólo de la relación residente-turista, sino incorporando al segundo residente. En este sentido, la presente tesina intenta reparar en este déficit para incentivar una gestión municipal más integral a partir de una adecuada planificación que permita prever conflictos sociales que perjudiquen el progreso del destino desde el punto de vista del turismo residenciado. Esta circunstancia posibilita que el estudio tenga un valor teórico e implicancias prácticas (Hernández Sampieri, 1998).

Esta situación despierta zozobra si se considera que el balneario constituye el destino turístico de mayor envergadura del partido al que pertenece, y un foco relevante de atracción de la región si se repasa el comportamiento de las estadísticas anuales de visitantes¹. Por ende, la consideración y el estudio del segundo residente pehuenquino resulta vertebral, primeramente, porque el origen de este destino se sustenta en el turismo residenciado, y en segundo lugar, porque sus diversas contribuciones como mantenimiento, cuidado y pago de impuestos en combinación con el sentimiento de pertenencia (lo consideran su “paraíso”, se traduce en lo que Pehuen C6 representa. Esta percepción excede el mero hecho de ser un destino de sol y playa en donde se haya su casa de veraneo.

1.2. Objetivos e hipótesis

Objetivo General

- Analizar las contribuciones del turismo de segunda residencia en Pehuen C6.

Objetivos Específicos

- Singularizar las características del segundo residente pehuenquino.
- Comprender la relación del segundo residente con la vivienda.

¹ Según la oficina de informes turísticos durante la temporada 2014-2015 se registraron unos 520.000 visitantes aproximadamente.

- Profundizar el vínculo entre el segundo residente pehuenquino y el espacio geográfico.
- Establecer esquemas de gestión y planificación apropiados.

La hipótesis que guiará el actual trabajo será la siguiente: el segundo residente de Pehuen C6 constituye un nuevo foco de residencialidad en el destino a largo plazo.

1.3. Metodología

En esta investigación se efectu6 una revisi6n de fuentes secundarias vinculadas principalmente al turismo, pero tambi6n se consult6 una vasta bibliografía del campo de la geografía, la planificaci6n y la sociología en funci6n de los objetivos expuestos. Asimismo, se acudi6 a fuentes primarias como estadísticas del censo de poblaci6n, datos de arribo de visitantes y normativas vigentes. Los artícuos periodísticos y documentales² acerca del área de estudio brindaron detalles interesantes acerca del contexto hist6rico y actual del balneario, que complementaron la investigaci6n. Se consider6 al segundo residente de Pehuen C6 como principal sujeto de observaci6n de la investigaci6n.

En lo que respecta al trabajo de campo, la recolecci6n de datos se desarroll6 durante los meses de enero, febrero y abril del 2014. La elecci6n de estos meses coincide con momentos de gran dinamismo turístico: la temporada alta estival y semana santa. Creemos que el trabajo de campo constituye no s6lo una t6cnica muy valiosa para cualquier investigador social sino que se encarga de ser *el alma distintiva* y apropiada del estudio de cualquier fen6meno geogr6fico y turístico. Previamente a la recolecci6n de datos, se dividi6 el plano de Pehuen C6 en cuatro sectores (noroeste, sudoeste, noreste y sudeste) con el objeto de inferir relaciones entre variables que posibiliten vislumbrar una posible apropiaci6n desigual del espacio.

Las encuestas fueron otras de las t6cnicas empleadas. Se estructuraron en un cuestionario con preguntas cerradas, abiertas y semiabiertas, d6ndole un valor de primer

² La Nueva Provincia, El Rosaleño y la revista anual local Hábitat fueron las principales fuentes periodísticas consultadas.

orden a aquellas respuestas en donde el encuestado se veía estimulado a la explicación subjetiva y profunda de cada consigna. Esto responde a que:

“...resultaría erróneo desprenderse de las explicaciones sustentadas en la materialidad de las cosas y lo social, resulta cada vez más relevante analizar los mecanismos de la subjetividad, tanto individual como colectiva, para entender los fundamentos mismos de los procesos sociales y espaciales que estudiamos” (Hiernaux, 2009:113).

La aplicación de los cuestionarios fue puerta a puerta y la tasa de respuesta fue alta, aproximadamente un 85%. El tamaño de la muestra fue inferido dado que no se dispone de ningún estudio previo en la materia. Para su obtención, se realizó un pedido a la Cooperativa Eléctrica³ municipal con el propósito de acceder a los datos del consumo de luz en Pehuen C6. En el mismo, prima una distinción en torno a las dos clases de usuarios: T1R y T1RE. Es necesario mencionar que la medición T1R se despliega sobre el consumo del residente, es decir, el sujeto permanente; mientras que el T1RE mide la demanda del habitante estacional, o sea el segundo residente. Debido a que el gasto imputado a los T1RE es superior, a partir del mismo se pudo desagregar el n6mero de segundas residencias respecto del total⁴. Con el dato de 332 segundas residencias y empleando un nivel de confianza del 90%, se pudo obtener el tama6o muestral representativo, que fue de 57. Asimismo, fueron llevadas a cabo entrevistas en profundidad a personas vinculadas con el 6rea de estudio que resultaron informantes clave y permitieron una comprensi6n apropiada de la l6gica de este espacio y su din6mica: el delegado, miembros de la Direcci6n de Turismo de Cnel. Rosales, responsable de la oficina de turismo y representantes de inmobiliarias. La observaci6n participante tuvo lugar en todas las instancias del trabajo de campo. En adici6n las conversaciones informales o reuniones improvisadas que se produjeron durante el trabajo de campo, se dej6 entrever un especial inter6s por la investigaci6n. Es importante decir que

“...a trav6s de las encuestas y de las entrevistas realizadas, es posible reconstruir los imaginarios del c6rculo social dado que las entrevistas permiten indagar, mediante un an6lisis del discurso que facilite reconstruir los imaginarios, las bases subjetivas que gu6an actitudes. Esto es denominado en la antropolog6a como observaci6n flotante” (Hiernaux, 2009:116).

³ Los habitantes de la villa s6lo cuentan con el servicio domiciliario de luz el6ctrica.

⁴ Seg6n la instituci6n son 332 las segundas residencias y 1305 las permanentes, dando como resultado un total de 1637 viviendas.

En síntesis, si bien se emplearon datos numéricos, el enfoque de la investigación emprendida reviste un carácter eminentemente cualitativo porque persigue focalizar cuáles son los intereses y los *imaginarios* de los segundos residentes ya que dichos elementos dilucidan el vínculo que se engendra entre el segundo residente y la segunda residencia para llevar a cabo un abordaje específico del destino en cuestión. Como expone Hiernaux (2009), por una parte, se puede trabajar del lado de lo material, examinando como se expresan los gustos y preferencias de los viajeros, la elección de estilos arquitectónicos, de reproducción de la naturaleza o de la conservación de la misma, la morfología de lo construido, entre otros.

Desde lo inmaterial, es necesario realizar entrevistas que permitan indagar, mediante un análisis del discurso que facilite reconstruir los imaginarios, “las bases subjetivas que guían las actitudes de los viajeros” (Hiernaux, 2009:116). El alcance del estudio es descriptivo y explicativo con el fin de detallar situaciones relevantes del fenómeno a analizar especificando las características de las personas, sus comportamientos, la vivienda, entre otros. Esta clase de estudio es importante para orientar la caracterización de los elementos y procesos que se dan en el fenómeno de la segunda residencia, de esta forma se inducen predicciones (Hernández Sampieri, 1998). Por último y antes de realizar un bosquejo de las conclusiones, el procesamiento de los resultados fue mediante técnicas cuantitativas como en el procesamiento de las encuestas mediante un paquete informático (Dyane) a partir del cual se elaboraron los gráficos.

Capítulo II

Capítulo II

2. Marco conceptual

2.1. Tiempo libre

El tiempo libre constituye el tiempo no obligado; es el que dispone el individuo cuando las obligaciones del trabajo, estudio y otras necesidades básicas se han cubierto. Dicha noción surge después de la Revolución Industrial como reivindicación de la clase obrera. De acuerdo a Rosake (2006), la jornada de ocho horas de trabajo, el descanso dominical y las vacaciones pagas fueron las conquistas que permitieron a la sociedad ganar el *derecho* al tiempo libre.

El sociólogo alemán Weber (1969) ya definía el tiempo libre como el “conjunto de períodos de la vida de un individuo en los que la persona se siente libre de determinaciones extrínsecas, quedando con ello libre para emplear con un sentido de realización personal tales momentos”. Consecuentemente, Weber considera que durante este tiempo, el hombre lleva una vida verdaderamente humana. En tal sentido, es sumamente relevante el papel de las actividades turístico-recreativas que se configuran en el marco de este tiempo, no sólo para afirmar la persona individual y socialmente como sostiene Munné (1996), sino para modificar las relaciones sociales imperantes en un espacio determinado.

Finalmente, el crecimiento del tiempo libre propicia una *metamorfosis de la civilización* como enfatiza Dumazedier (1971), que se vislumbra en el mundo contemporáneo a través de los viajes.

2.2. Ocio

El sociólogo francés Dumazedier define al ocio como

“...el conjunto de ocupaciones a las que el individuo puede dedicarse voluntariamente, sea para descansar, para divertirse o para desarrollar su información o formación desinteresada, su voluntaria participación social o su libre capacidad creadora cuando se ha librado de sus obligaciones profesionales, familiares o sociales” (1971:30).

Considerando esta definición, en la actualidad el ocio puede revestir un carácter positivo y negativo, o mejor dicho, una faceta enriquecedora o vacía dado que la voluntad que encierra este concepto no necesariamente representa sólo una parte productiva, que le aporte conocimientos al individuo, sino que persigue una “ocupación del tiempo libre...para realizar acciones que le producen vivencias placenteras” (Rosake, 2006:73). Es por ello que se puede entender al placer de tantas formas como las subjetividades presentes en cada persona.

A pesar de ello, Dumazedier (1971) establece que el ocio debe tener como eje un aprendizaje, ya sea aprender a descansar, a vivir en sociedad, a estimular la responsabilidad en relación a la libertad personal, fomentar la creatividad, entre otras. En este sentido, debe ser un vehículo para el desarrollo social y cultural (Boullón, 1990). En efecto, el ocio se distancia de lo que es ociosidad. Este último encierra una visión peyorativa del tiempo libre, aquella que ante la pasividad en la acción (inacción) fomenta ideas que en ocasiones derivan en vicios o hábitos negativos.

2.3. Turismo

El concepto de turismo resulta multi e interdisciplinario por lo que se lo puede estudiar desde diversas disciplinas (geografía, sociología, economía, derecho, sociología, entre otras). Éste se circunscribe bajo el tiempo libre como una forma de ocio que representa lo que Ercolani (2005) postula como el ocio turístico, entendido como una práctica social que se da en un territorio.

La definición más difundida a la que se debe hacer hincapié es la de la Organización Mundial de Turismo (OMT) que sostiene que “el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año con fines de ocio, negocios y otros” (en Sancho, 1998:46). Si bien esta definición justifica un criterio estadístico de la actividad, es preciso reconocer que reviste los componentes propios del turismo:

- Motivación del viaje (“ocio, negocios y otros”): quedan excluidas aquellas personas que realicen una actividad remunerada en destino. Las diversas motivaciones que constituyen la fuerza propulsora del desplazamiento a un área receptora, dan lugar a las

llamadas modalidades de turismo que revitalizan y enriquecen los servicios y productos creados para satisfacer las necesidades del turista.

- Acotación temporal: el período de estancia en el lugar visitado no debe superar el año
- Localización de la actividad turística (“fuera de su entorno habitual”): respecto a este último rasgo, la OMT establece que este entorno habitual “consiste en una cierta área alrededor de su lugar de residencia más todos aquellos lugares que visita frecuentemente” (en Sancho, 1998:44).
- Actividad: las actividades pueden ser tanto durante el viaje como en el destino y estas no deben ser remunerativas.
- Desplazamiento: es un componente implícito de todo traslado desde un área emisora hacia un área receptora pero siempre en un sentido de ida y retorno al lugar de origen.

2.3.1 Turismo de segunda residencia

Torres Bernier define al turismo de segunda residencia como “el que tiene su origen en aquellas personas que viven en determinadas épocas del año en un destino, ajeno al de procedencia, dedicadas al disfrute del ocio y cuyas rentas no son generadas en él” (2003:155). En consonancia, se trata de habitantes que “practican una movilidad extralocal y recurrente, realizan la instalación, acondicionamiento y mantenimiento de la vivienda con propósito de habitar” (Schroeder, 2009:9) lo que significa en ocasiones una apropiación y arraigo al lugar mediante acciones concretas como pago de impuestos, participación en organizaciones locales, cuidado del lugar, entre otros. En suma, son aquellos individuos que poseen una casa, departamento u otra clase de habitáculo en un lugar distinto de su residencia principal (por eso el calificativo *segunda*) con fines de descanso u otros.

Por otro lado, resulta útil mencionar que hablar de segunda residencia es indistinto al momento de referirse al “turismo residenciado” (Torres Bernier, 2003; Mantero et al., 2011), “residencia de vacaciones” (López Colás, 2004), “turismo de retorno” (González, 2009) o “residencia de ocio”. No ocurre esto cuando se alude a expresiones como “turismo residencial” o “turismo de amenidades” (González et al. 2009) que se vinculan a aquel proceso que protagoniza el residente establecido de forma permanente en un espacio

concreto. Cuando se refiere a estos casos, el espectro turístico ya no es tan nítido y lo que se encarna es un desplazamiento que se aproxima más a una migración.

Otra aclaración necesaria atiende a la nomenclatura del concepto segunda residencia, el cual no se debe posicionar como un sinónimo de residencia secundaria. Esto es importante de advertir principalmente luego de haber realizado el presente estudio en Pehuen C6. El adjetivo calificativo secundario, suscita una desvalorización que se opone de manera sustancial al valor significativo que despierta esta propiedad para el usuario.

El turismo de segunda residencia involucra dos dimensiones: la temporal y la espacial. Haciendo hincapié en la primera, el empleo de la segunda vivienda se suele producir entre los fines de semana o eventualmente se ve asociado al período vacacional de sus propietarios. La frecuencia en el uso de esta vivienda de descanso es sumamente variable de acuerdo al destino, los motivos de su construcción, las características de los propietarios, la modalidad del tipo de turismo imperante, entre otros. López Colás, en este aspecto arriba a la conclusión de que la estancia actual “oscila entre un fin de semana y un máximo de treinta días continuados” (2004:50) a pesar de que el parámetro que actuaba como divisor entre el segundo residente y el residente era de seis meses (Torres Bernier, 2003). El ajuste de la variable temporal se produce como resultado de las tendencias actuales del turista: los desplazamientos son deliberadamente más cortos pero ganan en reiteración, la búsqueda del contacto con la naturaleza aunados con el desarrollo del transporte y las telecomunicaciones, entre otros.

La dimensión espacial de la segunda residencia está ligada principalmente a una escala regional. Lo regional no debe exceder las tres horas de recorrido ya que responde a la situación de que a menor recorrido es posible un mejor monitoreo, lo que repercute en reducir no solo el estrés del propietario sino el gasto a la hora de emprender el traslado. Para facilitar un entendimiento más profundo del tema se presenta la siguiente clasificación del turismo de segunda residencia, extraída de Llauguer y Omberg (1991):

- Por la frecuencia de su uso: fines de semana, vacaciones/días festivos, estancias breves.
- Por la situación geográfica: cerca de las grandes ciudades, zonas rurales, montañas, costas.
- Por su morfología: bloques de pisos, unifamiliares de densidad media, unifamiliares de baja densidad, unifamiliares dispersas.

- Por su relación con las poblaciones existentes: dentro del núcleo de la población, fuera del núcleo, sin relación con el núcleo.
- Por el sistema de propiedad: propiedad del usuario, arrendada a largo plazo, multipropiedad.
- Por el origen de la promoción: promociones unitarias concentradas, asentamientos espontáneos dispersos.
- Por el origen de sus habitantes: regional, nacional, extranjero.

En virtud de completar el *análisis fisonómico* es preciso demostrar cuáles son los principales rasgos característicos de la segunda residencia. En tal sentido, Aledo, Mazón y Mantecón (2007) presentan las siguientes:

-Marcada estacionalidad en la ocupación de viviendas: quien visite una zona turística fuera de temporada (estival) tendrá la impresión de estar en una especie de “ciudad fantasma”. Este hecho provoca graves desajustes entre servicios y usuarios. Téngase en cuenta, que la administración estatal o regional planifica de acuerdo con la población que aparece en los censos y recuentos oficiales. Esto provoca un doble efecto en relación con las infraestructuras y servicios municipales y turísticos. En temporada baja se produce una clara infrautilización de éstos y, por el contrario, en temporada alta los servicios e infraestructuras se ven completamente desbordadas por el elevado número de veraneantes residenciales. En ese sentido la población de hecho es muy superior a la de derecho.

-Ofertas complementarias poco desarrolladas: la simplificación de un hecho turístico en un negocio inmobiliario ha provocado la intrusión de promotores ajenos a la industria turística que no sentaron las bases para la creación y desarrollo de la necesaria oferta complementaria (esparcimiento, cultura, deportes, restauración). Se atendieron únicamente los problemas derivados del proceso de urbanización, marginándose cualquier otro tipo de actividades relacionadas con el turismo. La oferta complementaria es, en líneas generales, escasa y de una dudosa calidad.

-Producto turístico de difícil comercialización: este producto compite de forma desleal con el sector hotelero. Las viviendas turístico-residenciales no salen, de forma oficial, al mercado turístico.

-Alto grado de fidelidad con el destino turístico: en el caso del segundo residente, la decisión de comprar una nueva vivienda persigue construir un nuevo foco de residencialidad, una nueva red social, y un nuevo estilo de vida generalmente asociado a su nueva etapa no productiva. Se trata de un proceso de elección de un destino turístico con una perspectiva a largo plazo.

-Menor inclinación al gasto: los turistas de hotel, con un número de pernoctaciones limitado a unos pocos días de estancia, suelen gastar incluso por encima de sus posibilidades, ya sea porque han ahorrado para el viaje o porque van a utilizar distintos mecanismos de crédito. Contrariamente, los segundos residentes tienen un gasto en ocio limitado por sus mayores posibilidades y tendencias de comer en casa, la mayor utilización del vehículo propio y el mejor conocimiento de las oportunidades de mercado en el destino (Torres Bernier, 2003).

-Efectos ambivalentes en las finanzas municipales: la gran mayoría de los ayuntamientos costeros han basado la financiación de sus presupuestos en los ingresos que generan los impuestos urbanísticos. Esta es una de las principales razones que explican la ausencia de planificación (como ocurre en el caso analizado). Tanto las autoridades locales como los empresarios inmobiliarios han visto a la planificación urbana como un obstáculo, o un freno, para el continuo y acelerado crecimiento de los beneficios económicos que la construcción de las urbanizaciones producía. Así pues, el urbanismo turístico se constituye en un componente estructural de las haciendas locales, por lo que los ayuntamientos fomentan la construcción de nuevos ayuntamientos turístico-residenciales, a pesar de que, con este proceder, se destruyen las bases de la propia industria turística por la ocupación intensiva del suelo y la destrucción del paisaje.

-Turismo residencial e insostenibilidad ambiental: degradación del paisaje, la reducción de biodiversidad local, la deforestación y el incremento de los incendios forestales⁵, la pérdida de cobertura vegetal, erosión y desertificación, el incremento de la contaminación edáfica, acústica e hídrica (tanto superficial como subterránea). Por lo que se refiere al agotamiento de recursos básicos, podemos afirmar que el agua y el suelo son dos recursos limitantes para el desarrollo del turismo residencial.

Para concluir, la sistematización de los impactos que realiza Rodríguez Domínguez (2007) y su división en positivos y negativos (tabla I) resulta de gran utilidad para organizar la comprensión de las consecuencias propias que imprime la segunda residencia:

Tabla I
Impactos Turismo de Segunda Residencia

Tipo de impacto	En positivo	En negativo
Demográficos y sociales	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento per cápita de la población. - Mejora de infraestructuras y servicios. - Apertura e influencia exteriores. - Mejor valoración del entorno y patrimonio por parte de las poblaciones autóctonas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los residentes pueden ser percibidos como conquistadores. - Presencia de conflictos y tensiones.
Económicos	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento de puestos de trabajo. - Rentas procedentes de la venta o alquiler de las residencias. - Incremento del nivel de vida. 	<ul style="list-style-type: none"> - Puestos de trabajo escaso y temporal. - Incremento del precio del suelo. - Cese de actividades económicas. - Beneficios poco repartidos.
Sector público	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento de ingresos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Problemas en la recaudación de impuestos. - Mayor gasto debido a las nuevas infraestructuras y equipamientos. - Gasto más elevado por la temporalidad.
Ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstrucción y rehabilitación de viviendas abandonadas. - Positivo en el caso de un desarrollo inmobiliario moderado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impactos ambientales (desarrollo inmobiliario intenso). - Apropiación de espacios colectivos y privatización del paisaje.

⁵ De acuerdo al diario La Nueva Provincia (2014) en enero la zona del Bosque Encantado sufrió un incendio que quemó 7000 hectáreas.

Territoriales	<ul style="list-style-type: none"> - Gran capacidad de transformación del territorio. - Gran consumo de recursos: agua, electricidad, infraestructuras. - Algunos autores hablan de la urbanización del espacio (rural, o litoral)
---------------	---

Fuente: Rodríguez Domínguez, 2007.

2.4. Los imaginarios en turismo

El espacio geográfico evidencia una relación dialéctica entre la configuración espacial y las sociedades humanas. Esto afirma que el espacio se encuentra en la misma jerarquía que las relaciones humanas que lo ordenan y organizan. Desde el aporte de la geografía de la percepción, el espacio también es una realidad subjetiva. Dentro de este enfoque, emergen los *imaginarios* o también denominados *idearios*, que son aquellos que se vinculan al entorno por medio de las intencionalidades turísticas⁶. Este aspecto se vincula con otro término cuya importancia se remarca en los estudios cualitativos: la percepción social. Ésta depende no de los estímulos y de la recepción del individuo sino de las experiencias grupales, de las actitudes, valores, necesidades, circunstancias sociales o expectativas.

La aplicación más directa y genérica es el conocimiento de los esquemas cognitivos y evaluativos del lugar geográfico, ya que el atributo locativo de un espacio es almacenado en nuestra mente usando los contextos como guía cognitiva. Asimismo, esto supone que existe una relación estrecha entre la imagen mental del medio y el comportamiento del mundo real; de tal manera que la imagen actúa como filtro que media entre mente y realidad, es decir, entre conducta humana y mundo real⁷.

Es preferencia del presente trabajo pensar en imaginarios y no en imágenes de quien percibe el espacio, en este caso los del segundo residente pehuenquino. En virtud, el aporte de Hiernaux se torna crucial. Éste define a los imaginarios específicos como los que orientan las acciones del segundo residente. Será primordial para comprender los efectos

⁶ El concepto de “imaginarios específicos” es introducido por el geógrafo Daniel Hiernaux, quien se especializa en geografía humana y geografía del turismo (2009).

⁷ Esa imagen mediadora es lo que el psicólogo Tolman (1948) calificó como “mapa mental”.

de la relación entre la segunda residencia y una posible segunda oportunidad. Conviene subrayar que en los últimos quince años, aproximadamente, se ha asistido a una creciente apreciación de lo inmaterial tanto como proceso significativo en sí mismo y como factor de explicación de ciertos eventos, procesos o tendencias. En este sentido, los imaginarios son cada vez más solicitados para explicar diversos procesos sociales, desde la globalización hasta la modernidad y ciertamente el turismo (Hiernaux, 1994, 2002). Otra parte muy significativa de éstos, es que se vuelven una fuerza modeladora o *actante* en términos de Hiernaux (2009), es decir que desencadenan actitudes e intervenciones directas de los individuos en su quehacer cotidiano y, por ende, en su espacio más próximo⁸.

A partir de dichos postulados, es dable pensar que el turismo no sólo se construye y prospera a partir de condiciones y fuerzas desencadenadas en la esfera de lo económico, sino que existen además poderosos imaginarios sociales que lo sustentan.

El imaginario es definido por Hiernaux (2009:8) como “el conjunto de creencias, imágenes y valoraciones que se definen en torno a una actividad, un espacio, un período o una persona (o sociedad) en un momento dado”. La representación que el imaginario elabora de un proceso es construida, a partir de imágenes reales o poéticas (fantasías). Se sustentan en los anhelos subjetivos de una sociedad que dominan su trayectoria en un periodo específico, es coyuntural. Siguiendo esta reflexión, Hiernaux (2009) ha identificado cuatro idearios centrales que se conjugan en el fenómeno turístico y que repercuten en el fenómeno específico del turismo residenciado:

- La conquista de la felicidad: este no debe confundirse con las condiciones de su acceso, como la obtención de bienes materiales aunque la interpretación de la felicidad en el acto turístico, puede ser la acumulación de lujos en un plano reduccionista. Sin embargo, ellas significan principalmente hedonismo en detrimento de la monotonía de la vida. Podemos entender al hedonismo como aquella doctrina filosófica que postula al *hedone* o placer como finalidad última de la vida terrenal.
- El deseo de evasión: la cotidianeidad está hecha de actos repetitivos que inducen la alienación. El trabajador se encuentra así, al igual que los demás miembros de la

⁸ Cabe destacar que se habla de lo que cotidiano cuando nos referimos al entorno habitual y no sólo a la residencia principal.

familia, sometido a gestos repetidos al infinito, a lo largo de días y semanas que acaban pareciéndose en su continua reproducción.

Estos factores opuestos a la visión dominante de la modernidad, que es innovación, cambio constante y movimiento. El viaje entendido como escape, permanece como una opción relevante, y tiende inclusive a generalizarse, porque permite, aunque sea en forma efímera, la ruptura reparadora de los vaivenes rutinarios. Cabe mencionar, que la vida cotidiana sólo puede ser aceptable si la falta de innovación es compensada por condiciones de vida suficientemente elevadas en confort para otorgar una suerte de *tranquilidad con vencimiento* que compense la falta de atractivos. Esto quiere decir que el bienestar adquirido en las décadas de bonanza del capitalismo, no palian el estrés, las enfermedades cardiovasculares y otros tipo de trastornos, engrosados en las sociedades afluentes.

- El descubrimiento del otro: en este proceso la literatura ha catalizado la geografía. Pensemos por ejemplo en Julio Verne y sus maravillosas historias que tenían lugar en el mundo entero, los relatos de expediciones o de viaje, todos elementos que fueron enriqueciendo un saber que si bien no era del todo científico, no dejaba por tanto de incendiar las imaginaciones (idearios) e impulsar las ganas de viajar de las poblaciones. El acto de descubrir el otro empezó, a partir de fin del siglo XIX con la profesionalización de la actividad turística. Cabe recalcar que esa visión del otro no sólo pudo alimentar el deseo de viajar del turista, sino que favoreció extraordinariamente la migración internacional. El descubrimiento del otro no puede interpretarse solamente como el deseo de viajes distantes, de encuentros con poblaciones y territorios exóticos. En el mismo turismo nacional, el que no sale de las fronteras, se presenta este mismo ideario. Recubre así actos turísticos como el conocer ciudades coloniales, áreas naturales, poblaciones bajo un *habitus*⁹ diferente al propio. El descubrimiento del otro toma, por ende, formas muy distintas, perfiles no sólo fuertemente lejanos pero también matices de reencuentro con lo cercano que se ha vuelto “otro” por la falta de conocimiento o de tiempo para descubrirlo y por discontinuidades prioritarias.

⁹ El *habitus* es un sistema de disposiciones duraderas, que funcionan como esquemas de clasificación para orientar las valoraciones, percepciones y acciones de los sujetos. Constituye también un conjunto de estructuras tanto estructuradas como estructurantes: lo primero, porque implica el proceso mediante el cual los sujetos interiorizan lo social; lo segundo, porque funciona como principio generador y estructurador de prácticas culturales y representaciones (Bourdieu, 1996).

- El regreso a la naturaleza: se podría afirmar que la misma burguesía contribuyó al reforzamiento de tal ideario, cuando valorizó las curas termales y posteriormente, los baños de mar en el marco de la climoterapia. No obstante, es durante la revolución industrial que la naturaleza se transformó en un ideario muy potente, principalmente por la misma razón que justifica su persistencia hasta nuestros días: la calidad que atesora, que tiene su razón de ser por dicotomía con la mediocridad de diversas índoles en el entorno de los nodos urbanos. Lo natural, revitaliza pero a la inversa de sus albores, asociada con actividades elegantes y formalismos; en la actualidad esta búsqueda no sigue ninguna presunta pauta: sitios salvajes, comer simplemente, vestir cómodo, entre otras.

2.5. Gobernanza turística

Según Velasco González la gobernanza del turismo es:

“...la recepción en el mundo del turismo de la exigencia ciudadana de buscar nuevas formas de tomar las decisiones colectivas que mejoren las limitaciones de los procesos de toma de decisiones actuales y que también permitan un papel más activo de diferentes actores sociales” (2014:10).

El especialista en política turística Hall (2011) enuncia los siguientes requisitos para la misma:

Jerarquía: la función de la coordinación social debe centrarse en los bienes públicos o comunes y basarse en el principio de dirección y control de arriba abajo, lo que genera relaciones claramente jerárquicas entre los diferentes niveles del Estado.

Comunitarismo: coordinación social parte de la premisa de que las comunidades deberían resolver sus problemas con la menor intervención del Estado y del gobierno. Se construye sobre una imagen consensuada de la comunidad y de la implicación positiva de sus miembros de las preocupaciones colectivas. Propone una gobernanza sin gobierno basada en la promoción del espíritu cívico.

Redes: facilitar la coordinación de los intereses públicos y privados y la asignación de recursos para conseguir una mayor eficiencia en la implementación de las políticas. Las redes son consideradas desde un punto de vista flexible, que cubre desde comunidades políticas, hasta coaliciones de actores que se crean alrededor de un asunto público concreto.

Mercado: se presupone que el empoderamiento de los ciudadanos se producirá vía su rol como consumidores. Se propone el uso de criterios monetarios para medir la eficiencia.

Capítulo III

Capítulo III

3. Antecedentes

3.1. Internacionales

Este modo de habitar¹⁰ no es extraño ni innovador: ha sido protagonizado por la clase aristócrata y, en el siglo XIX, la burguesía económica e intelectual convirtió a la segunda residencia en una práctica de mayor significación. Los reyes de Francia que conformaban las clases ociosas, dejaban sus lugares de residencia habitual para disfrutar durante semanas, e incluso meses, de destinos termales, o en sus casas de campo de gran lujo, llamadas villas. Aquí se inserta el mito de la residencia de ocio en la legitimación del poder económico que simboliza el edificio. Según Madrazo, en López Colas (2004), “la ciudad es una taberna donde se desnaturalizan las virtudes del hombre” (1904:433), es decir, en estas residencias se refleja la nostalgia del campo y la necesidad de evasión de la estresante vida urbana. En efecto, las áreas periurbanas y rurales son los primeros focos del turismo residenciado.

Durante la Edad Media, los reyes construyeron residencias temporales junto a sierras, ríos y lagunas donde pueden practicar deportes como la caza y pesca y alejarse de los problemas de la Corte (López Colas, 2004). Sin embargo, los pioneros de este suceso fueron los egipcios, romanos y griegos.

En la Edad Moderna, reyes y nobles erigían sus palacios alejados de las ciudades. Aparecen así las residencias veraniegas de la Corte y, posteriormente, ya en el siglo XIX, los reyes borbónicos impulsan núcleos residenciales de verano como San Sebastián o Santander. De acuerdo a López Colas, en la segunda mitad del S.XX se ha asistido a una *popularización de la segunda residencia*, extendiéndose a otras capas sociales. Es decir, deja de ser un privilegio de un grupo reducido, aunque siguen existiendo disparidades considerables y gran parte de la población no puede acceder a las mismas. Este proceso se vio fuertemente favorecido por la invención y extensión del ferrocarril y respondió

¹⁰ En la presente investigación no se considera a la acción de habitar como sinónimo de residir.

esencialmente al aprecio por la naturaleza y el paisaje; “la nueva forma de comprenderlos y percibirlos es el germen del viaje ilustrado” (López Colas, 2003:24).

En resumen, la temática es estudiada desde 1950 y, principalmente en las décadas de 1960 y 1970. Los primeros análisis sobre la segunda residencia establecerán algunos de los tópicos más fecundos que se irán desarrollando con posterioridad: la dependencia del fenómeno urbano, el ocio y la naturaleza como motivaciones principales. En sus inicios estas residencias eran objeto de propiedad de familias con alto poder económico y social; quienes pasaban tiempo indeterminado descansando y socializando en entornos montañosos, litorales o termales. En nuestros días dos rasgos que permanecen en el uso actual de las segundas residencias: “la experiencia urbana y la disponibilidad de tiempo” (Del Pino Artacho, 2003:6) pero el panorama es más complejo debido a que no todos los que gozan de una casa de vacaciones pertenecen a clases pudientes ni tienen la fortuna de abandonar por grandes temporadas sus trabajos y vidas cotidianas para quedar estancados en este aparente *paraíso*. No obstante, es la estampa recreativa y de ocio la que prepondera sobre la segunda residencia en el presente, quizás con otras lógicas de operación, pero respondiendo al mismo patrón motivacional que en sus albores: la tríada descanso, naturaleza y tranquilidad.

3.2. Nacionales¹¹

Desde finales del siglo XIX hasta la Primera Guerra Mundial, período que se ha dado a conocer como *Belle Epoque*, fue una época en la que los miembros de las clases altas importaron de Europa un estilo de vida caracterizado por el lujo y la ostentación, que en muchos casos se reflejó en la arquitectura y en la utilización del tiempo de ocio. El deseo de contar con una ciudad balnearia marítima caracterizó las pretensiones de la burguesía a finales de este siglo. De esta manera, por iniciativa de Pedro Luro, nació Mar del Plata, que antes de convertirse en una importante ciudad balnearia había sido un saladero de carnes. Peralta Ramos gestionó en 1873 ante el Gobierno Provincial la autorización para la traza y formación de un pueblo.

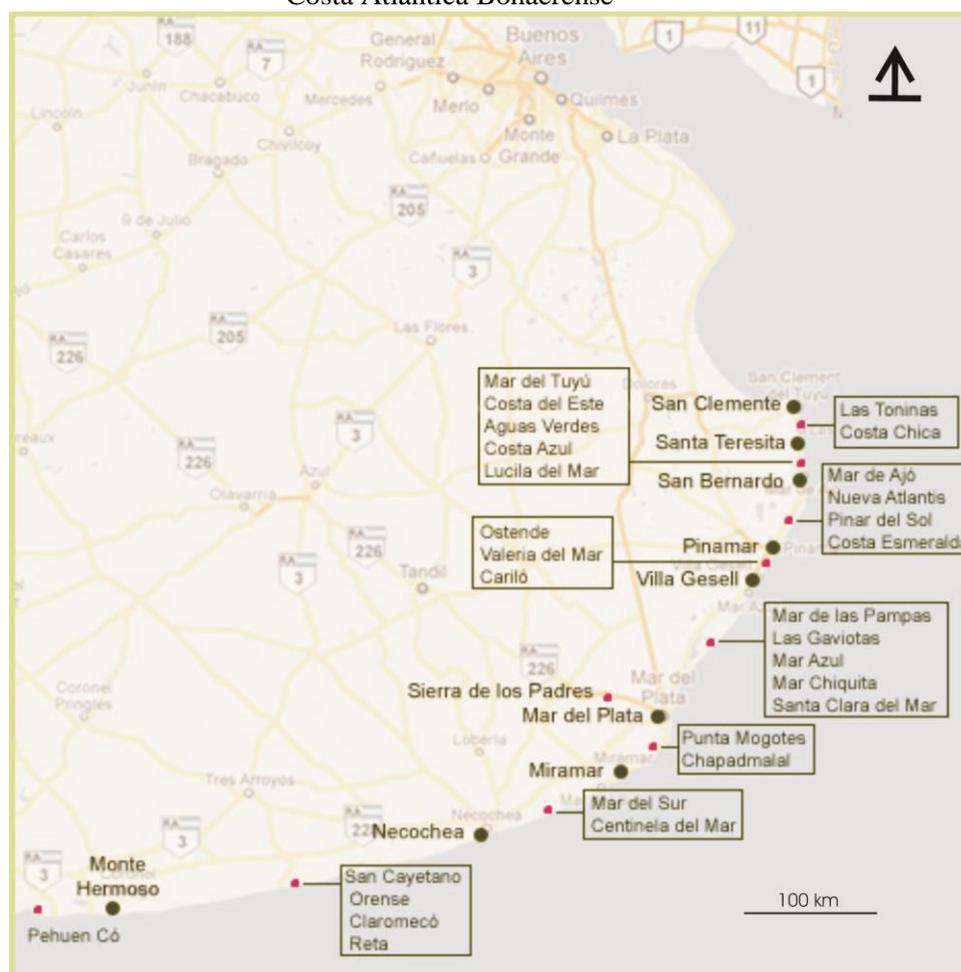
¹¹ Se tomó como referencia de este apartado, el trabajo de Schluter, R. (2003): “El turismo en Argentina: del balneario al campo”.

Tras el desarrollo que fue mostrando Mar del Plata, como centro balneario marítimo, para el año 1920 se comienzan a popularizar para la clase media dos balnearios que se encuentran ubicados más al sur: Necochea, fundada en 1881 y Miramar, fundada en 1888. Se marca así el surgimiento y desarrollo de la costa atlántica argentina, que permitirá la incorporación, a posteriori, de nuevos centros turísticos.

La construcción de hoteles para veraneantes entre 1910-1920, en localidades que contaban con recursos tan preciados como playas bañadas por mar, fueron las piedras fundacionales de algunos de los balnearios que en la actualidad se siguen desarrollando como destinos turísticos tradicionales que responden a la modalidad de sol y playa. Entre ellos, se pueden mencionar a Ostende (1912) y Monte Hermoso (1918).

Asimismo, la urbanización de las costas bonaerense en términos de infraestructura tomó auge recién a partir de 1920 cuando nacieron Claromecó (1928), Reta (1929), Villa Gesell (1931), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Pinamar (1945) y Santa Clara del Mar (1949). A mediados del siglo XX, toda la región era conocida como la Costa Atlántica Bonaerense (figura 1).

Figura 1
Costa Atlántica Bonaerense



Fuente: Larreche adaptado de Argentina Viajera, 2015.

Gran parte de estas localidades balnearias tienen un origen modesto, debido a que las actas de fundación consistían en un simple trámite administrativo para adecuarse a la ley de fundación de pueblos vigente a partir de 1917.

Por otro lado, la Patagonia Argentina también avizoró en la provincia de Chubut durante las primeras décadas del siglo XX en sus costas la instalación de balnearios, como Puerto Madryn que, entre 1916 y 1926, construyó una original infraestructura de madera y chapa de zinc que propició su desarrollo. Hacia fines de la década de 1940, Playa Unión, a 6 km del centro de la ciudad de Rawson, era el balneario más popular. Lo visitaban aproximadamente 20.000 turistas por temporada y era considerado el más hermoso del Atlántico Sud (Schluter, 2003). El acceso era facilitado en verano por un servicio del Ferrocarril Nacional Patagónico.

Finalizando el siglo XX, Puerto Madryn pierde posiciones como destino de sol y playa ante la creación de un corredor de playas patagónicas entre las cuales, se destaca Las Grutas, balneario de la provincia de Río Negro. Este último, tuvo su origen en 1939 cuando algunos vecinos de la cercana localidad de San Antonio Oeste construyeron sus primeras viviendas y fijaron los médanos. Hacia 1960, surgió la villa balnearia sobre la base de los loteos y las primeras reglamentaciones para edificar y en planos generales, se volvió a intensificar la fundación de localidades turísticas costeras.

El mejoramiento de los caminos y el aumento del parque automotor intensificaron la afluencia turística hacia estas localidades balnearias. Esto determinó la creación de municipios urbanos con características netamente turísticas. A tales efectos, en 1978 se creó el Municipio Urbano de la Costa integrado por: San Clemente del Tuyú, Las Toninas, Santa Teresita, Costa Chica, Mar del Tuyú, Costa del Este, Aguas Verdes, La Lucila del Mar, Costa Azul, San Bernardo del Tuyú, Mar de Ajó, Nueva Atlantis, Pinar del Sol y Costa Esmeralda.

En el mismo año fue creado el Municipio Urbano de Pinamar, que comprende a la ciudad homónima, Valeria del Mar, Ostende y Cariló. En 1978 se creó el municipio de Villa Gesell, Mar de Las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul, y en 1979, la localidad de Monte Hermoso fue convertida en Municipio Urbano incluyendo a su vez la pequeña localidad de Sauce Grande.

Pehuén C6, en la parte terminal o inicial de dicha entidad territorial, se inscribe como un destino en una fase de crecimiento a nivel de la demanda turística nacional. Si bien las llegadas se acrecientan temporada tras temporada, las procedencias de los visitantes se diversifican producto principalmente de su perfil turístico y alentado por obras p6blicas como la repavimentaci6n de la ruta provincial 113/2¹².

¹² Véase “Incidencia de la repavimentaci6n del camino de acceso a Pehuén Co en un nuevo perfil turístico para el balneario” (Sánchez, 2010).

Capítulo IV

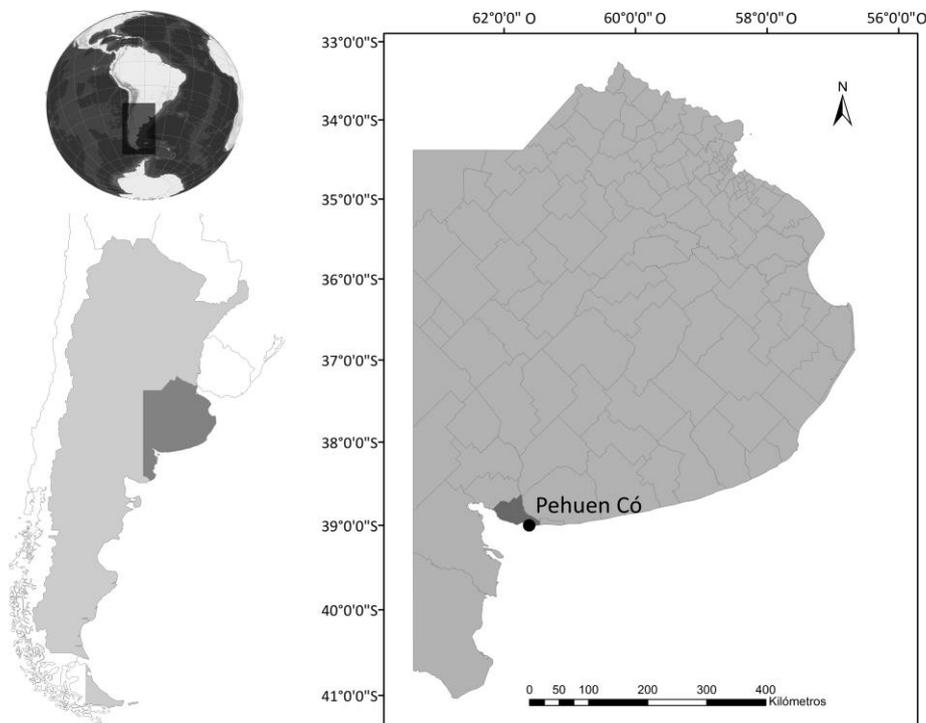
Capítulo IV

4. Caso de estudio: Pehuen C6

4.1. Localización y caracterización del 6rea de estudio

Pehuen C6 se localiza en el sudoeste de la provincia de Buenos Aires, a los $38^{\circ}59'51''$ LS y $61^{\circ}33'16''$ LO y pertenece al partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales. Las otras localidades que conforman dicho partido son: Punta Alta, la ciudad cabecera; Bajo Hondo; Villa General Arias; Villa del Mar, Calder6n, Puerto Rosales, Base Naval Puerto Belgrano, Arroyo Pareja y Punta Ancla. La superficie total del partido es de 1340 km^2 y seg6n el CENSO del 2010 posee una poblaci6n de 62152 habitantes. Sus l6mites geogr6ficos lo constituyen, al norte, el partido de Coronel Pringles; al noroeste el partido de Bah6a Blanca, linda al sudeste con el partido de Coronel Dorrego y al sur con el Mar Argentino (figura 2).

Figura 2
Localizaci6n del 6rea de estudio

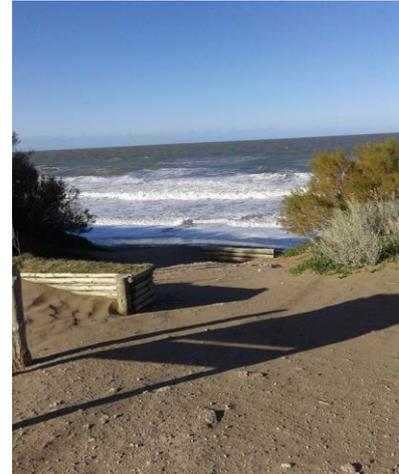


Fuente: Larreche y Caruso, 2015.

4.1.1. Aspectos físicos del área

Pehuen C6 se encuentra emplazado a unos 15 m sobre el nivel del mar. A lo largo de este sector se extiende una zona de playa arenosa sobre una plataforma arcillosa (figura 3), la cual posee huellas f6siles que datan del Pleistoceno. Esta plataforma queda expuesta durante las mareas bajas y se cubre de arena durante ciertos per6odos del a6o. Hacia el continente, se encuentra un campo de dunas en el que alternan activas y vegetadas o fijas, y peque6as lagunas estacionales en los bajos interdunales. Estos m6danos alcanzan alturas m6ximas de 30 metros y sobre ellos se desarrollan ac6uferos que retienen el agua dulce. La costa es baja y la playa posee una extensi6n aproximada de 10 km de largo y 143 m de ancho, en cuya parte alta se halla un grupo de dunas bajas y en la parte inferior, se constituye un yacimiento fosil6fero (Bustos, 2014).

Figura 3
Playa de Pehuen C6



Fuente: Larreche, 2015.

La temperatura del agua de mar, al igual que el municipio urbano de Monte Hermoso, posee un promedio de 21° C, lo que hace que sus aguas sean 5° C m6s c6ldas que el resto de los balnearios de la Costa Atl6ntica Bonaerense.

El clima de Pehuen C6, debido a su posici6n zonal (39° Latitud Sur) se puede considerar como templado de transici6n, con una temperatura media anual de 13.6° . Los vientos son moderados, registr6ndose las mayores frecuencias desde la direcci6n N-NO con una velocidad media que var6a entre los 9 y los 13 km/h (Bustos, 2014).

En lo relativo a la pluviometr6a, las variaciones medias anuales son de aproximadamente 600 mm (se concentran en primavera – verano y decrecen en oto6o, haci6ndose m6nimas en invierno) y posee una humedad relativa media del 68% (Bustos, 2014). Podemos considerar que es un 6rea con alternancia de per6odos h6medos y secos, variabilidad t6pica de una regi6n con influencias de clima templado.

Según la clasificación del INTA (1996), el suelo corresponde a la clase de molisoles. El principal componente es arena fina y mediana de origen eólico, el contenido de arcilla y humus es bajo.

Desde el aspecto fitogeográfico, el área se ubica en el extremo sur de la Provincia Pampeana, Distrito Pampeano Austral (Cabrera, 1971). Entre las plantas nativas, cabe destacar la presencia de *Neosparton darwinii*, arbusto casi desprovisto de hojas, endémico. Por tratarse de una especie relicto en el área de estudio, esta especie posee un especial valor de conservación a nivel local.

Además, existen especies introducidas donde predominan pinos, eucaliptus, aromos y cipreses. Los árboles cumplen un rol importante en la fijación de los médanos, aumentan la capacidad de retención de agua en el suelo y la fertilidad del mismo. El bosque crea un microclima en el cual conviven una variada cantidad de aves, como carpinteros, zorzales, calandrias, horneros, caranchos, cabecitas negras, benteveos, teros, etc.

Por último, el topónimo Pehuen C6, proviene de la lengua araucana y significa pino y agua.

4.1.2. Proceso de ocupación territorial¹³

Figura 4
Don Avelino González
Martínez



Fuente: González Martínez,
1996.

La fundación oficial de la villa se fijó el día 16 de diciembre de 1948¹⁴. Don Avelino González Martínez (figura 4) fue el pionero de Pehuen C6 y, más tarde, los hijos del fundador María Esther Moro González Martínez, Horacio V. González Martínez y Avelino C. González Martínez fueron quienes continuaron con el desarrollo de la localidad cumpliendo los deseos de su padre. Cabe señalar que estas tierras fueron recorridas por primera vez por el naturalista inglés Charles Darwin, en busca de restos fósiles y nuevos especímenes de flora y fauna, hacia 1832. Darwin descubrió un arbusto desprovisto de hojas, que luego la comunidad científica denominaría *Neosparton*

¹³ El clásico escrito de Don Horacio González Martínez “El bosque junto al mar: memorias de Pehuen C6” (1996), continúa siendo una referencia obligatoria a la hora de emprender un repaso por los procesos históricos del lugar.

¹⁴ Ver Anexos: Ordenanza N°2953.

darwinii, vegetal endémico de la zona de Pehuen C6.

Don Avelino, era hijo de inmigrantes, provenientes de Boñar, Espa1a. Naci6 en la ciudad de Bahía Blanca, el 27 de Julio de 1889. Realiz6 sus estudios primarios en San Pedro, Provincia de Bueno Aires, pero r1pidamente volvi6 a su ciudad natal y comenz6 a trabajar en la firma del Sr. Louge, dedicado a la consignaci6n de frutos del pa1s. Cuando el Sr. Louge se retir6, Don Avelino adquiri6 la firma, la cual pas6 a llamarse A. Gonz1lez Mart1nez y Cia. Dicha actividad comercial le permiti6 recorrer varias partes del pa1s sinti6ndose atra6do por la costa atl1ntica y por toda la actividad agropecuaria, y luego de retirarse de la actividad empresarial, comenz6 a surgir la idea de crear una Villa Balnearia en la zona.

Estas tierras, antiguamente habitadas por los tehuelches araucanos, fueron fiscales hasta el a1o 1882, cuando en remate p1blico las adquiri6 Jos6 Mar1a Bustos, para luego vend6rselas a los hermanos Avelino y Modesto Gonz1lez Mart1nez. Esta familia, desde la estancia El Palomar, asentada cerca del r1o Sauce Grande y separado por unos 8 km de Pehuen C6, part1a todos los veranos en carruaje hacia lo que llamaban simplemente la costa o la playa.

Figura 5
Paisaje de la 6poca



Fuente: Gonz1lez Mart1nez, 1996.

A1os despu6s llevaron una casilla rodante para alojar a la peonada, y tambi6n construyeron en la playa una enramada de madera y techo de paja. Hacia 1929, Don Avelino adquiri6 un cam6n Chevrolet adaptado para el transporte de 12 a 14 pasajeros. Se sumar1an pronto los primeros veraneantes: las familias de Luis Morado Veres y su esposa Piro Portillo y Juan Viera y su Sra. Clota Med1s que, junto a

amigos y familiares, instalaron carpas de lona a1o tras a1o hasta levantar finalmente unas casillas de madera y zinc con un local central con techo de paja vizcachera. "El campamento" fue el nombre con que se conocieron dichas instalaciones mientras se usaron.

A fines de los a1os 30, al quedar Don Avelino como 1nico propietario de las tierras, se afianz6 la idea de crear una villa balnearia, inspir1ndose en un paraje de la costa

atlántica francesa llamado Las Landas. A partir de allí la fijación de los médanos se encaró sistemáticamente. Los primeros trabajos que se hicieron en el lugar consistieron en cubrir los medanos con lienzos de lana, sujetándolos con estacas de tamariscos. Además al pie de los médanos, sobre la playa, se construyeron quinchos de olivillo para evitar el avance de las arenas. A esto se le sucedió la forestación con pinos y eucaliptus, plantados a la vera de las nuevas avenidas San Martín y Rosales, trazadas sobre la arena en forma perpendicular al mar, a las que años después se le sumaría la avenida Ameghino, amojonada por el estudio del Ing. Arango.

Hacia la década del '40, las tareas fundacionales del balneario se vigorizaron con tres anteproyectos de conocidos paisajistas: los arquitectos Martínez y Villemint y el ingeniero Benito Carrasco, resultando elegido el trabajo de éste último. Se realizó un relevamiento previo del arbolado existente y un estudio para comenzar definitivamente el plan de urbanización.

Con todos los adelantos logrados, se decidió dar nombre a la villa. Para ello, se utilizó el idioma araucano en reconocimiento a los antiguos habitantes del lugar y a través de una votación familiar se eligió "Pehuén", que significa araucaria y "Co", agua.

En 1948, con los planos entregados y el nombre propuesto, la provincia aprobó su creación. Inmediatamente ingenieros y agrimensores comenzaron a delimitar los primeros lotes y en febrero del año siguiente se firmaba el primer boleto de compra-venta, a nombre del Dr. Nicolás Murzio, al que le seguirían los Baioco, Calvo, Ballesteros, Antinori, De Toro, Durand, entre otros. A todos ellos se les ofrecieron ciertos privilegios, como premios en dinero efectivo o materiales de construcción, con el objetivo de impulsar una rápida edificación de viviendas.

Figura 6
Primer plano de Pehuen C6



Fuente: González Martínez, 1996

Al fallecer Don Avelino en 1952, su esposa María Esther Larraghey y sus hijos donaron terrenos para diversos usos al Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires, la Municipalidad de Coronel Rosales y la Universidad del Sur. A buen ritmo prosiguió la construcción de viviendas particulares tipo residencial, destacándose la llamada Casa Barco. En 1957 se inauguró el Cumelcan Hotel y posteriormente la arquitecta Beatriz Marsillán diseñó la Capilla La Sagrada Familia.

Con los años, y con la inauguración del camino pavimentado en 2009, el crecimiento y el progreso de la villa se hicieron cada vez más notables pero sin dejar de lado las premisas fundamentales del *bosque junto al mar*:

“Despertar con los pájaros, caminar bajo la sombra de añosos árboles hasta una playa que se descubre entre los médanos, para disfrutar del sol que sale y se pone en el mar y las aguas más cálidas de la costa, con todo el espacio, la tranquilidad y la seguridad que se familia desea. Esto es Pehuen Co: paisaje verde junto al mar, el rincón más apacible de la costa atlántica” (González Martínez, 1996).

4.1.3. Análisis de la oferta

El análisis de la oferta de un destino es de gran utilidad para conocer cuáles son los atractivos turísticos con los que cuenta dicho lugar, y permite distinguir los servicios efectivos de los que pueden gozar los visitantes y los segundos residentes durante su estadía.

En este apartado se brindará una mención del conjunto de los recursos turísticos de Pehuen Có, y se detallarán aquellos componentes de la oferta que resultan sustanciales para el segundo residente, a quien no le preocupa lo que compete al alojamiento pero sí cuestiones de equipamiento como la alimentación, los servicios complementarios a la actividad turística e infraestructura.

4.1.3.1. Recursos turísticos

Los recursos turísticos admiten numerosas clasificaciones (básicos y complementarios según su funcionalidad; actuales y potenciales según su integración en el

mercado turístico) pero la división que propone la Organización de los Estados Americanos (OEA, 1976) en naturales y culturales es la que guiará el trabajo. Los primeros son los elementos de la naturaleza, valorados para la recreación, que motivan a las personas al desplazamiento hacia los mismos. En Pehuen C6 se destacan los siguientes:

- La playa: principal recurso natural que motiva al visitante.
- El Bosque Encantado: ubicado a 3 km del casco urbano de Pehuen C6, constituye

Figura 7
Bosque Encantado



Fuente: Larreche, 2015.

un espacio ideal para el descanso. Se trata de 105 ha forestadas con pinos, eucaliptos y cipreses, resultado del esfuerzo realizado bajo la profunda convicción de preservar el medio ambiente.

- Flora y fauna: *neosparton darwinii*, fauna ict6cola y av6cola.
- Formaciones geol6gicas: se destacan los acantilados y el relieve rocoso.

Los recursos tur6sticos culturales son aquellos que provienen de manifestaciones culturales. La oferta de recursos culturales m6s importantes de la villa es:

- Sala de interpretaci6n paleontol6gica Florentino Ameghino: constituye la presencia del Museo Darwin en Pehuen C6. Su nombre es un homenaje al cient6fico que estudi6 los restos f6siles hallados en Las Rocas que sirvieron como base para reconstruir la historia de vida de la regi6n
- La Casa Barco: esta singular construcci6n fue creada en material por el inmigrante italiano Luis Novelli en 1954.

Figura 8
Casa Molino



Fuente: Visita Pehuen C6,
2015.

- Capilla Sagrada Familia: construida en 1957 por la arquitecta Beatriz Marseillán con piedras que trajo como lastre el barco La Soberana. En el año 2004 se iniciaron obras para ampliar su capacidad (figura 10).
- El Barco Hundido: unos metros por la playa hacia el Oeste, cuando baja la marea, se pueden ver los restos de La Soberana, un barco que encalló a finales del siglo XIX. Este barco en realidad era una Goleta (velero pequeño y ligero, de dos ó tres palos y bordas poco elevadas) procedente de la República Oriental del Uruguay.

Figura 9
Reserva Pehuen Có-Monte
Hermoso, área 2



Fuente: Visita Pehuen Có, 2015.

- La Casa Molino: es un edificio construido en forma de molino de viento por el escritor bahiense Rubén Benítez, en homenaje al libro Don Quijote de la Mancha (figura 8).
- Vivero Municipal Pablo Gunther Lorentz: creado por Ley de Trabajos Públicos n° 1542. Su funcionamiento data del año 1940. La tarea principal fue la fijación de dunas y forestación.
- Vivero Las Calandrias
- Reserva Provincial Geológica, Paleontológica, Arqueológico Pehuen Co-Monte Hermoso: en el sector se pueden encontrar tres yacimientos: farola Monte Hermoso, playa del Barco y yacimiento de paloicnitas (figura 9).
- Acontecimientos de interés turístico-recreativo: feria de artesanos, concurso de pesca deportiva, actividades náuticas, fiesta del sol y la playa, el festival Pehuen Rock, Fiesta del Encuentro, la iniciativa contramarea, cicloturismo y pedestrisimo. La oferta de recreación nocturna está compuesta por una discoteca (Área Zero) durante los fines de semana, un pub bailable (Punto Oeste) y un parador (Anastasia). Estos dos últimos brindan durante la temporada alta espectáculos

Figura 10
Capilla Sagrada Familia



Fuente: Visita Pehuen Có, 2015.

todas las noches. La presencia de una sala de video juegos con mesas de pool y metegoles, una calesita y otros juegos infantiles en la peatonal refuerzan la oferta.

Finalmente, Cutidiano (2010) diagnostica que el 29% de los recursos turísticos de Pehuen C6 son naturales y el 71% son culturales pero la atracci6n de los primeros es mayor. Asimismo, existe una amplia variedad de recursos turísticos y con la calidad suficiente para conformar un producto turístico enmarcado no sólo en el turismo sol y playa sino en el turismo cultural, científico, ecoturismo y turismo aventura.

4.1.3.2. Alojamiento

Los tipos de alojamiento que pueden ofrecer los centros turísticos, según Boullon (1990), se clasifican en: hotelero (hoteles, moteles, hosterías, posadas y pensiones), parahotelero (apart hoteles, conjunto de cabañas, albergues y campings) y extra hotelero (apartamentos en condominios, casas, cabañas individuales).

La oferta de alojamiento hotelera está compuesta por un solo hotel: el Cumelcan. Por otro lado, en el caso del alojamiento parahotelero, Pehuen C6 dispone de tres Apart Hotel: Oasis Pehuen C6, Terrazas Apart y Las Ondinas Apart de Mar que ofrecen a los turistas una cierta gama de servicios adicionales (pileta, gimnasio, Internet, fogones,

jacuzzi). El resto se compone por un conjunto de cabañas como Ruca Lihuen, El Refugio, Las Restingas, Tunquelen, El Capricho, etc. y ocho campings. Los campings cuentan con capacidad para albergar a un número importante de personas, en especial Don Horacio y el perteneciente al Bosque Encantado. Los servicios que ofrecen son: proveeduría, sanitarios, parrillas, luz eléctrica, recolección de residuos, cancha de deportes, estacionamiento para autos, seguridad y comunicaci6n. De acuerdo a los datos

Figura 11
Apart Hotel Oasis Pehuen C6



Fuente: Visita Pehuen C6, 2015.

proporcionados por el director de turismo Sergio Ripoll (2014), existen aproximadamente 5800 plazas en la villa.

Por último, la oferta extra hotelera es la más numerosa. Si bien no existen estadísticas del número total de las mismas, la página oficial del lugar presenta un listado de distintas casas, departamentos y chalets para alquilar. Dentro de este grupo se encuentran las 332 segundas residencias, objeto de este estudio.

4.1.3.3. Restauración

El destino ofrece una adecuada oferta de servicios gastronómicos, que se encuentran en constante expansión, según se informó desde la oficina de informes de la villa turística. Se destacan restaurantes que brindan un servicio a la carta, con platos elaborados por un chef profesional, parrillas, bares, pizzerías, heladerías y paradores, concentrados principalmente sobre la peatonal:

- Sobre la calle Brown se pueden mencionar: Kankawe, La Toscana, La Torre, Ayen Hue, Fric, Super Pancho, Pappo, La Tranquera, Lucas Milo, Punto Oeste y Belbedere.
- Sobre San Martín: Monte verde, Q bar, 2 banderas, Los abuelos, Puerto de Sabores y Anastasia.

Una observación a realizar es que el parador Punta Mingo, uno de los más completos y con mayor aprobación por parte de los visitantes y lugareños, no funciona desde hace un par de años.

4.1.3.4. Accesibilidad

El acceso a la villa se ve facilitado por la Ruta Nacional N° 3 tanto desde la ciudad de Buenos Aires como de Bahía Blanca, empalmando con la Ruta Provincial N° 113/2, tramo que implica 37 km de recorrido hasta el balneario. Desde Punta Alta se accede por la ruta 249 (figura 12).

Figura 12
Rutas de acceso a Pehuen C6



Fuente: Visita Pehuen C6, 2015.

En el a1o 1995, se llevaron a cabo reuniones entre funcionarios para concretar el proyecto de un camino costero Pehuen C6-Monte Hermoso. Si bien el proyecto apuntaba a dinamizar el 1rea costera y promover el progreso del lugar, estudios de impacto ambiental realizados en reiteradas oportunidades, han determinado la inmediata nulidad del trazado costero.

4.1.3.5. Transporte

Pehuen C6 esta comunicada en forma directa por servicios de 6mnibus, combis y remises. Durante la temporada estival las frecuencias son regulares, diarias y con varias opciones de horarios.

Las salidas por estas v1as hacia la villa son desde Bah1a Blanca y Punta Alta. La 6nica empresa de 6mnibus que opera por el momento es Puntal Tour (figura 13) que realiza los trayectos de ida y vuelta Bah1a Blanca-Pehuen C6, Punta Alta-Pehuen C6 con tres frecuencias diarias en verano y

Figura 13
Colectivo de la empresa Puntal Tour



Fuente: Larreche, 2015.

dos frecuencias los fines de semana con un horario fijo de regreso fuera de la temporada alta. La empresa no contempla la conectividad Pehuen C6-Monte Hermoso por el momento. En cuanto a servicios de remises son particulares de Punta Alta, y las combis de la empresa La Patagonia, desde Bahía Blanca. Cabe agregar, que la villa cuenta con terminal de 6mnibus.

4.1.3.6. Red de infraestructura b6sica de servicios

La villa cuenta solamente con servicio de red el6ctrica, por lo que carece de servicios de agua potable, gas natural, desag6es pluviales y red de cloacas. La Cooperativa El6ctrica de Punta Alta Ltda. provee electricidad al balneario, empleando aerogeneradores como fuente alternativa de energ6a. El gas utilizado es de tipo envasado (garrafas) y el agua se consume de pozos y suelen utilizarse calefones el6ctricos.

La delegaci6n municipal lleva a cabo el mantenimiento de calles y lugares p6blicos. Los servicios de recolecci6n de basura son diarios, sobre todo durante la temporada alta y en este sentido, se observa un basurero municipal y tres clandestinos.

4.1.3.7. Otros servicios

Pehuen C6 alberga una comisari6a que ofrece el servicio policial durante todo el a6o, siendo tres los efectivos de car6cter permanente, n6mero que aumenta durante la temporada estival. Existe un cuartel de bomberos voluntarios, conformado casi en su mayor6a por los propios vecinos de la localidad.

Se destaca la presencia de una sala m6dica dotada de servicios b6sicos para la prestaci6n en materia de salud y de una farmacia. La sala cuenta con un m6dico permanente en la villa y una ambulancia. Durante la temporada estival la atenci6n se presta de manera m6s intensiva, incrementando el n6mero de profesionales.

El servicio religioso es brindado en la Capilla Sagrada Familia por el p6rroco del lugar una vez por semana, siendo de dos d6as semanales durante el mes de enero y febrero.

La villa cuenta con dos bater6as de ba6os p6blicos que funcionan durante la temporada estival y con una biblioteca (Bet6n) que funciona en la sede la Sociedad de Fomento Amigos de Pehuen C6.

En cuanto a las comunicaciones, el destino cuenta con el servicio de imagen satelital, una radio FM y redes de telefonía. Sin embargo, las conexiones de Internet son intermitentes.

Pehuen C6, dispone de servicios para el automotor, tales como una estaci6n de servicio, un taller mecánico y una gomería.

En la rotonda de acceso, se ubica la oficina de informes Turísticos (figura 14), que presta sus servicios en la semana de la primavera, Semana Santa, durante toda la temporada estival y cuando se realizan acontecimientos programados.

Figura 14
Oficina de Informes



Fuente: Visita Pehuen C6,
2015.

4.1.4. Análisis de la demanda de Pehuen C6

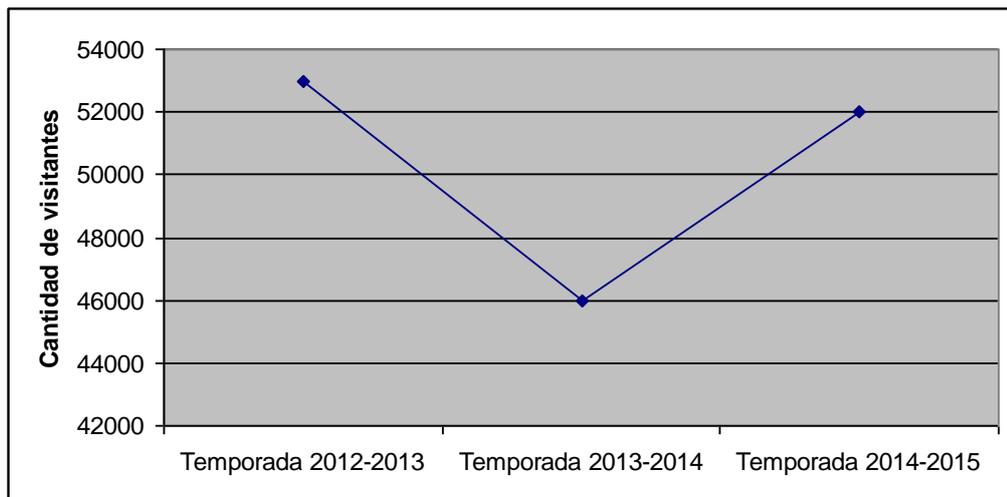
La demanda turística es el conjunto de atributos, valores, servicios y productos que el mercado (los públicos) requiere a los operadores turísticos para satisfacer determinadas necesidades de ocio (Sancho, 1998). Esto supone la existencia de centros turísticos que dispongan de tales servicios para que la demanda se encuentre con la oferta, propiedad del producto turístico que remite a la simultaneidad.

El objetivo de este inciso es presentar algunas características cuantitativas y cualitativas de la demanda turística porque Pehuen C6 pero en forma sintética. Lo importante recaerá en la última parte, es decir, el perfil de la demanda no turística para analizar la génesis de la segunda residencia

4.1.4.1. Demanda turística

El total de visitantes que registró el destino durante la última temporada estival (2014-2015) fue un estimativo de 52.000 visitantes, según el responsable de la oficina de informes turísticos. Si se compara este dato de arribos con las temporadas anteriores obtenemos la siguiente tendencia:

Figura 15
Evolución cantidad de arribos de visitantes



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos brindados por la oficina de informes turísticos, 2015.

Según la Dirección de Turismo de Punta Alta (2015), predomina el excursionista y si se analiza la estadía promedio de los turistas, en las últimas dos temporadas corresponde a segmentos de 1 a 5 días y de 6 a 10 días. El tipo de alojamiento elegido fueron en su mayoría viviendas alquiladas y camping.

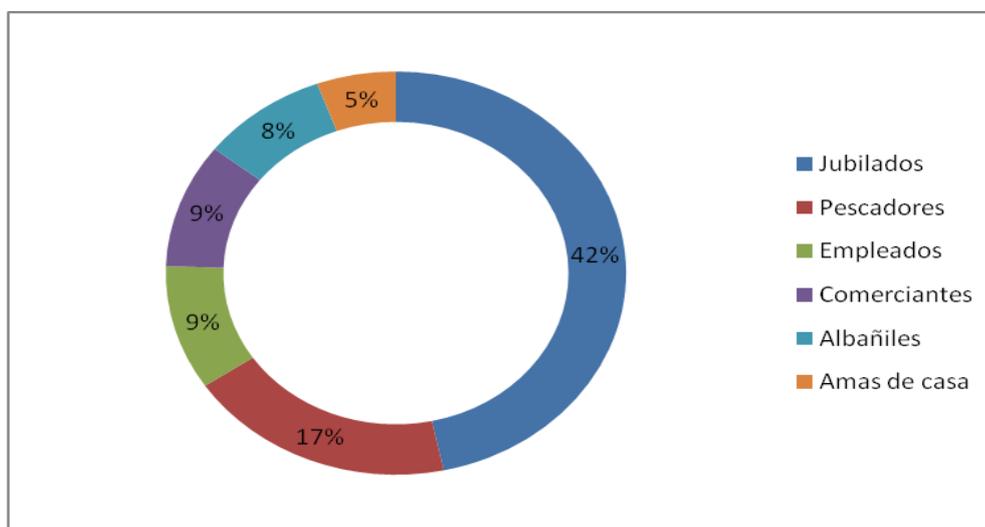
Bahía Blanca sigue siendo la principal área emisora pero la procedencia es cada vez más variada: en la temporada 2013-2014 se registró un importante número de visitantes oriundos de las provincias de Neuquén, La Pampa, Santa Fe y Córdoba; seguidos de Gran Buenos Aires, Capital Federal, Santa Cruz, Río Negro y Tierra del Fuego. El motivo determinante para elegir Pehuen C6 es, en su mayoría, la tranquilidad, la cercanía, la playa y por ser un destino familiar.

4.1.4.2. Demanda residencial

En la actualidad, Pehuen C6 tiene una población de 681 habitantes de acuerdo al recuento oficial del CENSO 2010 (INDEC, 2010). Si se comparan dichos datos con los obtenidos en el 2001 por la misma fuente, se obtiene un incremento del 1%. La estructura de la población en Pehuen C6 demuestra una fuerte preponderancia de jubilados (65 años o más) (figura 16).

Figura 16

Ocupación de las personas a partir de los 19 años



Fuente: Revista Hábitat, 2014.

Como explicamos en la metodología, el número de segundos residentes no es preciso. El único dato con el que contamos es el medidor de la Cooperativa Eléctrica para cobrar el impuesto sobre el servicio: 332 los usuarios estacionales. La Dirección de Turismo aporta algún estimativo que parte de las encuestas a visitantes y que evidencia un incremento continuo (tabla II).

Tabla II
Datos de segundos residentes en Pehuen C6

<u>TEMPORADA</u>	<u>CANT. ENCUESTAS</u>	<u>PORCENTAJES</u>
2010/11	800	10 %
2011/12	800	11 %
2012/13	800	13 %

Fuente: Dirección de Turismo Cnel. Rosales, 2014.

Capítulo V

Capítulo V

5. La segunda residencia en Pehuén Co

5.1. Generalidades

En el siguiente apartado nos detendremos de una manera más propicia en las características que presenta el segundo residente pehuenquino, abordando distintos aspectos que lo configuran: procedencia, composición, nivel socio-ocupacional, motivaciones, opiniones, entre otras.

Cabe recordar que se trata de una práctica social en auge, producto de las nuevas aspiraciones que asume el turista, como el retorno a la naturaleza y tranquilidad, fomentado por otras tendencias como el escalonamiento de las vacaciones¹⁵, medidas gubernamentales como feriados puentes, entre otros. Según Aledo et al., la segunda residencia se enmarca dentro de “la nueva residencialidad de las sociedades avanzadas” (2007:188). En otras palabras, excede una mera tipología turística y la vivienda es un factor primordial (refugio) para aquellos que desean un momento de ocio confortable cuyo modus operandi se apoya de dos pilares sustanciales: la tranquilidad de la naturaleza y la unidad de la familia. En relación a ello, Del Pino Artacho (2003) aporta una visión sociológica que examina a la vivienda como un ente espacial más preponderantemente social. Conforme a ello, vivienda involucra otros aspectos: espacial, económico, cultural, social y político.

En muchas ocasiones, la segunda residencia es segunda porque se la contrapone a la residencia habitual, donde vive de forma estable el individuo pero de ninguna manera es “secundaria” en lo que sugiere al interés, por lo menos en el caso concreto de Pehuen Có.

5.2. Dimensiones

Conviene agregar que este comportamiento involucra dos dimensiones: la temporal y la espacial. Cada lugar está en evidente influencia por procesos que actúan *per se* sobre

¹⁵ Hoy las vacaciones están “jibarizadas”, parceladas en quincenas siempre escasas o reducidas casi al ridículo: un fin de semana extendido (Artusi, 2014).

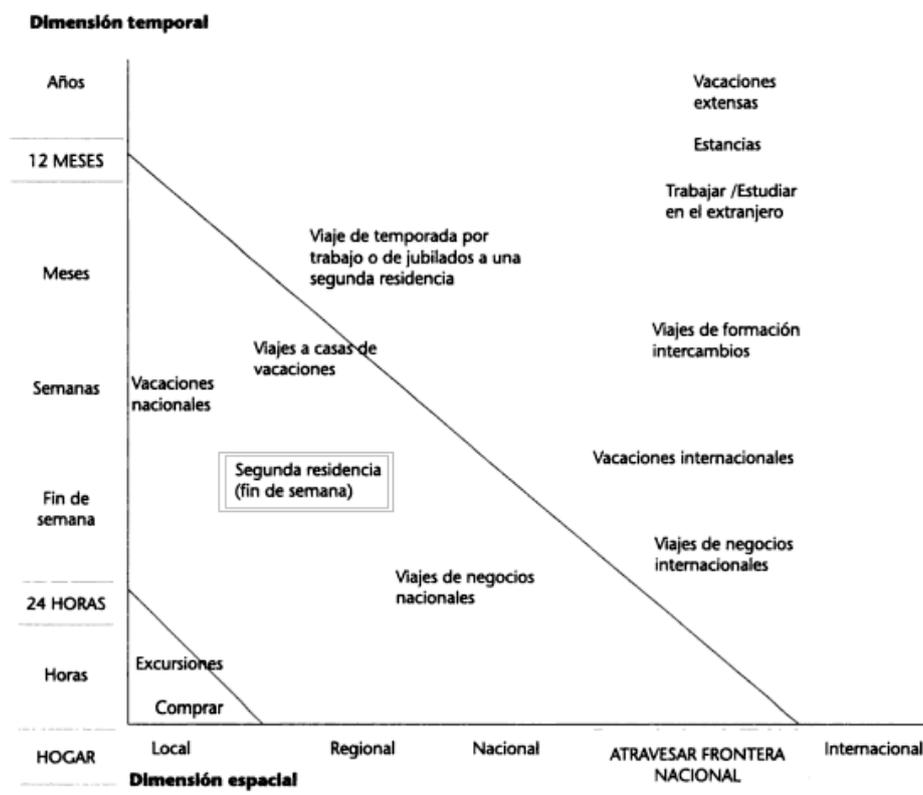
escalas temporales y espaciales distintas, dando lugar a combinaciones variables. Haciendo hincapié en la dimensión temporal, la segunda residencia en Pehuen C6 se suele producir entre los fines de semana o eventualmente se ve asociado al período vacacional de sus propietarios. Se sostiene que la frecuencia en el uso de esta vivienda de descanso es sumamente variable de acuerdo al destino donde se emplaza, los motivos de su construcción, las características de los propietarios y la modalidad de turismo imperante, entre otros. López Colas, en este aspecto, arriba a la conclusión de que la estancia actual “oscila entre un fin de semana y un máximo de treinta días continuados” (2003:50) a pesar de que el parámetro que actuaba como divisor entre el segundo residente y el residente era de seis meses (Torres Bernier, 2003). El reajuste de la variable temporal se produce como causa de cambios estructurales en términos de movilidad, asociados al desarrollo del transporte y las telecomunicaciones que coadyuvan en los desplazamientos, deliberadamente más cortos, pero con mayor reiteratividad.

La dimensión espacial de la segunda residencia está ligada principalmente a una escala regional, y en especial en nuestro caso de estudio. En realidad lo que la convierte en regional al fenómeno de la segunda residencia es que constituye *lo más cerca para sentirse lejos* para el residenciado. Esta particularidad responde a que a menor tiempo de recorrido es posible un monitoreo más óptimo, lo que repercute en un menor estrés y en un gasto más reducido cuando se emprende el traslado y se hace la construcción y el mantenimiento de la vivienda. En otras palabras, la segunda residencia se vuelve una ramificación de la vivienda principal, y se constituye como un elemento que integra el entorno habitual del segundo residente¹⁶. Para efectuar un mejor entendimiento de las dos dimensiones explicadas, se agrega el siguiente gráfico:

¹⁶ Sancho (1998), define el entorno habitual como “la zona geográfica en la que una persona realiza sus actividades cotidianas habituales”

Figura 17

La temporalidad y especialidad de la segunda residencia



Fuente: Larreche sobre la base de Clavé y Reverté (2007), 2015.

5.3. Perfil del segundo residente pehuenquino

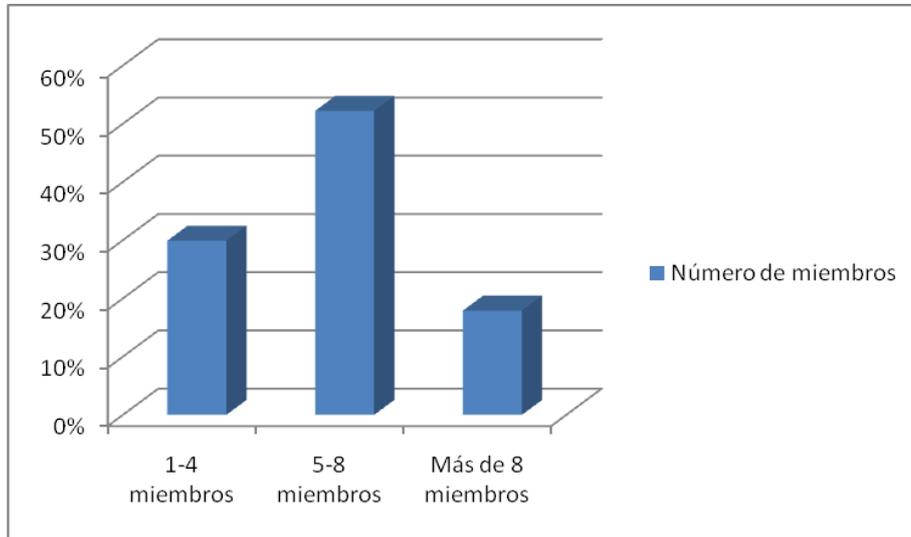
Cuando se designa el término perfil, se alude a los rasgos particulares que les son propios a un sujeto y que los diferencia de los demás, confiriéndole una identidad singular. Al momento de intentar encuadrar el perfil del segundo residente de la villa se puntualizó en atributos como lugar de procedencia, composición familiar, nivel de instrucción y ocupación¹⁷. Es decir, se reparó en un rasgo conductual y territorial propio de cualquier desplazamiento con finalidades de ocio.

Los cuestionarios aplicados demostraron que suelen ser unidades familiares compuestas de 5 a 8 miembros en su mayoría (52,2%), cuyo jefe o jefa de hogar se encuentra comprendido entre los 36 y 65 años (80,6%). Referido al nivel de estudios del propietario, un 26,9% posee estudios secundarios completos, un 22,4% y un 19,4% estudios universitarios finalizados y terciarios no universitarios no completados,

¹⁷ Véase modelo de encuesta en Anexos.

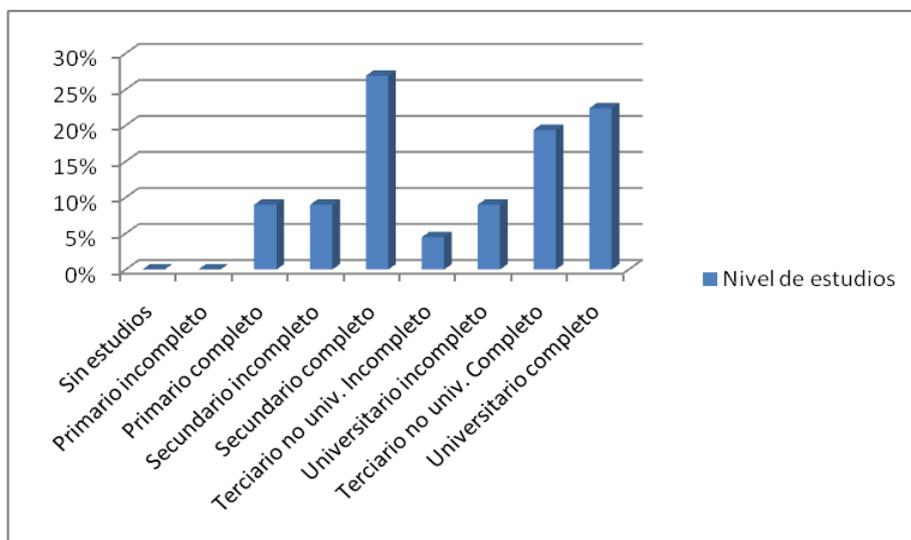
respectivamente. El 73,1% de los encuestados posee trabajo permanente y sólo el 20,9% es jubilado o pensionado.

Figura 18
Composición familiar del segundo residente



Fuente: Larreche, 2015.

Figura 19
Nivel de estudios segundo residente



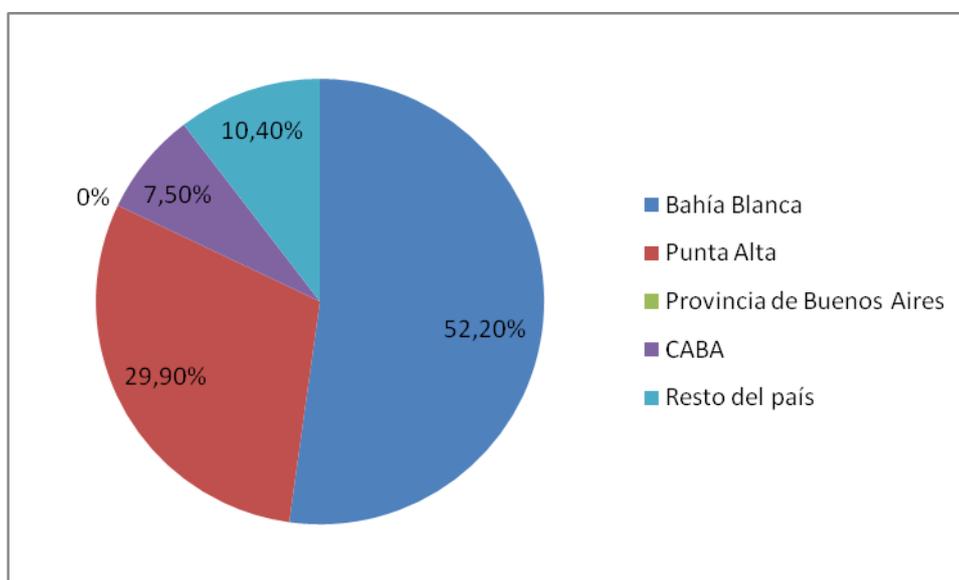
Fuente: Larreche, 2015.

De igual modo, otra consigna que resultó interesante abordar es si realizaban algún trabajo temporario durante su estadía como segundos residentes y el 9% aseguró que sí. Esto vuelve a complicar el concepto de turismo y es uno de los matices que hacen borroso

el criterio unificador de la OMT, que excluye las actividades susceptibles de remuneración¹⁸.

En términos de procedencia, se ha visto un predominio de bahienses (52,2%) y puntaltenses (29,9%), localidades a 100 km y 68 km del balneario, respectivamente. Por detrás de éstos se ubicaron personas provenientes de otras provincias (10,4%) como Río Negro, Santa Cruz, San Luis y Mendoza y por último, personas de la CABA (7,5%) (Figura 20). Esto conlleva a concluir que, por un lado predomina un perfil urbano de segundo residente y por otro, que el destino posee potencialidad en términos de demanda no sólo regional, sino nacional. Cabe destacar que el medio de transporte requerido para arribar a este destino es el automóvil particular (100%) y la frecuencia de uso de la segunda vivienda es variable en virtud de la antigüedad de la posesión y del fundamento de su construcción. Este último rasgo resulta fundamental de señalar dado que la asiduidad en la visita determina distintos puntos de contacto, prácticas y exigencias con el destino, menoscabo que se tratará en apartados subsiguientes.

Figura 20
Procedencia del segundo residente



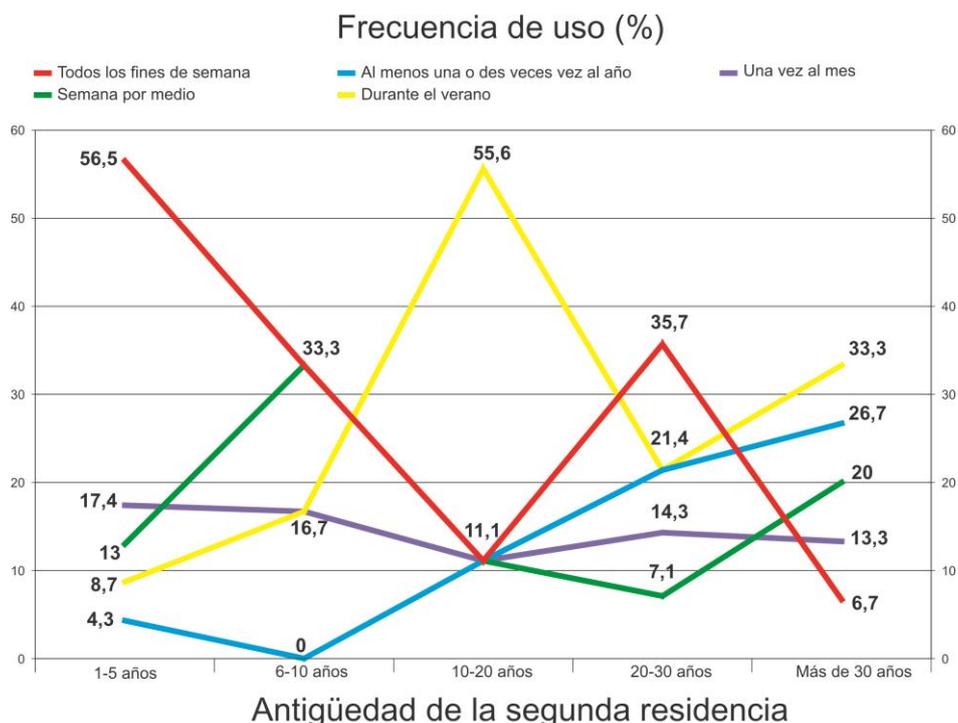
Fuente: Larreche, 2015.

Retomando lo postulado, en base a la encuesta aplicada, se puede corroborar que aquellas personas que poseen su segunda vivienda hace 5 años o menos, suelen visitarla todos los fines de semana (56,5%); cuando la tenencia oscila entre 6 a 10 años, el uso de

¹⁸ Revisar el marco conceptual de la presente tesina.

fin de semana se iguala al de semana por medio (33,3%) y cuando la antigüedad del inmueble empieza a exceder los 10 años, los desplazamientos son primordialmente durante el verano, superior al 30% en su mayoría. En definitiva, se podría aducir que el uso de la segunda residencia decrece a medida que aumentan los años de posesión (figura 21).

Figura 21
Relación de variables frecuencia y antigüedad de la segunda residencia de Pehuen C6



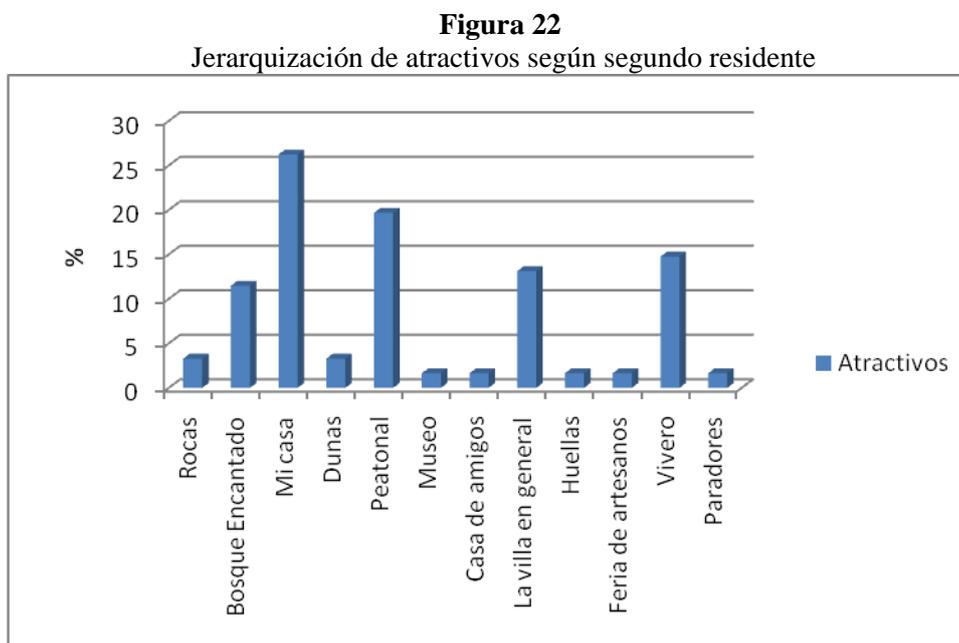
Fuente: Larreche, 2015.

Entre las actividades que realiza el segundo residente, la playa, el paseo por la villa y la concurrencia a espectáculos fueron las preferentes. A su vez, como la unidad se basa en una composición familiar, se indagó por las actividades de los hijos y las respuestas más reiteradas han sido: ir a la playa, caminar, practicar deportes acuáticos y salir a los paradores. Un pequeño grupo resaltó que sus hijos “se aburren” y consideran que la oferta recreativa en este punto es insuficiente para los hijos, no así para los padres. Esto denota que una misma unidad familiar difiere en sus prácticas turísticas y en su predisposición para con el destino.

Por otro lado, las condiciones más valoradas de Pehuen C6 por los residenciados son, en orden de importancia, las siguientes: tranquilidad, naturaleza y seguridad¹⁹. En

¹⁹ No es un dato menor considerar que los datos fueron recolectados en el año 2014, previo a la desaparición de Andrea Esnaola, caso policial difundido por numerosos medios de comunicación.

relación a los recursos turísticos, los más concurridos (exceptuando la playa) fueron: la peatonal, el vivero, la villa en general y el Bosque Encantado (figura 22).

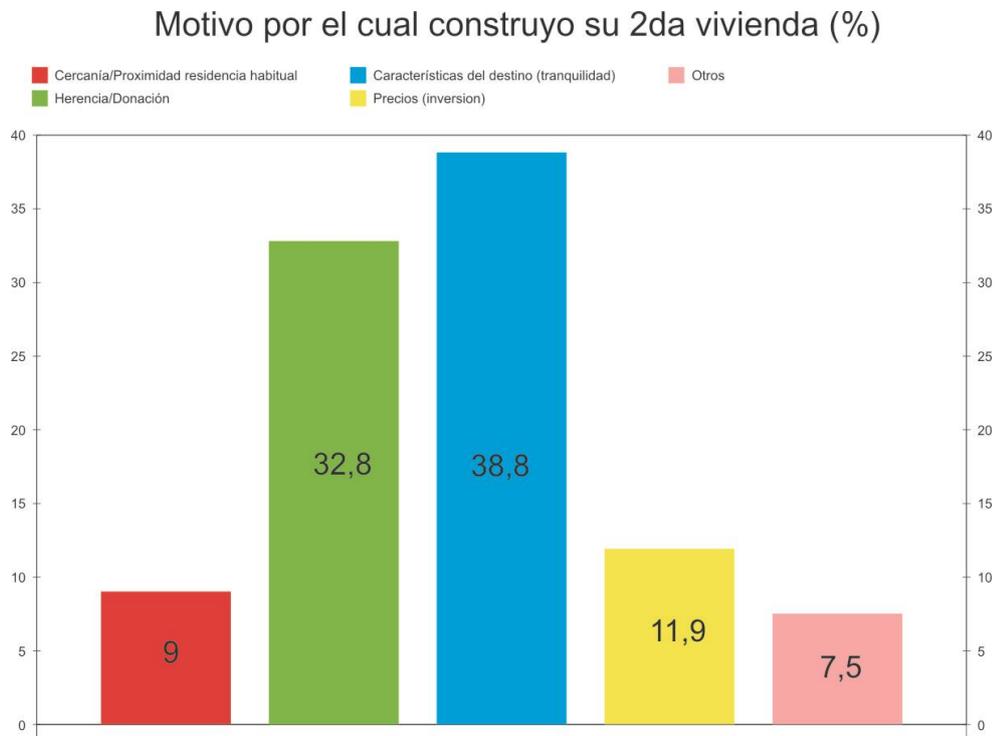


Fuente: Larreche, 2015.

Asimismo, sobre la base de la encuesta, se indagó por asociaciones entre el balneario y cuatro categorías: color, verbo, objeto y palabra. Esto representa una interesante manera de que la comercialización de Pehuen C  se estructure desde quienes constituyen un importante basamento para el balneario también. Lo corroborado fue: el color predominante, verde; la palabra, tranquilidad; el objeto, pino y descansar resultó el verbo que se presentó con mayor frecuencia.

Por otro lado, si bien es posible realizar una correlación entre segunda residencia y situación económica positiva, esto no se ha indagado ya que la pregunta fue descartada porque en las pruebas piloto realizadas, la misma no era contestada. Para intentar inferir este dato, se consultó por el motivo de la construcción de la vivienda. En este sentido, resulta incorrecto apuntar a la generalización de que todos los segundos residentes pertenecen a estratos de clase alta si se remite a Pehuen C . Los motivos que emergieron con superioridad en relación al por qué construyó la segunda vivienda fueron: las características del destino (38,8%) y la herencia o donación (32,8%). Asimismo, el segundo residente contest , en base a su percepción, que el gasto fijo mensual que dedica a su segunda residencia es intermedio (49,3%), alto (41,8%) y bajo (9%) respectivamente.

Figura 23
 Motivo de construcción segunda residencia



Fuente: Larreche, 2015.

Es destacable recalcar que dichos incentivos o motivos son constitutivos del origen del segundo residente y acarrear un sentido variable en la complejidad del proceso residencial y la consecuente valoración de la vivienda primero, y del espacio luego. A su vez este origen dispar del segundo residente pehuenquino puede devenir de un *turista fidelizado* (Bernier, 2003; Huete y Mantecón, 2010:791) cuando el motivo son las características del destino (ver tabla III).

Tabla III
 Ciclo de Turismo Residenciado

Tipo de turista	Práctica turística
Turista potencial	Conocimiento del destino
Turista eventual	Estancia hotelera o similar
Turista habitual	Estancia en alquiler
Turista fidelizado (cautivo)	Segunda residencia
Turista jubilado	Turismo residencial

Fuente: Larreche sobre la base de Torres Bernier (2003), 2015.

En cambio, cuando se adquirió ese rol por herencia o donación, surge un segundo residente forzado. El grado de uso de la segunda vivienda determinará ese contraste. Con intención de hacer este argumento más sólido, se expresa que la unidad familiar que decide vincularse de un modo semipermanente por las características del destino, no lo hace de una manera súbita, dado que la compra de un terreno o inmueble constituye una adquisición de altísima complejidad, en términos de riesgo y responsabilidad. Son actos de *muy pocas veces en la vida o de una única*. Esta situación es muy distinta desde un carácter motivacional o sentimental para quien logra poseer una segunda residencia por sucesión, herencia o lotería. Si bien el denominador en común es que todos gozarán de dichas propiedades, como se dijo antes, la manera de hacerlo y el esmero puesto para disfrutarla en cualesquiera de sus formas, será la causa desencadenante en la asimetría de la duración en destino y, a continuación, en lo concerniente al grado de apego con el lugar y con los lugareños, dicotomías que se analizarán en el último capítulo del presente trabajo.

Capítulo VI

Capítulo VI

6. La segunda vivienda en Pehuen C6

6.1. Generalidades

Como se mencion6, la propiedad garantiza una fuerte vinculaci6n, que puede atenuarse o vigorizarse seg6n las trayectorias personales de cada propietario en el devenir de sus proyectos individuales o colectivos. Es loable manifestar que cuando se alude a la vivienda, esto no incluye s6lo a las casas, sino tambi6n departamentos o chalets (Del Pino Artacho, 2003). Existe un fuerte debate acerca de la inclusi6n o no de los habit6culos m6viles como posibles segundas residencias, pero las encuestas m6s importantes optan por no incluirlos, como la del Instituto Nacional de Estadística (INE) de Espa1a.

En la tem6tica abordada, la vivienda es un componente vital. Es por ello que debemos hacer una apreciaci6n m6s profunda en el caso de Pehuen C6. Aqu6, los segundos residentes visitan su vivienda todos los fines de semana del a1o, en su mayor6a: as6 se rompe con la teor6a de que son s6lo casas de veraneo.

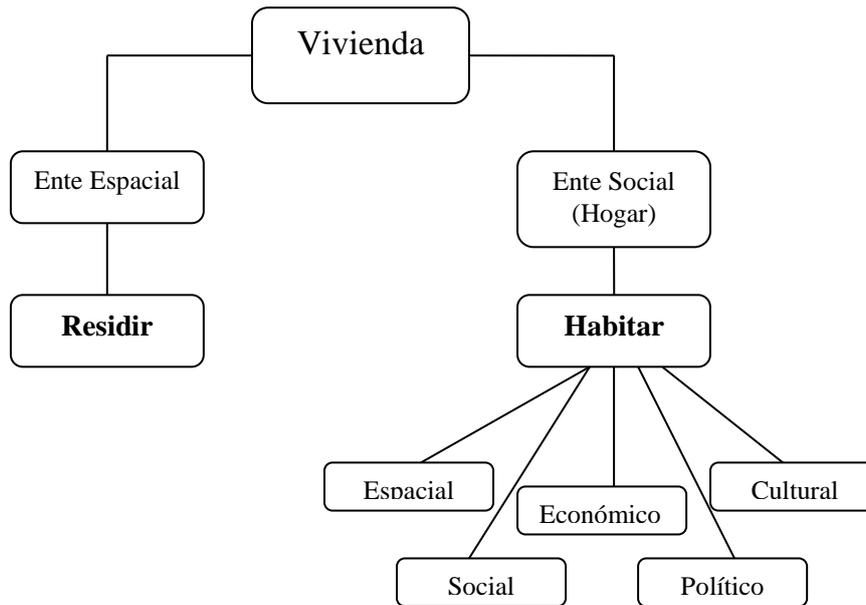
Desde una perspectiva sociol6gica, la vivienda es concebida como un espacio social delimitado para su uso estable, lo que le confiere la condici6n de guarida o amparo fundamentalmente porque “es reproductora de estructuras sociales al dar continuidad dentro de la casa (u otro tipo de vivienda) a la acci6n de los moradores que proviene de la misma sociedad” (modificado de Del Pino Artacho, 2003). Se puede inducir entonces, como postula el ge6grafo brasile1o Milton Santos (1996:103) que el espacio no es m6s ni menos que “un conjunto de formas, cada una de las cuales contiene fracciones de la sociedad en movimiento”. Una de esas formas es la vivienda, ya sea principal o accesoria.

Kemeny (1995) analiza la residencia como un hecho socioespacial integrado en la experiencia habitacional de los seres humanos. Introduce las diferencias entre *residir* y *habitar* (figura 24), las cuales son m6nimas, pero medulares. En el habitar, se concentran los procesos sociales que tienen como centro a la vivienda, tanto como foco emisor de procesos sociales, como foco receptor. El asunto de habitar se funda en cinco dimensiones seg6n Kemeny et al. (1995):

1. Espacial: localizaci6n, distancia, distribuci6n del edificio.

2. Económica: beneficios económicos, gasto familiar, problemas de escasez.
3. Social: régimen de uso, integración con población local, vecindad.
4. Política-institucional: política urbanística, planificación, problemáticas.
5. Cultural: sedentarismo nómada, la segunda residencia como símbolo de estatus, ocio o negocio.

Figura 24
Residir vs Habitar



Fuente: Kemeny, 1995.

Es decir el *habitar* encarna todos los requisitos que hacen de una vivienda una residencia digna. La habitabilidad presume elementos como la accesibilidad, la cobertura de servicios públicos, la armonía social, la participación además de sólo un espacio para residir.

Se han demostrado los problemas que existen para catalogar a las viviendas como secundarias dado que la definición de ésta es fundamentalmente empírica (Del Pino Artacho, 2003). Asimismo, la elaboración del concepto es *relacional* (Coppock, 1977) porque la existencia de la secundaria sólo se da cuando existe una vivienda principal y no viceversa. Cabe aclarar que son numerosos los casos donde se puede ostentar una segunda residencia pero no habitarla en ningún sentido durante mucho tiempo, incluso en temporada estival. Esa pauta da lugar a que la vivienda principal carezca realmente de una contraposición (la secundaria). Por lo tanto, en ese caso se poseerá una segunda residencia pero tal premisa no alcanzará para considerar al individuo como segundo residente.

En suma, la acción de habitar hace que la vivienda sea un verdadero hogar²⁰ y no una simple casa. En Pehuen C6, la mayoría de los encuestados defienden sin balbuces la primera postura en relación a su segunda vivienda. De esta manera, lo segundo es en estos actores lo principal porque constituye su *hábitat*.

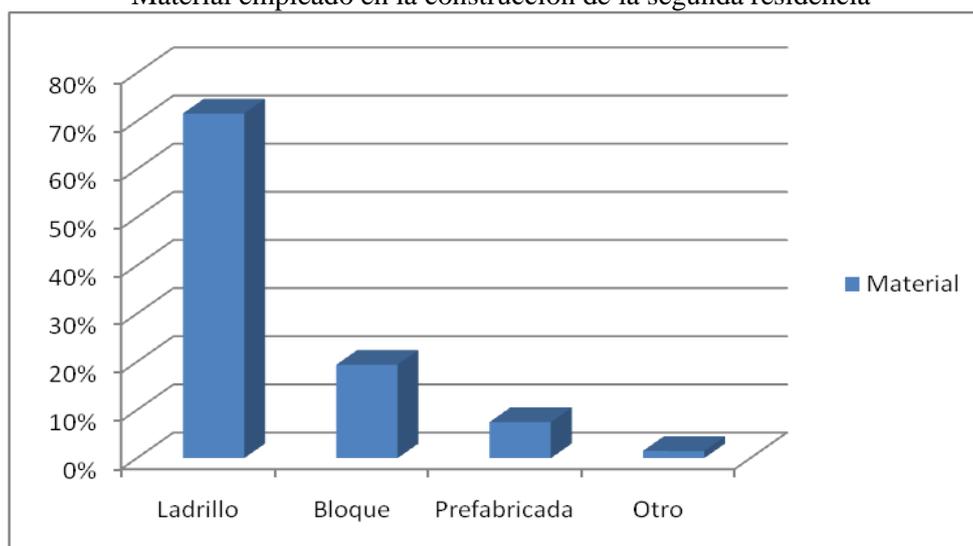
6.2. Características

Previamente a abordar las características, se inquirió si el propietario de su casa en la villa, lo era también en su residencia habitual para yuxtaponer que el fenómeno del turismo de segunda residencia, salvo excepciones, se sustenta en un ahorro de excedentes e implica por definición la existencia de una residencia previa, de lo contrario no aplica la cualidad de segunda. Esto pudo confirmarse por el 95,5% de la muestra.

De acuerdo a las características de la segunda vivienda pehuenquina, se constató que poseen planta baja en general (82,1%) y el material de construcción más empleado ha sido ampliamente el ladrillo (71,6%), al que siguieron el bloque (19,4%) y las prefabricadas (7,5%)(figura 25). Esto conduce a resaltar una homogeneidad paisajística en Pehuen C6, ya que se reproduce un patrón morfológico de la vivienda. Los entrevistados percibieron que su vivienda en Pehuen C6 es semejante a la de su lugar de residencia habitual (87%); en cuanto a comodidades y espacios.

²⁰ En sentido demográfico es la persona o grupo de personas que habitan bajo un mismo techo, suelen efectuar la unificación de sus ingresos, mediante la constitución de un presupuesto común y establecer el uso compartido de sus bienes. Por lo general, este grupo está integrado por un conjunto de personas vinculadas entre sí por lazos familiares, pero no es necesario que sean parientes para cumplir con la definición de hogar. También puede estar constituido por una sola persona. En términos cualitativos, el concepto hogar excede lo material de la vivienda y se basa en el cuidado, la reciprocidad y el amor entre sus miembros.

Figura 25
Material empleado en la construcción de la segunda residencia



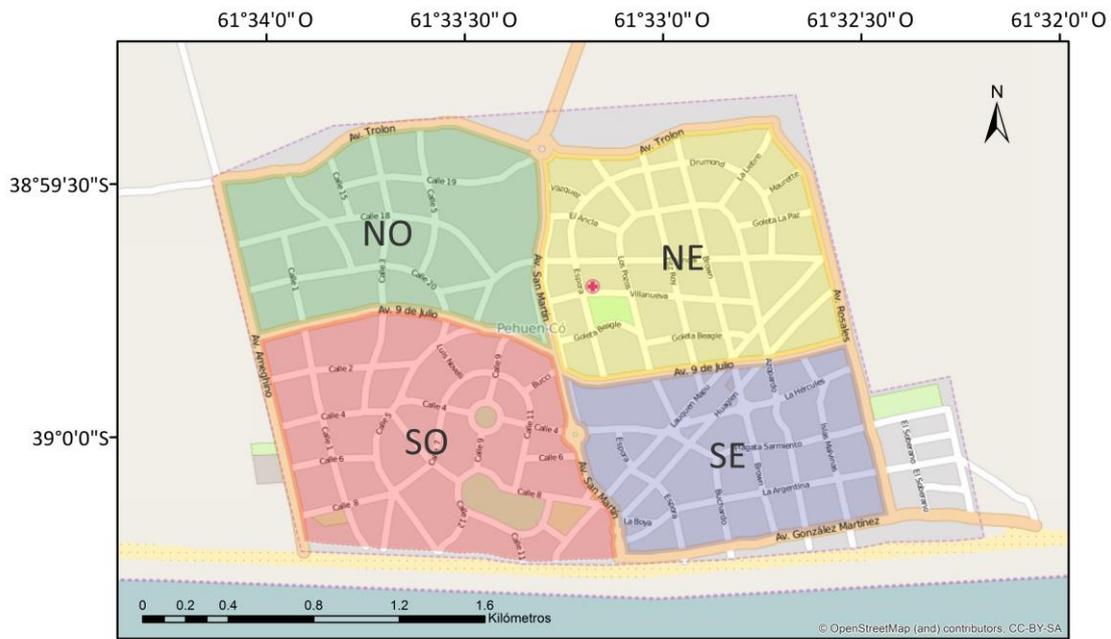
Fuente: Larreche, 2015.

Siguiendo con este punto, se ha decidido dividir el plano de Pehuen C6 (ver figura 23) en cuatro secciones, tomando como referencias las principales arterias del balneario: San Mart6n y 9 de julio. Se efectu6 dicho procedimiento para deliberar si existe una apropiaci6n del espacio desigual en t6rminos de segundas viviendas. Repasando la presente configuraci6n espacial no se vislumbra una delimitaci6n formal como barrios m6s realizados que otros²¹ pero al cruzar las variables de la divisi6n sectorial del plano y el tama1o de la vivienda, se han suscitado las siguientes relaciones (ver figura 26):

- Las viviendas m6s grandes se localizan en el Sudeste.
- Las medianas se concentran en el Sudeste y Noreste.
- Las m6s peque1as lo hacen en el sector Oeste.

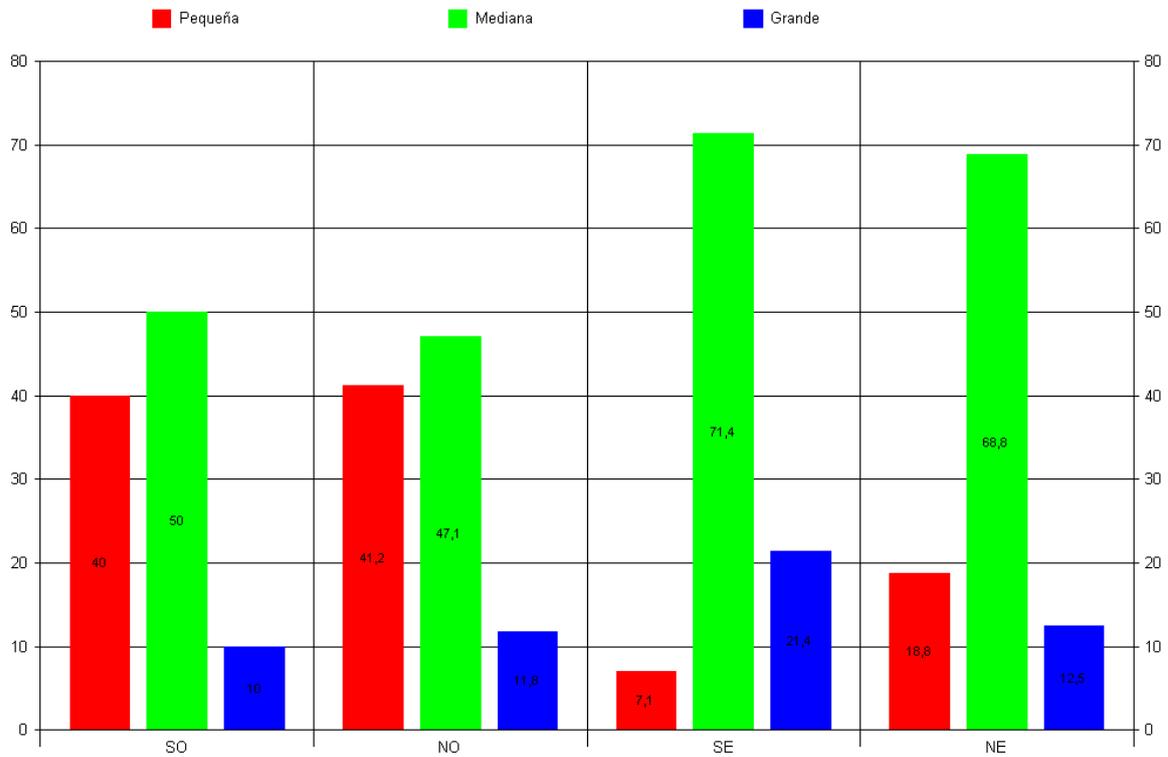
²¹ Esta particularidad de segregaci6n espacial s6 se aprecia en otros destinos tur6sticos litorales como Monte Hermoso o Mar del Plata con los barrios Monte Hermoso del Este y Los Troncos, respectivamente.

Figura 26
División en cuadrantes del plano de Pehuen C6



Fuente: Caruso y Larreche, 2015.

Figura 27
Relación tamaño de la segunda residencia y sector del balneario

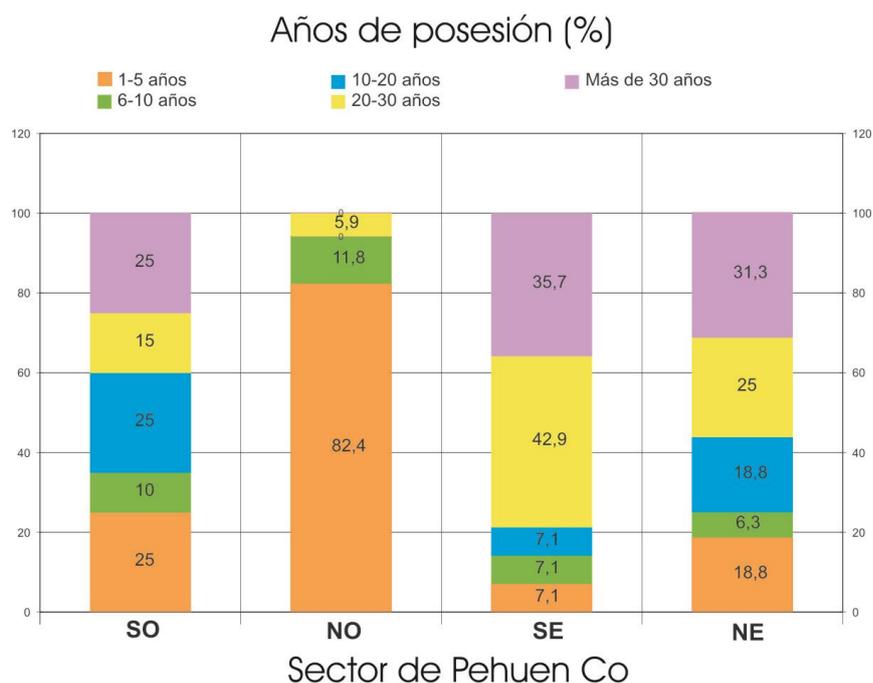


Fuente: Larreche, 2015.

Cabe aclarar que el tamaño en la vivienda fue resultado de la confluencia de tres datos que se plasmaron en la encuesta: el tamaño subjetivo, el tamaño objetivo y el número de espacios con los que cuenta la vivienda. El primero se relaciona con la percepción del segundo residente para determinar si su vivienda en la villa es pequeña, mediana o grande. El tamaño objetivo responde a la superficie aproximada del terreno y el número de espacio contempla la cantidad de lugares (sin contar el baño) de los que dispone la segunda residencia.

Otro tipo de relación que surge del entrecruzamiento es que las viviendas más “jóvenes” (1 a 10 años) forman parte del Noroeste y Sudoeste, dos sectores que estaban relativamente desiertos; mientras que las más “maduras” (más de 20 años) conforman la mayoría en la parte Sudeste y Noreste del balneario (figura 28).

Figura 28
Relación de variables antigüedad de la vivienda y sector de Pehuen C6



Fuente: Larreche, 2015.

Si bien se exponen algunos rasgos de diferenciación, el caso de estudio de Pehuen C6 refuta el principio de espacios duales que experimentan los destinos residenciales (Demajorovic et al., 2011). La razón de la dualidad es consecuencia de una dotación de infraestructura para un grupo y no para otro, lo que incrementa las posibilidades de desigualdad y agudiza una problemática común en espacios litorales como la segregación

residencial. En este contexto, la edificación de segundas residencias, más allá de la tipología que dispense, conduce a la dispersión de la demanda (al contrario que la oferta hotelera que tiende a concentrarla) y por otra parte, impone un modelo urbano lineal, repetitivo, “salpicando” el litoral de segundas residencias se llega a una ocupación del medio físico que conduce a su degradación, a la pérdida de calidad e idiosincrasia del entorno que es su variable diferencial, con respecto a otros espacios (Carrasco, 2009).

El gasto que se destina a la segunda residencia en términos impositivos fue un dato difícil de cotejar. La probabilidad de recibir información falsa o reticencia en la respuesta, obligó a confeccionar una pregunta de opción múltiple donde se reflejaba si el gasto promedio mensual se apreciaba alto, intermedio o bajo. El 49,3% de los encuestados sostuvo que es intermedio y el 41,8% lo consideran alto²². Esta particularidad se ha indagado dado que, por una política municipal, los segundos residentes no pagan la misma cuantía sino más que los residentes permanentes, punto de crítica expresado por los primeros dado que no comprenden su aplicación, y lo que es peor, no visualizan en el destino la retribución por ese gasto público²³ y lo perciben como el cobro de un “*derecho de piso*”. La gestión es el punto que se profundizará en el siguiente capítulo.

Figura 29

Segundas residencias en proceso de construcción en Pehuen C6



²² El costo total de los impuestos que paga un residenciado en Pehuen C6 ronda los \$1050 anuales de ABL y \$300 de luz en forma bimestral. Factura de impuestos en Anexos.

²³ Muchos residenciados han declarado que no recogen sus desechos o material de poda y son ellos los que han colocado las luces de sus calles y pagado por alarmas para su seguridad.



Fuente: Larreche 2015.

Capítulo VII

Capítulo VII

7. La gestión pública del partido de Coronel Rosales y sus efectos en la segunda residencia de Pehuen C6

Cuando se hacen aproximaciones al concepto de gesti3n, se entreveran inmediatamente cuestiones vinculadas a la administraci3n, organizaci3n o direcci3n. Ciertamente es v6lido pensar en que estos sustantivos guardan alg6n punto de contacto con el “gestionar” pero la importancia radica en la acci3n concreta sobre un territorio, basada en una apropiada planificaci3n. En tal sentido, interesa comprender los procesos que emergen en un espacio geogr6fico espec6fico, y para ello, la noci3n de escala de an6lisis es fundamental. Esto obliga, de acuerdo a las problem6ticas de cada unidad, articular la *investigaci3n-acci3n* creando l6mites y cartograf6as de mayor resoluci3n. Ser6 beneficioso identificar elementos diferenciadores para aplicar una respuesta efectiva a las necesidades de esa comunidad o grupo, en este caso del segundo residente pehuenquino.

Haciendo referencia a este tema, el ge3grafo Bertoncello (2002:46) afirma valiosamente que:

“...el territorio de este nuevo turismo es un territorio en el que la diferenciaci3n de los lugares se exagera, que se redefine constantemente en funci3n de la creaci3n y destrucci3n de la atractividad; la diferenciaci3n se establece entre destinos, pero tambi3n dentro de cada uno de ellos. Cada diferencia se corresponde, en rigor, con un nuevo producto a ofrecer a los turistas-consumidores, multiplicando las posibilidades de negocios. Pero estos turistas son m6s que meros consumidores; ellos tambi3n reprocesan sus experiencias y satisfacen sus necesidades m6s diversas, lo que abre la determinaci3n econ3mica hacia el cambio social”.

Este cambio social es concomitantemente territorial y es fehaciente dentro de este grupo de turistas. Se aborda la *fuerza* de otros actores como el segundo residente. En adici3n, Barrado Tim3n afirma que “la singularidad en las relaciones socio espaciales, da como resultado la configuraci3n de una realidad espec6fica del turismo a medio camino entre lo sectorial (producto consumido) y lo territorial (espacio de producci3n y consumo)” (2004:46).

Es esencial destacar que la gestión necesita de algunas piezas puntuales para materializarse como encuadre útil y realista. “El mantenimiento de una casa en el país de origen, la propiedad de la vivienda y el empadronamiento han demostrado ser variables operativas frente a otras de difícil medición, como el apego al lugar y el motivo para el traslado” (Huete y Mantecón, 2010:797), en el caso del turismo de segunda residencia. Sobre el asunto cabe realizar una aclaración: la gestión no es tampoco enteramente planificación, sino que debe recrearse una simbiosis dialéctica entre ambas. En esta línea, para que la actividad turística no fomente un impacto negativo, se necesita hacer uso de la debida planificación bajo parámetros de beneficio común, es decir pensar siempre en el destino receptor de forma global, y no sólo en un posicionamiento puntual desde la óptica de lograr un beneficio económico. La planificación debe ir delante de la actuación y formalizar y gestionar ésta, y no al revés.

Planificar es importante no sólo para gestionar, sino para garantizar prosperidad en la población local, competitividad en los destinos y equidad en los actores involucrados. El proceso de planificación debe estar presente en todos los niveles, por eso es que la gestión local se ve determinada por los recursos de los que se puede disponer²⁴ y éstos se obtienen a partir de la información recogida en las estadísticas oficiales de residencialidad que en el caso de Pehuen C6, carece de existencia en cuanto al segundo residente. En este contexto, contar con datos acerca de los flujos turísticos afecta a la organización de los mercados de trabajo, la satisfacción de las necesidades educativas y sanitarias o la provisión de servicios básicos (suministro de electricidad, agua, recogida de basuras, etc.), entre otros aspectos de la gestión pública, como esbozan Huete y Mantec6n (2010). En base a lo expuesto, se señalarán algunos efectos que se cristalizan en los espacios de segunda residencia, advirtiendo las particularidades que se manifiestan en Pehuen C6 y destacando la importancia de contemplarlas en pos de una 6ptima gesti6n.

7.1. Tensi6n ocio – negocio

Los usos residenciales presentan un mayor consumo de recursos territoriales (suelo, agua, paisaje, etc.) mientras que generan unos beneficios, medidos en renta y empleo, sensiblemente menores que los derivados de establecimientos o productos propiamente turisticos. La *especializaci6n residencial del espacio* presenta como ventaja esencial la de

²⁴ La no autonomía de Pehuen C6 es consecuencia de esta falta de recursos seg6n la entrevista realizada al delegado. Ver Anexos.

generar dividendos importantes a corto plazo, tanto en rentas como en empleo; pero estos efectos “se limitan esencialmente al período de urbanización y construcción de las viviendas, disminuyendo drásticamente a partir de la finalización de éstas” (Clavé y Reverté, 2007:203). De esta manera, se plantea la disputa *ocio vs negocio* en los destinos donde el turismo residencial se expande y fortalece. Siguiendo con el debate entre lo inmobiliario y lo turístico, la presencia de esta dicotomía o la dominancia de uno por sobre el otro es difícil de dilucidar. Barba y Ninot (en Clavé y Reverté, 2007) postulan que el punto esencial de diferenciación estriba en la distinta rentabilidad económica y social que trae aparejado cada uno.

Es de imperiosa atención fundamentar que en el caso de Pehuen C6 sólo el 10% de los segundos residentes destinan su vivienda a alquiler. Esto es una prueba de que el negocio inmobiliario (especulación del suelo, construcción y venta de viviendas) en este destino no resulta fagocitador. En adición, el relevamiento incorporó la consulta al encuestado acerca de la existencia de más terrenos, casas o departamentos en el lugar para comprobar si otras unidades estaban concebidas para reportar excedentes del uso extensivo del inmueble. En respuesta, el 14,9% de la muestra declaró poseer otras propiedades en Pehuen C6, lo que acredita este planteo. En otras palabras, en este espacio de análisis de la costa bonaerense, la captación de dinero mediante el inquilinato temporario es prácticamente volátil y, como consecuencia, se exagera un vínculo muy fuerte entre el segundo residente y la segunda residencia ya sea por un factor sentimental, de profundo arraigo o porque simplemente no es un deseo premeditado por inseguridad, por ser un inmueble demasiado reciente o porque no existe intención de dedicar el rumbo lucrativo a su inmueble de fin de semana.

Esto permite reflexionar que lo que prima en Pehuen C6 es el ocio por diversos factores: gran importancia del visitante excursionista-recreacionista; su oferta de alojamiento hotelero no es abundante y los segundos residentes no incursionan en estrategias para obtener ingresos de sus viviendas como establecimientos extrahoteleros, sino que llevan a cabo una sucesiva ocupación por parte de los distintos miembros de esa unidad familiar²⁵. En cuanto a los beneficios de la construcción, éstos no repercuten a largo plazo en recompensas para el destino dado que Pehuen C6 no cuenta con mano de obra local y sólo posee una empresa de construcción (Corral6n Roma), punto de fragilidad al

²⁵ Al momento de encuestar se detectó que en ocasiones quien habitaba no era el propietario sino un pariente directo o indirecto.

ver su continuo crecimiento actual residencial que no sólo se vislumbra en el paisaje (figura 30) sino en la presencia de tres inmobiliarias: FDF, Larribité y Sánchez. Por lo tanto al no estar orientado al negocio, el destino no incursiona en un círculo vicioso de desvalorización del mismo (Clavé y Reverté, 2007:189) todavía.

Figura 30

Segundas residencias





Fuente: Larreche y Fri, 2015.

7.2. La noción de ciudadanía en la segunda residencia

Es importante remarcar otro hecho que escapa a la gestión: la contraposición turista-segundo residente-residente. Esta distinción, a simple vista, alude a diferencias en la permanencia de los sujetos en un destino. En los primeros casos, sobre un área receptora de un flujo turístico temporal; en el segundo y tercer caso, constituyendo el área de residencia a partir de la cual se induce un desplazamiento. Sin embargo, otro contraste notable entre estos grupos, pocas veces contemplado, es su mayor o menor cercanía a ser ciudadanos.

Desde el punto de vista del alojamiento y las prácticas, e incluso desde su propia declaración, el segundo residente pehuenquino no se reconoce como un turista más y le resulta negativo que lo asemejen con esa figura. En tal sentido, es propicio subrayar que los turistas no son segundos residentes y, que a su vez, tampoco los segundos residentes están en condiciones de recibir el título de residentes por el mismo conjunto de parámetros

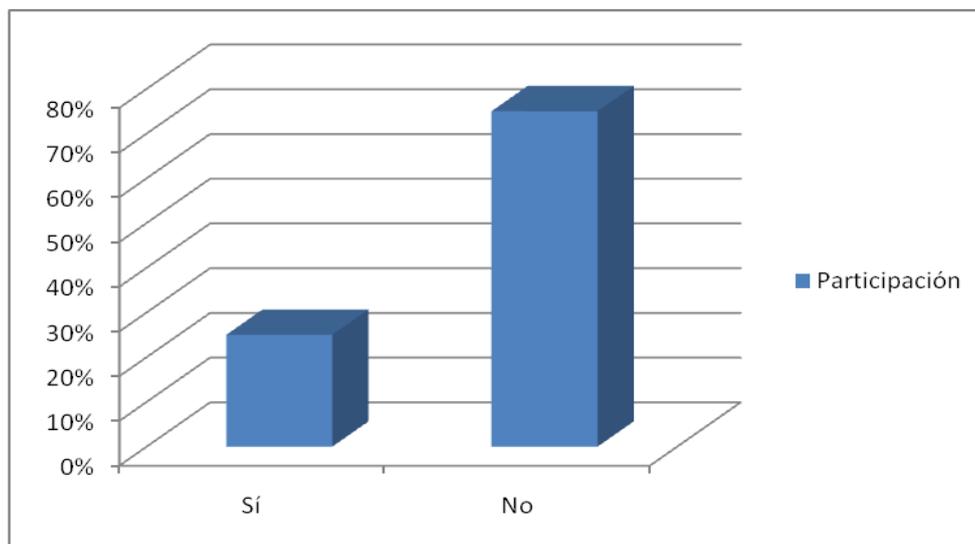
de temporalidad. No obstante, citando a Bell (2010), si el axioma de ciudadano se amarra a la noción de residencia, ni el residenciado, y mucho menos el turista pueden enmarcarse como ciudadanos. Por ende, el residente de Pehuen C6 es el 6nico ciudadano, quien adquiere esa entidad por *ius soli*²⁶.

Esto se traduce en un impedimento para los grupos n6mades a la hora de participar pol6ticamente. En efecto, los segundos residentes no pueden canalizar sus valoraciones, opiniones, necesidades y demandas de manera directa. As6 pues, atendiendo a dos variables como el tiempo, basado en la residencia interrumpida (temporalidad), y la estancia diferenciada, que habla de un espacio geogr6fico distinto al que habitualmente transcurre su vida; turista y segundo residente son los que transitan de forma moment6nea por un lugar y con un defecto para la gesti6n: son an6nimos, no est6n en el padr6n y eso no les permite actuar formalmente en ninguna esfera del poder (modificado de Bell, 2010). Sin embargo, su injerencia informal es evidente principalmente, en el caso de la Sociedad de Fomento Amigos de Pehuen C6 (SFAPC), creada en el a6o 1949.

Esta situaci6n resulta, desde nuestra 6ptica, desfavorable para el segundo residente, porque contribuye en forma regular (pagando impuestos m6s caros) y, en ocasiones, su preocupaci6n social y econ6mica es superior a la del residente, porque all6 posee su *refugio* (Del Pino Artacho, 2003) y/o inversi6n de fin de semana. Este mal llamado turista de fin de semana o de vacaciones asume nuevos compromisos, pues con el r6gimen de propiedad y su condici6n de propietario de suelo, le surgen nuevas obligaciones tributarias y se le exigen conductas civiles acordes con el c6digo municipal vigente (Bell, 2010). Un dato no menor es que la participaci6n del segundo residente en espacios informales es sensiblemente escasa en Pehuen C6 (figura 31). S6lo el 25% de los segundos residentes participan de instituciones, y de ese porcentaje pocos lo hacen activamente, es decir, concurren a reuniones.

²⁶ Expresi6n jur6dica del lat6n que significa "derecho del suelo".

Figura 31
Participación del segundo residente en instituciones de Pehuen C6



Fuente: Larreche, 2015

Continuando con el análisis, aunque el turista sea estigmatizado como “intruso” y el segundo residente sea visto como un “conquistador” por los residentes, no hay dudas de que la presencia de éstos, sus actos alteran la vida del lugar de destino y su paisaje, modificando, implícitamente o explícitamente, positivamente o negativamente, la organización social, las políticas públicas, el perfil laboral de los habitantes y las instalaciones e infraestructuras existentes.

Por último, la ciudadanía no está desligada de la identidad y, esta última, no está separada de la movilidad. Es por ello que la ciudadanía madura allí donde el desplazamiento resulta menor que el emplazamiento porque la identidad es consistente al conferir su proyección en un espacio concreto. Los segundos residentes protagonizan una *identidad móvil* (Hiernaux, 2005), distorsionada por los efectos de la sucesividad de espacios que recorren. Eso basta para inhabilitarlos a tener una identidad proclive para ser ciudadanos. Con respecto a esto, las identidades móviles serían así identidades asumidas en forma efímera por individuos dispersos a lo largo y ancho de un espacio-red (Hiernaux, 2005). La segunda residencia pehuenquina procura refutar esta premisa dado que demuestra ser una pieza clave cualitativamente en la reconstrucción de una identidad personal y familiar, cuyo análisis será visto en próximos apartados. Con esto se quiere reafirmar que como sostiene Hiernaux, “el incremento de movilidad no destruye las

identidades, sino que las reconfigura a través de nuevas dinámicas territoriales” (2005:5), las resignifica, considerando las dimensiones espacio-temporal.

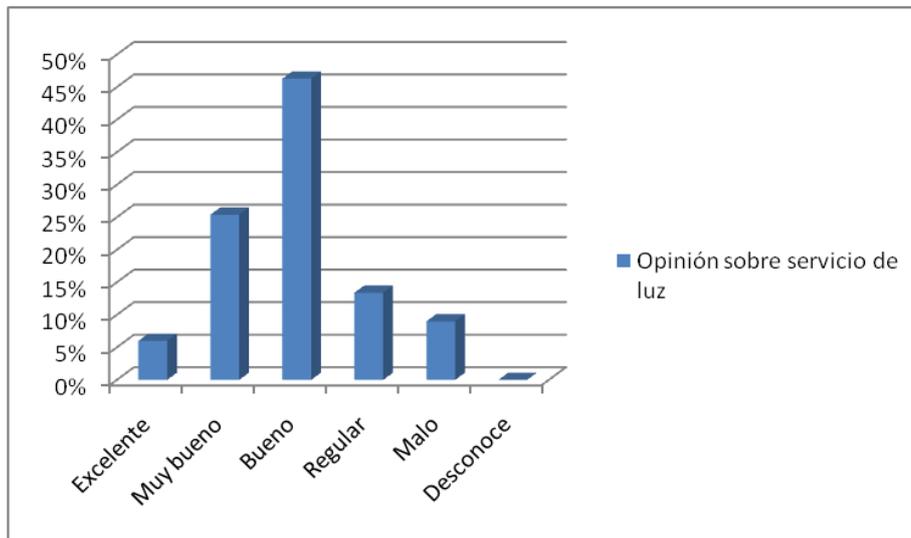
7.3. La superposición de necesidades

El relevamiento en Pehuen C6 incorpor6 el grado de satisfacci6n del segundo residente en cuanto a dos grupos de servicios de funcionalidad distinta: por un lado, los servicios domiciliarios²⁷, las prestaciones de servicios urbanos (seguridad, iluminaci6n y limpieza), la calidad de los comercios, la existencia de ruidos molestos, la comodidad percibida en momentos de playa y la relaci6n con los vecinos. Por otra parte, se consult6 por asuntos vinculados al equipamiento y los servicios vinculados con la actividad turística del destino. Es probable que este punto sea provechoso en algunos ítems como la gastronomía u oferta recreativa para proveer un diagnóstico preliminar para inferir si, desde la óptica de los segundos residentes, Pehuen C6 es destino turístico, espacio de vida o ambas son reversos de una misma moneda.

El servicio de luz, la seguridad y la limpieza en la villa han sido catalogados en su mayoría como buenos: el 46,3%, 38,8% y 35,8% del total respectivamente (figura 32). Los cortes de luz se producen durante los días con mucho viento o estados de tiempo típicos de esta zona como las sudestadas y también en plena temporada estival por la sobredemanda. En segundo lugar, la seguridad se percibe como buena (figura 34) aunque algunos encuestados resaltan que han sufrido robos de materiales de construcci6n y en algunos casos usurpaciones, problemáticas que se agudizan por el hecho de que la segunda residencia se nutre de una *poblaci6n vaivén*. En tercer lugar, la limpieza vinculada con la recolecci6n de malezas y basura es valorada como buena en verano, pero irregular en el resto del a6o (figura 33).

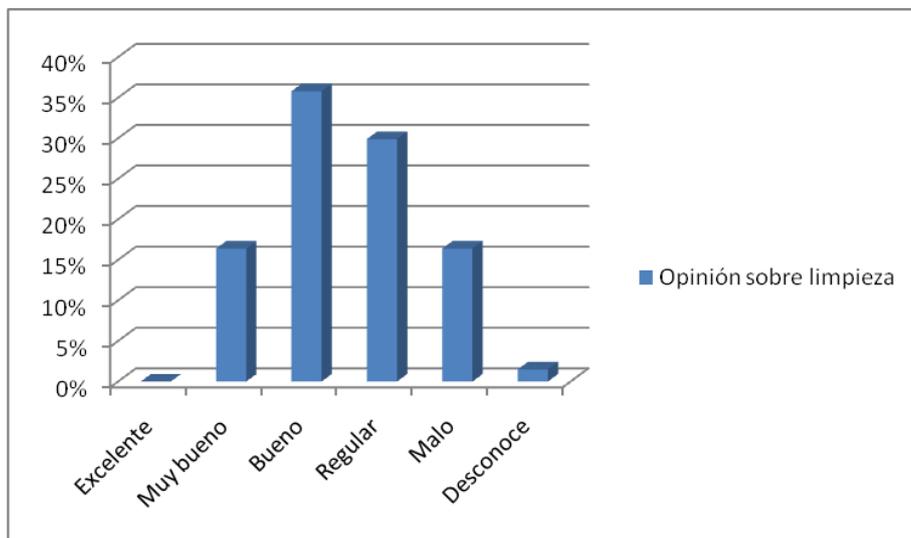
²⁷ La luz eléctrica es el único servicio que posee la villa hasta el momento.

Figura 32
Opinión sobre servicio de luz eléctrica



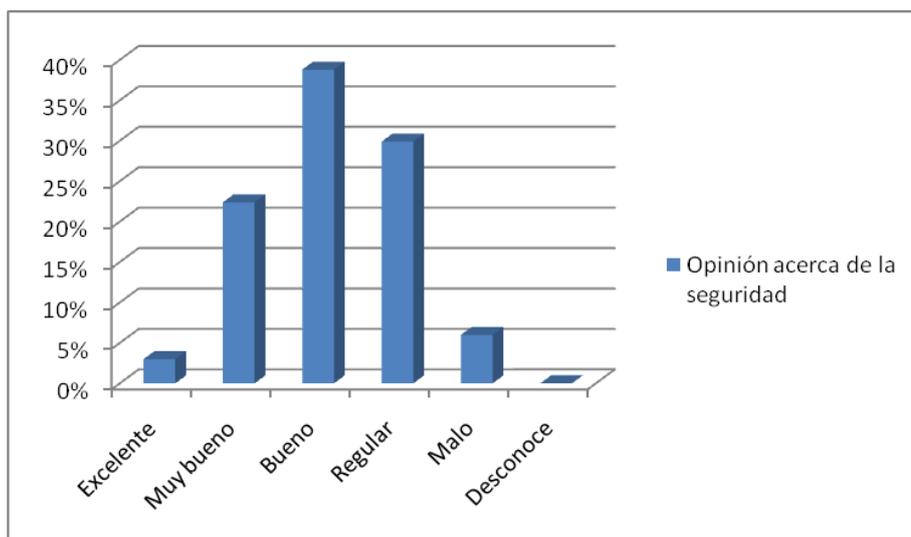
Fuente: Larreche, 2015.

Figura 33
Opinión sobre la limpieza de la villa



Fuente: Larreche, 2015.

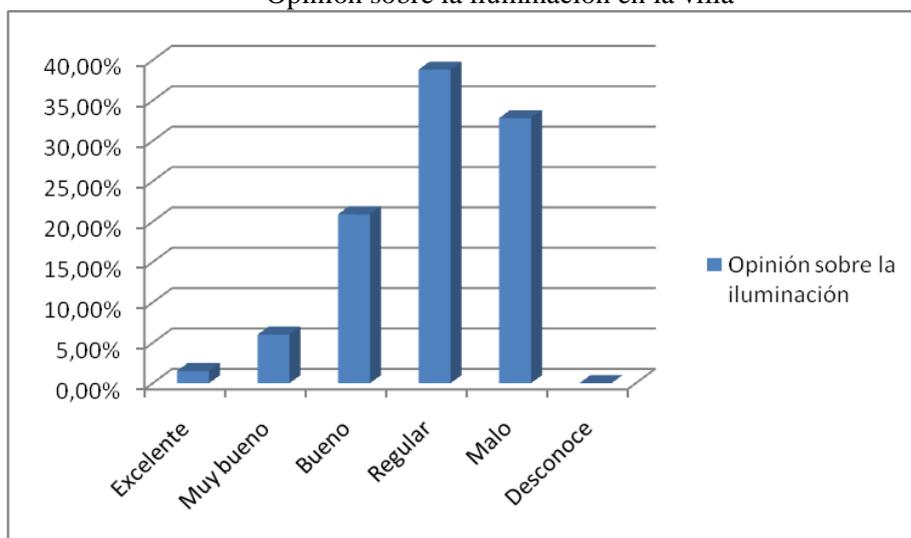
Figura 34
Opinión sobre la seguridad en la villa



Fuente: Larreche, 2015.

Por otro lado, la iluminación ha sido definida como regular (38,8%) y en relación a la misma, varios encuestados han expresado que ellos mismos con su dinero se han encargado de la instalación de las luces de sus calles (figura 35). La villa resulta muy oscura en algunos sectores y esto complica los desplazamientos tanto a pie como en los distintos medios de transporte, dado que los caminos (no asfaltados) también dificultan los movimientos exteriores cuando el sol se oculta y empeoran cuando llueve.

Figura 35
Opinión sobre la iluminación en la villa



Fuente: Larreche, 2015.

Los autoservicios, minimercados o almacenes que posee la villa fueron evaluados como buenos (47,8%) (figura 37) y algunos encuestados han puntualizado a Ramasco como “el de mejor calidad, pero el de peor precio” (2015). Muchos contestaron que suelen traer los insumos de su lugar de residencia dado que la relación cantidad-calidad-precio en Pehuen C6 no es f6cil de encontrar. Durante el verano las demandas de los turistas y recreacionistas disminuyen las provisiones de los comercios y eso eleva su precio. En cambio, en invierno los horarios son m6s restringidos, no todos los comercios abren y el precio se mantiene alto o se eleva, seg6n expresaron los residentes.

Siguiendo con el an6lisis, el 46,5% declar6 que durante su estancia, su situaci6n es muy buena en lo que respecta a los ruidos. Es decir, que no sufren ning6n tipo de disturbio y eso consolida una de las cualidades del destino Pehuen C6: su inmensa tranquilidad. Los encuestados que declararon su situaci6n como buena o regular son aquellos que se encuentran cercanos a los pocos lugares con actividad nocturna de la villa: el boliche Arena Zero y los paradores Anastasia y Punto Oeste, respectivamente, situaci6n que se produce 6nicamente en verano.

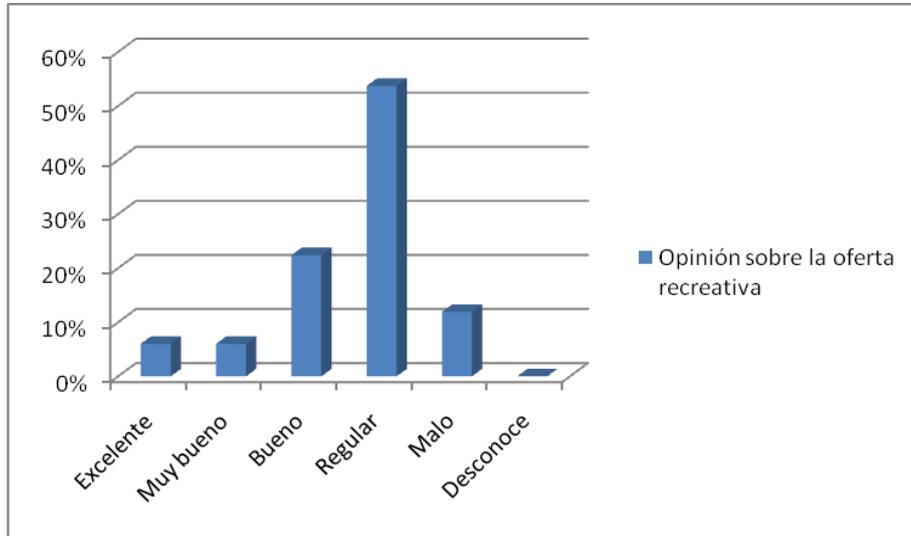
Cuando se consult6 sobre la impresi6n acerca de la comodidad en la playa, el 44,8% respondi6 que era muy buena. De tal forma, si bien no se est6 realizando un estudio cuantitativo de la capacidad de carga del recurso playa²⁸, la percepci6n psicol6gica es importante para determinar si hay presi6n o no sobre el ambiente, en este caso costero. Asimismo, de ese 44,8%, el 20% destac6 que esta situaci6n pasaba de ser muy buena a regular durante los domingos de temporada estival, producto del mal6n de turistas y excursionistas. Un dato complementario que surgi6 fue que el sector de la playa Punta Mingo, tambi6n llamada Punto Oeste, result6 ser la favorita en las encuestas, a pesar de que ya no cuenta con su parador, ocupado por prefectura.

Al momento de brindar una opini6n sobre los componentes de la cadena de valor del turismo, los segundos residentes expusieron que las ofertas recreativas son regulares (53,7%) pero adecuadas a sus expectativas y en cuanto a los establecimientos gastron6micos, el 38,8% los consider6 buenos, destacando los casos de Monte Verde, Puerto de Sabores y Los Abuelos (figura 36). Si bien se consult6 por el servicio de

²⁸ V6ase D’Amato, S. 2011. Capacidad de carga tur6stica en el 6rea 2 de la Reserva Natural Provincial Pehuen C6 - Monte Hermoso: propuesta de un sendero educativo interpretativo.

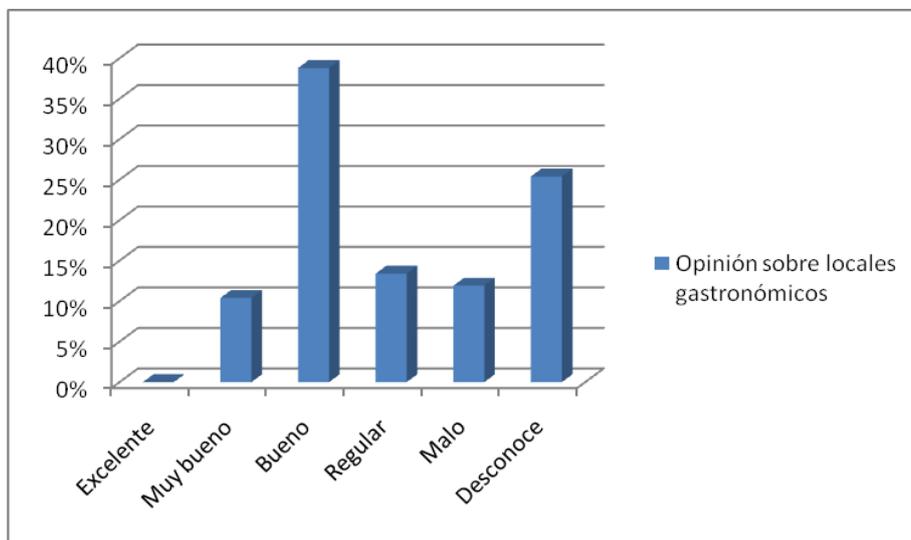
transporte y de alojamiento, en su mayoría prevaleció el no sabe/no contesta, esperable en este segmento porque utilizan automóvil propio y sus viviendas.

Figura 36
Opinión sobre la oferta recreativa de la villa



Fuente: Larreche, 2015.

Figura 37
Opinión sobre locales gastronómicos



Fuente: Larreche, 2015.

En definitiva, Pehuen C6 es un espacio dual en cuanto a la satisfacci6n de necesidades por los segundos residentes; sigue constituyendo un destino estacional, no s6lo en lo que compete a los servicios tur6sticos, sino tambi6n a los no tur6sticos. La

temporada estival marca un momento de dinamismo con numerosos coches en tránsito, mayor perturbación por las actividades nocturnas y menor limpieza de la playa, pero su contrapartida está en una mejor preocupación por los servicios básicos, como recolección de basura, horarios rotativos en los comercios, mayor vigilancia durante el verano. El mito del pueblo fantasma en Pehuen C6 en el invierno se vuelve realidad, pero lo fantasmático recae también en el abandono que se hace del lugar y de su población fija y semifija.

7.4. La segunda oportunidad

Al estudiar el fenómeno del turismo residenciado en Pehuen C6 se debe hacer mención principalmente a lo que Hiernaux denomina imaginarios específicos (2009). Es interesante este aporte para consolidar la idea de que el turismo no es una actividad puramente económica como tal sino que trastoca también lo social, geográfico, legal y es, por ende, “parte de un proceso societario mayor impulsado por fuerzas subjetivas” (Hiernaux, 2009:115). Por esta razón, y siguiendo a este autor, es importante señalar que los imaginarios se traducen en idearios que guían la conducta de las personas. Es decir, los anhelos y deseos de las personas presentes en un plano mental de manera abstracta, se materializan en acciones concretas y muy potentes. Lo simbólico es fuente de acción y en esa acción se redefine el estilo de vida propio incorporando al entorno. Estas aspiraciones pueden ser: el regreso a la naturaleza, la sensación de libertad, la casa soñada, *la reconstrucción de la familia* (Hiernaux, 2009).

En virtud de lo expuesto, y puntualizando el tema de la reconstrucción de la familia, el mismo autor ejecuta una asociación entre la segunda residencia y una segunda oportunidad, teoría relevante y explícita en el caso de Pehuen C6. Lo valioso de la segunda oportunidad estriba en un nuevo intento para volver a enlazar o fortalecer los vínculos interpersonales familiares, retomando determinadas actividades compartidas que se han disipado por algún conflicto o desgastado, por el simple transcurso del tiempo o la vorágine cotidiana.

Esto se traduce en hacer un borr6n y cuenta nueva omitiendo viejos rencores o indiferencias que posee cada c6rculo familiar o conyugal que vienen a ser paliadas o al menos atenuadas por un lugar de encuentro donde se conforme una *nueva familia con la misma familia*, alentada por un nuevo lugar que renueva el esp6ritu. Asimismo, la segunda oportunidad también se extiende al aspecto edilicio de la construcci6n: en algunos casos

emerge una nueva concepción en la ejecución de la vivienda que no se adoptó con la principal (materiales, diseños, entre otros). Segunda oportunidad para encarar actividades particulares como dedicarle más tiempo a la decoración (rústica en su mayoría), adquirir incursionar en prácticas como la jardinería, hacer de la caminata un ritual o disfrutar más de las mascotas, cosas menos permitidas ante los ritmos de la ciudad.

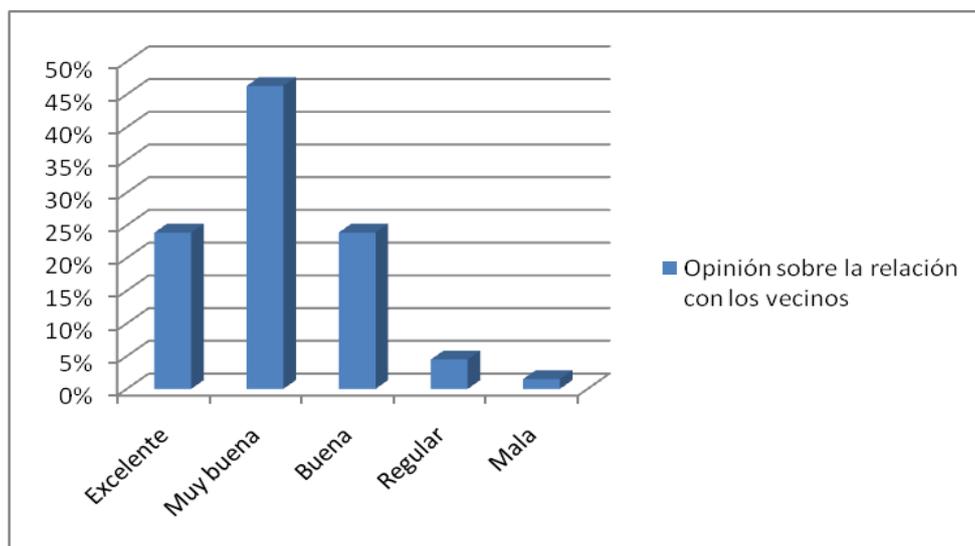
En el cuestionario aplicado se indagó a los segundos residentes acerca de cómo resumirían a Pehuen C6 y emergieron respuestas como “paraíso”, “mi destino” o “mi lugar en el mundo”, “música natural”, “la nada que necesito”, reforzando así que la segunda oportunidad hace de la segunda vivienda un *contenedor de imaginarios* y no se trate de un inmueble más, de una vivienda secundaria. Esta apropiación simb6lica vale también para cuando se preguntó por la similitud de Pehuen C6 con otro destino litoral: el 44,8% declaró que Pehuen C6 no tiene sustitutos.

En la lógica del residenciado “las relaciones comienzan a alejarse del encorsetamiento del aquí y ahora para constituirse fluidamente, aquí y allí, ahora y después” (Pino Artacho, 2014: 200). A su vez la trama de relaciones que se entreteje en cada espacio es heterogénea. Mientras que la vivienda principal muchas veces no se elige, pudiendo activar sentimientos de desinterés o rechazo, la segunda residencia en la mayoría de los casos teniendo en cuenta el motivo de su ejecución, estimula relaciones de lealtad e identificación con el espacio. En este sentido, lo que busca el segundo residente es mucho más cercano a los menesteres del residente, que de las pretensiones que provoca el turismo serviciado²⁹. Entre estos tesoros escondidos que se pretenden encontrar se evidencian: las oportunidades de ocio, buenas comunicaciones, un ambiente socialmente satisfactorio, 6ptima calidad de vida siempre y cuando se goce de un nivel de precios adecuado a su nivel de renta (modificado de Torres Bernier, 2003).

La segunda oportunidad también se extiende al lazo vecinal. El 46,3% de los encuestados expresa que el mismo es “muy bueno” y un 23,9% “excelente”. Este v6nculo nace por el mismo hecho de su situaci6n como segundos residentes y se fortalece conforme avanza el tiempo.

²⁹ Seg6n Mantero (2011), el “turismo serviciado” es el conjunto de actividades a las que incurre un turista.

Figura 38
Relación entre el segundo residente y sus vecinos



Fuente: Larreche, 2015.

El conocimiento con el vecino es incitado por las coordenadas temporales que coinciden con el fin de semana y las vacaciones. En varias ocasiones, la lógica urbana no permite dicha interacción, dado que las interacciones se ven interrumpidas por el trabajo. El tiempo disponible se emplea sólo para encuentros con amigos, parejas o familiares, descontando el descanso. De igual forma, la circunstancia de poseer una vivienda de tiempo libre en Pehuen Có repercute en una mayor sensibilidad y cuidado por ésta, que potencia el interés con aquellos que están aledaños. La posibilidad de contar con un contacto de confianza ante la inquietud que genera un proyecto externo al radio de influencia, parece ser el criterio fundamental de esta situación.

Por último, la segunda oportunidad se vigoriza cuando no existe una tercera oportunidad. Es decir, cuando se consultó a nuestros sujetos de investigación si eran propietarios de una tercera vivienda en otro lugar, se obtuvo una negativa del 86,6%.

Capítulo VIII

Capítulo VIII

8. Diagnóstico

La definición de la situación tiene implicaciones cruciales para la planificación de los territorios.

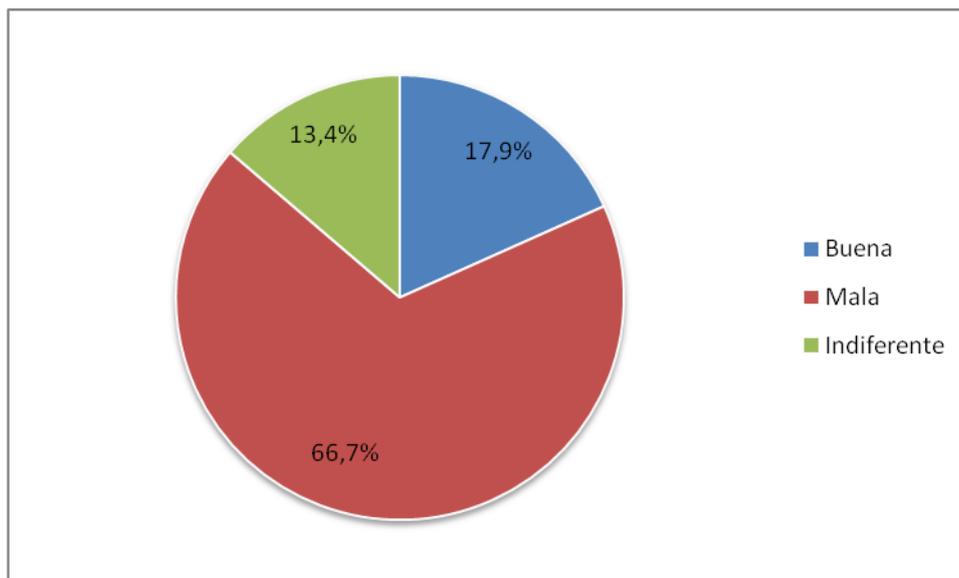
Cabe mencionar que la cabecera del partido de Coronel Rosales (Punta Alta) es una ciudad no turística, por lo que Pehuen C6 se encuentra en una situación menos favorable para ser administrada como núcleo turístico, ya que los intereses no coinciden con los de ésta, que es donde se toman las decisiones. Además, coexisten distintos grupos, es decir, un gran mosaico de trayectorias: a la población residente, se agrega la estacional, vinculada al turismo, y la flotante, poseedora de casas de veraneo, lo que genera demandas diferentes y complejizan un proceso de planificación serio que involucre a todos los actores sociales y tenga en cuenta no sólo el aspecto turístico, sino también la variable ambiental.

Si bien el crecimiento de Pehuen C6 es sostenido, todavía no reinan los procesos de agotamiento del suelo ni un modelo exclusionista que aísla a las urbanizaciones del resto de las comunidades del entorno y mucho menos “la desaparición del paisaje a manos de la hiperrealidad de la naturaleza turistizada” (Aledo, 2008:101). Por lo tanto, el municipio está a tiempo de marcar un nuevo esquema en el espacio turístico litoral que no siga los patrones del tsunami urbanizador (Demajorovic et al. 2011) típico de los destinos litorales y esto es loable dado que en el sector existen instituciones que pueden auxiliar por un desarrollo armonioso del destino, donde converjan pluralidad de voces. Entre ellas, la Sociedad de Fomento, la Cámara de Comercio y Desarrollo Turístico, creada en el 2011, la Dirección de Turismo³⁰, y otra institución menos reglada pero, bien organizada, y de gran poder como la *vecindad articulada*. En consonancia con las alusiones previas, el momento de una gestión participativa es ahora, dado que se percibe a partir de las representaciones sociales del segundo residente un sentimiento de abandono o desinterés respecto del manejo del municipio rosaleño en general. La visión negativa fue la ganadora en las

³⁰ Cabe destacar que sólo el 10% de los encuestados participa activamente de alguna de las instituciones mencionadas.

encuestas³¹ (figura 39) y en consecuencia, el 71,6% desea que Pehuen C6 goce de autonomía. Si a esto se le suma la proliferaci6n de nuevas viviendas y el apego incondicional de un vasto sector de segundos residentes y turistas para con el destino, la oportunidad de gestionar eficientemente debe ser aprovechada.

Figura 39
Percepci6n del segundo residente en relaci6n a la gesti6n del municipio



Fuente: Larreche, 2015.

Se debe destacar que la efectividad no siempre va de la mano de la rapidez pero el dinamismo del destino obliga actuar con solvencia y practicidad en *tiempos turísticos*. Esto se ve urgido por las privilegiadas cualidades paisajísticas del destino: una playa, esto acompañado de un entorno forestado y dunario e interesantes aspectos geológicos y patrimoniales³². La fragilidad del espacio natural se multiplica si a la expansi6n turística no la ordena ningún tipo de plan de desarrollo estratégico turístico sólido, situaci6n que domina en el presente. Una de las acciones en las que se está trabajando es un “*plan de iluminaci6n y completar equipamiento vial*. En este último punto es importante aclarar que esto no es una calle de tierra común sino un médano entonces no podemos tapar arena con arena. Otra propuesta que tengo pensada realizar es un plan de basura domiciliaria

³¹ Debe considerarse que durante la aplicaci6n de las encuestas, la gesti6n del partido de Cnel. De Marina Leonardo Rosales estaba a cargo de Néstor Hugo Starc. En la actualidad, el municipio es liderado por Holzman.

³² Durante el presente fue muy fuerte la noticia de una posible declaratoria de la Reserva como Patrimonio de la Humanidad.

que busque aprovechar la poda y la pinocha haciendo una fábrica de briquetas para leña ecológica” sostiene el delegado de Pehuen C33. Una representante de la Dirección de Turismo declaró que se está trabajando en un *“proyecto vinculado a frenar la erosión costera, a cargo del Lic. En biología Caputo y se prevé la instalación de agua corriente para un sector”*. A esto se le suma una histórica iniciativa, como es la construcción de una planta de reciclado, cuestión que se discutió entre los miembros de la Sociedad de Fomento e integrantes del municipio.

Un gran número de encuestados han detallado que Pehuen C3 se divide en dos momentos, durante el verano y el resto del año: *“Pehuen C3 es ignorado hasta diciembre”* confiesa un segundo residente. Esa contraposición perjudica sensiblemente a los contingentes permanentes o semipermanentes, dado que los esporádicos (turistas y excursionistas) se concentran en la alta temporada, donde todo parece andar sobre ruedas. Esta polarización ha sido remarcada por muchos encuestados y ésta no sólo se traduce a que cambia la cantidad de personas concentradas en la playa, los albergues o la peatonal, sino que se modifican las *“atenciones”* del municipio: en temporada alta se recogen los residuos y malezas de todos los vecinos, se observa más personal de seguridad por las calles y la costa, los negocios amplían sus horarios de trabajo y se suman más actividades recreativas.

Estos desequilibrios estructurales y otros problemas vinculados a aspectos turísticos, pueden atenuarse considerablemente siguiendo las propuestas que los mismos segundos residentes han expresado y, de las que la gestión debería ocuparse. Entre ellas, habilitar un cajero automático permanente, dotar de mayor iluminación a la villa, mejorar las bajadas a la playa, controlar el recorrido de los cuatriciclos no sólo para el cuidado de las huellas de la reserva sino de todos los habitantes; mantener algunos caminos que durante las lluvias se vuelven cárcavas; mejorar factores de comunicación hoy en día tan solicitada como señales de celulares y el establecimiento de wi-fi; disponer de una farmacia permanente; prohibir piscinas; instalar una cámara 360 en el acceso a la villa, entre otros. Sin embargo, las carencias que más cita el residenciado son: la falta de agua y gas, dos servicios que se palián con alternativas caseras como bombas de agua y garrafas o leña. Para algunos la inexistencia de los mismos es una buena medida en el cuidado de los recursos. La contemplación de estos aspectos dotará de mayor ciudadanía a los *“secundarios”* residentes para el municipio.

³³ Los fragmentos forman parte de la entrevista realizada a Alfredo Nardini.

Por último, se debe resaltar que si la segunda residencia constituye una segunda oportunidad, la preocupación y ocupación del residenciado será desde una perspectiva territorial y no inmobiliaria. Esta particularidad se refleja en el *marcaje* que los segundos residentes hacen de su segunda residencia (figura 40).

Figura 40

Marcaje de las segundas residencias

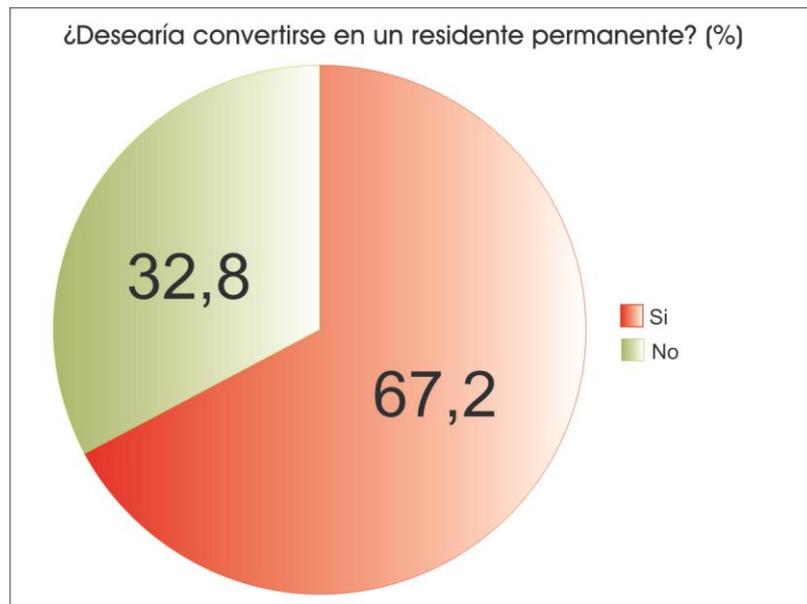


Fuente: Larreche, 2015.

El dato que revela la verdadera urgencia de una acción municipal estratégica con participación de todo el conjunto de segundos residentes pehuenquinos es lo relativo a su deseo o ideario de convertirse en un residente permanente del lugar en un futuro próximo. Esta hipótesis se pudo corroborar en forma fehaciente, lo que termina por definir que las unidades residenciales de este tipo son un importante eje a considerar, entendiendo a Pehuen C6 no sólo como destino que es a su vez un *espacio vivido*³⁴, sino un espacio de vida a corto plazo.

³⁴ Pinassi (2015) lo define como un espacio complejo, subjetivo, con un fuerte peso simbólico y una gran carga valorativa.

Figura 41
Intencionalidad de ser residente permanente



Fuente: Larreche, 2015.

Por último, en la próxima sección se incorpora una matriz FODA que esquematiza y completa la situación del balneario desde el ángulo del segundo residente pehuenquino y del turismo de segunda residencia.

8.1. Matriz FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Forma parte del Corredor Turístico Atlántico Bonaerense • Cualidades naturales (playa, dunas, bosque, clima) • Tranquilidad • Cercanía al núcleo urbano de Bahía Blanca • Re-pavimentación de la ruta de acceso • Cercanía a la Comarca Turística Sierra de la Ventana y a Monte 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de red de gas y agua • Monoactividad del turismo • Pertenecer a Cnel. Rosales • Abastecimiento fuera de Pehuen C6 • Ineficiente funcionamiento agencia de pasajes y logística de transporte público • Falta de suficientes paradores en la playa • Marcada estacionalidad • Basurales a cielo abierto

<p>Hermoso</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prima el ocio en detrimento del negocio • Constituye una segunda oportunidad y no sólo casa de fin de semana • Destino sin sustitutos • Protagonismo de instituciones vecinales como la Sociedad de Fomento Amigos de Pehuen C6 • Representa un espacio de vida, dotado de gran valor y simbolismo • Vecindad articulada • No existe una desigual apropiación del espacio litoral • Homogeneidad en el paisaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Baja participación en instituciones • Dualidad en cuanto a los servicios tanto turísticos como no turísticos • No es considerado ciudadano • Falta de mano de obra local • Altos impuestos como derecho de piso • Inexistencia de un plan estratégico de desarrollo del destino
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nuevos acontecimientos programados • Nuevas tendencias de la demanda: turismo responsable, ecoturismo • Declaratoria Patrimonial Natural de la Reserva • Feriados puente • Articulación sociedad civil-municipio-actores privados • Segundo residente con aspiraciones de ser residente • Evolución de turismos residenciados • Complementariedad en la oferta turística • Prácticas de gobernanza 	<p style="text-align: center;">AMENAZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Masividad → Tranquilidad con vencimiento • Incendios de pastizales • Mejor posicionamiento de otros destinos litorales próximos: Marisol, Claromecó, Reta. • Pueblo Darwin • Destinos litorales urbanizados • Episodios de inseguridad • Rivalidad Bahía Blanca – Punta Alta • Encarecimiento en la compra de terrenos • Invasión de aguas vivas • Usurpación de casas en construcción • Cambios en la gestión municipal

8.2. Lineamientos estratégicos

Bustos Cara (2008) concibe al turismo en una doble dimensión: como actividad económica y como propuesta de valorización social con un denominador territorial. Luego de todo el análisis esgrimido, queda demostrado que la segunda residencia en Pehuen C6

se circunscribe a la segunda idea y conforma “una fuerza generadora de cohesión cimentada sobre una estética del espacio concientizada por estos sujetos” (Bustos Cara, 2008:91). Los sujetos, en este caso, son los segundos residentes, mientras que la estética de la villa turística remite a su tranquilidad, naturaleza y seguridad, aspectos destacados por éste. El estudio permitió comprender que la segunda residencia concreta una segunda oportunidad y, por ende, se trata de una acción sustancialmente sentimental, además de territorial. En este sentido, es interesante rever los tres aspectos que propone Bustos Cara (2008) cuando teoriza en torno al concepto de acción territorial: ordenamiento y planificación territorial, acción colectiva y valorización territorial.

Cuando se contrastan estos tres componentes con el estudio de caso, se observa una significativa ausencia del ordenamiento y planificación territorial. Esto queda de manifiesto en la accesibilidad restringida que presenta el destino, y el inadecuado procesamiento de datos de los organismos oficiales vinculados. Contar con una fuente de datos periódica y pública, es esencial para un óptimo proceso de planificación y ejecución de cualquier política en el área ya que, de lo contrario, impide que se reflejen esquemas apropiados e, implícitamente, funciona como el punto que condena a la gestión por parte del residenciado.

En el último tiempo, la Sociedad de Fomento Amigos de Pehuen C6 ha manifestado iniciativas de acción y valorización que no se anclan en una crítica somera de los partícipes de la esfera pública sino que intentan superar esta verbalización. La conformación del grupo audiovisual Resistencia Pehuen C6, la consolidación del papel de la Sociedad de Fomento, a partir de publicaciones de revistas y convocatorias mensuales de reuniones para el tratamiento y la discusión de hechos que atañan al balneario, demuestran ser intenciones tendientes a traspasar el plano argumentativo para concurrir en acciones concretas. En este espacio se discuten proyectos y se organizan debates invitando a las autoridades del municipio o a aquellos grupos de privados que operan desde la lógica del mercado, para compartir o discutir visiones.

La Sociedad de Fomento Amigos de Pehuen C6 actúa como un verdadero agente de desarrollo. Dicha proposición se ve convalidada por las funciones que engloba: una tarea técnica, como relevar, realizar ordenanzas; una tarea ideológica, que se yuxtapone en la militancia de quienes conforman la organización; y una tarea de mediación, entre los microintereses de los pehuenquinos y aquellos otros tantos del municipio. Esta institución evidencia signos de co-responsabilidad en el desarrollo de Pehuen C6 y es así como se

explícita en su página oficial, es decir, asume un compromiso de la cosa pública. Ahora, la pregunta es: ¿la co-responsabilidad repercute en una gobernanza? ¿Cuál es el grado de representatividad del segundo residente en esta organización? ¿Todos los que habitan Pehuen C6 poseen los mismos intereses?

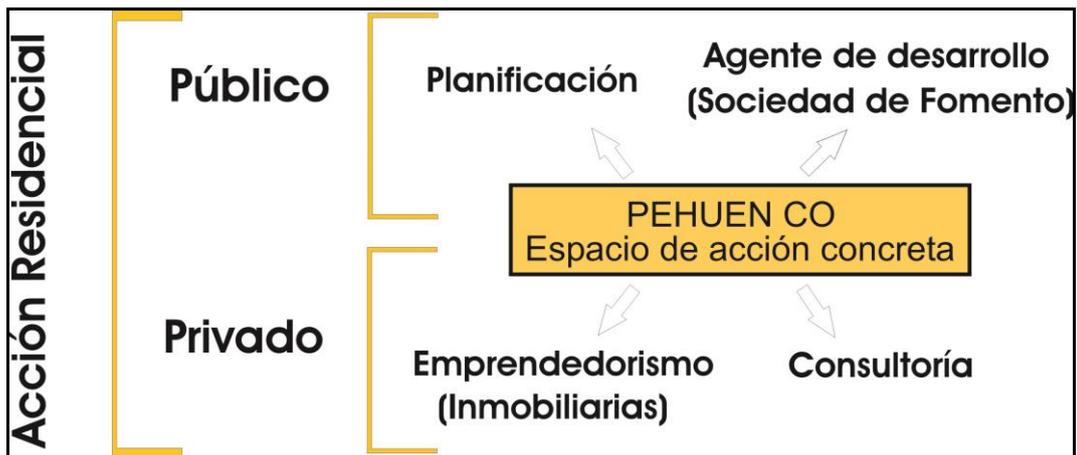
Cuando analizamos el caso de Pehuen C6, el 6nico componente que se vislumbra es el comunitarismo centralizado en la Sociedad de Fomento. El segmento de los segundos residentes que participa en dicha instituci6n carece de representatividad, s6lo el 25% participa de instituciones informales o formales y de ellos, pocos lo hacen activamente, es decir, concurren a reuniones. La mayoría lo hace a trav6s de colaboraciones econ6micas a instituciones u ONG's locales, por ejemplo. Asimismo, se observa que los segundos residentes que participan de la misma presentan un importante capital social y cultural (Bourdieu, 1996), que puede significar un obst6culo a la hora de constatar pluralismo en la toma de decisiones, justamente el ingrediente principal de la gobernanza.

Desde la perspectiva del segundo residente pehuenquino, hemos demostrado que prevalece un espacio de ocio cualitativo en detrimento de una especulaci6n en lo referente a su inmueble, haciendo que el criterio de mercado se debilite. Un dato no menor es que el segundo residente opt6 por establecerse all6 fundamentalmente por la tranquilidad imperante y, en muchos casos, manifiesta que reduciría sus visitas a Pehuen C6 en un 37,3% si 6ste emula la masividad de otros destinos litorales.

Las redes todavía no se garantizan entre los distintos actores. Si bien como anotamos, la Sociedad de Fomento es un valioso agente de desarrollo, la articulaci6n est6 muy por detr6s del ritmo de crecimiento que se visualiza temporada tras temporada en el destino. En este sentido, resulta coherente retomar, en base a la contribuci6n de Bustos Cara, el siguiente entramado de redes:

Figura 42

La acci6n residencial desde la Teoría de la acci6n territorial



Fuente: adaptado de Bustos Cara (2008), 2015.

Desde la esfera de lo público, la planificación es casi nula. El emprendedorismo en el caso del turismo residencial es protagonizado por las tres inmobiliarias presentes: Larribité, FDF y Sánchez.

Numerosos segundos residentes pehuenquinos y algunos referentes inmobiliarios como Domingo Di Tullio³⁵ sostienen la conveniencia y urgencia de la autonomía administrativa de Pehuen C6. El escaso peso demográfico estable frena este propósito, pero consideramos que un paso previo fundamental es delinear un impulso de gobernanza. La relación entre prestación de servicios domiciliarios y crecimiento del destino parece ser proporcional y es por ello que todavía esta cuestión en cuanto a los servicios de gas y agua no termina de aquejar al segundo residente, ni ser un reclamo fuerte sobre las autoridades municipales. La provisión de estos servicios será la base para que haya más arribos y se culmine en la receta de la masividad, alejada formidablemente de la paz prístina que motivo el establecimiento del residenciado en Pehuen C6.

. Es por ello que debemos dejar de pensar que los impactos sociales en los destinos sólo se reducen a una cuestión secular en el nexo turista-residente, residente-turista. Existe una multiplicidad de actores, interrelaciones e identidades (migrantes) que deben ser observados, convocados y plasmados en planes de desarrollo estratégico. Por ello es que una gestión territorial no puede sustentarse únicamente en lo emotivo y reflexivo, sino estos dos elementos deben ser encausados en una estrategia (Bustos Cara, 2008). La Sociedad de Fomento, la Dirección de Turismo y el Municipio no pueden conformar estancos aislados entre sí, sino funcionar entramadamente. La conjunción de intereses

³⁵ Asesor de urbanizaciones turísticas, clubes de campo y barrios cerrados en destinos de la zona patagónica y costa atlántica.

permitirá que Pehuen C6 evolucione en armonía en el marco de las nuevas prácticas de gobernanza, aprovechando la consolidación de la figura que está abocada a su desarrollo sustentable: la Sociedad de Fomento.

En este marco, se proponen una serie de lineamientos guía:

- Fortalecer el rol del gobierno local como actor clave en cualquier proceso de desarrollo turístico, a fin de conducir las distintas estrategias tendientes a fortalecer la villa como destino, dentro del paradigma de la sostenibilidad. Para ello, es importante contar con un equipo de trabajo que posea conocimiento de la villa y cuyas capacidades sean coherentes con las cualidades del destino.
- Recolectar datos secuenciales y sistemáticos en torno a recreacionistas, turistas, segundos residentes, residentes permanentes y migrantes para tener una mejor comprensión de la (re)configuración del destino turístico-espacio vivido. Es necesario considerar la relación entre los actores sociales jerárquicos y sus diferentes concepciones dentro del contexto del desarrollo turístico.
- Fomentar la participación y convocar la representación de estos grupos para la elaboración de un plan de desarrollo estratégico específico de Pehuen C6, con auspicio y apoyo oficial. Incluir a la Sociedad de Fomento en el monitoreo de dicho plan. Esta institución es una interesante fortaleza, ya que no todos los destinos en pleno crecimiento ostentan una estructura de vecinos y propietarios que se preocupen y ocupen del futuro de Pehuen C6.
- Impulsar iniciativas de concientización sobre la importancia de colaborar con el mejoramiento intelectual, cultural, deportivo, de los habitantes de Pehuen C6, registrando los emprendimientos, encuestando regularmente quienes se establecen y relevando durante las temporadas a los recreacionistas-turistas para conformar un perfil de demanda completo.
- Emplear una herramienta cuantitativa, como el indicador de presión de edificación o modelo poeta por parte del municipio, que incorpore variables vinculadas como la población, la organización social, el uso de los recursos naturales y las aspiraciones sociales con el objeto de evaluar el bienestar a escala local.
- Empezar acciones concretas que emanen de los propios segundos residentes que aboquen no sólo por el cuidado del balneario turístico sino de las viviendas durante todo el año. La recolección de basura y malezas, colocación de postes de luz, mantenimiento de los caminos son tareas esenciales en virtud del realzamiento de

las viviendas del segundo residente: micro espacio que concreta los ideales y estatus.

- La interdisciplinariedad y la coordinación de esfuerzos entre el sector público y el privado como complemento vital en la planificación de todo proyecto de intervención.

Capítulo IX

Capítulo IX

9. Reflexiones finales

La segunda residencia se enmarca como un comportamiento social contemporáneo en apogeo y reviste un carácter de ocio eminentemente cualitativo. Esto responde a dos principales causas del nuevo siglo: mayor presión laboral y posibilidad de resguardar parte de sus ingresos como ahorro. Sin embargo, este fenómeno está invisibilizado por parte de las estadísticas, lo que dificulta reconocer su importancia en el caso concreto de Pehuén Co, un destino que evidencia señales de gran potencial turístico. Como hemos demostrado, el segundo residente posee una importancia insoslayable en el devenir de este destino. Se trata en general de grupos familiares entre 35 y 60 años, en su mayoría bahienses, quienes frecuentan su casa por el fin de semana con una preferencia previa por el balneario, conforme al ciclo de evolución de turismos residenciados. La segunda residencia en Pehuen Có denota, además, un sentimiento que expresa el residenciado en todo momento, definiéndolo como “paraíso”, “mi destino” o “mi lugar en el mundo”.

Por otro lado, se aprecia una situación de disconformidad en lo relativo a la gestión competente que se mantiene inmóvil ante sus inquietudes. Asimismo este hecho no permite captar los votos de estos individuos dado que no constituyen la población fija, no los define como ciudadanos. Podría considerarse que el destino se encuentra en una etapa de crecimiento y la planificación es sensiblemente baja.

El destino es territorio en el caso del segundo residente dado que existe una intención afectiva y económica al establecerse en Pehuen Có. Si bien es elegido tanto por los visitantes como por el segundo residente, la elección de este último es “para siempre” según el resultado de las encuestas. Esta consideración se produce dado que más de la mitad desea convertirse en residente permanente y pasar su jubilación allí. La posibilidad de elegir donde envejecer refleja un proyecto de vida. Esto aglutina diversos factores: inversión, tiempo, dedicación y amor. Sin embargo, por el momento la planificación y gestión municipal no responde con proyectos que involucren a esta unidad de análisis en la configuración del destino. En síntesis, se debe dejar de considerar un sector “híbrido” al conjunto del segundo residente dado que, de acuerdo a la evolución del proceso residencial en los destinos, éste formará parte de la villa como ciudadano a largo plazo y sus decisiones pesaran en la villa turística que formará parte de su espacio de vida. A su vez, se

debe resaltar que si bien se aprecia una amplia diferencia con el manejo actual, la participación de estos individuos en instituciones formales es escasa. Esto resulta una gran debilidad a pesar de que la figura de la Sociedad de Fomento Amigos de Pehuen C6 conforma una institución clave con vistas a una gobernanza en el destino, y a preservar las actuales características que defiende un 98,5%.

Es importante analizar estos patrones de movilidad, dado que el crecimiento debe ser controlado para no alterar la fisionomía que motivó al residenciado a establecerse. Es decir, el crecimiento debe ser equilibrado para no hacer de Pehuen C6 un destino litoral que reproduzca masividad y urbanización sobre la costa en preservación de la tranquilidad y el paisaje, elementos motorizadores de este tipo de demanda. La motivación también es familiar, ya que el interés en construir o adquirir este tipo de vivienda es esencialmente constituir un patrimonio familiar (Hiernaux, 2009).

No debemos confundir turismo de segunda residencia con turismo residencial. En este último la oferta de alojamientos no es dinámica. En el caso de Pehuen C6, el alquiler de la segunda residencia no reporta gran representatividad. A su vez, debemos rescatar que dicho destino no constituye una urbanización turística que llevaría a formar un mosaico disperso y heterogéneo de núcleos diseminados por el territorio, sin conexión alguna entre ellos y alejados del núcleo urbano principal. Asimismo, emergen antagónicos en términos de *roles* que adopta una misma persona cuando se enmarca en un turismo residencial o residenciado: consumidor vs vivenciador, activo vs pasivo y hogareño vs lugareño.

Retomando el criterio de clasificación de segunda residencia de Llauguer y Omberg (1991) se afirma que Pehuen C6, por la frecuencia de su uso, es un destino de fin de semana; geográficamente situado en una zona costera y próxima a un gran centro urbano (Bahía Blanca). La morfología que prevalece es la de unidades unifamiliares dispersas con importante crecimiento en el sector Noroeste y dentro del núcleo de la población, de acuerdo al criterio de relación con las poblaciones existentes. En términos de propiedad, en su mayoría, el usuario es propietario titular y el origen de los segundos residentes es enfáticamente regional.

La segunda residencia representa un movimiento de ocupación que plantea una cuestión dialéctica: “si el litoral representa para el veraneante el reverso de la ciudad y el ambiente urbano, podría ocurrir que, por una extraña paradoja, esta *anticiudad* se urbanice ella misma hasta el punto de perder su especificidad” (Bertoncello, 2002) Este problema es

común a todos los espacios dedicados al turismo y al esparcimiento, pero que reviste una especial gravedad en el litoral.

Para finalizar, vale decir que la segunda residencia se vuelve extensión de la vivienda principal, y se constituye como un elemento integrador del entorno habitual del segundo residente y se rompe con la teoría de que son sólo casas de veraneo. La segunda residencia no sólo presenta una segunda oportunidad para quien posee un hogar de fin de semana, sino una segunda oportunidad para el destino Pehuen C6 de poder planificar, contemplando el complejo mosaico de trayectorias que se vigorizan en dicho espacio. La intención de construir una nueva vida plantea desafíos en el territorio que no deben pasar desapercibidos.

Capítulo X

Capítulo X

10. Bibliografía

- ALEDO, A. 2008. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, vol. 184, núm. 729, pp. 99-113.
- ALEDO, A., MAZÓN, A. & MANTECÓN, T. 2007. *La insostenibilidad del turismo residencial*. En LAGUNAS, D. (Coord.). *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares*. México: Plaza y Valdés, pp. 185-208.
- BARRADO TIMÓN, D. 2004. El concepto de destino turístico. Una aproximación geográfico-territorial. *Estudios turísticos*, núm. 160, pp. 45-68.
- BELL, C. 2010. *Gobierno y ciudadanía en los territorios*. En *Desarrollo y turismo: una aproximación a partir de la valorización turística*. Universidad Externado de Colombia, pp. 359-360.
- BERTONCELLO, R. 2002. Turismo y territorio. Otras prácticas, otras miradas. *Aportes y transferencias*, vol. 6, núm. 2, pp. 29-50.
- BOULLÓN, R. 1990. Las actividades turísticas y recreacionales. México: Ed. Trillas, 3ra Edición 1990. Ed. Trillas, pp. 53-119.
- BOURDIEU, P. 1996. *Physical space, social space and habitus*. En *Vilhelm Aubert Memorial lecture, Report*. Universidad de Oslo : Departamento de Sociología, vol. 10.
- BUSTOS, M.L. 2014. Estudio integrado ambiental del balneario Pehuén Co. Tesis de Doctorado en Geografía. Bahía Blanca, Argentina. Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo.
- BUSTOS CARA, R. 2008. Teoría de la acción territorial. Acción turística y desarrollo. *Aportes y transferencias*, vol. 12, núm. 1, pp. 87-104.
- CABRERA, A. 1994. *Regiones Fitogeográficas Argentina*. En *Enciclopedia Argentina de agricultura y jardinería*. Buenos Aires: ACME. Tomo II, Fascículo 1.
- CARRASCO, S. 2009. El consumo del espacio litoral en las ciudades turísticas. *Espacio y Tiempo: Revista de Ciencias Humanas*, núm. 23, pp. 251-270.
- CLAVÉ, A. & REVERTÉ, F. 2007. A propósito del turismo: la construcción social del espacio turístico. Madrid: Editorial UOC.
- COPPOCK, J.T. 1977. *Second homes in perspective*. En COPPOCK, J.T. (Ed.). *Second Homes: Curse or Blessing?* Londres: Pergamon.

- CUTIDIANO, R. 2010. Evaluación del potencial turístico de la oferta y demanda: aplicación a la localidad de Pehuén-Có. Tesis de Licenciatura en Turismo. Bahía Blanca: Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo.
- D'AMATO, S. 2011. Capacidad de carga turística en el Área 2 de la Reserva Natural Provincial Pehuen C6 - Monte Hermoso: Propuesta de un sendero educativo interpretativo. Tesis de Licenciatura en Turismo. Bahía Blanca: Universidad Nacional del Sur, Departamento de de Geografía y Turismo.
- DEL PINO ARTACHO, J.A. 2003. Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, núm. 7, p. 26.
- 2014. Segunda residencia y residencia móvil en España. *Pasos: Revista de turismo y patrimonio cultural*, vol. 12, núm. 1, pp. 199-207.
- DEMAJOROVIC, J.; ALEDO, A.; LANDI, B & MONTOVANI, A. 2011. Complejos turísticos residenciales: Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordesteño (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y perspectivas en turismo*, vol. 20, núm. 4, p. 772-796.
- DI TULLIO, D. Pehuen C6, el mejor balneario ubicado a las puertas de la Patagonia: la conveniencia y urgencia de su autonomía. 2011 (en línea) <http://www.domingoditullio.com.ar/es/notasy-entrevistas/19-pehuen-co2>.
- DUMAZEDIER, J. 1971. Ocio y sociedad de clases. Barcelona: Fontanella.
- ERCOLANI, P. 2005. Configuración socio-espacial urbana: el espacio del ocio en Bahía Blanca. Estado actual y propuesta de futuro. Tesis de Doctorado en Geografía. España. Universidad de las Islas Baleares.
- FALZONI, P. 2014. Situación actual villa turística Pehuen C6, entrevista a la responsable de la Dirección de Turismo de Coronel Rosales, Punta Alta, 28 de noviembre.
- GONZÁLEZ, J.A. 2009. *El turismo de retorno: modalidad oculta del turismo residencial*. En MAZÓN, T., HUETE, R. & MANTECÓN, A. (Coord.) Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial. España: Icaria, pp. 351-366.
- GONZÁLEZ, R., OTERO, A., NAKAYAMA, L. & MARIONI, S. 2009. Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. *Revista de Geografía Norte Grande*, num. 44, pp. 75-92.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, H. 1996. El bosque junto al mar. Memorias de Pehuen C6. Bahía Blanca.

- HALL, M. 2011. A typology of governance and its implications for tourism policy analysis. *Journal of sustainable tourism*, núm. 19, pp. 437-457.
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, R. 1998. Metodología de la Investigación. México: Ed. Mcgraw-hill interamericana.
- HIERNAUX, D.; CORDERO, A. & VAN DUYNEN MONTIJO, L. 2002. Imaginarios sociales y turismo sostenible. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.
- HIERNAUX, D. 1992. *Algunas perspectivas sobre la modernización económica y las migraciones internacionales*. En Memoria del seminario sobre la migración internacional y el desarrollo económico de México, pp. 197-212.
- 2005. ¿Identidades móviles o movilidad sin identidad? *El individuo moderno en transformación*. *Revista Norte Grande*, núm. 34.
 - 2009. Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas. Barcelona: Icaria, pp.109-125.
- HUETE, R. & MANTECÓN, A. 2010. Los límites entre el turismo y la migración residencial: una tipología. *Papers: revista de sociologia*, 2010, núm. 95, pp. 781-801.
- INDEC. 2010. Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda.
- INTA. 1996. Atlas de Suelos
- KEMENY, J. 1992. Housing and social theory. Londres: Routledge.
- LA NUEVA PROVINCIA. Es un hecho que Pehuen C6 es el elegido de toda la costa. Bahía Blanca, 23/12/2013 (en línea) <http://www.lanueva.com/Punta-alta-/251435/es-un-hecho-que-pehuen-co-es-el-elegido-de-toda-la-costa.html>
- Pehuen C6 crece en poblaci6n y en la prestaci6n de varios servicios. Bahía Blanca, 28/12/2014 (en línea) <http://www.lanueva.com/punta-alta-impresa/792794/pehuencocreceenpoblacionyenlaprestaciondevarios servicios.html>
- LALLI, C. 2012. El turismo residencial desde la demanda turística. El caso de Monte Hermoso. Tesina de Licenciatura en Turismo. Departamento de Geografía y Turismo, Universidad Nacional del Sur.
- LLAUGUER, M.A. & OMBERG, K. 1991. Coloquio sobre desarrollos de segunda residencia. Madrid: Ministerio de obras pública y transportes.
- LÓPEZ COLÀS, J. 2004. La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia. Tesis de Doctorado en Geografía. Barcelona, España. Universidad Autónoma de Barcelona, Departamento de Geografía.

- MANTERO, J.C., LAFFAN, L. & LEFROU, D. 2011. Turismo residenciado-turismo serviciado. Implicancias y alcances en Mar del Plata. *Aportes y Transferencias*, vol. 15, núm. 2, pp. 125-146.
- MUNNÉ, F. & CODINA, M. 1996. *Psicología Social del ocio y el tiempo libre*. En ÁLVARO, JL.; GARRIDO, A & TORREGROSA, JR. (Coord.): *Psicología Social Aplicada*. Madrid: McGraw-Hill.
- NARDINI, A. 2015. Significancia y situación actual de Pehuen C6, entrevista al delegado municipal de Pehuen C6, Pehuen C6, 12 de febrero.
- OEA CICATUR, 1976. Metodología de inventario turístico.
- PINASSI, C. A. 2015. Espacio vivido: Análisis del concepto y vínculo con la geografía del turismo. *GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales.*, 6(78), 135-150.
- RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ, M. 2007. *El turismo de segunda residencia: análisis comparado de las provincias de Pontevedra y La Coruña*. En XXI Congreso Anual AEDEM. España: Universidad Rey, ESIC, p. 25.
- ROSAKE, P. 2006. La creciente importancia de la actividad turística. Aprendiendo a conocer mi ciudad, formación para educadores. Municipalidad de Bahía Blanca y PBB Polisur, p. 73.
- SÁNCHEZ, 2010. Incidencia de la repavimentación del camino de acceso a Pehuén Co en un nuevo perfil turístico para el balneario. Tesis de Licenciatura en Turismo. Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo.
- SANCHO, A. 1998. Introducción al turismo. Madrid: Organización Mundial del Turismo.
- SANTOS, M. 1996. Metamorfosis del espacio habitado. Barcelona: Oikos-tau.
- SCHLUTER, R. 2003. El turismo en Argentina: del balneario al campo. *Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos*. Buenos Aires, 2da edición, p.191.
- TORRES BERNIER, E. 2003. *El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos*. Estudios Turísticos, núm. 155-156, pp.45-70.
- VELASCO GONZÁLEZ, M. 2014. Gobernanza turística ¿políticas públicas innovadores o retórica banal? *Caderno Virtual de Turismo*. Universidad Federal do Rio de Janeiro, pp. 9-22.
- VEGA, L. 2011. Los imaginarios en la percepción de los lugares turísticos. *Imagonautas: revista interdisciplinaria sobre imaginarios sociales*, vol. I, núm. 2, pp. 114-137.
- WEBER, E. 1969. El problema del tiempo libre. Madrid: Editora Nacional.

Sitios de internet consultados

www.argentinaviajera.com.ar

www.elrosalenio.com.ar

www.lanueva.com

www.visitapehuenco.com.ar/info.htm

www.domingoditullio.com.ar.

Otras fuentes

Revista Hábitat. 2014. Publicación anual de la Sociedad de Fomento “Amigos de Pehuén Cór”

Anexos

Anexo 1: Ordenanza N° 2953



Honorable Concejo Deliberante
Presidencia

Punta Alta, Julio 15 de 2.005
Corresp. Expte. H.C.D. N° 09/05
P N° 57/05

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE CORONEL DE MARINA LEONARDO ROSALES SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA 2953

ARTICULO 1°: Oficializase la fecha fundacional de la Villa de Pehuen C6 el 16 de diciembre de 1.948, momento este que el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, mediante Decreto N° 30235, aprueba el Proyecto de Subdivisi6n de Tierras, designando a dicha urbanizaci6n con el nombre propuesto de Pehuen C6, solicitado en el Expediente M.O.P.G. 1193 del a6o 1.946.

ARTICULO 2°: Ad6ptese como escudo para el balneario, que servir6 como emblema de dicha localidad a partir de la sanci6n de la presente Ordenanza, el siguiente modelo que consta de:

Un salvavidas que hace de marco y, que ostenta en su parte superior una inscripci6n que dice Pehuen C6.

En la parte inferior dice "Balneario", palabra formada por una driza de rescate que se halla unida al salvavidas.

En la parte central interna del salvavidas se observa un grupo de nubes sobre el mar y a lo lejos el velamen del yate.

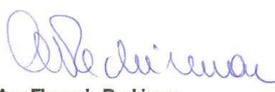
En la parte central y hacia su parte inferior, se observa un rayado representando la playa y un pino con su copa dibujada en tres cuerpos: la primera de forma de cono recto y las dos siguientes de forma de cono recto truncado, soportada sobre un pedestal que representa el tronco del 6rbol

ARTICULO 3°: Reg6strase, Comuniquese, D6se al Bolet6n Municipal, Hecho Arch6vese

SANCIONADA POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE CORONEL DE MARINA LEONARDO ROSALES, EN LA CIUDAD DE PUNTA ALTA A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE JULIO DEL A6O DOS MIL CINCO.


Rodolfo Mariano Pavicic
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante




Ana Florencia Rechiman
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD CNAL. Rosales
MESA DE ENTRADAS

Anexo 2: Modelo de encuesta

(1) SEXO del encuestado:
1. Masculino <input type="checkbox"/> 2. Femenino <input type="checkbox"/>

(2) EDAD del encuestado:
1. de 25 a 35 años <input type="checkbox"/> 2. de 36 a 65 años <input type="checkbox"/> 3. 65 años o más <input type="checkbox"/>

(3) LUGAR DE PROCEDENCIA o RESIDENCIA HABITUAL (indicar):
.....
.....

(4) MEDIO DE TRANSPORTE EMPLEADO para llegar al destino:
1. Automóvil <input type="checkbox"/>
2. Colectivo <input type="checkbox"/>
3. Moto <input type="checkbox"/>
4. Combi <input type="checkbox"/>
5. Otros <input type="checkbox"/>

(5) VIVIENDA PRINCIPAL
1. ¿Es propietario de su vivienda principal? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2. ¿Dicha vivienda se asemeja a la de 2da residencia? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(6) FRECUENCIA DE USO DE 2DA RESIDENCIA
1. ¿Cada cuánto la visita anualmente?
.....
2. ¿Cuántos años hace que posee que reside/posee casa en el balneario?
.....

(7) PERCEPCIÓN DEL GASTO FIJO PARA MANTENIMIENTO 2DA RESIDENCIA
¿Cuál es el gasto promedio aproximado que destina a 2da residencia?
.....

(8) CARACTERÍSTICAS DE LA 2DA VIVIENDA (casa o dpto)
1. Propia: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2. En cuanto al tamaño, como definiría su vivienda: Pequeña <input type="checkbox"/> Mediana <input type="checkbox"/> Grande <input type="checkbox"/>
3. Material predominante:
4. N° de espacios de la casa o dpto. (sin considerar el baño):
5. Si posee un terreno, sup. aprox.:
6. En qué parte de Pehuen C6: SO <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SE <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>
7. Si es una vivienda, cantidad de pisos:
8. Cuenta con piscina: Si <input type="checkbox"/> No pero quisiera <input type="checkbox"/> No y no le interesa <input type="checkbox"/>
9. Posee m6s casas, dptos o terrenos en el destino: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
10. La destina a alquilar gran parte del a6o: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(9) COMPOSICIÓN DEL GRUPO FAMILIAR DEL PROPIETARIO (PSH)
Nº de miembros:
(Indicar si se trata de familias, parejas, grupo de parientes, unipersonales)

(10) SITUACIÓN OCUPACIONAL	(11) ESTUDIOS
1. Trabajo permanente <input type="checkbox"/>	1. Sin estudios <input type="checkbox"/>
2. Trabajo temporario <input type="checkbox"/>	2. Primario incompleto <input type="checkbox"/>
3. Desocupado <input type="checkbox"/>	3. Primario completo <input type="checkbox"/>
4. Busca primer empleo <input type="checkbox"/>	4. Secundario incompleto <input type="checkbox"/>
5. No ocupado <input type="checkbox"/>	5. Secundario completo <input type="checkbox"/>
6. Jubilado o pensionado <input type="checkbox"/>	6. Terciario no univ. Incompleto <input type="checkbox"/>
7. Rentista <input type="checkbox"/>	7. Universitario incompleto <input type="checkbox"/>
8. Ama de casa <input type="checkbox"/>	8. Terciario no univ. Completo <input type="checkbox"/>
9. Estudiante <input type="checkbox"/>	9. Universitario completo <input type="checkbox"/>

(11) TRABAJO TEMPORARIO
1. ¿Realiza alguna actividad remunerado durante su estancia en destino? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(12) Opinión sobre servicios públicos domiciliarios (la villa no cuenta con agua ni gas)
1. Luz
a. Excelente <input type="checkbox"/>
b. Muy bueno <input type="checkbox"/>
c. Bueno <input type="checkbox"/>
d. Regular <input type="checkbox"/>
e. Malo <input type="checkbox"/>
f. NS/NC <input type="checkbox"/>

(13) Opinión sobre servicios urbanos		
1. Seguridad	2. Iluminación	3. Limpieza
a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>
b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>
c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>
d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>
e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>
f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>

(14) Opinión sobre aspectos turísticos			
1. Alojamiento	2. Gastronomía	3. Transporte	4. Recreación
a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>
b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>
c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>
d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>
e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>
f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>

(15) Opinión sobre comercios		(16) Opinión sobre la comunidad en destino	
1. Almacenes		1. Hospitalidad	4. Atención
a. Excelente <input type="checkbox"/>		a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>
b. Muy bueno <input type="checkbox"/>		b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>
c. Bueno <input type="checkbox"/>		c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>
d. Regular <input type="checkbox"/>		d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>
e. Malo <input type="checkbox"/>		e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>
f. NS/NC <input type="checkbox"/>		f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>

(17) Opinión sobre aspectos del entorno ambiental		
1. Clima	2. Ruidos	3. Personas en playa
a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>	a. Excelente <input type="checkbox"/>
b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>	b. Muy bueno <input type="checkbox"/>
c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>	c. Bueno <input type="checkbox"/>
d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>	d. Regular <input type="checkbox"/>
e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>	e. Malo <input type="checkbox"/>
f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>	f. NS/NC <input type="checkbox"/>

(18) MOTIVO PARA CONSTRUIR 2DA VIVIENDA	
1. Cercanía/Proximidad residencia habitual <input type="checkbox"/>	
2. Herencia/Donación <input type="checkbox"/>	
3. Características del destino (tranquilidad) <input type="checkbox"/>	
4. Precios (como inversión) <input type="checkbox"/>	
5. Otros <input type="checkbox"/> (indicar).....	

(19) PROBLEMAS	
1. ¿Qué dificultades encuentra como 2do residente?	
2. ¿Qué propondría al respecto?	

(20) ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS	
1. ¿Qué percepción le merece que Pehuen Co pertenezca al partido de Cnel. Rosales?	
2. ¿Le gustaría que Pehuen Co fuera un partido autónomo? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	

(21) PARTICIPACIÓN	
1. ¿Participa o participó de alguna institución en el destino? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
2. En caso de SI, nombre cual:	

(22) ACTIVIDADES QUE REALIZA	
a. Ir a la playa <input type="checkbox"/> Alguna en especial:	
b. Pasear por el lugar <input type="checkbox"/>	
c. Practicar deportes <input type="checkbox"/>	
d. Asistir a espectáculos <input type="checkbox"/>	
e. Ir a bailar <input type="checkbox"/>	

f. Ir de compras <input type="checkbox"/>
g. Ir a pescar <input type="checkbox"/>
h. Ir de excursión <input type="checkbox"/>
i. Otros
k. Si tuviera hijos, ¿qué actividades realizan?

(23) VALORACIÓN
1. ¿Cuáles son las condiciones o características que más valora de este destino?.....
2. ¿Si Pehuen C6 se convirtiera en un destino turístico masivo, repensaría su 2da residencia? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
3 a. ¿Desea que la villa mantenga sus actuales características? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> b. En caso de No, ¿qué cambiaría?.....

(24) ATRACTIVOS
2. ¿Cuál es el atractivo o lugar que más visita de este balneario (además de la playa)?.....

(25) RESUMA A PEHUEN CO EN UNA PALABRA:
(26) RESUMA A PEHUEN CO EN UN COLOR:
(27) RESUMA A PEHUEN CO EN UN OBJETO:
(28) RESUMA A PEHUEN CO EN UN VERBO:

(29) VISITAS LITORALES
1. ¿Conoce otros destinos de la costa atlántica? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2. En caso de Si, ¿cree que existe algún destino con características similares a las que presenta Pehuen C6? No <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> En caso de Si, ¿cuál?

(30) TERCER RESIDENCIA
1. ¿Posee una 3er residencia? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2. En caso de responder SI, ¿d6nde?

(31) POTENCIAL RESIDENTE
1. En un futuro ¿desearía convertirse en un residente? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2. ¿Por qué?

Anexo 3: Factura de servicios cobrados al segundo residente

Servicios Públicos, Vivienda y Crédito de Punta Alta Ltda.
 Administración Central: J.J. Paso 500 Punta Alta Buenos Aires
 Tel: (02932) 421854/421837 Fax: (02932) 424868
 e-mail: coopalta@coopalta.com.ar / administracion@coopalta.com.ar
 www.cepanet.com.ar

CEPA **B** Código 18

INGRESOS BRUTOS EXENTO
 IMP. GANANCIAS EXENTO
 Fecha de inicio de actividades: 27/09/1927

LIQUIDACION N° 0041-00247641
 PERIODO 09-2015
 FECHA DE EMISION 01/10/15
 CONTROL INTERNO 1890389
 Cuota 1 de 1

TITULAR DEL SERVICIO: Larreche Maria Eugenia
 DOMICILIO POSTAL: Plumerillo 2469 (8000) BAHIA BLANCA
 CUIT: I.V.A. Consumidor Final C.E.S.P. N° 26390000792251 Fecha de Vto. 07/10/15

SUMINISTRO	USUARIO	ASOCIADO	TARIFA	R.O.S.	DOMICILIO DEL SUMINISTRO	POT. CONT. PICO	POT. CONT. F. PICO
0000035304	48268	49932	T1-R	463-058-72	9 de Julio Oeste 672 Dto.: Piso: 0 Torre: - PEHUEN CO	0,00	0,00

Detalle de lecturas

N° MEDIDOR	ANTERIOR	ACTUAL	DIAS MULT	CONSUMO
29644 ET	17/07/15 4568,00	16/09/15 4950,00	61 00001	382,00

Detalle de conceptos facturados

CONCEPTO	CANT.	UNITARIO	IMPORTE
Cargo Fijo	2,00	5,3700	10,74
Energía Consumida Sin Subsidio	382,00	0,5709	218,08
Energía Consumida con Subsidio	382,00	0,2562	97,67
Subsidio Estado Nacional	382,00	-0,3147	-120,22
Cuota Extraord. Dto. 626/12	2,00	10,0000	20,00
Res Mi 206/13	2,00	27,0000	54,00
Incremento Costo Mayorista	382,00	0,0194	7,41
C.C.O.I.	382,00	0,1000	38,20
Cargo Adic. Res 698/05 (*)	51,73	0,1281	6,63

ESTÁ FACTURA CONTIENE SUBSIDIO NACIONAL, SI DESEA RENUNCIAR VOLUNTARIAMENTE PODRÁ HACERLO COMPLETANDO EL FORMULARIO CORRESPONDIENTE EN NUESTRA OFICINA COMERCIAL O ACCEDIENDO AL SITIO WEB <http://www.minplan.gov.ar/subsidios/>.

Los cuadros tarifarios que intervienen en la presente Factura pueden ser consultados en las Oficinas Comerciales de esta Distribuidora o en su página web: www.coopalta.com.ar

EVOLUCION DE SU CONSUMO

IMPUESTO

IMPUESTO	IMPONIBLE	PORC	IMPORTE
IMP. LEY 11769 ART. 45	170,02	8,00 %	13,60
IMP. LEY 11769 ART. 74	170,02	0,60 %	1,02
IMP. LEY 11769 ART. 75	170,02	6,00 %	10,20
IMP. LEY 20681	178,65	0,50 %	1,06
IMP. LEY 7290	170,02	10,00 %	17,00
IMP. LEY 9038	170,02	5,50 %	9,35
I.V.A.	170,02	21,00 %	35,70

INFORME DE DEUDA

INFORME DE DEUDA AL 28/09/15:
 NO REGISTRA IMPORTES IMPAGOS.

PARA SU INFORMACION

- * El valor de su consumo diario de energía sin impuestos, en este período fue de \$ 1,80
- * Su próxima factura vencerá el 14/12/15
- El horario de atención de nuestra oficina comercial es: Lunes a Viernes de 6.30 a 13.30 hs.

Para realizar trámites, consultas y descargar sus facturas, visite nuestro Sitio Web de Autogestión: www.cepanet.com.ar

(*) Base de cálculo utilizada para la aplicación del P.U.R.E.E.:
 Período de comparación 2013-09, Consumo 379 Kwh (63 días)
 CÓDIGO DE PAGO ELECTRÓNICO: 0000035304
 El monto de IVA discriminado no puede computarse como crédito fiscal

OTROS CONCEPTOS

OTROS CONCEPTOS	CUOTAS	UNITARIO	IMPORTE
SUBTOTAL DE OTROS CONCEPTOS:			\$0,00

VENCIMIENTO: 15/10/15 TOTAL ELECTRICO: \$384,71

IMPORTANTE: Si no recibiese la próxima factura con una anticipación no menor de 4 días hábiles administrativos de su vencimiento, deberá reclamarla en nuestras oficinas comerciales. Si desea abonar sus facturas por débito automático acérquese a nuestras oficinas para gestionar la adhesión

SUMINISTRO	TITULAR	PERIODO	LIQUIDACION N°
35304	Larreche Maria Eugenia	09-2015	0041-0024764

TOTAL ELECTRICO	TOTAL OTROS CONCEPTOS
\$384,71	\$0,00

VENCIMIENTO	TOTAL FACTURA
15/10/15	\$384,71

TALON PARA LA COOPERATIVA

COMPROBANTE DE LIQUIDACION N° 10/100799292/38

Municipalidad de Coronel Rosales
 Marure 518 / 02932-421830 / 421852 / 421878 / recaudacion_mcr@hotmail.com

Fecha de emisión: 29/12/2014
 Titular registral: 2731994302 LARRECHE MARIA EUGENIA

Identificación del imponible: 7-A-0-0-0-0-129-18-0000

Datos de la base imponible:
 Tipo de inmueble: Edificado - Zona tributaria: 7
 Superficie M2: 800,00 - Superficie cubierta: 76,44
 Categoría pavimento: Tierra

Vencimientos	Fecha	% Dto.	Importe
Vencimiento único	30/01/2015	% 10	198,00
Pago Anual	30/01/2015	% 20	1.056,00

UC: 591 Total \$ 198,00

No registra deuda normal al 30/11/2014

Talón para el contribuyente

Próx. vencimiento 16/03/2015

Anexo 4: Entrevista a Alfredo Nardini, delegado municipal de Pehuen C6

1)- ¿Qué significa Pehuen C6 para usted?

“Mi lugar en el mundo”

2)- ¿Cree que el destino está creciendo desde el punto de vista del segundo residente? Si es así, ¿ve dicho incremento positivo o negativo?

“SÍ, muchísimo. En mi opinión es muy positivo dado que se está construyendo sobre lotes a la venta y por lo tanto, no es un crecimiento desordenado”

3)- ¿Qué fortalezas y qué debilidades presenta la villa?

“Como fortalezas sin duda lo verde, la naturaleza aunque esto es un bosque implantado, la arboleda y el paisaje. Las debilidades son principalmente los servicios de los que carece: agua corriente, gas, cloacas, una sucursal bancaria”

4)- ¿Se le ocurre alguna propuesta para mejorar lo que es Pehuen C6?

“Sería importante poderlo incluir en el circuito turístico invernal y en verano mejorar la cobertura de servicios porque no alcanza para cubrir a todos los que vienen”

5)- ¿Tiene conocimiento de obras o proyectos a futuro que pueden implementarse en la villa?

“Plan de iluminación para Pehuen C6; completar equipamiento vial. En este último punto es importante aclarar que esto no es una calle de tierra común sino un médano entonces no podemos tapar arena con arena. Creo que hay cosas de la naturaleza que hay que modificar por el progreso, ya no andamos más en caballos. Otra propuesta que tengo pensada realizar es un plan de basura domiciliaria que busque aprovechar la poda y la pinocha haciendo una fábrica de briquetas para leña ecológica. Este plan tiene tres objetivos claros: eliminar la carga de fuego al bosque, emplear algo que no se usa como es la pinocha para compensar un servicio que no se tiene que es un sistema de calefacción a gas, y por último, con esto no agredimos al medio ambiente”

Anexo 5: Entrevista a Patricia Falzoni, miembro de la Dirección de Turismo de Coronel Rosales

1)- Pehuen C6, ¿presenta un programa o plan de desarrollo turístico?

“No existe un plan de desarrollo estrat6gico espec6fico aunque s6 hay algunas directivas”

2)- ¿Existe alg6n tipo de legislaci6n vinculada a la construcci6n en la villa tur6stica?

“S6, existen ordenanzas en relaci6n a la construcci6n pr6xima a la costa, las medianeras y cercos vivos. Tambi6n hay restricciones severas en cuanto a la construcci6n edilicia, la distribuci6n de guardavidas en la playa y se cuenta con un c6digo de zonificaci6n”

3)- En relaci6n al aspecto tur6stico, ¿cu6les son los acontecimientos programados con los que cuenta el balneario? ¿se observa alguna tendencia en el destino en relaci6n al turista?

“La apertura de la temporada se realiza en diciembre, entre el 15 y el 20. Durante enero se celebran espect6culos promovidos por la parte p6blica y privada. En febrero tienen lugar la Fiesta del Sol y la Playa. El 23 de marzo tiene lugar un concurso de pesca. En octubre se llevan a cabo la Fiesta del Encuentro y de Reyes. En los 6ltimos a6os, se han promovido carreras deportivas organizadas por el p6blico o privado”

4)- ¿Se observa alguna tendencia en el destino en relaci6n al turista?

“Pehuen Co se ha convertido en un destino de d6a. Si bien el mayor porcentaje se sigue concentrando entre el s6bado y el domingo, se ha esparcido en los d6as de semana actualmente”

5)- ¿Se observa alguna tendencia en el destino en relaci6n a la oferta?

“Desde el '96 contamos con un hotel. Luego se levantaron dos aparts, siempre hubo campings y en los 6ltimos a6os se ha destacado el papel de las caba6as y los departamentos de alquiler”

6)- ¿Tiene conocimiento de cuales son las obras a futuro que se realizaran en la villa?

“Tengo conocimiento de un proyecto vinculado a parar con la erosi6n costera, a cargo del Lic. En biolog6a Caputo y se prev6 la instalaci6n de agua corriente para un sector”

Anexo 6: Registro de visitantes temporadas estival 2012-2013; 2013-2014

Lugar de origen	2012-2013	2013-2014
Capital Federal	135	171
Gran Buenos Aires	86	90
Buenos Aires	769 (BHI = 327)	726 (BHI = 241)
Catamarca	7	3
Chaco	3	0

Chubut	28	31
Córdoba	94	102
Corrientes	1	3
Entre Ríos	16	20
Formosa	1	4
Jujuy	1	2
La Pampa	206	243
La Rioja	3	1
Mendoza	47	58
Misiones	6	2
Neuquén	73	170
Río Negro	47	32
Salta	3	8
San Juan	13	7
San Luis	4	9
Santa Cruz	14	22
Santa Fe	72	96
Santiago del Estero	1	0
Tierra del Fuego	12	28
Tucumán	7	2

Fuente: Arnaboldi, oficina de informes turísticos de Pehuen C6, 2015.