



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

**TESINA DE LICENCIATURA EN TURISMO**

**MARISOL, EL PUEBLO BALNEARIO  
DORREGUENSE QUE CRECE.**

**PROPUESTAS PARA  
UN DESARROLLO SOSTENIBLE**

**ANALÍA VERÓNICA GONZÁLEZ**

**Directora  
Mg. Guillermina Urriza**

**Co-directora  
Mg. Silvia Marengo**

**BAHÍA BLANCA  
2016**

## **Agradecimientos**

El presente trabajo significa un gran logro personal y un paso muy importante para mi futura profesión.

Quiero agradecer a todas y cada una de las personas que contribuyeron a concretarlo: profesores, amigos, mis amigas y compañeras de la “Casa de Dorrego”, compañeros de cursada, a mi mamá, mi hermano, a toda mi familia y a Mauricio mi compañero de vida; gracias a todos por apoyarme y alentarme en este proceso de formación y aprendizaje.

En primer lugar, agradecer profundamente a Guillermina por su enseñanza, su disposición ante cada consulta, y principalmente por ser mi guía; también a Silvia que tuvo un gran gesto al momento de aceptar dirigirme. A todos los profesores de la universidad que hicieron su aporte para mi formación académica.

Puntualmente quiero agradecer al personal de la Municipalidad de Coronel Dorrego, especialmente al Área de Turismo por la información brindada para esta investigación.

Es difícil nombrar a todos sin olvidar a alguien, no obstante creo que al momento de la defensa de este trabajo cada uno sabrá que está incluido en el resultado final, porque todas las personas que conocí y que compartieron conmigo esta etapa son parte de él, tanto en lo personal como en lo académico.

Simplemente, gracias a todos.

# Índice

1. Introducción	4
2. Aspectos metodológicos de la investigación	5
3. Marco teórico conceptual	7
4. Caracterización del área de estudio	12
4.1. Caracterización geográfica	12
4.2. Reseña histórica	16
5. Marco normativo	21
6. Caracterización de la oferta turístico-recreativa del Balneario Marisol y su entorno próximo	22
6.1. Recursos turísticos naturales	22
6.2. Recursos turísticos socioculturales	28
6.3. Equipamiento turístico	29
6.4. Infraestructura	32
7. Caracterización de la demanda turístico-recreativa del Balneario Marisol	35
8. Diagnóstico y propuestas	43
10. Consideraciones finales	53
11. Bibliografía	54
12. Anexo	58

## **1. Introducción**

Marisol, único balneario del partido de Coronel Dorrego, crece año a año en número de turistas y recreacionistas. Asimismo aumentan las exigencias de los mismos en cuanto a los distintos servicios y equipamiento que debería poseer para satisfacer las expectativas como destino turístico y para beneficio de la población local también.

Teniendo en cuenta las consecuencias que genera un crecimiento espontáneo sin planificación, se considera importante que exista un ordenamiento del mismo, a fin de garantizar el desarrollo sostenible del pueblo y de la actividad turística. Se trata de promover la identidad local y valoración de los atractivos que posee, así como también destacar la relevancia de conservar las características naturales del balneario que en la actualidad no presenta mayores impactos negativos sobre su ecosistema. No obstante cabe señalar que Marisol requiere desarrollar infraestructura y equipamiento que potencien su crecimiento turístico y permitan competir con otros destinos de la región, sin intervenir negativamente en las funciones y dinámica del ecosistema costero.

Es importante lograr un equilibrio entre estilo de vida en contacto con la naturaleza y el desarrollo de la actividad turística, en otras palabras, que la interacción entre la planta turística y el medio natural sea sostenible mediante el ordenamiento. En este sentido, el presente trabajo procura analizar el estado de situación de Marisol, a fin de realizar propuestas que colaboren con el crecimiento ordenado del balneario y su principal actividad.

La tesina se organiza en seis apartados principales. En primer lugar se plantean los aspectos metodológicos de la investigación, luego el sustento teórico del trabajo, la caracterización del área de estudio, el marco normativo, y el análisis de la oferta y demanda turístico-recreativa de Marisol. A partir de este análisis se desarrollan el diagnóstico y las propuestas, y se concluye con las consideraciones finales, bibliografía y anexos.



## **2. Aspectos metodológicos de la investigación**

En primer lugar se plantean las siguientes preguntas que guían la presente investigación:

¿Cuáles son los atractivos turísticos de Marisol y su entorno próximo que promueven su actual proceso de crecimiento?

¿Cuáles son las acciones necesarias en materia de ordenamiento territorial para promover el desarrollo sostenible de Marisol y la actividad turística?

En este marco se establecen las siguientes **hipótesis** que se pretende contrastar a partir de la investigación realizada:

\* El Balneario Marisol y su entorno próximo poseen atractivos turísticos naturales que promueven su aprovechamiento como destino turístico e impulsan su crecimiento año a año.

\* Marisol experimenta un paulatino proceso de crecimiento que requiere ser ordenado a fin de promover el desarrollo turístico sostenible del balneario.

Se plantean los siguientes objetivos:

### **Objetivo general**

- Analizar la oferta y demanda turístico-recreativa y el estado de situación del Balneario Marisol.

### **Objetivos específicos**

- Conocer la situación de Marisol en cuanto a pautas y acciones de planificación y ordenamiento del espacio y la actividad turística.
- Elaborar propuestas que contribuyan al ordenamiento del balneario y la actividad turística.
- Contribuir a la concientización de la población residente y los turistas sobre la importancia de los recursos naturales existentes en el área de estudio y la necesidad de preservarlos.

El presente trabajo tiene un enfoque fundamentalmente cualitativo, que involucra las siguientes etapas:

El primer paso consistió en recopilar información y analizar la bibliografía, tanto general como específica, que da sustento a la investigación. Se utilizaron fuentes primarias y secundarias.

Luego se confeccionó una guía para las entrevistas a informantes claves y el modelo de encuesta a realizar durante la temporada estival. Se efectuaron entrevistas a la Directora de Producción y Turismo de la Municipalidad de Coronel Dorrego, personal del Área de Catastro y otras dependencias municipales. También fueron consultadas dos biólogas que realizaron una investigación sobre Marisol, y que actualmente trabajan en las visitas guiadas que se llevan a cabo durante la temporada estival. Asimismo, se realizaron 60 encuestas durante enero y febrero de 2014, junto al personal técnico del área de Turismo de la Municipalidad de Coronel Dorrego, en la playa y en la Oficina de informes del balneario.<sup>1</sup>

Por otra parte se efectuó el relevamiento de los recursos y equipamiento de Marisol y su entorno cercano, y se obtuvo material fotográfico. Además se recopilaron datos estadísticos (procedencia de los turistas, cantidad de cubiertos y plazas de alojamiento) proporcionados por la Dirección de Producción y Turismo de Coronel Dorrego.

Por último, se formuló el diagnóstico a partir de la información reunida y analizada, y el procesamiento e interpretación de los datos obtenidos; lo cual permitió conocer el estado de situación del balneario para luego formular propuestas tendientes a promover el desarrollo sostenible del pueblo balneario y su principal actividad.

---

<sup>1</sup> La Dirección de Turismo y Producción de Coronel Dorrego sólo disponía de datos referentes al lugar de procedencia de los turistas. Por tal motivo se realizaron encuestas a fin de complementar la información relativa a la demanda turístico-recreativa de Marisol. Para ello se utilizó un modelo de encuesta adaptado del la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de Monte Hermoso (Ver ANEXO).

### 3. Marco teórico conceptual

Los primeros balnearios turísticos en Argentina, en la costa bonaerense principalmente, surgieron por las políticas económicas y sociales que favorecieron las vacaciones de un importante sector de la sociedad, la creación de segundas residencias en localidades costeras, y la venta de lotes individuales a bajo costo, a modo de inversión de capital, entre otros motivos. El momento de auge de los centros de sol y playa masivos, como Mar del Plata y otros balnearios bonaerenses, se dio a partir de 1950.

Según Hernández (2008), citado por Dadon (2011), se pueden definir tres etapas del proceso de urbanización en la costa atlántica, según las tendencias culturales y el contexto económico y político dominante (Tabla I).

Tabla I

#### **Etapas de la urbanización en la costa atlántica bonaerense**

Etapa	Características
1886-1930	Urbanización dispersa que conserva ciertas cualidades del paisaje natural. Característica: la rambla tenía como finalidad la contemplación del paisaje y lugar para socializar. Práctica turística: contemplación del paisaje.
A partir de 1930 hasta 1990	Urbanización concentrada y vertical. A partir de la etapa peronista (1946-1955) más masiva e intensificada. El turista interactúa con el paisaje en forma activa, siendo un factor de presión sobre el sistema costero
Década de 1990 en adelante	Urbanización dispersa en balnearios para las nuevas élites, modificando el paisaje natural a partir de la forestación y parquización de las dunas. Se distingue del turista masivo no sólo por el tipo de vivienda sino por nuevos usos del espacio turístico, hábitos de consumo, de servicios (seguridad, etc.). Etapa de neoexclusivismo.

Fuente: elaborado por González sobre la base de Hernández (2008), citado por Dadon (2011: 123).

Este crecimiento de las ciudades costeras ha tenido consecuencias positivas tanto en la economía local como provincial, puesto que el turismo además de ser un motor económico y generador de empleo, promueve el desarrollo de infraestructuras y servicios que son utilizados tanto por los turistas como los residentes. Sin duda es una actividad que puede colaborar con la conservación y preservación de recursos tanto naturales como culturales, siempre y cuando haya una política de gestión en este sentido.

No obstante, en la mayoría de los casos, la creación de los primeros balnearios no ha tenido una planificación, o ésta ha sido insuficiente para ordenar su crecimiento y preservar el medio natural. Esto se ha visto reflejado en la evolución de la urbanización<sup>2</sup>, que no ha tenido en cuenta los procesos naturales del sector costero y las consecuencias, por prácticas nocivas, que ésta puede tener a largo plazo.

Si bien desde hace unos años se están tomando medidas que tratan de mitigar el impacto negativo causado por las primeras construcciones realizadas, sea por un uso intensivo o inconveniente del suelo, en algunos casos el daño no se puede revertir. En este sentido, es posible encontrar diversos antecedentes que demuestran los efectos negativos que tienen las forestaciones y centros urbanos cuyo diseño en el espacio físico no contempla la dinámica costera (Monserrat y Celsi, 2009). De este modo se han destruido ecosistemas en pos de convertir a ciertas localidades balnearias en ciudades de turismo masivo. Se puede advertir que tanto este tipo de turismo, como el exclusivista, poseen hábitos consumistas de alto impacto ambiental (Dadon, 2011).

En efecto, en el momento de máxima expansión de algunas ciudades turísticas costeras se han realizado obras que no fueron favorables para el medio natural y/o el disfrute del turista. A modo de ejemplo cabe señalar la construcción de ramblas de cemento en una zona que interfiere en la dinámica de los procesos naturales de la playa, como así también la pavimentación de vías de circulación, causante de la impermeabilización de la superficie de las dunas.

Un caso para ejemplificar lo expuesto es el del municipio de Pinamar que, guiado por el Plan de Reconversión del Frente Marítimo, pretende recuperar la playa y preservar el ambiente costero a partir de la construcción de balnearios ecológicos. A tal fin serán demolidos 46 balnearios en 22 km de costa de Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló.<sup>3</sup> Esta iniciativa, sancionada por Ordenanza 3754 del año 2009, fue modificada por la Ordenanza 4442 en el año 2014 que incorpora criterios de sustentabilidad, tales como la utilización de materiales reciclables, menores superficies construidas (máximo de 325 m<sup>2</sup>) y ausencia de hormigón armado ni paredes de mampostería en la playa, entre otros.

---

<sup>2</sup> Resulta conveniente señalar que cuando se habla de urbanización costera no se hace referencia sólo al borde marino, sino también a otros componentes que pertenecen al litoral marítimo como humedales, esteros, campos dunícolas; todos ellos poseen un valor simbólico y ambiental que los transforman en escenarios privilegiados (Dadon, 2011).

<sup>3</sup> En mayo de 2016 comenzaron las demoliciones anunciadas de los balnearios, se espera que para el próximo verano estén finalizados los trabajos (Diario La Nación, 10/5/2016).

Según Javier Mendía, director del Frente Marítimo:

“Estos balnearios son de la época en que uno asociaba más metros cuadrados a mejor calidad de servicio. Ese no es más el paradigma de lo que estamos manejando. Hoy la idea es la sustentabilidad de la playa. El valor a preservar es la playa. Si se deteriora o erosiona, perdimos todo” (Citado en Marina, 2016)

López y Marcomini (2011) afirman que las tramas urbanas actúan desintegrando y modificando negativamente el paisaje original, promoviendo la desarticulación del campo de dunas y también inhibiendo el intercambio entre los distintos sectores, continental y costero. Por tanto, una urbanización excesiva y sin un orden previo deteriora el recurso natural, tal como lo indica Benseny (2011), a la vez que desacredita ambientalmente al destino.

En otros casos, la construcción de grandes edificios en el frente costero interfiere en el disfrute de la playa y las horas de sol debido a los conos de sombra que dichas obras proyectan, por ejemplo en la localidad de San Bernardo<sup>4</sup>. En este sentido, Sola Teyssiere sostiene:

“La realidad, sin embargo, se ha encargado de mostrar la existencia de múltiples casos caracterizados por un desarrollo turístico desequilibrado y apartado del criterio de sostenibilidad, basado en un crecimiento desordenado y falta de control en lo relativo a la elección de emplazamientos de las construcciones y la ocupación intensiva del suelo en ciertas zonas, que ha dado lugar a fenómenos de masificación, insuficiencia de las infraestructuras, deterioro del paisaje y, a la postre, a la devaluación de los propios destinos turísticos.” (Sola Teyssiere, 2007: 129)

En este contexto, se destaca la importancia de impulsar nuevas medidas relacionadas con la actividad turística basadas en el concepto de desarrollo sostenible. Éstas deben contemplar no solo la planificación de un balneario turístico (más aún donde actualmente es posible tomar decisiones que prevean los diferentes impactos en el medio); sino también ordenar su crecimiento de manera que se preserven y conserven los recursos naturales y culturales en su conjunto. Teniendo en cuenta la relevancia de resguardar dichos recursos, resulta oportuno señalar el concepto de desarrollo turístico sostenible. En 1993 la Organización Mundial del Turismo definió:

“El desarrollo sostenible atiende a las necesidades de los turistas actuales y de las regiones receptoras y al mismo tiempo protege y fomenta las oportunidades para el futuro. Se concibe como una vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacerse las necesidades económicas, sociales y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas que sostienen la vida.” (Citado en Sola Teyssiere, 2007: 30).

---

<sup>4</sup>Blog “Ecología en el Partido de la Costa”

Se trata de un concepto amplio ya que abarca distintas dimensiones interrelacionadas, que requieren una gestión que se ocupe tanto de la preservación de la calidad paisajística de un lugar como de la economía y calidad de vida de los residentes, que a su vez asegure el disfrute de los recursos a generaciones futuras. Para tal fin, se necesitan prácticas que reduzcan los riesgos ambientales, que consideren las limitaciones y potencialidades del territorio, a fin de que las actividades antrópicas no impacten negativamente sobre el paisaje y los ecosistemas que lo conforman.

Como se mencionara anteriormente, el avance de la urbanización sobre áreas no aptas o frágiles, la forestación excesiva, la sobreexplotación y extracción de recursos naturales, las estructuras construidas en el frente costero (Celsi y otros, 2010), sólo por nombrar algunos ejemplos, son signos de las falencias en la protección del medio natural y de la calidad de vida. Los problemas ambientales, entendidos como la alteración negativa del estado natural del medio, en mayor medida ocasionados por actividades del hombre, son muchas veces de público conocimiento; no así los efectos que pueden ocasionar a mediano y largo plazo prácticas y obras que contribuyen a profundizar o generar nuevos tipos de degradación ambiental. Esta preocupación involucra los ambientes costeros, especialmente en balnearios donde aún se puede realizar prácticas y obras sustentables, y no exponerlos a potenciales riesgos ambientales.

Se trata de ordenar y planificar el crecimiento de los asentamientos, teniendo en cuenta desde lo ambiental hasta lo económico, sin olvidar un componente primordial, la dimensión social. La sociedad deberá poner en práctica las medidas y acciones pertinentes para lograr un desarrollo sostenible, en el marco de un plan y una normativa que guíen y acompañen ese crecimiento. Si esto se logra, los beneficios se verán reflejados en la calidad ambiental y de vida que tendrá el centro turístico.

Generalmente las ciudades crecen a impulsos de la iniciativa privada, la cual está regulada por el conjunto de disposiciones legales del planeamiento urbanístico (en caso que existiese tal área) y por actuaciones públicas en lo que a infraestructura básica respecta (Vinueza Angulo y Vidal Domínguez, 1991). De ahí la necesidad de contar con un plan de ordenamiento para orientar el crecimiento, regular la actividad privada y evitar posibles especulaciones inmobiliarias que ocasionen algún tipo de fragmentación socio-espacial o urbanizaciones dispersas que busquen satisfacer las demandas de ciertos grupos sociales.

En otras palabras, si existe un marco director, una planificación del crecimiento que priorice la conservación y preservación de los recursos naturales y culturales, es factible hablar de una evolución deseable y de un crecimiento urbano ordenado, que reduzca potenciales problemas socio-ambientales. En síntesis, resulta de vital importancia promover un proceso de desarrollo planificado y sostenible. Esto es primordial en aquellos balnearios que experimentan un paulatino crecimiento de la actividad turística, donde el medio natural, la tranquilidad y la calidad ambiental permiten impulsar prácticas y/o actividades que denoten la valoración y respeto por las características del paisaje y su conservación.

Para concluir, el desarrollo sostenible implica ordenar el uso y ocupación del suelo del territorio donde se llevan a cabo diferentes tipos de obras y actividades, no solo las turísticas. En el caso de que ésta sea la base económica de una localidad es importante gestionar y controlar el desarrollo turístico para evitar un crecimiento espontáneo y desordenado que puede ocasionar la desvalorización del balneario, por varias causas, por ejemplo déficit de infraestructura y equipamiento, deterioro de los ecosistemas y/o daños irreversibles al ambiente. Como afirma Sola Teysiere,

“La mutua interacción entre las actividades propias del turismo y el territorio justifican una acción pública ordenadora de las incidencias de aquéllas sobre éste, propiciando a la vez que el espacio físico donde aquellas se realizan, o se pretenden realizar, sirva como soporte adecuado a los proyectos de desarrollo turístico de futuro, toda vez que el factor ambiental forma parte del genéricamente considerado “producto turístico” en su conjunto.” (Sola Teysiere, 2007: 129)

## 4. Caracterización del área de estudio

### 4.1. Caracterización geográfica

Marisol es un pueblo balneario<sup>5</sup>, ubicado en el sudoeste de la provincia de Buenos Aires en el partido de Coronel Dorrego, a escasa distancia de donde las aguas del Río Quequén Salado se confunden con las del Mar Argentino en el Océano Atlántico (Figura 1). Limita con los partidos de Coronel Pringles y Tres Arroyos al norte, Monte Hermoso al sur y Coronel Rosales al oeste.

Figura 1

### Localización de Marisol, Provincia de Buenos Aires



Fuente: elaborado por González sobre la base de Google maps 2015.

<sup>5</sup> Los pueblos balnearios son "...localidades que no superan los 500 habitantes, no tienen una promoción turística masiva, son escasos y básicos los servicios urbanos y están comunicados por redes de caminos vecinales o rutas de tercer orden (generalmente de tierra), es notoria la presencia de emprendimientos turísticos familiares y presenta una composición policlasista en el turista. En el frente costero la fijación de médanos y la forestación no ha sido intensa, y la ocupación del espacio playa mediante construcciones y equipamientos balnearios es baja." (Hernández, 2010: 130)



Se sitúa a 22 kilómetros de la localidad de Oriente sobre la margen derecha del Río Quequén Salado, límite natural de los partidos de Coronel Dorrego y Tres Arroyos. Se encuentra a 570 km de la ciudad de Buenos Aires y a 200 km de Bahía Blanca, principal ciudad del sudoeste bonaerense.

El acceso al Balneario Marisol (Figura 2) se encuentra en el kilómetro 532 de la Ruta Nacional N° 3, donde confluye la Ruta Provincial N° 72, que tras un recorrido de 22 km, luego de pasar por la localidad de Oriente, conecta con un camino de ripio que lleva a Marisol (Figura 3).

Figura 2

### Acceso a la localidad de Marisol



Fuente: Página Web Ir a pescar

Figura 3

### Acceso a Marisol

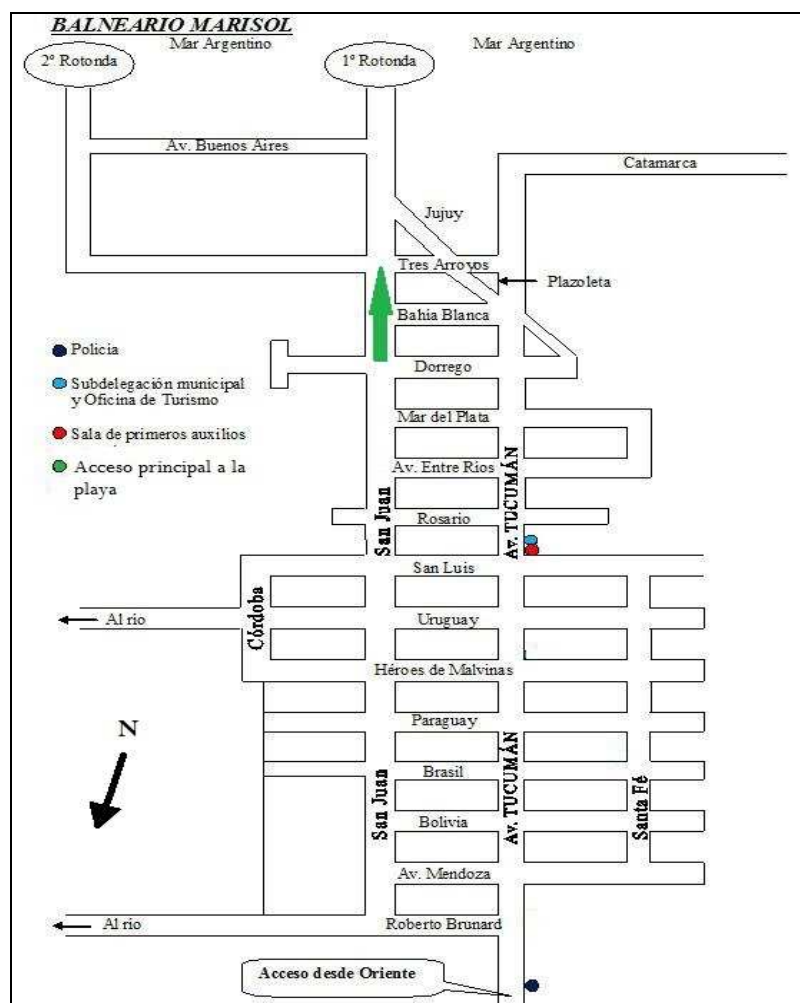


Fuente: Página Facebook Balneario Marisol

Emplazada entre médanos, próxima al río Quequén Salado y el mar, es un pequeño pueblo rodeado de naturaleza que posee calles de tierra y añosos árboles, y una ocupación del espacio en muy baja densidad (Figura 4). Las calles más cercanas a la línea de costa se encuentran a aproximadamente 500 m de la misma. Resulta importante destacar que Marisol es la única localidad balnearia del litoral bonaerense que no ha afectado la primera línea de médanos a procesos de urbanización, y su planta urbana solo presenta una ocupación de 600 m de litoral paralelo al mar y de 1.300 m perpendicular al mismo (Hernández, 2010).

Figura 4

**Croquis del área urbanizada de Marisol**



Fuente: adaptado por González sobre la base de página web marisol-oriente

Según el Censo Nacional de Población de 2010, el Balneario Marisol contaba con 158 habitantes, lo que representaba un incremento del 163,3% en relación a los 60 habitantes registrados en el año 2001 (INDEC, 2001 y 2010). El mayor crecimiento se verificó en 2001 con una variación relativa del 233%, con respecto a los 18 habitantes de 1991 (Tabla II).

Tabla II

**Evolución de la población de Marisol, 1991-2010**

Año	Cantidad de Habitantes
1991	18
2001	60
2010	158

Fuente: elaborado por González sobre la base de datos de la Municipalidad de Coronel Dorrego (2013) e INDEC (2010).

De acuerdo al Censo de 2010, Marisol registraba un total de 302 viviendas, de las cuales el 20% verificaba personas presentes y el 66% se usaban para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal (INDEC, 2010), cifras que evidencian el perfil turístico del pueblo balneario (Tabla III).

Tabla III

**Vivienda en Marisol según condición de ocupación, año 2010**

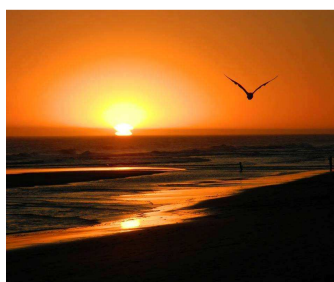
Condición de ocupación	Cantidad de viviendas	%
Con personas presentes	62	20,5
Con todas las personas temporalmente ausentes	12	4,0
En alquiler o venta	4	1,3
En construcción	13	4,3
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	200	66,2
Por otra razón	11	3,6
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC, 2010.

En cuanto a las características físicas, el Balneario Marisol y el Río Quequén Salado forman parte de una llanura de muy escaso declive, con amplias ondulaciones, generalmente modeladas por cursos semipermanentes de agua. El sector costero está rodeado por una franja marina de dunas móviles que hacia el interior del continente están fijas o semifijas por vegetación y forman un suelo arenoso (Figura 5). El cordón de dunas vivas tiene de 2.000 a 3.000 metros de ancho. Su forma es generalmente barjánica a transversal. Si bien los vientos más frecuentes son del sector norte, el desplazamiento de las dunas es en general hacia el mar (Safita, 2009)

Figura 5

### Dunas y playa de Marisol



Fuente: Página de Facebook Proyecto Costas Bonaerenses.

#### 4.2. Reseña histórica

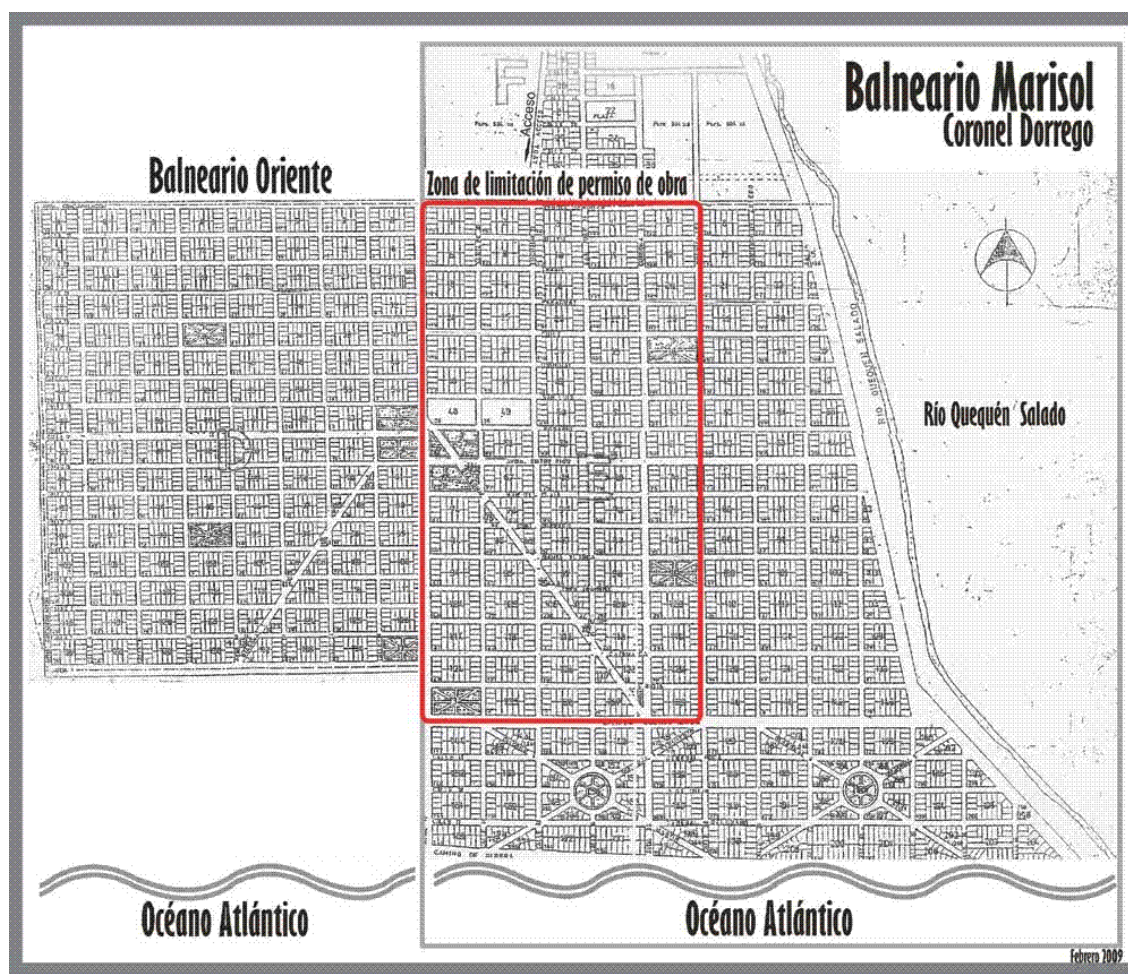
El Balneario Marisol se inauguró el 11 de Diciembre de 1949 entre frondosas arboledas, médanos y una extensa franja costera de playas de suave declive. En un principio se llamó Balneario Oriente; no obstante, cuando se fijó oficialmente su fecha de inauguración, pasó a denominarse Balneario Marisol.

Hacia 1940, habitantes de la localidad de Oriente, conociendo la cercanía al Mar Argentino a tan solo 22 km, se reunieron para dar creación al Balneario Oriente. Se realizó el parcelamiento de los terrenos siguiendo el clásico modelo en damero, partiendo de la estructura básica de la plaza principal (Caramelli, 2007). En la figura 6, se observa la primera localización del Balneario Oriente y el emplazamiento definitivo de Marisol.



Figura 6

**Plano del primer balneario Oriente y del actual balneario Marisol**



Fuente: Página Web Municipalidad de Coronel Dorrego

La venta y promoción del loteo se efectuó en el ámbito del partido de Coronel Dorrego debido al importante hecho de ser el único balneario del partido; no obstante también se ofrecieron en Capital Federal (Figura 7). Casi 10 años después se llevó a cabo un nuevo loteo, esta vez a unos 1.500 metros más hacia el oeste, dado que en los loteos previos no se había tenido en cuenta la presencia de médanos vivos.

Figura 7

Propaganda de venta de lotes en el balneario Oriente



Fuente: Página de Facebook de Marisol Efeme

Desde su creación prevalecieron las actividades relacionadas al turismo, aunque paralelamente se realizaron otras vinculadas a la actividad agropecuaria. En 1950 aproximadamente se extrajeron de la playa grandes cantidades de arena destinadas a la construcción de inmuebles, no obstante dicha actividad no prosperó debido a la mala calidad de la arena y a la competencia de mercados cercanos (Caramelli 2007). En la actualidad la actividad turística es la que mantiene e impulsa el crecimiento del pueblo generando ingresos y empleos; es decir, la población residente se dedica en su mayoría a actividades (directa e indirectamente) vinculadas al turismo como transporte, construcción y alojamiento.

A continuación se puede observar el crecimiento que experimentó el balneario en los últimos años, a través de imágenes del Google Earth (Figuras 8, 9 y 10).



Figura 8  
**Balneario Marisol año 2003**



Fuente: elaborado por González sobre la base de Google Earth.

Figura 9  
**Balneario Marisol año 2006**



Fuente: elaborado por González sobre la base de Google Earth.

Figura 10  
**Balneario Marisol año 2013**



Fuente: elaborado por González sobre la base de Google Earth.



## 5. Marco normativo

A nivel municipal, la Ordenanza N° 3290, sancionada en el año 2013, regula las construcciones en el Balneario Marisol (Ver Anexo). La misma establece una zonificación que delimita un área urbana y una de recuperación donde queda prohibida la construcción<sup>6</sup>, demarca las líneas de costa del Océano Atlántico y la línea de ribera del Río Quequén Salado<sup>7</sup>. Asimismo identifica espacios verdes, centro cívico, zona residencial y zona mixta (residencial/comercial), y los correspondientes indicadores urbanísticos. A fin de proteger el arbolado existente, esta ordenanza dispone como requisito previo a la tramitación del permiso de construcción, la presentación de un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto definitivo. También establece que las parcelas deberán estar delimitadas por cercos vivos.

A nivel provincial, la Ley N° 12707 declara Paisaje Protegido de Interés Provincial al Río Quequén Salado y al Balneario Marisol. Esta norma tiene como finalidad conservar este río y sus afluentes, como recursos libres de contaminación, y proteger la integridad del paisaje y las condiciones actuales de Marisol. En su artículo 4° establece que:

“Toda modificación al régimen parcelario, así como la realización de toda obra pública o privada, deberá ser aprobada por la autoridad municipal correspondiente, previa presentación de la parte interesada de una evaluación del impacto ambiental. Dicha evaluación deberá contemplar que la obra no altere las condiciones del río, sus afluentes y la Villa Balnearia, ni las características del paisaje, ni de su fauna, ni de su flora autóctona.”

Por otra parte, Marisol está incluida en la Reserva Natural de Usos Múltiples Arroyo Los Gauchos del partido de Coronel Dorrego, creada por decreto provincial N° 469/2011<sup>8</sup>. Se trata de un área protegida de 700 ha que tiene como fin conservar el valioso ecosistema de dunas y pastizales del frente costero de Coronel Dorrego.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Si bien no se aclara en la ordenanza que se entiende por área de recuperación, en una entrevista realizada a personal de la oficina de Catastro de la Municipalidad de Coronel Dorrego, se informó que es un área de médanos vivos, destinada a fijarse con vegetación.

<sup>7</sup> La Ordenanza 3290, en el artículo 1, establece la demarcación de la poligonal de las líneas de ribera delimitada por la Autoridad del Agua.

<sup>8</sup> Según los considerandos del Decreto Provincial N° 469/2011, el Arroyo los Gauchos, ubicado en el Partido de Coronel Dorrego, “constituye uno de los últimos relictos naturales de la zona de contacto entre los pastizales costeros templados del sudoeste bonaerense con la costa marina y sus ambientes de duna, playa y litoral marino, que cuenta con una singular diversidad biológica, y contribuye a la conservación de especies amenazadas tales como la Gaviota Cangrejera (*Larus atlanticus*), la Lagartija de las Dunas (*Liolaemus multimaclulatus*), el Delfín Franciscana (*Pontoparia Blainvillei*) o la Almeja Amarilla (*Mesodesma mactroides*) en la costa, y el Espartillero Enano (*Spartonoica maluroides*) y el Espartillero Pampeano (*Asthenes hudsoni*) en sus pastizales costeros.”

<sup>9</sup> La ordenanza 2627/07 autorizó la suscripción de un convenio de cooperación entre el municipio de Coronel Dorrego y el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires, reconociendo que el partido de Coronel Dorrego posee uno de los más extensos campos de dunas de la provincia de Buenos Aires y del país.

## **6. Caracterización de la oferta turístico-recreativa del Balneario Marisol y su entorno próximo**

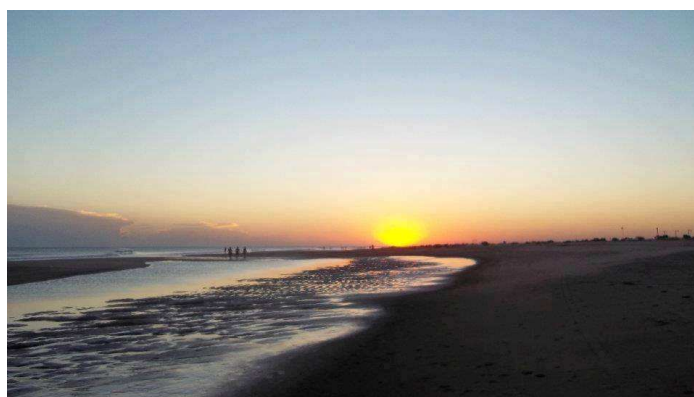
### **6.1. Recursos turísticos naturales**

Marisol y su entorno próximo poseen diversos atractivos que complementan a la actividad principal del turismo de sol y playa en el balneario y que pueden provocar una motivación de visita por parte de los turistas y recreacionistas.

Esta localidad costera cuenta con un importante recurso natural que constituye un atractivo turístico en sí mismo, una extensa playa arenosa de 35 kilómetros de extensión sobre el océano Atlántico, cuyo ancho varía entre los 500 y 800 metros (Figuras 11). Es más extensa en proximidad a la desembocadura del Río Quequén Salado. No contiene elementos, como caracoles o rocas, que obstaculicen la permanencia de las personas y la práctica de deportes. La playa se encuentra a 1.500 metros del área central del pueblo, y en su bajada principal se encuentra el único parador existente y una pequeña pasarela de madera (Figura 12). Durante los meses de verano es custodiada por dos guardavidas contratados.

Figura 11

#### **Playas de Marisol**



Fuente: Página de Facebook Balneario Marisol

---

Además menciona que se han realizado trabajos de relevamiento en el balneario Marisol que evidencian flora, fauna, geomorfología y estructura del paisaje costero de una importante biodiversidad vegetal, biológica y también especies animales de extrema fragilidad

Figura 12

### Rambla en playas de Marisol



Fuente: Página web Dorrego Turismo

Los cuerpos de agua son de gran trascendencia turística en una región; no solamente tienen valor escénico, sino también son notables por el gran número de actividades que se pueden desarrollar en ellos y en las áreas cercanas. En este sentido, el Río Quequén Salado ofrece diversas posibilidades turístico-recreacionales a través de sus cascadas y saltos naturales.<sup>10</sup> Se puede practicar deportes acuáticos como surf, windsurf y esquí acuático, entre otros.

Los recursos turísticos naturales que poseen Marisol y su entorno cercano son los siguientes:

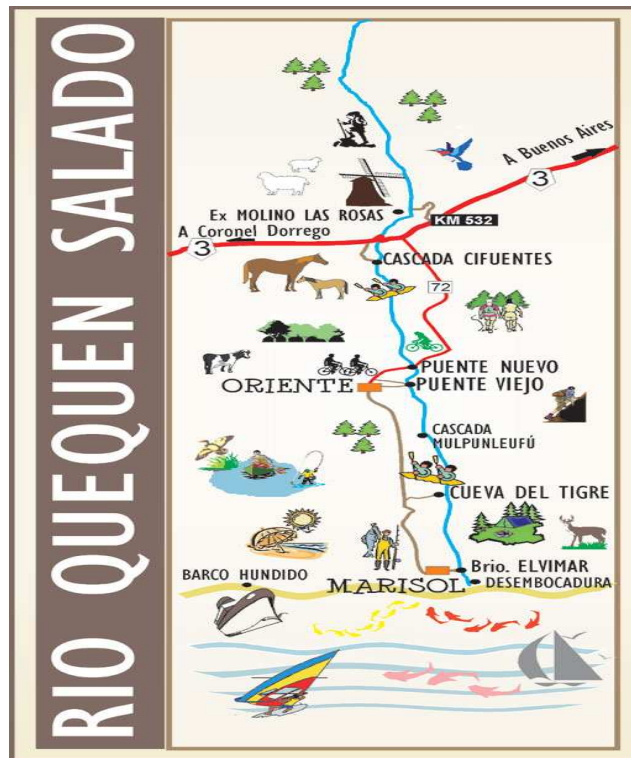
\* Río Quequén Salado: El Río Quequén Salado y sus márgenes permiten realizar variadas actividades: cabalgatas, trekking, mountain bike, tirolesa, campamentos, avistaje de más de 90 especies de aves y safaris fotográficos (Figura 13). Estas actividades se pueden realizar de forma particular o contratando excursiones con guía a una empresa local que a lo largo del año programa salidas y campamentos. Cabe destacar la presencia de cascadas y saltos a lo largo del Río, que han sido denominados según el campo o región que atraviesan.

---

<sup>10</sup> Su caudal de agua fue aprovechado para proveer de energía a las localidades de Oriente y Copetonas por más de 50 años.

Figura 13

### Río Quequén y Cascadas

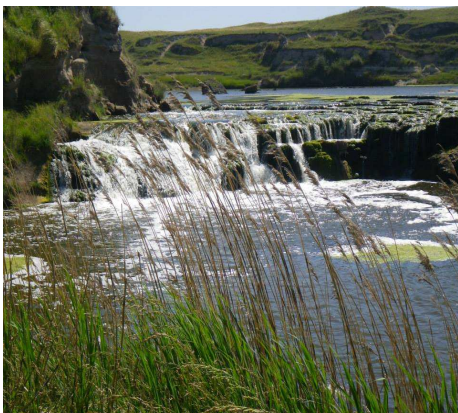


Fuente: Página Web ¿Descubriste Dorrego?

\*Cascada Mulpunleufú: se encuentra a 16 km aproximadamente del balneario. Los aborígenes le dieron este nombre al río y a la cascada. Su altura es de 3 metros y su ancho es de 160 metros aproximadamente debido a que se sitúa paralela al río y crecida tras crecida se va ensanchando (Figura 14).

Figura 14

### Cascada Mulpunleufú



Fuente: Página de Facebook de la Agencia de Viajes Río Quequén Salado.

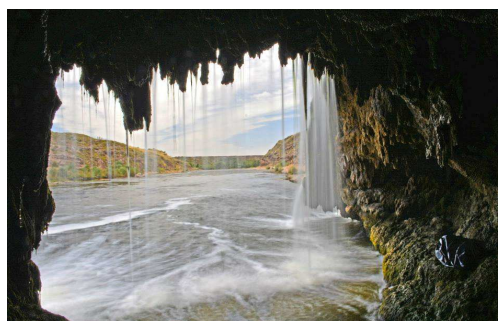
\* Cascada Cifuentes: Esta cascada, el salto más alto de la provincia de Buenos Aires (entre 5 y 7 metros), permite introducirse en una cavidad por la que se puede pasar detrás de la cortina de agua sin mojarse (Figura 15). Se encuentra aproximadamente a 3 km al sur del puente de la Ruta Nacional N° 3.

Figura 15

### Cascada Cifuentes



Fuente: Página web ¿Descubriste Dorrego? de la Municipalidad de Coronel Dorrego



Fuente: Página de Facebook de la Agencia de Viajes Río Quequén Salado

\*Salto de la Cueva del Tigre: se encuentra ubicado sobre el camino de acceso a Marisol, entre Oriente y el balneario, a 15 km de ésta (Figura 16). En el lugar existe un paso natural, que en la época de la conquista del desierto se denominaba Paso del Médano. Allí se puede observar una importante cascada y varias cuevas enclavadas en las barrancas. En una de estas cuevas, allá por el año 1860, se refugiaba Felipe Pacheco, un cuatrero conocido como el Tigre de El Quequén, quien aprovechaba la ventaja de la proximidad del Paso, para asaltar los arreos, carretas y diligencias que transitaban por allí.

Figura 16

### Cueva del Tigre



Fuente: González, 2013.



\*El Vimar: este balneario, muy conocido por la buena pesca, constituye otra alternativa de recreación para los pescadores y veraneantes del balneario Marisol. Se encuentra a unos 1.500 metros de la desembocadura y es un atractivo más que regala el curso de este río (Figura 17). En este lugar se encuentra el Autocamping Marisol.

Figura 17

**El Vimar**



Fuente: Página Web Río Quequén Salado de la Cooperativa Río Mulpunleufú

\*Desembocadura del Río Quequén Salado: se encuentra cercana al pueblo balneario, a tan sólo 1.500 m, lugar donde este río vierte sus aguas en el Océano Atlántico (Figura 18). Es ideal para la práctica de deportes acuáticos y la pesca de pejerreyes, lenguados, lisas y otras variedades del mar.

Figura 18

**Desembocadura Río Quequén**



Fuente: Página Web Río Quequén Salado de la Cooperativa Río Mulpunleufú

\*Arroyo El Indio: Junto al arroyo Pillahuincó, el Indio es uno de los dos afluentes del Río Quequén Salado (Figura 19). En su corto recorrido se encuentran varias cascadas y altísimas barrancas, y desemboca en el curso inferior de dicho río, en cercanías de Oriente.

Figura 19  
**Arroyo El Indio**



Fuente: Página Web Río Quequén Salado de la Cooperativa Río Mulpunleufú

\*Mirador panorámico del Río Quequén Salado: ubicado dentro del balneario, a 400 m del Oficina de Turismo y a 800 m del ingreso al balneario, el Mirador permite observar el estuario del Río Quequén Salado, además de avistajes de aves y safaris fotográficos desde dicho punto estratégico y alrededores (Figura 20).

Figura 20  
**Mirador Panorámico del Río Quequen Salado**



Fuente: González, 2014

Marisol posee flora y fauna de gran valor biológico, así como su playa y el Río Quequén Salado, que han promovido la declaración de “Paisaje Protegido de Interés Provincial”. En este sentido, la Ley Provincial N° 12707 pretende proteger y conservar tanto las características del paisaje, como su flora y fauna, el río y sus afluentes.

En la temporada de verano de 2014-2015 se realizaron visitas guiadas a cargo de biólogas que informaban acerca de la importancia de la flora y fauna que posee Marisol y su entorno próximo. Esta actividad que estaba destinada tanto a turistas, como residentes del partido y de Marisol, resultó muy positiva ya que contribuye a concientizar a la población sobre el valor de los recursos naturales existentes, y por ende la relevancia de protegerlos y preservarlos. Sumado a este proyecto, en 2015 se realizaron visitas a las escuelas primarias y jardines de infantes del distrito bajo el programa “Conociendo la costa Dorreguense” a

cargo de las mencionadas biólogas, el cual tenía como objetivo que la comunidad educativa conociera la importancia de las playas del partido y la riqueza biológica que éstas poseen.

## **6.2. Recursos turísticos socioculturales**

La actividad cultural y/o recreativa se lleva a cabo mediante acontecimientos programados y visitas a los diferentes sitios como la Cueva del Tigre, la Usina Hidroeléctrica en Oriente o las Cascadas. Existen acontecimientos programados a partir del mes de enero, primero con la llegada de los Reyes Magos y luego la elección de la Reina de la Fiesta del Verano. En febrero se celebran los Carnavales, oportunidad en la que se presentan grupos musicales locales y regionales.

En la temporada de verano 2014-2015 se realizaron excursiones de ecoturismo que permitían además de conocer la flora y fauna autóctona, realizar un safari fotográfico. A su vez, durante los meses de octubre y noviembre de 2015 y durante la temporada de 2015-2016 se realizaron excursiones de aventura, recorriendo 20 kilómetros de costa en Unimog<sup>11</sup>, partiendo de Marisol hasta el Arroyo El Gaucho guiado por biólogas especializadas en ambientes costeros (Figura 21).

Figura 21

### **Paseos en Unimog**



Fuente: Página de Facebook Dorrego Turismo

Por otra parte, a fin de aprovechar el atractivo que representa la pesca en el balneario, se realizan concursos y excursiones de pesca de costa y embarcada. También, durante el verano suelen organizarse torneos de seven playeros de rugby<sup>12</sup> y de kitesurf.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Camión con tracción en las 4 ruedas, adaptado para circular en la playa.

<sup>12</sup> En enero de 2015 se organizó el segundo Seven playero en el parador del Balneario Marisol.



### 6.3. Equipamiento turístico

#### 6.3.1. Alojamiento

El turista dispone de diferentes formas de alojamiento según sus necesidades y/o deseos. La oferta del balneario Marisol consta de 774 plazas distribuidas entre casas y departamentos de alquiler, cabañas, hoteles y habitaciones por día. Tanto la oferta de alojamiento como la de restauración son mayores en la temporada de verano debido a la estacionalidad que presenta el balneario.

Según datos proporcionados por el área de turismo de la municipalidad de Coronel Dorrego, la distribución de las plazas para el año 2013 era la siguiente:

Tabla IV

#### Distribución de las plazas y tipo de alojamiento

Tipo de alojamiento	Nombre establecimiento	Nº de plazas
Cabaña	Acuarela del Mar	30
Cabaña	Alpinas del Médano	12
Cabaña	Altos de Marisol	12
Cabaña	Particulares	69
Toneles <sup>14</sup>	Bringas Estela	8
Hotel	Marisol	28
Hotel	Nautilus	28
Habitación	Club de Pesca y Náutica	8
Habitación	Particulares	6
Casa	Particulares	190
Casa	Complejo Oriente	25
Casa	Centro Empleados Banco Nación	11
Departamento	Acuarelas	5
Departamento	Particulares	317
Departamento	Bella Vista del Mar	25
<b>TOTAL</b>		<b>774</b>

Fuente: elaborado por González en base a datos de la Dirección de Producción y Turismo, Municipalidad de Coronel Dorrego, 2013

<sup>13</sup> En noviembre de 2014 Marisol fue sede del Torneo Argentino de Kitesurf, organizado por la Asociación Argentina de la especialidad y el Municipio de Coronel Dorrego. En 2015 y 2016 se realizaron encuentros de Kitesurf.

<sup>14</sup> Tipo de construcción con toneles de madera.

Cabe agregar que Marisol también ofrece tres campings La Amarra, Club de Pesca y Náutica, y Autocamping Marisol. Estos representan una opción para las personas que prefieren otro tipo de alojamiento, algunos incluyen dormis como alternativa al acampe.

El balneario se ha caracterizado por recibir a visitantes bajo la modalidad de casa de fin de semana o segunda residencia (sobre todo familias de la localidad de Oriente y de la zona), aunque en la actualidad esta situación se está revirtiendo dado la creciente oferta extra hotelera (casas, cabañas y departamentos de alquiler). Según los datos suministrados por la responsable de la Dirección de Turismo de Coronel Dorrego, la ocupación de la oferta tanto hotelera como extrahotelera fue de un 95% en la temporada 2012-2013, si bien mencionó que en la temporada siguiente (2013-2014) este porcentaje se incrementó, no existen datos oficiales que lo avalen.

### **6.3.2. Restauración**

Existe la posibilidad de degustar diferentes platos, aunque son pocos los lugares que permanecen abiertos durante todo el año. La cantidad total de cubiertos es de 225 (Tabla V).

Tabla V

#### **Restauración en Balneario Marisol**

Establecimiento	Cantidad de cubiertos
Club de Pesca y Náutica Marisol	40
Club El Quequén	70
Resto Bar Don Meli	20
Parador Stella`s	15
Paseo de las Flores	80
<b>TOTAL</b>	<b>225</b>

Fuente: elaborado por González en base a datos de la Dirección de Producción y Turismo, Municipalidad de Coronel Dorrego, 2013.

### **6.3.3. Esparcimiento**

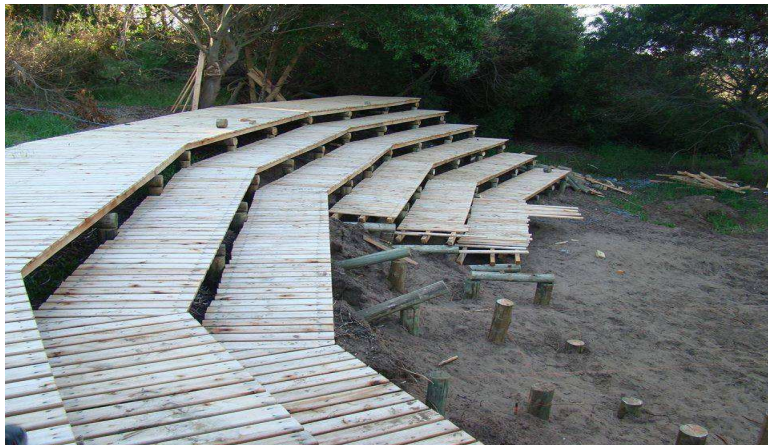
Los principales lugares recreativos son: Kyu Disco; Casa Maralí, además de ofrecer información y asesoramiento sobre pesca, existen metegoles y pools para el entretenimiento; el Club de Pesca El Quequén y el Parador Stella`s, ubicado en la playa donde se suelen realizar espectáculos musicales durante el verano y es lugar desde donde

se transmiten los concursos de pesca y entregan los premios, además de brindar servicios de buffet en cada evento.

Existe en el pueblo un anfiteatro, inaugurado en el año 2015, que permite ofrecer espectáculos musicales al aire libre (Figuras 22 y 23).

Figura 22

**Anfiteatro David Mathov**



Fuente: Página de Facebook Balneario Marisol.

Figura 23

**Anfiteatro David Mathov**



Fuente: Página web FM Del Sol

También se pueden practicar deportes como paddle en dos canchas existentes en el balneario. Asimismo el Club Sportivo y Recreativo El Quequén ofrece dos canchas de bochas, un salón con juegos infantiles, mesas de villar y metegoles.

### **6.3.4 Información turística**

La Oficina de Informes Turísticos se encuentra ubicada en calle Tucumán (sin número) y tiene abiertas sus puertas en temporada estival de diciembre a marzo, todos los días de 9 a 20 hs; durante el año los fines de semana (viernes, sábado y domingos) de 9 a 17 hs, y en vacaciones de invierno todos los días.

En los últimos años el municipio de Coronel Dorrego promociona Marisol tanto en ferias como en fiestas regionales locales, como por ejemplo la Fiesta Provincial de las Llanuras que se lleva a cabo en la ciudad cabecera del partido y a la que acuden gran cantidad de personas de toda la región.

### **6.4. Infraestructura**

\*Red básica de servicios: la Cooperativa de Provisión de Agua Potable, Vivienda y otros Servicios Públicos de Oriente Limitada brinda los servicios de abastecimiento de agua<sup>15</sup>, distribución de energía eléctrica, gas envasado y telefonía fija. En tanto, la limpieza, mantenimiento y riego de calles en Marisol, así como también la recolección de residuos, son llevados a cabo por personal municipal.

\* Red de carreteras: la Ruta Provincial N° 72 que une la ciudad cabecera de partido (Coronel Dorrego) con la localidad de Oriente, se encuentra asfaltada en su totalidad. Esta ruta confluye en la Ruta Nacional N° 3 que comunica con las ciudades de Tres Arroyos, Buenos Aires y al sur con Bahía Blanca.

\* Señalización: se encuentra a cargo del municipio de Coronel Dorrego y la delegación de Oriente. Los caminos poseen la cartelería necesaria para llegar al balneario incluyendo carteles indicadores en las curvas, señalando los tramos que pueden presentar algún peligro (curvas cerradas, animales sueltos, etc.).

\* Señalética turística: Los atractivos están señalizados, y en algunos casos cuentan con una breve descripción del mismo (Figuras 24, 25 y 26).

---

<sup>15</sup> El suministro de agua de la red domiciliaria de Marisol proviene de una perforación. No obstante, no es utilizada para consumo.

Figura 24

**Señalización de un atractivo turístico**



Fuente: González, 2014

Figura 25

**Señalización sobre avistaje de aves en el mirador del Río Quequén Salado**



Fuente: Página de Facebook Dorrego Turismo

Figura 26

**Señalización sobre flora y fauna en el mirador del Estuario del Río Quequén Salado**



Fuente: Página de Facebook Dorrego Turismo

\* Transporte: diferentes servicios de transporte conectan Oriente y Marisol con distintas localidades como se puede observar en la Tabla IV. Asimismo durante la temporada de verano desde la ciudad de Coronel Dorrego, el Municipio dispone de una combi para viajar gratuitamente hacia el Balneario y regresar a la noche.

Tabla VI

**Servicios de transporte hacia Oriente y Marisol**

Empresa	Salida	Destino
AyM García	Buenos Aires	Oriente
Passa Tour	Bahía Blanca/ Coronel Dorrego	Oriente
La Primera Dorreguense	Tres Arroyos	Oriente
Transporte Andrés	Coronel Dorrego	Oriente
Transporte Andrés	Oriente	Marisol

Fuente: elaborado por González, sobre la base de datos de página Web del Municipio de Coronel Dorrego

\*De salud: el balneario cuenta con una Sala de Primeros Auxilios. Además en la localidad de Oriente, distante a 22 kilómetros, existe una Unidad Sanitaria que cuenta con un médico todo el año. Asimismo, durante la temporada estival hay guardavidas en la playa.

\* Educación: en lo que respecta a la oferta educativa, el Balneario cuenta con educación inicial y primaria (Escuela Primaria Básica N° 35 Héroes de Malvinas).

\*Servicios religiosos: el balneario posee una capilla al aire libre llamada La Ermita y las misas son oficiadas los días domingos por el párroco de Oriente.

\*Seguridad: en el balneario existe un Destacamento de Policía. También la vecina localidad de Oriente dispone de un destacamento policial y de bomberos que trabajan durante todo el año<sup>16</sup>.

\*Comunicación: existen cabinas telefónicas e internet en el balneario aunque la señal de telefonía celular no posee buena cobertura.

---

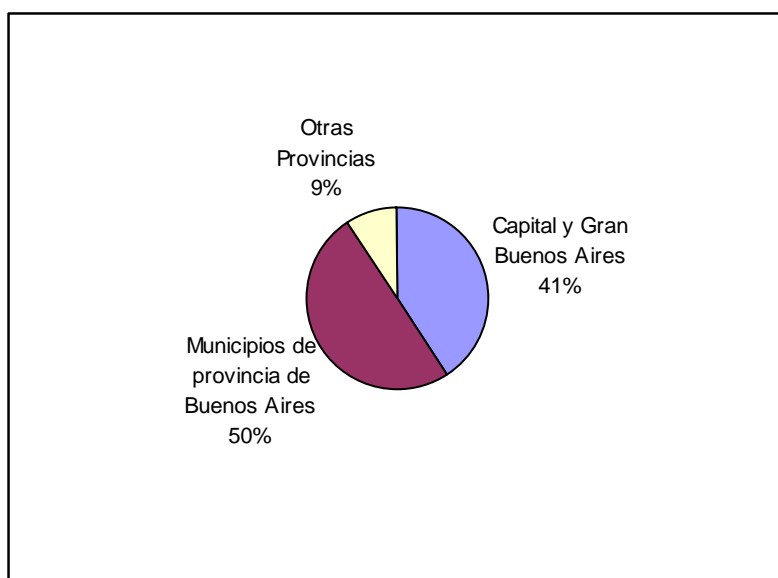
<sup>16</sup> El 5 de enero de 2014 hubo un importante incendio que duró varios días. El fuego afectó más de 6.000 ha, gran parte de la vegetación y arboledas del entorno; una docena de casas del pueblo quedaron destruidas y 5.000 personas debieron ser evacuadas. Veinte dotaciones de bomberos de diversos puntos de la región, entre ellos Tres Arroyos, Cabildo, Bahía Blanca, Dorrego, Oriente, Copetonas, Orense, Claromecó, Reta, San Cayetano, Coronel Pringles y Monte Hermoso, trabajaron para controlar los múltiples focos (La Nueva, 7/1/2014).

## 7. Caracterización de la demanda turístico-recreativa del Balneario Marisol

Según datos proporcionados por la responsable del área de Turismo de la Municipalidad de Coronel Dorrego, en lo que a mercados emisores respecta se tiene registro de las temporadas 2009/2010, 2010/2011 y 2011/2012. En cuanto a la última temporada se observa que el mayor porcentaje de personas provenía de municipios bonaerenses (50%), estos son: Olavarría, Azul, Tandil, Mar del Plata, La Plata, Coronel Pringles, Benito Juárez y Bahía Blanca<sup>17</sup>; un 41% de Capital Federal y Gran Buenos Aires, y un 9% del resto de las provincias.

Figura 27

### Lugar de procedencia de los turistas en la temporada 2011/2012



Fuente: elaborado por González, sobre la base de datos de la Municipalidad de Coronel Dorrego

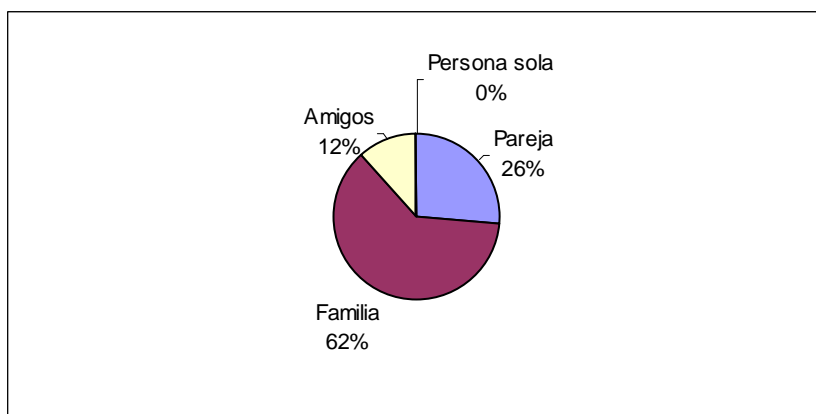
A partir del análisis de las encuestas realizadas en los meses de enero y febrero de 2014 en el marco del presente trabajo, se observa que el tipo de grupo predominante en el relevamiento es el familiar (62%) seguido por parejas (26%); por último se encuentran grupos de amigos (12%) (Figura 28).

En su mayoría se trata de empleados (40%), también profesionales (14%), comerciantes (11%), jubilados (11%) y docentes (9%); en tanto productores agropecuarios y estudiantes representan el 6% y 3% respectivamente (Figura 29).

<sup>17</sup> Es importante destacar que en la temporada 2009/2010, el 20% de los turistas provenían de Bahía Blanca, una de las principales ciudades de la región.

Figura 28

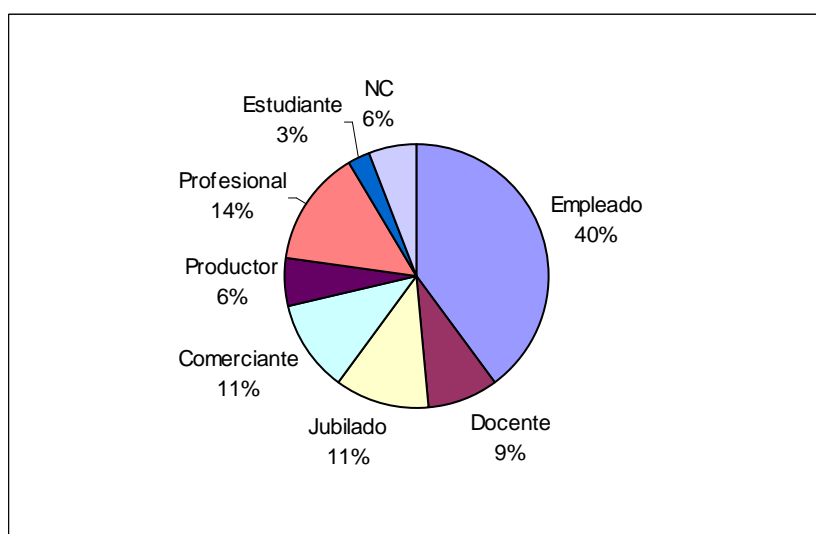
**Composición del grupo encuestado en los meses de enero y febrero de 2014**



Fuente: elaborado por González.

Figura 29

**Actividad laboral del responsable del grupo encuestado en los meses de enero y febrero de 2014**



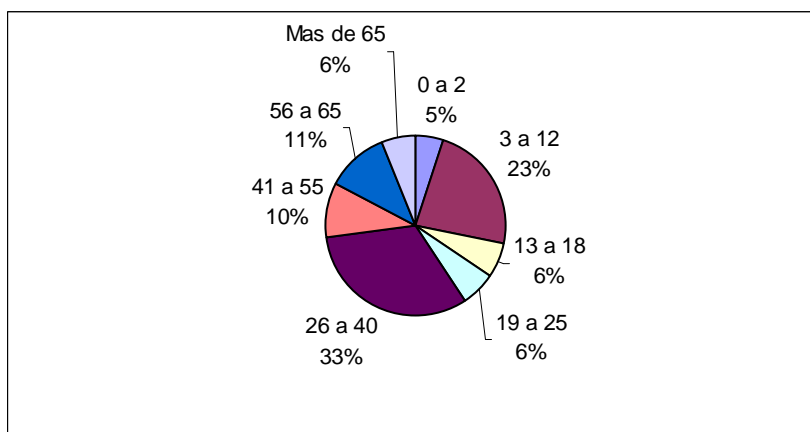
Fuente: elaborado por González.

Las edades oscilan, en su mayoría, entre 26 y 40 años (33%), y entre 3 y 12 años (23%), seguidos por los grupos etarios de entre 41 y 55 años, y 56 y 65. En las encuestas realizadas, los rangos de 13 a 18, de 19 a 25 años y mayores de 65 años representan un 6% cada uno (Figura 30).



Figura 30

**Edades de los encuestados en los meses de enero y febrero de 2014**

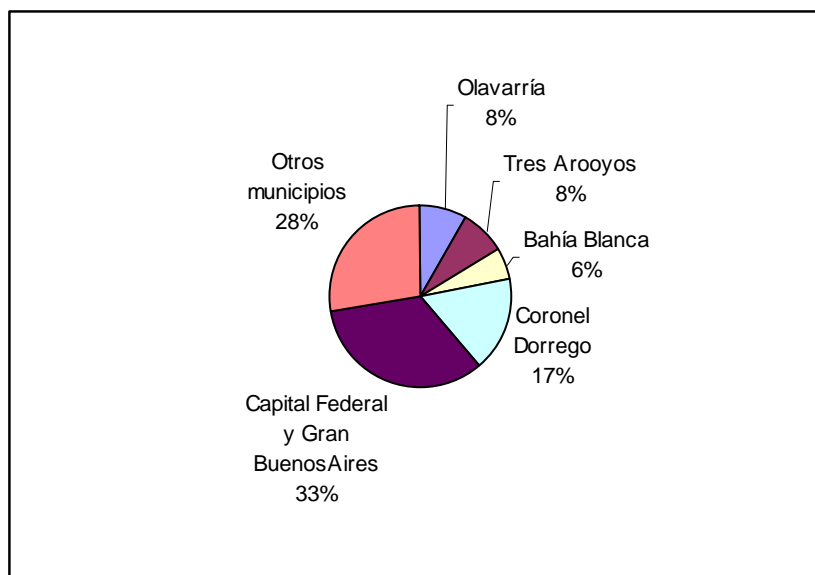


Fuente: elaborado por González.

En cuanto al lugar de procedencia de los encuestados, el 33% proviene de Capital Federal y Gran Buenos Aires y un 17% del partido de Coronel Dorrego<sup>18</sup>; seguido por los municipios de Olavarría y Tres Arroyos (8% respectivamente) y Bahía Blanca (6%). En tanto el 28% restante corresponde a personas de otros municipios bonaerenses (Fig. 31).<sup>19</sup>

Figura 31

**Lugar de procedencia de los encuestados en los meses de enero y febrero de 2014**



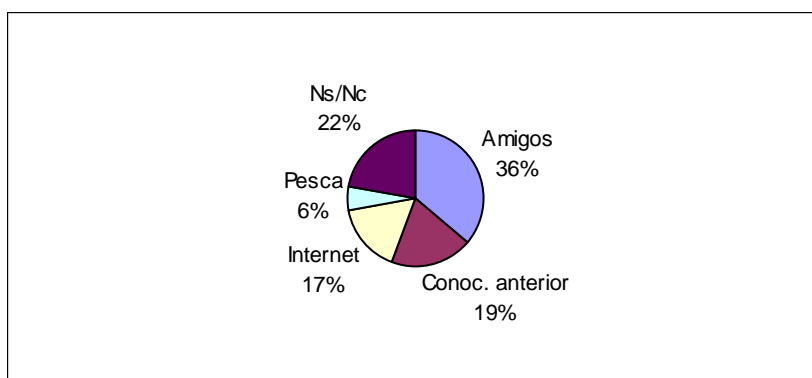
Fuente: elaborado por González.

<sup>18</sup> El 17% comprende personas de la localidad de Oriente, dado su cercanía, y del resto del partido como Aparicio y la ciudad cabecera de Coronel Dorrego.

<sup>19</sup> Azul, Benito Juárez, Punta Alta, Trenque Lauquen, Junín, La Plata, Necochea, Brandsen y Bolívar.

La mayoría manifiesta que ha conocido Marisol a partir de la información brindada por amigos (36%), muchos lo visitan desde hace años (19%), en tanto un 17% de los encuestados se ha informado por internet y un 6% lo conoce a partir de actividades vinculadas a la pesca (Figura 32).

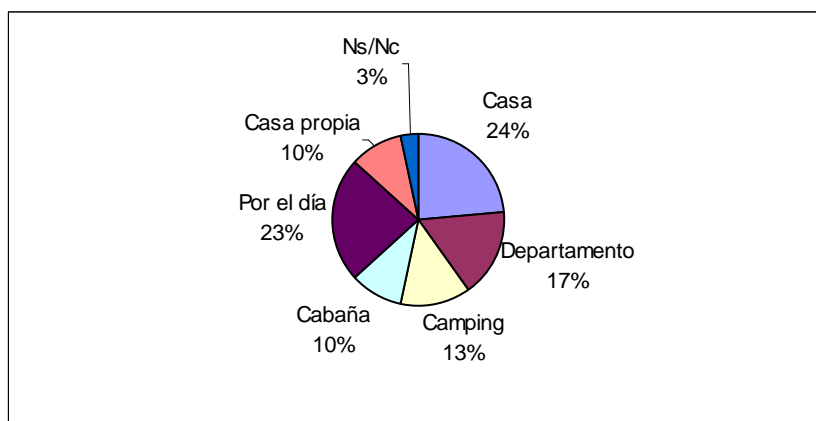
Figura 32  
**Fuente de información sobre Marisol**



Fuente: elaborado por González

Con respecto al tipo de alojamiento, un 23% de los encuestados son recreacionistas que concurren a Marisol a pasar el día. Un 24% manifestó que se hospedaba en casas, un 17% en departamentos, 13% en campings, 10% en cabañas y otro 10% indicó que tenía casa propia.

Figura 33  
**Tipo de alojamiento elegido en los meses de enero y febrero de 2014**



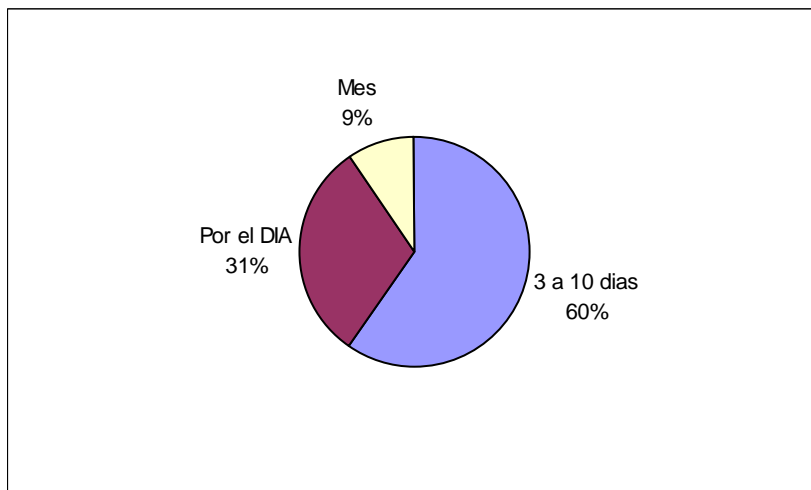
Fuente: elaborado por González

En cuanto el tiempo de estadía, un 31% de los encuestados visitó el balneario por el día, en su mayoría se trataba de personas de la zona y de la localidad de Oriente, dado su cercanía.

El 60% permaneció entre 3 a 10 días, y un 9% se quedó 30 días o más; en este caso, se trata fundamentalmente de personas jubiladas que poseen casa en el balneario (Figura 34).

Figura 34

**Días de permanencia de los encuestados en los meses de enero y febrero de 2014**

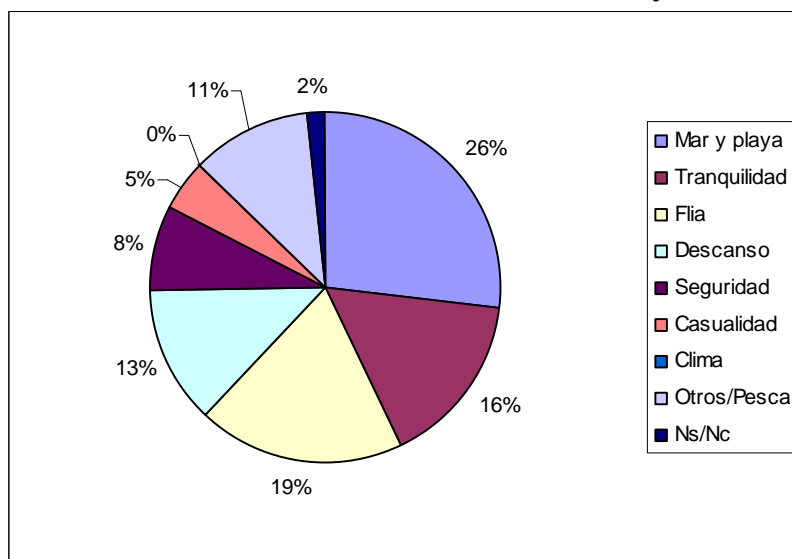


Fuente: elaborado por González

Al momento de indicar los motivos por los cuales eligieron Marisol, en primer lugar se destaca el mar y la playa (26%), seguido por lugar propicio para el grupo familiar (19%), la tranquilidad (16%), el descanso (13%) y la seguridad (8%). El clima era otra opción brindada pero no fue elegida por ninguno de los encuestados. También fue señalado como motivo de viaje la pesca (11%), aunque no estaba indicada en la encuesta como opción (Figura 35).

Figura 35

**Motivos de elección de Marisol en los meses de enero y febrero de 2014**

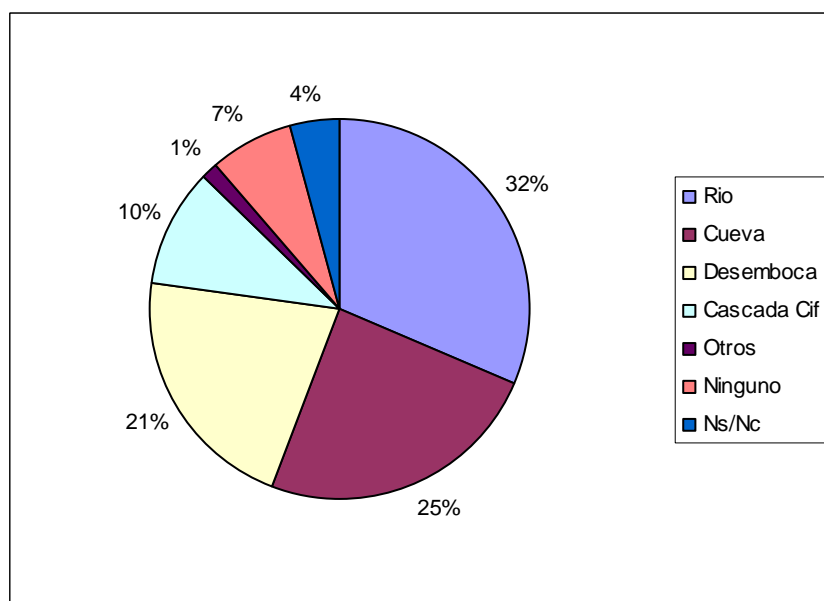


Fuente: elaborado por González

Por otra parte, se consultó sobre los lugares de Marisol y sus alrededores que habían visitado (Figura 36). En este caso el atractivo más visitado es el Río Quequén Salado (32%), luego la Cueva del Tigre (25%) y la Desembocadura (21%); por último, la Cascada Cifuentes (10%), y muy pocos han visitado y conocido la Cascada Mulpunleufú. El 7 % sólo disfrutaba de la playa, algunos por elección, otros por desconocimiento de estos atractivos, lo cuales fueron informados e invitados a conocer al momento de la encuesta.

Figura 36

**Atractivos visitados por los encuestados en los meses de enero y febrero de 2014**

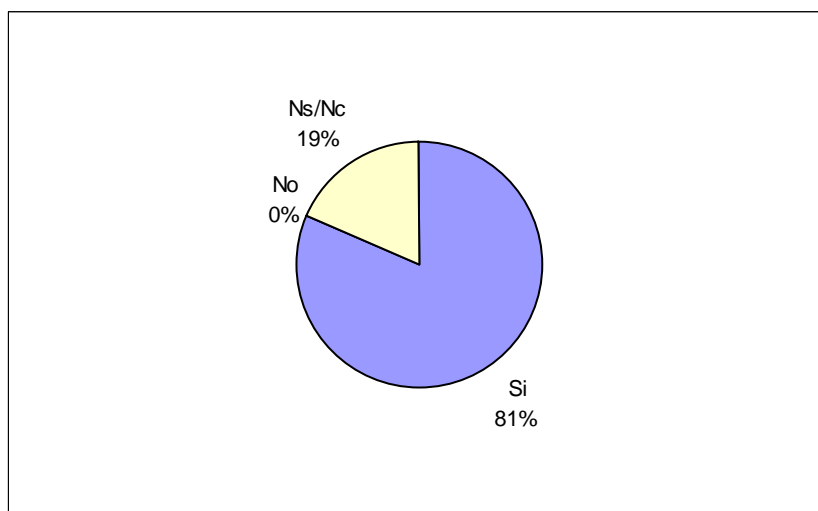


Fuente: elaborado por González

Es importante destacar que al ser consultados si eran suficientes los servicios ofrecidos la mayoría (81%) respondió que sí, que volverían la próxima temporada y que el balneario había cumplido con las expectativas (Figura 37).

Figura 37

**Consulta si volvería la próxima temporada**



Fuente: elaborado por González

Por último, la encuesta solicitaba indicar tres opiniones negativas y tres positivas sobre Marisol. En lo que a aspectos positivos concierne, la tranquilidad es lo primero que se pondera entre todos los encuestados; luego continúan la playa, la seguridad junto con la presencia policial y la limpieza. Entre los aspectos negativos señalados, el principal es el estado del camino de acceso al pueblo, luego los precios elevados (tanto del alojamiento como de los comercios) y la cantidad de menores en cuatriciclos.<sup>20</sup> En la tabla VII se sintetizan los aspectos positivos y negativos indicados por las personas encuestadas.

---

<sup>20</sup> Se pudo observar que circulaban cuatriciclos en cercanías del estuario y consultando con la responsable del área de turismo confirmó que no está permitido circular en dichos vehículos.

Tabla VII  
**Consulta sobre aspectos positivos y negativos de Marisol,  
relevados en la encuesta realizada en enero-febrero de 2014**

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
Tranquilidad	Mejorar camino acceso
Playa	Precios altos / Falta de regulación
Seguridad	Muchos menores en cuatriciclos
Presencia policial	Faltan baños públicos en el Río
Orden del balneario	Falta transporte hacia la Villa
Limpieza	Faltan más lugares de esparcimiento
Amabilidad de los guardavidas	Falta seguridad durante todo el año
Arbolado	Limpieza y arreglos de calles
Señalización	Falta una farmacia
Amplia oferta de lugares para visitar	Orden del tránsito
Naturaleza	Desarrollar atractivos
Parador de la playa	Señalización y transporte
Amabilidad de la gente del lugar	Faltan juegos y/o entretenimiento para chicos
Crecimiento del balneario	Mejorar la bajada a la playa (solo se puede con vehículos a tracción)
Río y sus paisajes	Falta antena de compañía de celular
Cercanía (ubicación)	Falta estación de servicio
Mirador panorámico	Faltan hoteles (alojamiento)
Iluminación	Faltan paradores en la playa
Amplios espacios para desplazarse	Falta un cuerpo de bomberos estable en la Villa
Potencial	Mayor difusión de opciones turístico-recreativas
Pesca	Poda de árboles de gran tamaño
Organización de la zona de baños públicos	Desorganizada playa de estacionamiento (en la playa)
Ideal para el descanso	Ausencia de plan de forestación
Liberación de terrenos para construir	Carteles indicativos de prohibición de prender fuego
Construcción de edificios públicos	Conexión de agua potable
Gastronomía	Plaza municipal
Lugar ideal para la familia	Campañas de prevención de incendios
Servicios al turista	

Fuente: González y Dirección de Producción y Turismo de la Municipalidad de Coronel Dorrego, 2014

## 8. Diagnóstico y propuestas

Una vez realizado el análisis del área de estudio, y la caracterización de la oferta y demanda turístico-recreativa de Marisol, se puede efectuar un diagnóstico que permita establecer diferentes propuestas, acciones y prácticas conducentes a promover el desarrollo sostenible del pueblo balneario y su principal actividad.

- **Accesibilidad y señalización:** desde la Ruta Nacional N° 3 hasta la ciudad de Oriente el camino se encuentra en buenas condiciones, asfaltado hasta la finalización de la zona urbana de dicha localidad. La señalética es precisa desde la ruta hasta la llegada a Marisol; e inclusive los distintos atractivos se encuentran correctamente indicados, tanto en el balneario como en su entorno cercano.

Teniendo en cuenta la localización de Marisol, y considerando que la ciudad más importante del sudoeste bonaerense es Bahía Blanca, sería conveniente instalar cartelera indicativa de la distancia al balneario en el tramo de la Ruta Nacional N° 3 entre la mencionada ciudad y el cruce de acceso Oriente y Marisol, en el kilómetro 532.

Dada la cercanía de Marisol a la localidad de Sierra de la Ventana, se propone promocionar a partir de cartelera e indicar distancia y ubicación del balneario en el tramo entre el cruce de Fra-Pal y el de las rutas Nacional N° 3 y Provincial N° 72.

- **Recursos turísticos naturales:** Marisol posee una variada oferta de recursos turísticos naturales. Además del producto de sol y playa, existen atractivos tales como cascadas, un río navegable que permite realizar diversas actividades recreativas (pesca, kayak y tirolesa, entre otros.), el estuario del Río Quequén Salado, miradores, salto de agua, lagunas y arroyos.

Con respecto a la playa, se propone:

Regular legalmente la construcción de potenciales paradores en la playa, considerar la ubicación y tamaño de los mismos, así como también la tipología y materiales permitidos en su construcción.

Hacer estudios de capacidad de carga y regular los paseos en Unimog o cualquier otro vehículo en la playa, hasta el Arroyo Los Gauchos.

Colocar más cestos de residuos en la playa

Incorporar en la temporada de verano inspectores de playa que controlen el tránsito de cuatriciclos, sobre todo en áreas donde no está permitido su circulación como en el estuario. No permitir animales en la playa y controlar el cumplimiento de las disposiciones.

\* Río Quequén Salado: este curso de agua permite realizar diversas actividades como kayak, pesca, mountain bike y trekking en sus márgenes también. Existen travesías en kayak, tirolesa, cabalgatas que a su vez se combinan con campamentos o recorridos en mountain bike. Todas estas actividades de turismo aventura que se realizan en el curso medio e inferior del río, son organizadas por una sola empresa.

Se propone ampliar la oferta turístico-recreativa, a partir del desarrollo por parte del Municipio de actividades en el río y en sus márgenes, que sean gratuitas o se ofrezcan a un costo accesible. Se sugiere organizar senderos de trekking y/o biciesendas señalizadas, un circuito paralelo al río que podría partir o llegar al pueblo.

\* Cascada Mulpunleufú: Si bien cuando se ingresa al balneario existe un cartel indicativo con el nombre de la misma, no se señala o especifica el sendero ni la alternativa de navegación hasta la cascada. El acceso a la cascada es vía trekking o por kayak, razón por la cual no es fácil de ubicar y requiere que, en caso de hacer trekking, guías o personas que conozcan la zona indiquen el camino.

Es importante indicar, por ejemplo en la página web de turismo del municipio, que es una de las cascadas de más difícil acceso y cuáles son las formas de llegar.

Se propone crear una biciesenda que conecte el balneario y la cascada, de este modo se brinda otra opción de paseo y facilita la llegada a la misma.

\* Cascada Cifuentes: se encuentra bien señalizada y su acceso se encuentra en buen estado. Muchas personas suelen ir a pasar el día, recorrer, conocer y contemplar la cascada.

Se sugiere colocar cestos de residuos a fin de mantener la limpieza y contribuir a la conservación y protección del lugar.



\* Salto de la Cueva del Tigre: su ubicación está correctamente señalizada y se encuentra además una reseña histórica que cuenta la leyenda de este sitio. También existen bancos para mayor comodidad y cestos de residuos para colaborar con la limpieza y mantenimiento del lugar.

Efectuar tareas de mantenimiento del lugar, tales como recolección de los residuos (que no sea esporádicamente) y corte del pasto en el área de picnic

\* El Vimar: en varios sitios web se lo menciona como lugar de pesca y no se informa que existe un camping.

Se recomienda señalar su ubicación y promocionarlo en los diferentes sitios web como una opción para los pescadores y como alternativa de alojamiento.

\* Desembocadura del Río Quequén Salado: representa una alternativa que complementa la oferta de actividades que se puede realizar en el balneario, buen acceso con vehículos a tracción.

Señalar en el pueblo la ubicación y formas de llegar a la desembocadura.

\* Arroyo El Indio: los arroyos y lagunas complementan la oferta de Marisol dada su cercanía, y a su vez representa una alternativa para los aficionados a la pesca. Es de fácil acceso y tiene buena señalización.

Colocar cestos de residuos para promover el mantenimiento y la limpieza del lugar.

\* Mirador panorámico del Río Quequén Salado: correctamente señalizado, a su vez cuenta con cartelera informativa sobre la fauna y flora que se puede apreciar desde el mismo. Durante temporada estival se realizan visitas guiadas

Promocionar y realizar visitas guiadas los fines de semana largo.

El programa “Conociendo la costa dorreguense” podría extenderse a establecimientos de educación secundaria y también en la carrera de Técnico Universitario en Emprendimientos Turísticos que se dicta en la ciudad de Coronel Dorrego.

Por lo detallado, se demuestra que Marisol cuenta con una variedad de recursos, situación que debe ser aprovechada frente a otros destinos turísticos de la región. El bajo impacto antrópico, la calidad ambiental y la existencia de atractivos turísticos naturales como alternativa al producto sol y playa son puntos fuertes a favor del balneario, especialmente si se considera un nuevo perfil de turista, que valora el medio natural y está comprometido con el cuidado del ambiente.

Se deben fortalecer y optimizar las acciones de promoción del balneario para diversificar y difundir su oferta turístico-recreativa, a través de la organización de actividades al aire libre y eventos que capten al turista que se interesa por el medio ambiente y la preservación y cuidado del mismo.

Se sugiere que el Municipio de Coronel Dorrego fortalezca la promoción de Marisol y sus atractivos en ferias provinciales como la FIT (Feria Internacional de Turismo) y algunas regionales como la FISA (Feria de la Producción, el Trabajo, el Comercio y los Servicios del Sur Argentino).

- **Recursos turísticos socio-culturales:** Marisol ofrece visitas a la Cueva del Tigre, que además de su valor natural posee una interesante leyenda, y acontecimientos programados como la celebración de los carnavales, concursos de pesca y la Fiesta del Verano donde se elige a la Reina de Marisol.

Incorporar otros acontecimientos programados o fiesta regional, a fin de complementar la oferta turístico-recreativa del balneario. Se propone organizar competencias de kayak en mar abierto, de natación que incluyan río y mar, carreras de bicicleta o duatlón y competencias de aventura que atraen a corredores, actividad en pleno auge. Esto representa una buena publicidad para el balneario.

Durante la temporada estival, se propone organizar torneos de beach voley, de fútbol para niños y de tejo para adultos mayores.

- **Equipamiento turístico:** con respecto al alojamiento, la oferta se caracteriza por la modalidad extrahotelera, esta tipología es la más elegida y tiene la ventaja que se ofrece durante todo el año, sobre todo las cabañas. La hotelería se encuentra disponible en la temporada de verano, no está categorizada y es de calidad media.

La modalidad de alojamiento “hostel” no se encuentra en el balneario y podría ser una opción, además de novedosa, más económica. Sobre todo para captar grupos de jóvenes, segmento que menos elige a Marisol. Se debería fomentar la inversión privada desde el municipio.

Es importante categorizar la hotelería existente y ampliar la oferta y su disponibilidad más allá de la temporada estival. Se propone fomentar la construcción de nuevos establecimientos a partir de incentivos fiscales, como por ejemplo la exención del pago de tasas y/o derechos de construcción a los inversores por cierto lapso de tiempo.

En cuanto a la oferta gastronómica es escasa y de calidad intermedia; sólo está disponible en la temporada de verano.

Diversificar y/o ampliar la oferta gastronómica. Incentivar la disponibilidad de establecimientos abiertos fuera de la temporada estival, por ejemplo organizando cenas con show en fines de semana largo o algún tipo de espectáculo, ofrecer precios promocionales, entre otras iniciativas.

Si se organizan eventos o acontecimientos programados, acompañar los mismos con una comida relacionada a dicho programa, trabajando en forma conjunta sector público y privado.

- **Esparcimiento:** hay algunos lugares que permiten realizar actividades recreativas pero las opciones son escasas. Cabe destacar la reciente creación de un anfiteatro al aire libre, el cual permite ofrecer distintos espectáculos durante la temporada estival.

Organizar un paseo de artesanos que convoque a artistas y artesanos de Marisol y la región. Este podría emplazarse en un espacio verde existente en el ingreso al balneario. Se trata de un lugar propicio para la creación de un paseo y no concentraría en un solo sector las opciones de esparcimiento.

Fomentar la creación de una biblioteca popular que funcione todo el año y que en verano ofrezca charlas, encuentros musicales, exposiciones de artistas, entre otras actividades.

- **Información turística:** la oficina de informes se encuentra correctamente señalizada en el ingreso a Marisol, brinda variada información y si bien el horario y días de atención es reducido, está abierta todo el año. También se puede consultar a través de la página web de la Dirección de Turismo y mantenerse actualizado de los eventos en las redes sociales (facebook y twitter) que la oficina municipal de turismo utiliza. Es importante destacar 2 cuestiones, una es que a partir de la creación de una Subdirección de Producción y Turismo, la actividad es llevada a cabo por profesionales en la gestión de la actividad turística; y la otra es la promoción de Marisol en importantes Ferias de Turismo, como por ejemplo en la Feria Internacional de Turismo y también a nivel regional en FISA en Bahía Blanca por ejemplo.

La ciudad de Coronel Dorrego es una ciudad de paso, ubicada cerca de importantes localidades del sudoeste bonaerense, y entre el circuito de mar y sierras, se propone que la oficina de información turística de Coronel Dorrego esté abierta los fines de semana para informar y dar conocer el balneario Marisol a los turistas de paso por la ciudad.

Fortalecer la promoción mediante la presencia en ferias y en campañas de promoción sobre todo en sectores donde aún no es reconocido.

- **Señalización:** la señalización de acceso al balneario como la señalética turística que indica y describe cada atractivo, es correcta y en general se encuentran en buen estado. Hay algunos carteles que evidencian falta de mantenimiento, por ejemplo la leyenda de la Cueva del Tigre, y algunos sectores que no se encuentran señalizados, como El Vimar. No obstante en líneas generales la señalización y cartelería es adecuada.

Optimizar la señalética existente y colocar nueva en la desembocadura del Río Quequén Salado, el arroyo El Indio y el balneario El Vimar.

- **Infraestructura:**

\* Red básica de servicios: el problema más importante de Marisol en cuanto a servicios básicos es la calidad del agua. La limpieza, iluminación y riego son satisfactorios.

A largo plazo y considerando el crecimiento que evidencia el pueblo es importante contar con una planta potabilizadora de agua. En el corto plazo, es necesario mejorar la frecuencia del servicio de recolección de residuos, más aún en temporada estival.

\* Red de carreteras: las principales rutas de acceso (nacional N° 3 y provincial N° 72) se encuentran en muy buenas condiciones; el camino entre la localidad de Oriente y Marisol, si bien no está pavimentado, está consolidado y en buenas condiciones.

Pavimentar el camino de acceso es atender un reclamo tanto de habitantes del balneario como de turistas. No obstante se considera importante conservar las calles internas de tierra. Preservar la naturaleza y su entorno puesto es uno de los motivos de elección de Marisol.

\* De transporte: si bien son pocas las empresas que brindan servicios desde/hasta Marisol, existen diversos puntos de partida hacia Oriente: desde Buenos Aires, Bahía Blanca, Coronel Dorrego y Tres Arroyos. Desde la localidad de Oriente, la más cercana al balneario, las salidas no son frecuentes, no obstante, existen buenas opciones para llegar hasta la misma. Inclusive, en temporada estival, desde la ciudad cabecera de Coronel Dorrego, el municipio brinda un servicio gratuito de ida y vuelta al balneario, previa inscripción. Esta iniciativa resulta muy positiva ya que fomenta el conocimiento, valoración e identificación local con el único balneario que posee el partido.

Aumentar la frecuencia de salida desde Oriente, ya sea mediante transporte público o bien fomentando y colaborando con el sector privado, sobre todo el temporada estival. Se trata de mejorar el servicio para quienes viven en Oriente o sólo pueden llegar a dicha localidad.

\* De salud: si bien Marisol dispone de una sala de primeros auxilios, ésta no cuenta con la atención de un médico; el profesional se encuentra en la localidad cercana de Oriente. Durante la temporada de verano, se cuenta con guardavidas en la playa.

Se considera conveniente contar con un profesional de la salud que preste servicios una vez a la semana para atención de la población residente, y durante la temporada estival aumentar la frecuencia, especialmente los fines de semana.

\* De educación: actualmente cuenta con establecimientos de educación inicial y primaria, la enseñanza secundaria se desarrolla en la localidad de Oriente.

Es importante considerar la posibilidad de dotar a Marisol de una escuela secundaria en un futuro. Deberá preverse su localización, proyecto y materiales.

\* Servicios religiosos: cuenta con una capilla al aire libre donde, en la temporada de verano se ofician las misas por el párroco de la localidad de Oriente.

En un futuro es posible la creación de una capilla, considerar su localización y los materiales a utilizar acordes al entorno.

\* De seguridad: el balneario cuenta con un destacamento policial. Asimismo la seguridad se refuerza desde Oriente que también dispone de un destacamento policial y cuerpo de bomberos.

Gestionar la creación del cuartel de bomberos, equipamiento reclamado por los vecinos del pueblo, para tranquilidad de residentes y turistas.

\* De comunicación: Si bien Marisol cuenta con locutorios con cabinas telefónicas e internet, los servicios de comunicación son ineficientes por las dificultades que presenta la señal de telefonía celular. La actividad turística requiere la comunicación mediante internet y telefonía para brindar un buen servicio. Por otra parte es fundamental para la mayoría de la población contar con señal de celular y de internet en su dispositivo móvil.

Realizar una evaluación de impacto de la posible localización de una antena de telefonía celular, ya que la instalación de una antena en el pueblo ocasionaría un importante impacto visual.

- **Marco normativo**

La Ordenanza N° 3290/13, si bien representa un avance en lo que a planificación y ordenamiento del balneario respecta, se pueden observar algunos vacíos. No aclara de forma expresa que se entiende por área de recuperación y cuáles serán las intervenciones permitidas en esta área. No especifica la floresta a conservar, podría ser una especie introducida y no una autóctona. Sin embargo, es válido que se indique que antes de construir en el área urbana se debe presentar un plano de la forestación existente que debe ser preservada en el proyecto definitivo.

Teniendo en cuenta que dicha ordenanza delimita un área de recuperación en el sector de médanos vivos<sup>21</sup>, sería necesario que la normativa especifique el destino y las intervenciones que se realizarían en la misma. Se considera conveniente realizar un estudio del sistema dunícola, debido a que se trata de un ambiente natural de gran importancia ambiental y biológica.

La fijación de médanos si bien se considera como medida de saneamiento del suelo para un posterior asentamiento de la población, en lo que a protección ambiental refiere posee varias contradicciones; ya que se suele quitar vegetación autóctona para incorporar otra, esto tiene impactos negativos en el sistema costero. Si bien puede ser una solución para habilitar una futura edificación, ambientalmente representa un perjuicio.

Se debe preservar el cordón de dunas mediante la sanción de una ordenanza, puesto se trata de un ambiente de gran valor biológico.

La Ley 12707 pretende conservar el Río Quequén Salado y sus afluentes, proteger la integridad del paisaje y su área de influencia como también al balneario Marisol, a tal fin exige una evaluación de impacto ambiental en lo que a actividades y usos del suelo respecta.

---

<sup>21</sup> Como se señalara anteriormente, según personal de la oficina de Catastro estaría destinada a fijarse con vegetación para una superficie de construcción futura.



El municipio debe impulsar y promover medidas de protección, sobre todo legales, del área mencionada y apostar a la valoración y protección de la misma. Esto contribuiría a posicionar a Marisol y al Partido de Coronel Dorrego dentro importantes áreas de conservación de la región como lo son los yacimientos arqueológicos de Monte Hermoso y Pehuen C6.

Es importante que Marisol planifique su crecimiento, que lo regule y que promueva el desarrollo sostenible del turismo, protegiendo sus ambientes naturales. En este sentido, cada nueva construcción deber6 minimizar el impacto en el pueblo y su entorno natural.

### **Consideraciones finales.**

Una de las ventajas comparativas del partido de Coronel Dorrego es que su costa constituye el patrimonio natural del mismo, por el grado de conservación del ecosistema costero, de los sistemas lagunares litorales y pampeanos y de las cuencas hidrográficas; en tanto en otros municipios costeros la dinámica inmobiliaria ha ejercido una importante presión ambiental producto de una creciente urbanización sin planificación (Hernández, 2010).

Afortunadamente se observa en la actualidad un cambio en el perfil del turista, más preocupado por el cuidado del medio ambiente, que busca como destino turístico lugares en contacto con la naturaleza y agrestes, que dispongan de los servicios básicos y a su vez permitan el disfrute del medio natural.

Paralelamente crece la preocupación por la preservación de los ambientes naturales costeros y su entorno, y por la utilización de materiales más nobles, así como también el interés por las reservas naturales como instrumento para la conservación de los mismos.

Dentro de este contexto, Marisol evidencia un paulatino crecimiento, tanto en número de turistas como en población permanente. En el presente trabajo se ha demostrado que el pueblo y su entorno próximo poseen importantes atractivos naturales con escaso nivel de modificación antrópica, que pueden ser aprovechados con un fin turístico-recreativo y promover el crecimiento del balneario.

Atento a los aspectos anteriormente señalados, es importante que este crecimiento sea de manera ordenada, considerando y respetando las condiciones naturales que posee Marisol y sus alrededores. En este sentido, resulta fundamental promover un proceso de desarrollo urbano-turístico sostenible preservando el ambiente, su flora y fauna, y su entorno.

No obstante, es importante mejorar su equipamiento e infraestructura para brindar al turista mejores servicios y una estadía satisfactoria; situación que beneficiaría también al residente permanente. Para lograr lo mencionado, es necesario contar con un plan que ordene y guíe su proceso de crecimiento de manera sostenible, que proteja el paisaje y evite los problemas que se observan en algunas playas bonaerenses.

Por último, cabe destacar el trabajo que realiza el municipio en dar a conocer e informar sobre las costas dorreguenses, porque es difícil cuidar lo que no se conoce. Con la presente tesina, se espera realizar un aporte en este sentido.

## 11. Bibliografía

ABALERON, C. A., 2005. *Manual de Recomendaciones. Políticas de Desarrollo Sustentable para la Gestión y el Control de la Urbanización en Ciudades Turísticas*. Red 7 “Gestión de la urbanización”. Programa URB-AL de la Comisión Europea.

BENSENY, G. 2011. La zona costera como escenario turístico: transformaciones territoriales en la costa atlántica bonaerense, Villa Gesell. Provincia de Buenos Aires. Argentina. Tesis de Doctor en Geografía. Bahía Blanca, Argentina. Universidad Nacional del Sur. Departamento de Geografía y Turismo. 335 pp.

BOULLON, R., 1990. *Los municipios turísticos*. México: Editorial Serie Trillas, 250 pp.

BOULLON, R., 1994. *Planificación del espacio turístico*. México: Editorial Serie Trillas,

BOULLON, R., 2003. *Ecoturismo Sistemas naturales y urbanos*. Buenos Aires: Ediciones Turísticas, 209 pp.

CARAMELLI, S. 2007. Desarrollo turístico sustentable de destinos del litoral. Caso de estudio: Balneario Marisol. Provincia de Buenos Aires. Argentina. Tesis de Magíster en Gestión de Destinos Turísticos Locales. Bahía Blanca, Argentina. Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo. 101 pp.

CELSI, S. E, MAC-LEAN, D. H., YEZZI, A. y TRICHES, M. L. 2010. *Dunas costeras de la Pampa Austral. Biodiversidad, ecología y conservación entre el Río Quequén Salado y el balneario Pehuen-cocó*. Buenos Aires: Editorial Grafica Latina, 44 pp

DADON, J. R. (ed.) 2011. *Ciudad, Paisaje, Turismo. Frentes Costeros Urbanos*. Buenos Aires: Editorial Nobuko, 350 pp

DEL POZO, O. M. 2001 *El proceso de urbanización y la degradación ambiental del Ecosistema costero. Municipio de Monte Hermoso, Provincia de Buenos Aires*. Bahía Blanca: Universidad Nacional del Sur. Tesis de Magíster en Gestión Ambiental de desarrollo urbano. Universidad de Mar del Plata. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Centro de investigaciones ambientales.

FUNES DERIEUL, C. 1973. *Historia del partido y localidad de Coronel Dorrego en el siglo XIX*. Imprenta Impacto. Coronel Dorrego. Buenos Aires. Argentina.

GENCHI, A. S. 2006. Las recientes transformaciones socio territoriales en el municipio de Monte Hermoso y su incidencia en la actividad turística. Título de grado. Bahía Blanca, Argentina. Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo, 123 pp

HERNÁNDEZ, F. M. 2010. “Patrimonio y turismo en la construcción de nuevos territorios. El partido de Coronel Dorrego, provincia de Buenos Aires, como caso de estudio”. *Revista Huellas*. Santa Rosa: Universidad Nacional de La Pampa, n° 14, pp. 119-147.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS REPÚBLICA ARGENTINA, 2013. *Base de datos REDATAM*. Buenos Aires. [en línea] Disponible en: <http://200.51.91.245/argbin/RpWebEngine.exe/PortalAction?BASE=CPV2010B>

LA NACIÓN. Comenzó la demolición de balnearios en Pinamar para recuperar la playa. Buenos Aires, 10/05/2016. [en línea] Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1897227-ya-demuelen-balnearios-en-pinamar-para-recuperar-la-playa>.

LA NUEVA. Marisol pasó de la tranquilidad de sus playas al peor de sus incendios. Bahía Blanca, 7/01/2014. [en línea] Disponible en: <http://www.lanueva.com/-/529582/marisol-paso-de-la-tranquilidad-de-sus-playas-al-peor-de-sus-incendios.html>

LOPEZ, A. R. y MARCOMINI, S.C (comp.) 2011. *Problemática de los ambientes costeros. Sur de Brasil, Uruguay y Argentina*. Editorial Croquis. Buenos Aires. Argentina.

MARINA, R., 2016. “Demolerán los balnearios de Pinamar para hacerlos más ecológicos”. *La Nación*. [En línea] Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1867595-demoleran-todos-los-balnearios-de-pinamar-para-hacerlos-mas-ecologicos> [3 Febrero 2016].

MONSERRAT, A. L. y CELCI, C.E. 2009 “Análisis regional de la costa pampeana austral en el marco del sistema de áreas protegidas y caracterización de un área clave como reserva, en el Partido de Coronel Dorrego”, *BioScriba*. vol. 2. n° 1, Abril, pp 1-23.

MUNICIPALIDAD DE CORONEL DORREGO, 2006. Ordenanza N° 2588/06

MUNICIPALIDAD DE CORONEL DORREGO, 2007. Ordenanza N° 2627/07.

MUNICIPALIDAD DE CORONEL DORREGO, 2013. Ordenanza N° 3290  
Reglamentación de la construcción en el Balneario Marisol.

MUNICIPALIDAD DE PINAMAR 1987. Ordenanza N° 0422/87

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN ARGENTINA, 2004. Ley Nacional de Turismo N° 25997.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES, 2001. Ley 12707 Paisaje Protegido.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES, 2006. Decreto N° 3202.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES, 2011. Decreto N° 469. Nuevas Áreas Naturales Protegidas

SAFITA, M. Y. 2009. Marketing de destinos turísticos como herramienta de Desarrollo: Aplicación al caso de Marisol. Tesina de grado Bahía Blanca, Argentina. Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo, 63 pp

SECCHI, B., 1968. *Análisis de las estructuras territoriales*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S. A. 476 pp.

SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN, CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES, 2005. Plan Federal de Turismo Sustentable 2016.

SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN, CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES, 2011. Plan Federal de Turismo Sustentable 2020.

SOLA TEYSSIERE, J., 2007 *.Ordenación territorial y urbanística de las zonas turísticas*. Sevilla: Instituto Andaluz de Administración Pública, 291 pp.

VENUTI CAMPOS, G., 1971. *La administración del urbanismo*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili. S. A., 350 pp

VINUESA ANGULO, J. y VIDAL DOMINGUEZ, M. J., 1991. *Los procesos de urbanización*. Madrid: Editorial Síntesis, 208 pp

#### **Páginas de internet consultadas**

<http://www.lugaresgeograficos.com.ar/verCiudad.php?id=7116865&idtexto=3052#.UuaYrWGwJYw> [21 de Septiembre de 2015]

<http://carilo-sfomento.org.ar/elpiso.com.ar/?p=620> [21 de Septiembre de 2015]

<http://fmmarisol.com.ar/> [25 de Septiembre de 2014]

<https://www.facebook.com/Dorrego-Turismo-1625118537710012/?fref=ts> [10 de Marzo de 2016]

<http://acampante.com/ficha-localidad/balneario-marisol/buenos-aires/> [25 de Septiembre de 2014]

<http://dorregoturismo.com.ar/informacion/atractivos/balneario-marisol.html> [11 de Septiembre de 2014]

[http://fmdelsolradio.blogspot.com.ar/2016\\_02\\_01\\_archive.html](http://fmdelsolradio.blogspot.com.ar/2016_02_01_archive.html) [04 de Febrero de 2016]

<http://nulan.mdp.edu.ar/1310/1/01202.pdf> [10 de Noviembre de 2015]

<http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/11-469.html> [10 de Noviembre 2015]

<http://rioquequensalado.com.ar> [11 de Septiembre de 2014]

<http://www.balneario-marisol.com.ar/> [11 de Septiembre de 2014]

[http://www.cdi.gob.mx/ecoturismo/docs/desarrollo\\_turistico\\_municipal.pdf](http://www.cdi.gob.mx/ecoturismo/docs/desarrollo_turistico_municipal.pdf) [25 de Septiembre de 2014]

[http://www.cdi.gob.mx/ecoturismo/docs/desarrollo\\_turistico\\_municipal.pdf](http://www.cdi.gob.mx/ecoturismo/docs/desarrollo_turistico_municipal.pdf) [25 de Septiembre de 2014]

<http://www.ecodunas.blogspot.com.ar> [25 de Septiembre de 2014]

<http://www.hcddorrego.gob.ar/> [21 de Septiembre de 2015]

[http://www.procostas.org/cms/index.php?option=com\\_content&view=category&id=41&Itemid=74](http://www.procostas.org/cms/index.php?option=com_content&view=category&id=41&Itemid=74) [20 de Septiembre de 2015]

<http://www.lugaresgeograficos.com.ar/verCiudad.php?id=7116865&idtexto=3052#.UuaWLmGwJYw> [25 de Septiembre 2014]

<http://www.marisol-orient.com.ar/> [11 de Septiembre de 2014]

<http://www.pinamar.gov.ar/recursos/cou.pdf> [25 de Septiembre de 2014]

<http://www.pinamarweb.com.ar/carilo/historia.html> [21 de Septiembre de 2015]

<https://playasbonaerenses.wordpress.com/2011/05/09/proyectos-de-ley-sobre-manejo-costero> [08 de Septiembre de 2015]

<https://www.facebook.com/DorregoTurismo02/photos> [10 de Marzo de 2016]

## 12. Anexos

### ENCUESTA

- 1- ¿Cómo se compone el grupo?
  - A- Pareja:
  - B- Familia:
  - C- Amigos:
  - D- Persona sola:
  
- \* ¿Edades?
  - a) 0 a 2:
  - b) 3 a 12:
  - c) 13 a 18:
  - d) 19 a 25:
  - e) 26 a 40:
  - f) 41 a 55:
  - g) 56 a 65:
  - h) + de 65:
- 2- ¿Actividad laboral del responsable del grupo?
  
- 3- Lugar de procedencia.
  
- 4- ¿A través de que medio recibió o recibe información sobre Marisol?
  
- 5- ¿En qué tipo de alojamiento está hospedado?
  
- 6- Según sus necesidades, ¿son suficientes los servicios ofrecidos? (Ejemplo: Alojamiento, Transporte, Señalización, etc.)
  
- 7- ¿Cuántos días permanecerán en el balneario?
  
- 8- ¿Cuántas veces visitó la villa?

9- ¿Por qué lo eligió para sus vacaciones?

A- Mar y playa

B- Clima

C- La familia

D- Descanso

E- Tranquilidad

F- Seguridad

G- Casualidad

10- ¿Volvería la próxima temporada?

11- ¿Cumplió con las expectativas?

12- Además de la playa, ¿qué otros lugares visitó?

A- El Río Quequen Salado.

B- La Cueva del Tigre.

C- La Desembocadura.

D- La Cascada Cifuentes.

E- Otros

12- Tres opiniones negativas y tres positivas:

Positivas ....

Negativas ....



**MUNICIPALIDAD**

**DE CORONEL DORREGO**

**Departamento Deliberativo**

**CORRESPONDE:**

**EXPTTE. N° 0036/13**

**VISTO:**

La necesidad de actualizar la normativa referente a construcciones en el Balneario Marisol; y

**CONSIDERANDO:**

Que en los últimos años se ha evidenciado un alto interés en el desarrollo de inversiones inmobiliarias en la Villa Balnearia.

Que conlleva inexorablemente un aumento de construcciones en el lugar.

Que la renovación de infraestructura, el cuidado del medio ambiente, son algunos de los motivos que hacen necesario recomponer una nueva mirada sobre el territorio.

Que se plantea la necesidad de resolver los conflictos que presenta la urbanización con su implantación y las condiciones ambientales del sitio.

Que por la ubicación de la villa, bordeando el Río Quequén Salado, se hace indispensable fijar la línea de ribera conforme la normativa provincial.

Que se prevé delimitar en la villa Balnearia dos zonas (con una sub zona cada una); tipificando en cada una de ellas el uso que debe dársele a las parcelas (residencial uni o bifamiliar y mixta residencial – comercial) y demás limitaciones de construcción.

Que a fin de proteger el arbolado existente, se requerirá previo a la tramitación de permisos de construcción, un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto definitivo.

Que se cree necesario darle una fisonomía propia de un balneario, limitando en un sector la construcción de viviendas familiares y estableciendo que las parcelas deberán estar delimitadas por cercos vivos.

Que por intermedio de la presente se actualiza la normativa urbano-territorial de la Villa Balnearia Marisol.

Que corresponde a las comunas sancionar Ordenanzas de ordenamiento territorial y uso del suelo, las que con relación a seguridad, estética, higiene, salubridad y destino han de contener los principios y reglas en la materia (conf. Arts. 5, 10, 26 a 31, 70, 71, 73, 83 y conchs. del Decreto Ley N° 8912/77).

**POR TODO ELLO**, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**, en uso de facultades que le son propias, dicta la siguiente:

### **ORDENANZA**

**ARTICULO 1º)** Aplícase las restricciones de Ley de acuerdo a la demarcación de la poligonal de las líneas de ribera delimitada por la autoridad del agua, según el Art. 142º de la Ley N° 12.257, Art. 58º del Decreto Ley 8912/77, Decreto 3202/2006 y Ley N° 6253 (Art. 2º Decreto reglamentario N° 11.368/61, según Anexo I que forma parte de la presente.-

**ARTICULO 2º)** Delimítase el Área Urbana y de Recuperación para la Localidad Balnearia de Marisol y Balneario Oriente conforme Anexo II que forma parte de la presente.-

**ARTÍCULO 3º)** Determinánse las siguientes zonas de construcción dentro del área urbana permitida:

- Zona Residencial (R1)
- Area Residencial Particularizada R 1 (Estuario)
- Zona Mixta Residencial – Comercial (RM 1) Estuario.
- Zona Mixta Residencial – Comercial Particularizada de RM 1 (Estuario)

Las Zonas demarcadas se encuentran delimitadas en plano que forma parte de la presente como Anexo III, quedando prohibida la construcción fuera de estas zonas (Área de Recuperación).-

**ARTÍCULO 4º)** Determinánse las siguientes particularidades de construcción según las respectivas zonas delimitadas en el artículo anterior:

## **ZONA RESIDENCIAL R1:**

**Usos:** Residencial

Uni / Bifamiliar

**Morfología:** RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 5 mts. Desde línea municipal.

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDO: Obligatorio de 3 mts. de ejes medianeros.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 mts. del nivel del terreno (planta baja y un piso).

**INDICADORES URBANÍSTICOS:** FOS: 0,4

FOT: 0,5

DENSIDAD: hasta dos viviendas por parcela.

**Veredas:** Deberán adecuar sus niveles logrando conectarse sin escalones.

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo, continuando el jardín hasta la acera.

**Disposiciones Particulares:** Anterior a la tramitación de planos de obra se presentará un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto respectivo, salvo expresa autorización de extracción otorgado por la Dirección de Obras Públicas fundamentada en las necesidades del proyecto de Obra. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

## **AREA RESIDENCIAL PARTICULARIZADA DE R1:**

**Manzana comprendida de R1:** 110, 119, 120, 129, 130, 139 y 140.-

**Usos:** Residencial unifamiliar.

**Morfología:** RETIROS DE FRENTE: obligatorio de 5 mts. desde línea municipal

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDO: obligatorio de 3 mts. de ejes medianeros.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 ms. del nivel del terreno.  
Cota mínima de separación nivel de terreno natural: 1 metro. Cota máxima de separación nivel de terreno natural: 2 metros.

**Indicadores urbanísticos:** FOS: 0,3

FOT: 0,4

DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo continuando el jardín hasta la acera.

**Paisaje:** No se permite la ejecución de ningún tipo de obra a nivel + - 0,00, excepto las de estructuras de apoyo.

**Disposiciones Particulares:** Se prohíbe realizar modificaciones al nivel del terreno natural. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

### **ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL RM 1**

**Usos:** Dominante: Residencial: unifamiliar o multifamiliar

Complementario: Comercio diario y periódico

**Morfología:** Ambos usos:

RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 3mts. desde línea municipal.

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDOS: Obligatorio de 3 mts. de ejes medianeros.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 mts. del nivel del terreno  
(Planta baja y un piso)

**Indicadores urbanísticos:**

Uso Residencial: FOS: 0,4  
FOT: 0,5  
DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Uso comercial:** FOS: 0,45  
FOT: 0,6  
DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo continuando el jardín hasta la acera.

**Disposiciones Particulares:** Anterior a la tramitación de planos de obra se presentará un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto respectivo, salvo expresa autorización de extracción otorgada por la Dirección de Obras Públicas fundamentada en la necesidad de construcción.-

- Para el rubro hotelería, vivienda multifamiliar (tres o mas viviendas), Apart Hotel, o destino similares para alojamientos de personas, se podrá utilizar una densidad neta de 240 hab/ha, requiriéndose una superficie de terreno igual o mayor a 900 mts.2. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

**ZONA MIXTA RESIDENCIAL – COMERCIAL PARTICULARIZADA DE RM1**  
**(Estuario)**

Manzanas comprendidas de RM 1: 139 y 140.-

Usos: Dominante: Residencial: unifamiliar o multifamiliar – Complementario: Comercio diario y periódico

Morfología: Ambos usos:

RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 3mts. desde línea municipal.

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDOS: Obligatorio de 3mts. de ejes medianeros.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 mts. del nivel del piso

Cota mínima de separación nivel de terreno natural: 1 metro Cota máxima de separación nivel de terreno natural: 2 metros.

**Indicadores urbanísticos:**

Uso Residencial: FOS: 0,4

FOT: 0,5

DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Uso comercial:** FOS: 0,45

FOT: 0,6

DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Paisaje:** No se permite la ejecución de ningún tipo de obra a nivel + - 0,00, excepto las de estructuras de apoyo.

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo continuando el jardín hasta la acera.

**Disposiciones Particulares:** Se prohíbe realizar modificaciones al nivel del terreno natural. Para el rubro hotelería, vivienda multifamiliar (tres o más viviendas), Apart Hotel, o destino similares para alojamiento de personas, se podrá utilizar una densidad neta de 240 hab/ha, requiriéndose una superficie de terreno igual o mayor a 900 mts<sup>2</sup>. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificados de Deslinde y Amojonamiento.

**ARTICULO 5º)** En las parcelas donde se construya más de una vivienda se establece la obligatoriedad de contar con una planta de tratamiento de efluentes domiciliarios.-

**ARTICULO 6º)** Las construcciones habilitadas destinadas a emprendimientos comerciales deberán contar con un sistema de sujeción (pasamos) y rampas, que permitan la accesibilidad a personas con discapacidades motrices.-

**ARTÍCULO 7º)** Desaféctase por intermedio de la Dirección de Obras Públicas – División Catastro – del pago de la tasas municipales, las partidas de aquellos inmuebles que se encuentran en el Balneario Marisol, Partido de Coronel Dorrego, fuera de las áreas establecidas para la construcción.-

**ARTÍCULO 8º)** Aféctase al cobro de las tasas municipales únicamente los inmuebles que se encuentran en el Área Urbana.-

**ARTÍCULO 9º)** Dése de baja la deuda impaga de los contribuyentes por tasas municipales que fuera indebidamente devengada en concepto de tasas municipales, que registraran los inmuebles ubicados fuera del área urbana delimitada en la presente, siempre que no hubieren tenido efectiva prestación de servicios, por tratarse de obligaciones sin causa.-

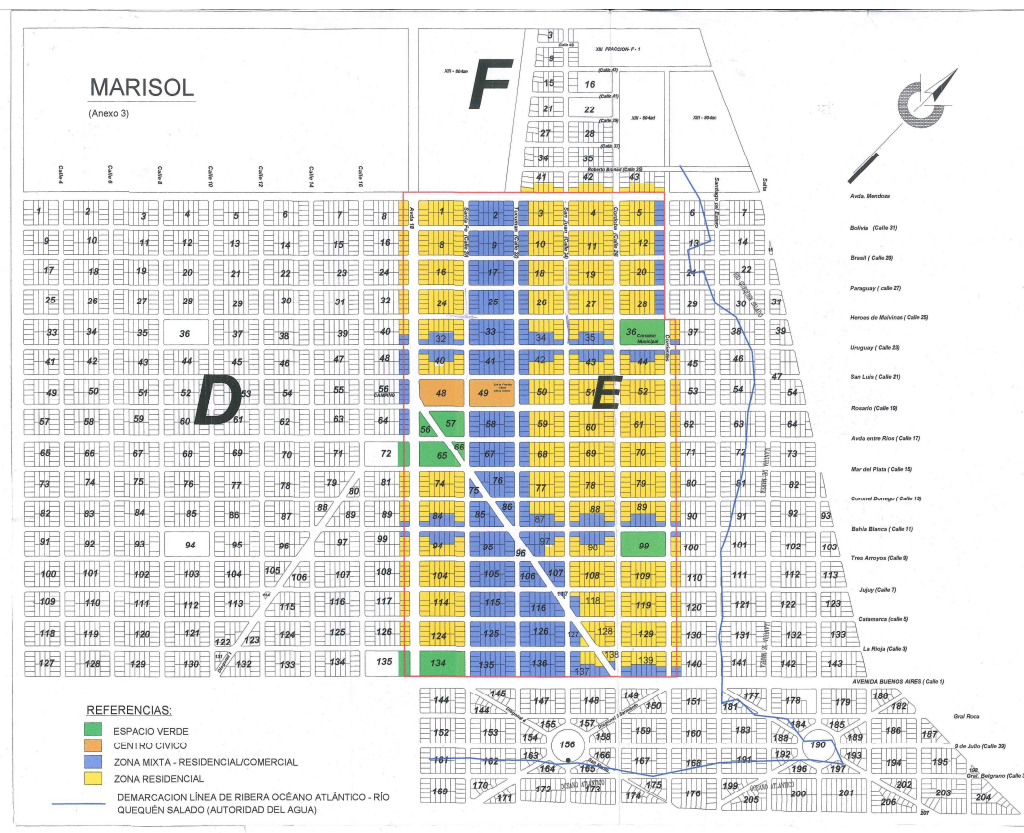
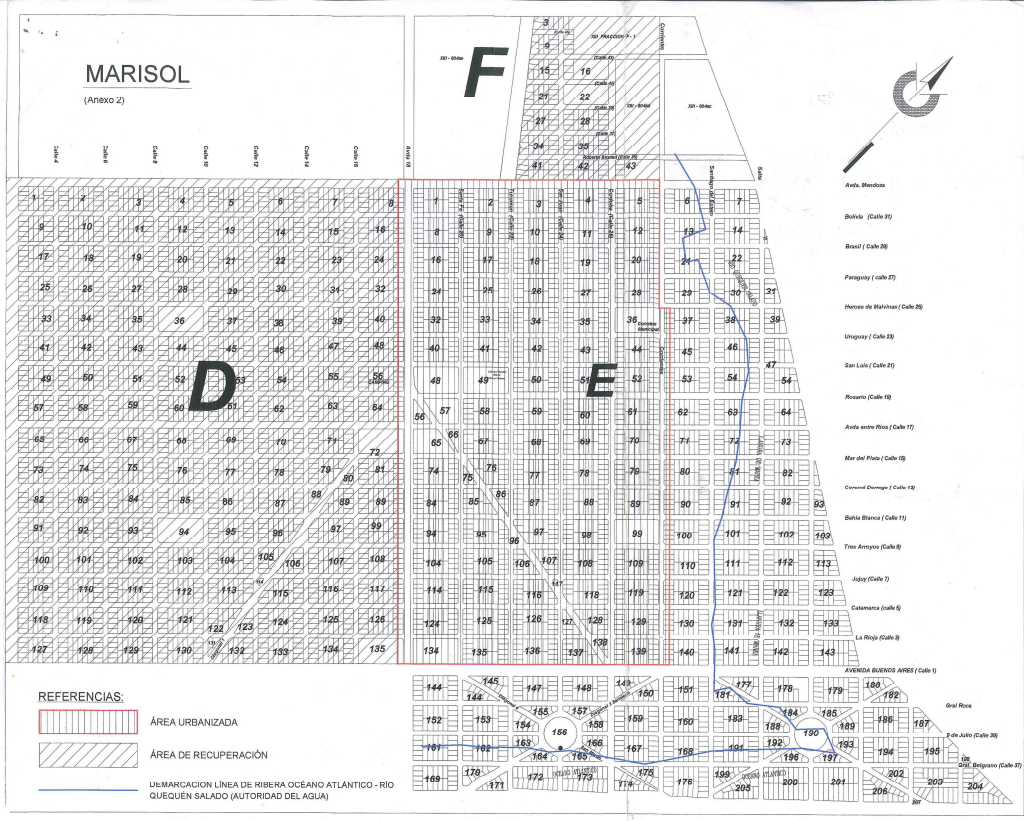
**ARTÍCULO 10º)** En aquellos supuestos de deudas por tasas municipales cuyo cobro hubiera sido reclamado mediante la vía de juicio de apremio, dése de baja la deuda de aquellos inmuebles ubicados fuera del área urbana delimitada en la presente, que devengaran indebidamente tasas municipales sin la pertinente prestación de servicios y déjese sin efecto los juicios de apremio iniciados.-

**ARTÍCULO 11º)** Los pagos por todos los conceptos comprendidos en la presente Ordenanza que hubieran sido efectuados con anterioridad a su entrada en vigencia, quedarán firmes y no generarán derechos a repetición ni podrán deducirse o imputarse a obligaciones futuras.-

**ARTÍCULO 12º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, demás que corresponda, dése al Registro Oficial y oportunamente, archívese.-

SALA DE SESIONES, 13 de Septiembre de 2013.-

**REGISTRADO BAJO EL NUMERO: 3290/13**





## **LEY 12707**

### **EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE LEY**

**ARTÍCULO 1°.-** Declárase Paisaje Protegido de Interés Provincial a la Cuenca del Río Quequén-Salado, desde su nacimiento en el partido de Gonzáles Chaves hasta su desembocadura en el Mar Argentino: sus afluentes Arroyos Indio Rico y Pillahuincó, ambos desde su nacimiento en el partido de Coronel Pringles, y a la Villa Balnearia Marisol.

**ARTÍCULO 2°.-** La presente declaración tiene como objeto conservar el Río Quequén-Salado y sus afluentes como recursos hídricos libres de contaminación y proteger la integridad del paisaje de su área de influencia, así como a la Villa Balnearia Marisol, manteniendo sus condiciones actuales.

**ARTÍCULO 3°.-** Las autoridades municipales arbitrarán los medios y ejercerán los controles necesarios en sus respectivas jurisdicciones y las autoridades provinciales brindarán el asesoramiento técnico necesario para la consecución de los fines previstos en la presente Ley.

**ARTÍCULO 4°.-** Toda modificación al régimen parcelario, así como la realización de toda obra pública o privada, deberá ser aprobada por la autoridad municipal correspondiente, previa presentación de la parte interesada de una evaluación del impacto ambiental. Dicha evaluación deberá contemplar que la obra no altere las condiciones del río, sus afluentes y la Villa Balnearia, ni las características del paisaje, ni de su fauna, ni de su flora autóctona.

**ARTÍCULO 5°.-** La reglamentación establecerá el procedimiento y requisitos de la evaluación de impacto ambiental, teniendo especialmente en consideración:

- a) La realización de loteos, parcelación y división de tierras.
- b) La instalación de establecimientos industriales y/o comerciales.
- c) El uso de agroquímicos y pesticidas contaminantes.
- d) El vuelco de efluentes cloacales, industriales y domésticos sobre el río.
- e) La realización de canalizaciones.

f) El uso extractivo del suelo.

g) Toda otra actividad que tienda a perturbar los fines específicos tutelados en la presente Ley.

**ARTÍCULO 6°.-** Deberá considerarse nula toda autorización que no cumpla estrictamente con la evaluación ambiental que acredite el cumplimiento de los fines conservacionistas de la zona.

**ARTÍCULO 7°.-** El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente Ley dentro del plazo de sesenta (60) días desde su promulgación.