

2

La huella del segundo residente de Pehuén Co: estudio de una influencia

Larreche, José Ignacio¹; Ercolani, Patricia Susana²

Universidad Nacional del Sur (UNS)

@ [joseilarrache@gmail.com]

Fecha de recepción: 30/06/14

Fecha de aprobación: 26/08/14

Resumen

Pehuén Co es una localidad balnearia ubicada en el partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales en la provincia de Buenos Aires, en pleno crecimiento. Este dinamismo no se refiere solamente a la afluencia de turistas sino al establecimiento de segundos residentes. El segundo residente es aquella unidad que dispone de una vivienda, la cual visita generalmente durante los fines de semana o vacaciones. Esta modalidad de turismo llamado residenciado aparece producto de una mejor situación económica y la emergencia de nuevas motivaciones como la búsqueda de tranquilidad, mejor calidad de vida y un “refugio” del estrés urbano, alentado por el escalonamiento del tiempo libre. Sin embargo, la ausencia de datos oficiales en relación al sector de la población en Pehuén Co, no permite su análisis y explicación sino que agudiza su inexistencia y conforma un sector invisible por parte de la gestión de turno. El objetivo fundamental del presente trabajo es determinar el rol preponderante del segundo residente como factor de fortalecimiento de Pehuén Co, si consideramos a éste un potencial residente en el marco del proceso integral de generación de turismo residenciados. Los objetivos específicos serán singularizar esta unidad de análisis, definir su perfil, explicar su relación con la vivienda y el espacio geográfico donde se enmarca para determinar esquemas de gestión apropiados. El concepto de “imaginarios específicos” que orientan las acciones del segundo residente será primordial para comprender la relación dialéctica que se suscita entre la segunda residencia y la segunda oportunidad. En el segundo residente pehuenquino se refleja la posibilidad de elegir donde envejecer o donde pasar la última etapa en la vida de una

- 1 Estudiante avanzado de la Licenciatura en Turismo y de 2do año del Profesorado en Geografía en la Universidad Nacional del Sur (UNS). Becario del Consejo Interuniversitario Nacional (CIN) con el trabajo “El segundo residente de la localidad de Pehuén Co” bajo la dirección de la Dra. Patricia Ercolani.
- 2 Profesora y Licenciada en Geografía por la Universidad Nacional del Sur. Doctora en Geografía por la Universidad de las Islas Baleares. Profesora Asociada Ordinaria con dedicación exclusiva Asignatura: Geografía del Turismo.

persona. Esto remarca la consecución de un proyecto de vida de gran relevancia para quien lo protagoniza. No obstante, por el momento la gestión municipal es defectuosa y esta unidad de análisis pasa desapercibida. Esta situación despierta inquietud si consideramos que el balneario será un foco importante de atracción a largo plazo por sus particulares características geográficas. Por ende, es importante destacar el papel de una gestión de tipo participativa considerando la opinión del segundo residente.

Palabras Clave: segundo residente, turismo, Pehuén Co

Abstract

Pehuén Co is a fast-growing seaside resort located in the “Coronel de Marina Leonardo Rosales” district in the Province of Buenos Aires. This dynamic growth of the area is not only related to the inflows of tourists but also to the settlement of second residents. The second resident is a dweller that owns a house, which he/she generally visits on weekends or on holidays. This type of residential tourism is the product of an improved economic situation and renewed motivations such as the search for tranquility, a better quality of life and a “refuge” from urban stress, encouraged by an increase of leisure time activities. However, the absence of any official data in relation to the population sector in Pehuén Co does not allow for its analysis or explanation, heightening this absence and constituting an invisible sector, fact that is not being considered by the current administration either. The primary objective of the present work is to determine the dominant role of the second resident as a driving force in Pehuén Co, if we consider him/her a potential resident in the framework of the comprehensive process of generation of residential tourism. The specific objectives are to single out this unit of analysis- the second resident, to define its profile, to explain its relationship with housing and the geographical space it forms part of in order to determine adequate management schemes. The concept of “specific imaginaries” that guides the second resident’s actions is paramount in understanding the dialectic relationship between second residence and second opportunity. The second Pehuén Co resident has the possibility to choose where to grow older or where to spend the last stage of his life. This highlights the possibility to conclude a life project of utmost importance for its protagonist. However, for the time being, the town management is not free from faults and this unit of analysis goes unnoticed. This situation raises concerns if we consider that the seaside resort will be, due to its geographic characteristics, a key area of attraction in the long term. Therefore, the role of a participatory management that will consider the opinion of second residents is crucial.

Keywords: second resident, tourism, Pehuén Co

Resumo

Pehuén Co é uma localidade balneária localizada no Partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales na província de Buenos Aires, em contínuo crescimento. Este crescimento não só se refere à afluência de turistas, mas também ao estabelecimento de segundos residentes. O segundo residente é aquela unidade que dispõe de uma moradia, a que visita com regularidade durante os fins de semana ou nas férias. Este turismo de nome residencial aparece como produto de uma melhor situação econômica e novas motivações como a procura de tranquilidade, uma melhor qualidade

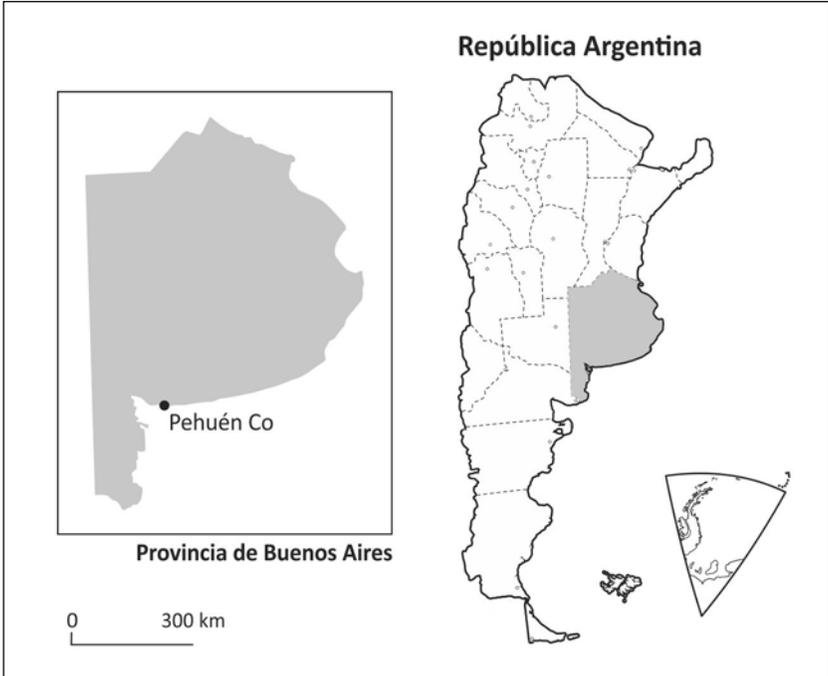
de vida e um refúgio ao estresse urbano, impulsionado pelo aumento do tempo livre. Apesar disso, a ausência de dados oficiais em relação à população de Pehuén Co não permite sua análise e explicação e agudiza ainda mais a inexistência, de informação, por parte da gestão do momento. O objetivo fundamental deste trabalho é determinar o papel do segundo residente como fator de fortalecimento de Pehuén Co, mas sempre que este segundo residente seja considerado um residente potencial no processo integral de geração de turismo residencial. Os objetivos específicos serão singularizar esta unidade de análise, definir seu perfil, explicar sua relação com a moradia e o espaço geográfico onde se enquadra para determinar esquemas de gestão apropriados. O conceito de “imaginários específicos” que orientam as ações do segundo residente será primordial para compreender a relação que existe entre a segunda residência e a segunda oportunidade. No segundo residente pehuenense se reflete a possibilidade de escolher onde envelhecer ou onde passar os últimos momentos de vida de uma pessoa. Mas, por enquanto, a gestão municipal é deficiente e esta unidade de análise passa despercebida. Esta situação é inquietante se considerarmos que o balneário será um foco importante de atração ao longo prazo.

Palavras-chaves: segundo residente, turismo, Pehuén Co

Introducción

Pehuén Co es una localidad balnearia ubicada en el partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales al sudoeste de la provincia de Buenos Aires. Se encuentra a 68 km. de distancia de Punta Alta, ciudad cabecera del partido y a 85 km. de Bahía Blanca, el principal nodo urbano de la región (ver figura 1).

Figura 1: Localización balneario Pehuén Co



Fuente: Elaboración propia en base a mapa del IGN, 2014.

Pehuén Co es, sin dudas, el destino turístico más importante del partido y en los últimos años ha manifestado un progresivo crecimiento. Esto se explica no sólo por su riqueza paisajística sino también geológica y patrimonial, ostentando un perfil de destino litoral anómalo a la regla que se abordará en el presente artículo.

Si bien la expansión en el número de visitantes es un dato necesario para el estudio de cualquier destino turístico, resulta aún más imprescindible llevar a cabo un análisis del rol que adopta el residente y el segundo residente en ese lugar en cuestión. Estos dos grupos representan la comunidad permanente-

semipermanente de Pehuén Co. El objeto de estudio de la investigación será precisamente el segundo residente, aquel que posee una vivienda en el destino, la que frecuenta durante los fines de semana o períodos vacacionales.

El desarrollo turístico de esta villa debería ser atendiendo de forma prioritaria la opinión del residente pero también la del segundo residente, muchas veces olvidado por su imposibilidad de voto. Sin embargo, el presente estudio corrobora que el residenciado declara, en su mayoría, tener intención de instalarse de manera permanente en un futuro próximo o lejano en Pehuén Co. Es por lo esbozado que este trabajo tiene como objetivo principal, en primer término, profundizar el rol del segundo residente de Pehuén Co, dado que este grupo de la población refleja un sector oculto por la ausencia de datos oficiales y, por otro lado, analizar las características que adopta este grupo de individuos cuya movilidad constituye un intermedio entre el turista nómada y el residente sedentario. Siguiendo esta línea la injerencia del segundo residente es clave en el fortalecimiento de Pehuén Co y, pasa a ser vertebral, si consideramos el proceso integral de generación de turismos residenciados. En consecuencia, singularizar esta unidad de análisis, explicar su relación con la vivienda y el espacio geográfico donde se enmarca y escuchar sus propuestas serán herramientas imprescindibles para determinar esquemas de gestión apropiados y constituyen los parámetros específicos de la actual investigación.

Antecedentes de la Segunda Residencia

Este modo de habitar³ no es extraño ni innovador: ha sido protagonizado por la clase aristócrata y hacia el siglo XIX será la burguesía económica e intelectual la que convertirá a la segunda residencia en una práctica de mayor significación. Los reyes de Francia que conformaban las clases ociosas, dejaban sus lugares de residencia habitual para disfrutar durante semanas e incluso meses de destinos termales, o en sus casas de campo (llamadas villas) de gran lujo. Aquí se inserta el mito de la residencia de ocio en la legitimación del poder económico que simboliza el edificio. Según Madrazo en López Colas (1904:433) “la ciudad es una taberna donde se desnaturalizan las virtudes del hombre”, es decir, en estas residencias se refleja la nostalgia del campo y la necesidad de evasión de la estresante vida urbana. En efecto, las áreas periurbanas y rurales los primeros focos del turismo residenciado.

3 La investigación no considera la acción de habitar como sinónimo de residir.

Durante la Edad Media, los reyes construyeron residencias temporales junto a sierras, ríos y lagunas donde pueden practicar deportes como la caza y pesca y alejarse de problemas de la Corte (López Colas, 2003:21). Sin embargo los pioneros de este fenómeno fueron los egipcios, romanos y griegos.

En la Edad Moderna, reyes y nobles erigían sus palacios alejados de las ciudades. Aparecen así las residencias veraniegas de la Corte y, posteriormente, ya en el siglo XIX los reyes borbónicos impulsan núcleos residenciales de verano como San Sebastián o Santander. De acuerdo a López Colas, en la segunda mitad del S.XX se ha asistido a una “popularización de la segunda residencia”, extendiéndose a otras capas sociales. Es decir, deja de ser un privilegio de un grupo reducido, aunque siguen existiendo disparidades considerables y gran parte de la población no puede acceder a las mismas. Este proceso se vio fuertemente favorecido por la invención y extensión del ferrocarril y respondió esencialmente al aprecio por la naturaleza y el paisaje; la nueva forma de comprenderlos y percibirlos, es el germen del viaje ilustrado (López Colas, 2003:24).

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

Metodología

En principio se debe entender que la segunda residencia se basa principalmente en el aporte de la Geografía del Turismo. Por lo tanto, se efectuó

una revisión de fuentes secundarias vinculadas a esta modalidad procedente del campo de la geografía, del turismo, la planificación y la sociología. Asimismo se consultó fuentes primarias como estadísticas del censo de población, datos de arribo de turistas y normativas vigentes. Los artículos periodísticos y documentales acerca del área de estudio complementaron la investigación.

Desde la perspectiva empírica, la recolección de datos se desarrolló durante los meses de enero, febrero y abril del presente año. La elección de estos meses coincide con momentos de mayor dinamismo turístico: la temporada alta estival y el fin de semana de pascua. Previamente se dividió el plano de Pehuén Co en cuatro sectores con el objeto de determinar si existe un perfil de segundo residente disímil de acuerdo a la localización en el espacio y este hecho determina una apropiación desigual del espacio. Se consideró al segundo residente de Pehuén Co como principal unidad de análisis. La encuesta a los mismos se estructuró en un cuestionario con preguntas cerradas, abiertas, de tamiz o filtro, de opciones múltiples y semiabiertas priorizando aquellas respuestas que tienden a la explicación cualitativa-profunda de cada consigna. Esto responde a que si bien:

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

A través de las mismas y de las entrevistas realizadas, es posible reconstruir los imaginarios del círculo social dado que las entrevistas permiten indagar, mediante un análisis del discurso que facilite reconstruir los imaginarios, las bases subjetivas que guían actitudes. Esto es denominado en la antropología como “observación flotante” (Hiernaux, 2009:116). La aplicación de los cuestionarios ha sido en la vivienda (encuesta puerta a puerta) y la tasa de respuesta fue alta, aproximadamente un 80%. Para obtener el tamaño representativo de la muestra y considerando que no se dispone de ningún estudio previo en la materia, se realizó un pedido a la Cooperativa Eléctrica⁴ municipal con el propósito de acudir a los datos del consumo de luz en Pehuén Co. En el mismo, se realiza una distinción en torno a las dos clases de usuarios: T1R y T1RE. Es necesario mencionar que la medición T1R se despliega sobre el consumo del residente, es decir, el sujeto permanente; mientras que el T1RE mide la demanda del habitante

4 Los habitantes de la villa sólo cuentan con el servicio domiciliario de luz eléctrica.

estacional, o sea el segundo residente. Debido a que el gasto imputado a los TIRE es superior, a partir del mismo se pudo desagregar el número de segundos residentes respecto del total⁵.

La aplicación de entrevistas fue a personas vinculadas con el espacio de estudio que se conforman como informantes clave y permiten un mejor entendimiento de la lógica del espacio, su dinamismo y realidad: delegado, representantes de inmobiliarias, responsable de la oficina de turismo. La observación participante tuvo lugar en todas las instancias del trabajo de campo. En adición las conversaciones informales o reuniones improvisadas que se produjeron durante el estudio dejaron entrever un interés por la investigación y orientaron los análisis posteriores en torno a la hipótesis “el segundo residente de Pehuén Co constituye un nuevo foco de residencia en el destino a largo plazo”. Por último y previo a hacer un bosquejo acerca las conclusiones, el procesamiento de los resultados fue mediante un paquete informático (Diane).

Fisonomía del turismo residenciado

Torres Bernier define al turismo de segunda residencia como “el que tiene su origen en aquellas personas que viven en determinadas épocas del año en un destino, ajeno al de procedencia, dedicadas al disfrute del ocio y cuyas rentas no son generadas en él” (2003:155). En consonancia se trata de habitantes que:

practican una movilidad extralocal y recurrente, realizan la instalación, acondicionamiento y mantenimiento de la vivienda con propósito de habitar, que implica una apropiación y arraigo al lugar (pago de impuestos y usuarios de los servicios básicos), con participación en organizaciones locales, comunitarias (Schroeder, 2009:9).

En pocas palabras, teniendo en cuenta dichas conceptualizaciones, son aquellos individuos que poseen una casa, departamento u otra clase de habitáculo en un lugar distinto de su residencia principal (por eso el calificativo “segunda”) con fines de descanso u otros.

Por otro lado, resulta útil mencionar que hablar de segunda residencia, es indistinto al momento de referirse al “turismo residenciado”, “residencia de vacaciones”, “residencia de ocio” o “residencia de retorno”. No es así cuando se alude a expresiones como “turismo residencial” o

5 Según la institución son 332 los usuarios estacionales y 1305 los permanentes.

“turismo de amenidades” (González et al. 2009) que se vinculan a aquel proceso que protagoniza el residente establecido de forma permanente en un espacio.

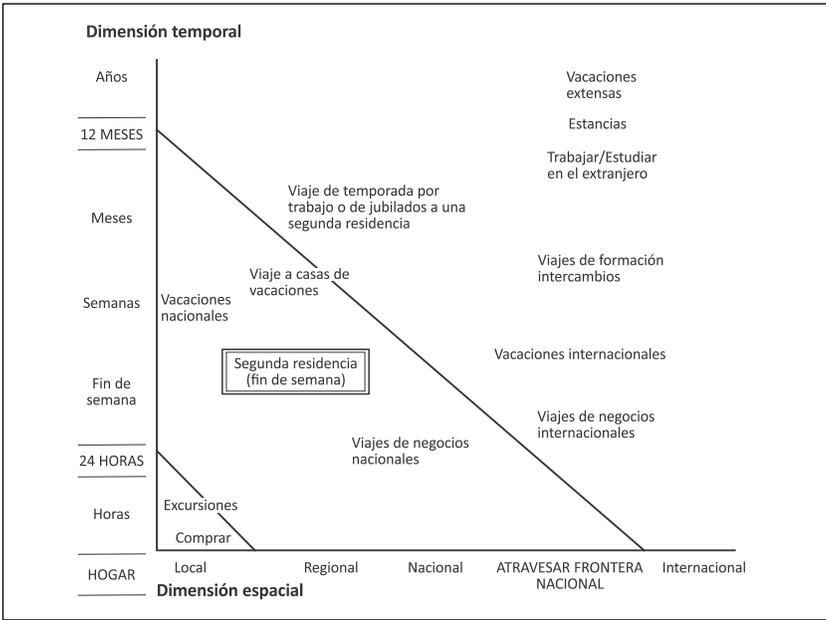
Otro aporte necesario está referido a la nomenclatura del concepto segunda residencia, el cual no se debe posicionar como sinónimo de residencia secundaria. Esto es importante de advertir principalmente luego de haber realizado un estudio del caso concreto de Pehuén Co. Cuando se alude al calificativo secundario, se suscita una desvalorización que se opone de manera sustancial al valor significativo que despierta esta propiedad para el usuario.

Conviene agregar que este fenómeno, como todo hecho geográfico, involucra dos dimensiones: la temporal y la espacial. Haciendo hincapié en la temporal, la segunda residencia se suele producir entre los fines de semana o eventualmente se ve asociado al período vacacional de sus propietarios. Se sostiene que la frecuencia en el uso de esta vivienda de descanso es sumamente variable de acuerdo al destino, los motivos de su construcción, las características de los propietarios, la modalidad del tipo de turismo imperante, entre otros. López Colas, en este aspecto arriba a la conclusión de que la estancia actual “oscila entre un fin de semana y un máximo de treinta días continuados” (2003:50) a pesar de que el parámetro que actuaba como divisor entre el segundo residente y el residente era de seis meses (Torres Bernier, 2003: 156). El ajuste de la variable temporal se produce como causa de las tendencias actuales de la sociedad en términos de movilidad: los desplazamientos son deliberadamente más cortos pero de más reiterados, la búsqueda del contacto con la naturaleza, el desarrollo del transporte y las telecomunicaciones, etc.

La dimensión espacial de la segunda residencia está ligada principalmente a una escala regional. Lo regional involucra una distancia que no supera las dos horas de distancia en relación con el lugar de origen, constituye “lo más cerca para sentirse lejos” para el residenciado. Esta particularidad responde a la situación de que a menor recorrido es posible un monitoreo más óptimo, lo que repercute en un menor estrés y en un gasto reducido a la hora de emprender el traslado. De esta manera la segunda residencia se vuelve extensión de la vivienda principal, y se constituye como un elemento integrador del entorno habitual del segundo residente⁶. Para efectuar un mejor entendimiento de las dos dimensiones explicada se agrega el siguiente gráfico:

6 La OMT define el entorno habitual como “la zona geográfica en la que una persona realiza sus actividades cotidianas habituales”.

Figura 2: La temporalidad y espacialidad de la segunda residencia



Fuente: Adaptado de Clavé y Reverté, 2007.

Resulta destacable mencionar que los espacios en donde se puede implantar dicho fenómeno pueden ser: litorales, de montaña y rurales o del interior. El caso específico de Pehuén Co se enmarca netamente en un ambiente litoral, lo que acarrea particularidades e instancias de evolución a nivel residencial concretas que, en general, se vinculan a la insostenibilidad ambiental en perjuicio de un recurso público muy valorado: la playa.

- Para facilitar un entendimiento más profundo del tema se presenta la siguiente clasificación, extraída de de Llauguer y Omberg, (1991, 384-385):
- Por la frecuencia de su uso: fines de semana, vacaciones/días festivos, estancias breves;
- Por la situación geográfica: cerca de las grandes ciudades, zonas rurales, montañas, costas;
- Por su morfología: bloques de pisos, unifamiliares de densidad media, unifamiliares de baja densidad, unifamiliares dispersas;
- Por su relación con las poblaciones existentes: dentro del núcleo de la población, fuera del núcleo, sin relación con el núcleo.

- Por el sistema de propiedad: propiedad del usuario, arrendada a largo plazo, multipropiedad
- Por el origen de la promoción: promociones unitarias concentradas, asentamientos espontáneos dispersos;
- Por el origen de sus habitantes: regional, nacional, extranjero.

Para completar el análisis fisonómico es preciso demostrar cuales son las principales rasgos característicos de la segunda residencia. En tal sentido, según Aledo, Mazón y Mantecón (2007:10) las principales características son las siguientes:

- Marcada estacionalidad en la ocupación de viviendas: aquel usuario de vivienda turística que pasa más de seis meses al año en su segunda residencia. Quien visite una zona turística fuera de temporada (estival) tendrá la impresión de estar en una especie de “ciudad fantasma”. Este hecho provoca graves desajustes entre servicios y usuarios. Téngase en cuenta, que la administración estatal o regional planifica de acuerdo con la población que aparece en los censos y recuentos oficiales. Esto provoca un doble efecto en relación con las infraestructuras y servicios municipales y turísticos. En temporada baja se produce una clara infrautilización de éstos y, por el contrario, en temporada alta los servicios e infraestructuras se ven completamente desbordadas por el elevado número de veraneantes residenciales. En ese sentido la población de hecho es muy superior a la de derecho.
- Ofertas complementarias poco desarrolladas: la simplificación de un hecho turístico en un negocio inmobiliario ha provocado la intrusión de promotores ajenos a la industria turística que no sentaron las bases para la creación y desarrollo de la necesaria oferta complementaria (esparcimiento, cultura, deportes, restauración). Se atendieron únicamente los problemas derivados del proceso de urbanización, marginándose cualquier otro tipo de actividades relacionadas con el turismo. La oferta complementaria es, en líneas generales, escasa y de una dudosa calidad.
- Producto turístico de difícil comercialización: este producto compete de forma desleal con el sector hotelero. Las viviendas turístico-residenciales no salen, de forma oficial, al mercado turístico. Estas condiciones conducen a que el producto sea de baja calidad y que no se desarrollen tejidos empresariales potentes y duraderos.
- Alto grado de fidelidad con el destino turístico: en el caso del segundo residente, la decisión de comprar una nueva vivienda persigue construir

un nuevo foco de residencialidad, una nueva red social, y un nuevo estilo de vida generalmente asociado a su nueva etapa no productiva. Se trata de un proceso de elección de un destino turístico con una perspectiva a largo plazo.

- Menor inclinación al gasto: los turistas de hotel, con un número de pernoctaciones limitado a unos pocos días de estancia, suelen gastar incluso por encima de sus posibilidades, ya sea porque han ahorrado para el viaje o porque van a utilizar distintos mecanismos de crédito. Contrariamente, los segundos residentes tienen un gasto en ocio limitado por sus mayores posibilidades y tendencias de comer en casa, la mayor utilización del vehículo propio y el mejor conocimiento de las oportunidades de mercado en el destino (Torres Bernier, 2003).
- Efectos ambivalentes en las finanzas municipales: la gran mayoría de los ayuntamientos costeros han basado la financiación de sus presupuestos en los ingresos que generan los impuestos urbanísticos. Esta es una de las principales razones que explican la ausencia de planificación (como ocurre en el caso analizado). Tanto las autoridades locales como los empresarios inmobiliarios han visto a la planificación urbana como un obstáculo, o un freno, para el continuo y acelerado crecimiento de los beneficios económicos que la construcción de las urbanizaciones producía. Así pues, el urbanismo turístico se constituye en un componente estructural de las haciendas locales, por lo que los ayuntamientos fomentan la construcción de nuevos ayuntamientos turístico-residenciales, a pesar de que, con este proceder, se destruyen las bases de la propia industria turística por la ocupación intensiva del suelo y la destrucción del paisaje (Mazón, 2001).
- Turismo residencial e insostenibilidad ambiental: degradación del paisaje, la reducción de biodiversidad local, la deforestación y el incremento de los incendios forestales⁷, la pérdida de cobertura vegetal, erosión y desertificación, el incremento de la contaminación edáfica, acústica e hídrica (tanto superficial como subterránea). Por lo que se refiere al agotamiento de recursos básicos, podemos afirmar que el agua y el suelo son dos recursos limitantes para el desarrollo del turismo residencial.

De esta enumeración surgen puntos que merecen atención dado que traducirán en impactos de diversa índole y, por ende, deben ser preocupaciones no sólo para la gestión en cuestión sino también de las comunidades de residentes-residenciados, quienes motorizan al ente municipal. Entre los

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

mismos se puede hacer una segregación de aquellos factores que versan sobre un carácter turístico (el gasto en el que incurre el segundo residente, la comercialización de las segundas residencias, el apego al destino) del lugar y de los que se refieren a su carácter espacial-municipal (ocupación desequilibrada, efectos ambivalentes en las finanzas municipales). La cuestión ambiental atraviesa ambos factores dado que el ambiente se refiere al “campo de relaciones entre dos esferas: la socio-económica y la ecológica” (Fernández, 2004:8), la interrelación entre el subsistema social y el natural.

Una peculiaridad a resaltar consiste en que el desarrollo de la segunda residencia es espontáneo y por esto adquiere frecuentemente un carácter discontinuo y fragmentario (Gómez Contreras, 2010: 121). No obstante de parecer algo perecedero, el turismo residenciado es “la acción territorializadora de una actividad económica y productiva concreta” (Grippeo y Visciarelli, 2007:2) expresada en la vivienda. Dicha acción es inseparable de un hecho que muchas veces pasa desapercibido: el transporte. El conjunto de estas consideraciones deben ser sopesadas en la gestión pertinente.

La fuerza de los imaginarios

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

En virtud de lo expuesto, el mismo autor ejecuta una asociación (por lo menos en el caso de Pehuén Co, certera) entre la segunda residencia y una segunda oportunidad. Lo que se denomina segunda oportunidad es un nuevo intento para volver a enlazar o fortalecer los vínculos interpersonales, retomar determinadas actividades compartidas que se han disipado por

algún conflicto o desgastado por el simple transcurso del tiempo o la vorágine cotidiana. Es decir hacer un “borrón y cuenta nueva” omitiendo viejos rencores o indiferencias que acarrea cada círculo familiar o conyugal que vienen a ser paliadas o al menos atenuadas por un lugar de encuentro (la segunda residencia) donde todos se conforme una nueva familia con la misma familia. Asimismo, la segunda oportunidad también se extiende al aspecto edilicio de la construcción: en algunos casos emerge una nueva concepción en la ejecución de la vivienda que no se adoptó con la principal (materiales, diseños, entre otros), encarar actividades particulares como dedicarle más tiempo a la decoración (rústica), adquirir nuevas prácticas como la jardinería o la caminata que son menos permitidas en los ritmos del urbanismo, principalmente.) En el cuestionario aplicado se indagó a los segundos residentes acerca de cómo resumirían a Pehuén Co y emergieron respuestas como “paraíso”, “mi destino” o “mi lugar en el mundo” reforzando que la segunda oportunidad se materializa, que la segunda vivienda contiene imaginarios y no se trata de un inmueble más.

En la lógica del residenciado “las relaciones comienzan a alejarse del encorsetamiento del aquí y ahora para constituirse fluidamente, aquí y allí, ahora y después” (Pino Artacho, 2014: 200). Es decir, la trama de relaciones que se entreteje en cada espacio geográfico es heterogénea. Mientras que la vivienda principal muchas veces no se elige, pudiendo activar sentimientos de desinterés o rechazo, la segunda residencia en la mayoría de los casos teniendo en cuenta el motivo de su ejecución, estimula relaciones de lealtad e identificación con el espacio. En este sentido, lo que busca el segundo residente es mucho más cercano a los menesteres del residente que de las pretensiones que provoca el “turismo serviciado”⁸. Entre estos tesoros escondidos que se pretenden encontrar se evidencian: las oportunidades de ocio, buenas comunicaciones, un ambiente socialmente satisfactorio, óptima calidad de vida siempre y cuando se goce de un nivel de precios adecuado a su renta (modificado de Torres Bernier, 2003:47).

El segundo residente de Pehuén Co

Luego de haber descripto la naturaleza de este fenómeno desde la generalización y con algunas referencias al caso de estudio, a continuación se explicará la identidad del segundo residente pehuenense.

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

Cabe recordar que se trata de un fenómeno en ascenso producto de nuevas tendencias globales como un retorno a la naturaleza y tranquilidad, escalonamiento de las vacaciones, nuevo perfil del turista, entre otros. Según Aledo et al constituye “la nueva residencialidad de las sociedades avanzadas”. Es decir la segunda residencia excede una mera tipología turística y se trata de un fenómeno de índole social. Aquí la vivienda es un factor primordial y actúa como “refugio” de aquellos que desean un tiempo confortable, en contacto con la naturaleza y su familia desconectándose de la ciudad y su *modus operandi*. En relación a esto, Del Pino Artacho, desde una visión sociológica no sólo considera a la vivienda como un ente espacial sino social lo que involucra otros aspectos: espacial, económico, cultural, social y político.

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

En lo relativo al perfil del segundo residente pehuenense, las encuestas aplicadas demostraron que suelen ser unidades familiares compuestas de 5 a 8 miembros en su mayoría (52,2%), cuyo jefe o jefa de hogar se encuentra comprendido entre los 36 y 65 años (80,6%). Referido al nivel de estudios, un 26,9% posee estudios secundarios completos, un 22,4% y un 19,4 % estudios universitarios finalizados y terciarios no universitarios no completados, respectivamente. El 73,1% de los encuestados posee trabajo permanente y sólo el 20,9% es jubilado o pensionado.

Si bien es posible realizar una asociación entre la segunda residencia y una buena situación económica, esto no se ha indagado porque se la consideró una “pregunta incómoda” y se intentó inferir este dato a partir del motivo de la construcción de la vivienda. En este sentido, resulta incorrecto apuntar que todos los segundos residentes pertenecen a estratos de clase alta y más aún si nos remitimos a Pehuén Co.

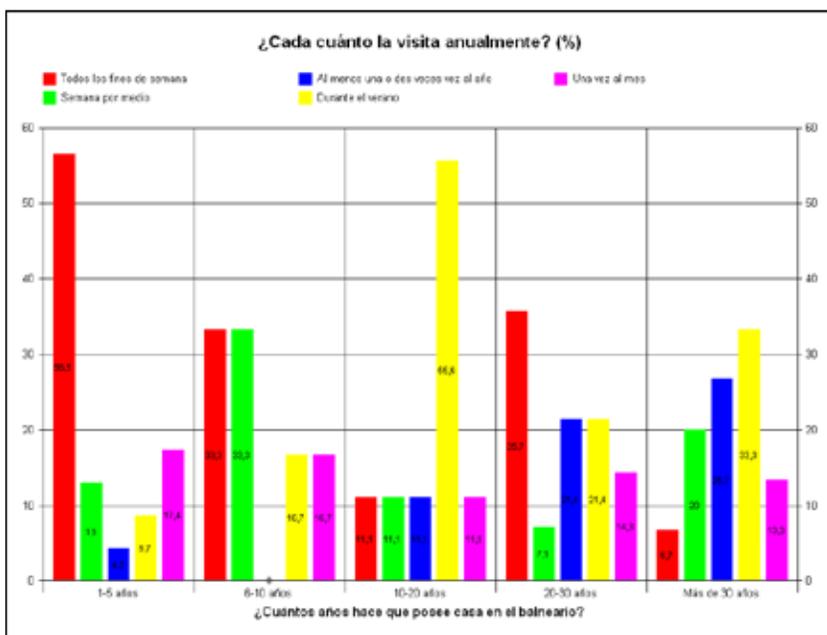
En términos de procedencia, se ha visto una predominancia de bahienses (52,2%) y puntaltenses (29,9%). Por detrás de éstos se ubicaron personas de la CABA (7,5%) y un importante porcentaje de personas provenientes de otras provincias (10,4%) como Río Negro, Santa Cruz y Mendoza. Esto permite inducir que, por un lado predomina un perfil urbano y por otro, que el destino posee potencialidad en términos de demanda no sólo zonal o regional.

Cabe destacar que el medio de transporte requerido para arribar a este destino es el automóvil particular (100%) y la frecuencia de uso de la segunda vivienda es variable en función de la antigüedad de la posesión de

la misma y del motivo de su construcción. Este último rasgo resulta fundamental de señalar dado que la asiduidad en la visita determina distintos puntos de contacto, prácticas y exigencias con el destino, menoscabo que se tratará en el apartado de gestión.

Siguiendo con esta línea, aquellas personas que poseen su segunda vivienda hace 5 años o menos, suelen visitarla todos los fines de semana (56,5%); cuando la tenencia oscila entre 6 a 10 años, el uso de fin de semana se iguala al de semana por medio (33,3%) y cuando la antigüedad del inmueble empieza a exceder los 10 años, los desplazamientos son durante el verano (más del 30%) en su mayoría. En resumen, se podría aducir que el uso de la segunda residencia decrece a medida que aumentan los años de posesión (ver figura 3).

Figura 3: Frecuencia y antigüedad Segunda Residencia Pehuén Co

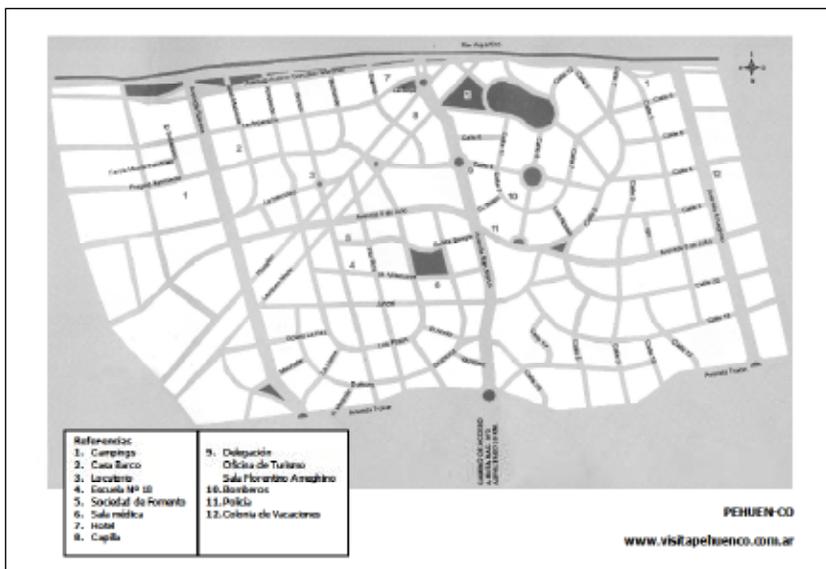


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos obtenidos de las encuestas, 2014.

En lo vinculado al gasto que se destina a la segunda residencia en términos de impuestos, el 49,3% de los encuestados sostuvo que es intermedio y el 41,8% lo consideran alto. Esta particularidad se ha indagado dado que, por una política municipal, los segundos residentes no pagan la

misma cuantía sino más que los residentes permanentes, punto de crítica expresado por los encuestados porque no comprenden su aplicación, y lo que es peor, no visualizan en el destino la retribución por ese gasto público (muchos han declarado que no recogen sus desechos o material de poda, ellos mismos han colocado las luces de sus calles y pagado por alarmas para su seguridad) y lo perciben cómo el cobro de un “derecho de piso”. De acuerdo a las características de la segunda vivienda, constan de planta baja (82,1%) y el material de construcción más empleado ha sido ampliamente el ladrillo (71,6%), al que siguieron el bloque y las prefabricadas. Siguiendo con este punto, se ha decidido dividir el plano de Pehuén Co (ver figura 4) en cuatro secciones, tomando como referencias las principales arterias del balneario (calles San Martín y 9 de julio) para deliberar, si existe una apropiación del espacio homogénea en términos de viviendas. Repasando la presente configuración espacial no se aprecia una delimitación formal como barrios más realzados que otros⁹ pero al cruzar las variables de la división sectorial del plano y el tamaño de la vivienda se han suscitado las siguientes relaciones (ver figura 5):

Figura 4: Plano Pehuén Co



Fuente: www.visitapehuenco.com.ar, 2014.

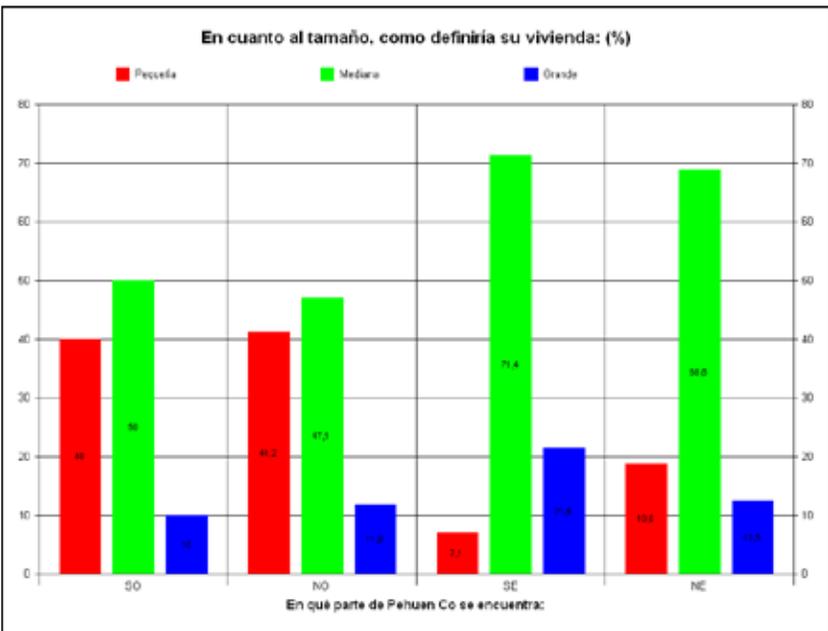
9 Este fenómeno si se aprecia en Monte Hermoso con la extensión del barrio Monte Hermoso del Este o en Mar del Plata con el barrio Los Troncos, por ejemplo.

- Las viviendas más grandes se localizan en el Sudeste.
- Las medianas se concentran en el Sudeste y Noreste.
- Las más pequeñas lo hacen en el área Oeste.

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

El motivo que emergió con superioridad por el cual se ha construido la segunda vivienda fueron: las características del destino (38,8%) y en segundo término la herencia o donación (32,8%). Asimismo, el 44,4% sostuvo que Pehuén Co no se asemeja a ninguno de los destinos litorales visitados, mientras que el 13,4% respondió que la villa presenta características similares a las de Cariló y Villa Gesell (en otra época). Un porcentaje menor mencionó a Mar de Las Pampas como destino sustituto pero es notorio que aproximadamente la mitad de los encuestados perciben a Pehuén Co como el “diferente del litoral de la costa bonaerense”.

Figura 5: Tamaño y sector de segundas viviendas Pehuén Co



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos obtenidos de las encuestas, 2014.

Entre las actividades que realiza el segundo residente la playa, el paseo por la villa y la concurrencia a espectáculos fueron las preferentes. A su vez, como la unidad se basa en una composición familiar, se indagó por las actividades de los hijos y las respuestas más reiteradas han sido: ir a la playa, caminar, practicar deportes acuáticos y salir a los paradores. Un pequeño grupo resaltó que sus hijos “se aburren” y consideran que la oferta recreativa en este punto es insuficiente. Esto denota que una misma unidad familiar difiere en sus prácticas turísticas.

Por otro lado, las condiciones más valoradas de este destino por los residenciados son, en orden de importancia, las siguientes: tranquilidad, naturaleza y seguridad. En relación a los atractivos más concurridos (exceptuando la playa) fueron: la peatonal, el vivero, la villa en general y el Bosque Encantado.

Finalmente, en la estructura del cuestionario se plasmó una consigna que solicitaba “resumir a Pehuén Co” en una palabra, un color, un objeto y un verbo. Las palabras que presentaron una frecuencia más alta fueron: tranquilidad o paz (coincidente con el principal motivo para la establecimiento del segundo residente), naturaleza, paraíso y descanso. En cuanto al color, predominó el verde. El objeto más asimilado a la villa para los encuestados fue el pino o los árboles en general, los subsiguientes fueron el mar y los pájaros. Por último los verbos más reiterados aducidos al balneario fueron: descansar, disfrutar, “playear” y caminar.

La importancia de esta consigna tiene que ver con dotar de identidad al destino y, de esta forma, consolidar la imagen turística que éste presenta en el mercado¹⁰. Son pautas interesantes para abordar el estudio de mercado, vital para mantener al destino activo. Estos monosílabos con los que se resume a Pehuén Co, posibilitan estructurar herramientas de comercialización para estimular la atractividad del destino.

Todo lo procesado denota concepciones y prácticas importantes a apreciar y revisar que repercuten en la “vida” del destino en todas sus vertientes.

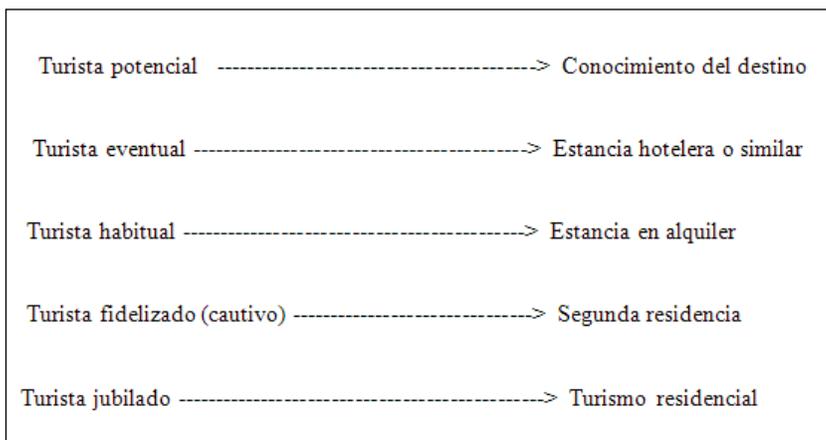
Como consecuencia, tomando estos resultados y retomando el criterio de clasificación de segunda residencia de Llauguer y Omberg (1991) se afirma que Pehuén Co por la frecuencia de su uso es un destino de fin de semana; geográficamente situado en una zona costera y próxima a un gran centro urbano (Bahía Blanca). La morfología que prevalece es la de unidades unifamiliares dispersas (importante crecimiento en el sector Noroeste

10 Realizando un análisis de la promoción del destino teniendo en cuenta su página web y lo expresado por los residenciados, el destino carece una comercialización y difusión de sus actividades óptima.

en los últimos años) y dentro del núcleo de la población de acuerdo al criterio de relación con las poblaciones existentes. En términos de propiedad, en su mayoría el usuario es propietario titular y el origen de los segundos residentes es enfáticamente regional.

Es importante aclarar que muchos autores (Bernier 2003; Huete y Mantecón 2010) sitúan al turismo residenciado en función del origen como una fase última de la vivencia histórica del turista (ver figura 6). El origen del segundo residente es dispar ya que puede tratarse de un “turista fidelizado o cautivo” (Bernier, 2003; Huete y Mantecón, 2010:791), es decir, aquel que se “enamora” del lugar cuando lo visitaba como turista y más tarde compró un terreno para levantar su vivienda.

Figura 6: Proceso integral de generación de turismo residenciado



Fuente: Adaptado de Torres Bernier, 2003

Otro origen puede señalarse a partir de la obtención del inmueble por herencia. Esto conducirá a establecer tipos de motivaciones disímiles (forzada o voluntaria) que reflejan efectos muy distintos sobre el espacio y el uso de la segunda vivienda. Con el propósito de hacer este argumento más sólido, se expresa que la unidad familiar que decide establecerse, no lo hace de una manera súbita dado que la compra de un terreno o inmueble constituye una compra de altísima complejidad (riesgo y responsabilidad) ya que son actos de “muy pocas veces en la vida o sólo de una”. Esta situación es muy distinta desde un carácter motivacional o sentimental para quien logra poseer una segunda residencia por sucesión, herencia o lotería. Si bien el denominador en común es que todos gozaran de dichas adquisiciones, la

manera de hacerlo y el esfuerzo puesto para disfrutarla en cualquiera de sus formas será el detonante que desencadenará efectos asimétricos sobre la variable duración en destino y en lo concerniente al grado de apego con el lugar y con los lugareños.

Por otra parte, el turismo residenciado provoca algunas tensiones: en primer lugar se dificulta la distinción entre turismo y negocio inmobiliario; y en segundo término se superponen lógicas territoriales de funcionamiento como son la de los residentes, residenciados, turistas y excursionistas, que conllevan a impactos sobre el destino en cuestión.

Impactos

Los usos residenciales presentan un mayor consumo de recursos territoriales (suelo, agua, paisaje, etc.) mientras que generan unos beneficios, medidos en renta y empleo, sensiblemente menores que los derivados de establecimientos o productos propiamente turísticos. La espacialización residencial, presenta como ventaja esencial el generar mayores beneficios a corto plazo, tanto en rentas como en empleo; pero estos efectos “se limitan esencialmente al período de urbanización y construcción de las viviendas, disminuyendo drásticamente a partir de la finalización de éstas” (Clavé y Reverté, 2007:203). De esta manera, se plantea la disputa ocio vs. negocio en los destinos donde el turismo residenciado se fortalece.

Es de imperiosa atención fundamentar que en el caso de Pehuén Co sólo el 10% de los segundos residentes destinan su vivienda a alquiler. Esto es una prueba de que el negocio inmobiliario (especulación del suelo, construcción y venta de viviendas) en este destino no resulta fagocitador. En adición, el relevamiento incorporó la consulta acerca de la existencia de más terrenos, casas o departamentos en el lugar para comprobar si otras unidades estaban concebidas para reportar beneficios del uso extensivo del inmueble. En respuesta, sólo el 14,9% de la muestra declaró poseer otras propiedades. En otras palabras, en este espacio de análisis de la costa bonaerense, la captación de dinero mediante el inquilinato temporario es prácticamente volátil y, como consecuencia, se exacerba un vínculo puramente exclusivo entre el segundo residente y la segunda residencia ya sea por un factor sentimental, de profundo arraigo y simbiosis o porque simplemente no es un deseo preestablecido o premeditado (por inseguridad, por ser un inmueble demasiado reciente o porque no se desea) el dedicar el rumbo lucrativo a su inmueble de fin de semana. Según Rodríguez Domínguez, los impactos claros que evidencia el turismo residenciado son los siguientes:

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

Finalmente, es importante remarcar un hecho que escapa a la gestión: la contraposición turista-segundo residente. Desde el punto de vista del alojamiento y las prácticas, e incluso desde su propia declaración, el segundo residente no se reconoce como un turista más, y le resulta fehacientemente negativo que lo asemejen con esa figura. En tal sentido es propicio

subrayar, aunque sea evidente, que los turistas no son residentes y, que a su vez, los segundos residentes tampoco están en condiciones de recibir el título de residentes (desde la visión del mismo residente). Citando a Bell, “si el axioma de ciudadano se amarra a la noción de residencia” ni el residenciado y mucho menos el turista pueden enmarcarse como ciudadanos. Esto se traduce en un impedimento para estos grupos a la hora de participar políticamente, no pudiendo aportar o expresar sus valoraciones, opiniones, necesidades y demandas. Así pues, atendiendo a dos variables como el tiempo, basado en la residencia interrumpida (temporalidad), y la estancia diferenciada que habla de un espacio geográfico distinto al que habitualmente transcurre su vida; turista y segundo residente son meros nómades que transitan de forma momentánea por un lugar o son actores anónimos que no pueden actuar en ninguna esfera del poder (modificado de Bell, 2010: 343).

No obstante, esta situación resulta ser injusta para el segundo residente, principalmente porque contribuye en forma regular (pagando impuestos más caros) y, en ocasiones, su preocupación es superior a la del residente porque allí posee su “refugio” (Del Pino Artacho, 2003) y/o inversión de fin de semana. Este mal llamado turista de fin de semana o de vacaciones asume nuevos compromisos, pues con el régimen de propiedad y su condición de propietario de suelo le surgen nuevas obligaciones tributarias y se le exige conductas civiles acordes con el código municipal vigente (Bell, 2010:359). En continuación con la explicación, aunque el turista sea estigmatizado como “intruso” y el segundo residente sea visto como un “conquistador” o “cazador de poderes” por los residentes, no hay dudas de que la presencia de éstos, su injerencia, sus impulsos y actos alteran la vida del lugar de destino y su paisaje, modificando, implícitamente o explícitamente, positivamente o negativamente, la organización social, las políticas públicas, el perfil laboral de los habitantes y las instalaciones e infraestructuras existentes (indispensables para la oferta de un destino turístico).

El desafío de la Gestión

Cuando se intenta definir el concepto de gestión, se suscitan inmediatamente cuestiones como administración, organización o dirección. Se piensa que todos esos sustantivos son sinónimos de gestión o guardan algún punto de contacto. Podría decirse que es más válida la segunda idea pero la importancia de gestionar radica en la acción concreta sobre un territorio,

basada en una apropiada planificación. En tal sentido, interesa comprender los procesos que emergen en ese espacio geográfico específico, y para ello la noción de escala de análisis es fundamental. Esto obliga, de acuerdo a las problemáticas de cada unidad, articular la “investigación-acción” creando límites y cartografías de mayor resolución. Será beneficioso identificar elementos diferenciadores para aplicar una respuesta efectiva a las necesidades de esa comunidad o grupo: servicio de gas, luz, cámaras de seguridad, mejores bajadas a la playa, prohibición de cuatriciclos, instalación de cajeros y un hospital permanente, controles bromatológicos, entre otros¹¹. Se trata de trabajar con lupa, y aunque ciertos destinos parezcan lo mismo, la tarea primordial es abordarlos como únicos e irrepetibles. Haciendo referencia a este tema, el autor Bertoncetto afirma que “el territorio de este nuevo turismo es un territorio en el que la diferenciación de los lugares se exagera, que se redefine constantemente en función de la creación y destrucción de la atractividad; la diferenciación se establece entre destinos, pero también dentro de cada uno de ellos. Cada diferencia se corresponde, en rigor, con un nuevo producto a ofrecer a los turistas-consumidores, multiplicando las posibilidades de negocios. Pero estos turistas son más que meros consumidores; ellos también reprocessan sus experiencias y satisfacen sus necesidades más diversas, lo que abre la determinación económica hacia el cambio social” (2002:46).

Este cambio social y territorial se hace mucho más fehaciente si además de turistas, abordamos la “fuerza” de otros actores como el segundo residente. En adición, Barrado Timón afirma que “la singularidad en las relaciones socioespaciales, da como resultado la configuración de una realidad específica del turismo a medio camino entre lo sectorial (producto consumido) y lo territorial (espacio de producción y consumo)” (2004:46).

Es esencial destacar que la gestión necesita de algunas piezas para materializarse como herramienta útil y realista. “El mantenimiento de una casa en el país de origen, la propiedad de la vivienda y el empadronamiento han demostrado ser variables operativas frente a otras de difícil medición, como el apego al lugar y el motivo para el traslado” (Huete y Mantecón, 2010: 797).

Sobre el asunto cabe realizar una aclaración: la gestión no es tampoco enteramente planificación, sino que ambas son caras de una misma moneda. La planificación previa debe contemplar la definición (diagnóstico, objetivos, estrategias e instrumentos) y aplicación (programación, presupuestación, instrumentación y evaluación) que configuran la realidad rei-

11 Dichas necesidades o exigencias fueron mencionadas en la encuesta en el punto “dificultades que encuentra como segundo residente en Pehuén Co”

nante. Planificar es importante no sólo para gestionar sino para garantizar prosperidad en la población local, competencia en los destinos y equidad en los actores involucrados.

La definición de la situación tiene implicaciones cruciales para la planificación de territorios. La gestión local se ve determinada por los recursos de los que se puede disponer¹² y éstos se obtienen a partir de la información recogida en las estadísticas oficiales de residencialidad (inexistente en Pehuén Co). En relación a esto:

“el hecho de clasificar oficialmente a quienes se desplazan a un lugar como turistas o como inmigrantes afecta a la organización de los mercados de trabajo, la satisfacción de las necesidades educativas y sanitarias o la provisión de servicios básicos (suministro de electricidad, agua, recogida de basuras, etc.), entre otros aspectos de la gestión pública” (Huete y Mantecón, 2010).

El relevamiento en Pehuén Co incorporó el grado de satisfacción del segundo residente sobre los servicios domiciliarios (la luz eléctrica es el único que posee la villa hasta el momento) las prestaciones de servicios urbanos (seguridad, iluminación y limpieza) y la visión sobre otros aspectos como la calidad de los comercios, la existencia de ruidos molestos, la capacidad de carga percibida en la playa y la relación con los vecinos para proveer a las autoridades un diagnóstico preliminar sobre los puntos a reforzar, mejorar o implementar. Es decir, si bien no se ha indagado a los residentes puros del área por el objetivo de la investigación, el comportamiento y las expectativas del segundo residente son muy similares y, por lo tanto, este marco de referencia también resulta competente en la orientación de acciones de gestión pública o privada.

El servicio de luz, la seguridad (vinculado a la ocurrencia de usurpaciones o actos de vandalismo) y la limpieza (recolección de basura y malezas) en la villa han sido catalogados en su mayoría como “buenos”: el 46,3%, 38,8% y 35,8% del total respectivamente. La iluminación ha sido definida como “regular” (38,8%) y en relación a la misma, varios encuestados han expresado que ellos mismos con su dinero se han encargado de la instalación de las luces de sus calles. Los autoservicios, minimercados o almacenes que posee la villa fueron vistos como “buenos” y algunos encuestados han puntualizado a Ramasco como el de mejor calidad pero el de peor precio. Muchos contestaron que suelen traer los insumos de su lugar de

12 La no autonomía de Pehuén Co es consecuencia de esta falta de recursos según la entrevista realizada al delegado.

residencia dado que la relación cantidad-calidad-precio en Pehuén Co no es fácil de encontrar.

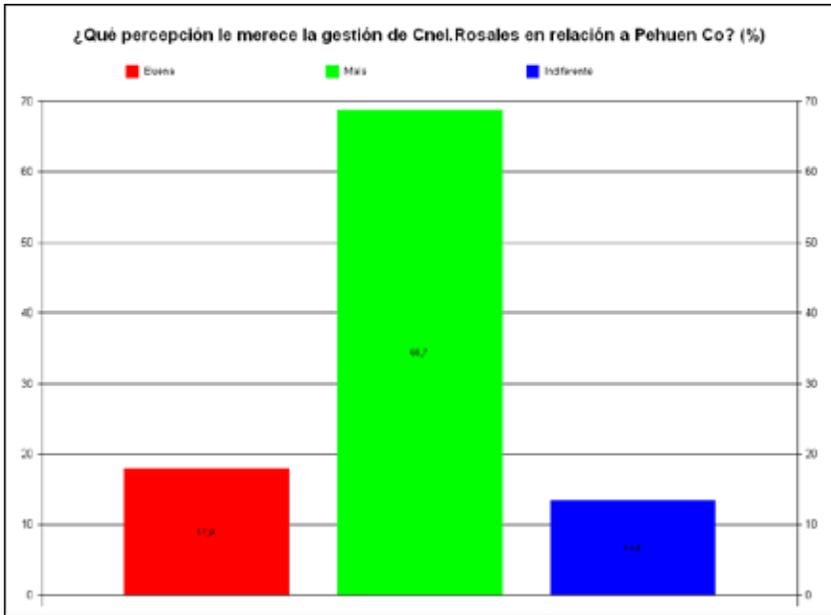
Por otra parte, el 46,5% declaró que durante su estancia, su situación es “muy buena” en lo que respecta a los ruidos. Es decir, que no sufren ningún tipo de disturbio y eso consolida una de las cualidades del destino Pehuén Co: su inmensa tranquilidad. Cuando se consultó sobre la impresión acerca de la comodidad cuando visitan la playa, el 44,8% (contundente mayoría) respondió que era “muy buena”. De tal forma, si bien no se está realizando un estudio cuantitativo de la capacidad de carga del recurso playa, la percepción es importante para determinar si hay presión o no sobre el ambiente, en este caso costero. Asimismo, de ese 44,8% el 20% destacó que esta situación pasaba de ser “muy buena” a “regular” durante los domingos de temporada estival, producto del “malón de turistas” y en mayor medida excursionistas. Un dato complementario que surgió fue que el sector de la playa Punta Mingo, también llamada Punto Oeste, resultó ser la favorita en las encuestas.

Un aspecto interesante que permitió comprobar en Pehuén Co los segundos residentes no están aislados del entorno social fue la pauta de que el 46,3% y el 23,9% han manifestado que la relación con sus vecinos es “muy buena” y “excelente”, respectivamente. En Pehuén Co los intercambios con el vecino tanto residente como segundo residente, pasan a ser fundamentales: la participación en el cuidado de las viviendas que no son habitadas diariamente, la colaboración para la instalación de la luz de las calles o la ayuda mutua ante algún aspecto de construcción (dado que en la villa, no es abundante la presencia de técnicos) son garantía de lazos consistentes que se ven concretados en la reunión de los almuerzos dominigueros o tardes de playa compartidas.

En torno a la gestión de Pehuén Co, un detalle nada menor es la opinión que ostentan los segundos residentes en torno a la misma. El resultado de las tabulaciones arrojó que casi el 70% de los encuestados opina que la gestión de Cnel. Rosales sobre Pehuén Co es negativa (ver figura 7). Asimismo, el 71,6% aseguró que le gustaría que el balneario goce de autonomía¹³. Estos datos denotan que las cosas no se están haciéndose del todo bien por parte las autoridades públicas y marcan una señal de atención que debería ser atendida.

13 Situación a la que arribó el balneario Monte Hermoso en 1979, destino de sol y playa más próximo.

Figura 7: Opinión respecto de la gestión municipal de Pehuén Co



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos obtenidos de las encuestas, 2014.

Es dable aclarar que el desarrollo turístico pehuenense está en un momento ideal para que la gestión revea estos detalles a favor de todos los actores comprendidos. Si bien su crecimiento es sostenido, todavía no reinan los procesos de agotamiento del suelo ni un modelo exclusionista que separa a las urbanizaciones del resto de las comunidades del entorno y mucho menos “la desaparición del paisaje a manos de la hiperrealidad de la naturaleza turistizada” (Aledo, 2008:101). Por lo tanto, el municipio está a tiempo de marcar un nuevo esquema en el espacio turístico litoral que no siga los patrones del “tsunami urbanizador” y esto es loable dado que en el sector existen instituciones que pueden auxiliar en el desarrollo armonioso del destino con nucleando a todas las voces. Entre ellas están presentes la sociedad de fomento, la cámara de comercio y desarrollo turístico, la dirección de turismo¹⁴, y otra institución menos reglada pero bien organizada y de gran poder como la vecindad articulada. En coincidencia con las alusiones previas, el momento de una gestión participativa es ahora dado que se percibe a partir de las representaciones sociales del segundo residente

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

un sentimiento de abandono o desinterés respecto del manejo rosaleño en general. La visión negativa fue la ganadora en las encuestas¹⁵. Si a esto, se le suma la proliferación de nuevas viviendas y el apego incondicional de un vasto sector de segundos residentes y turistas, la oportunidad de gestionar eficientemente debe ser aprovechada sin más letargo.

Se debe destacar que la efectividad no siempre va de la mano de la rapidez pero el dinamismo del destino obliga actuar con solvencia y practicidad en “tiempos turísticos”. Esto se ve urgido por las privilegiadas cualidades paisajísticas del destino: una playa de 10 km de largo y 100 km de ancho con un mar cuya temperatura es de 5° C más que en el resto de las aguas de la costa bonaerense. Esto acompañado de un entorno forestado y dunario e interesantes aspectos geológicos y patrimoniales¹⁶. Esta riqueza natural es muy frágil si no se gestiona con idóneos en el tema, aspirando a la interdisciplinariedad como complemento vital en la planificación de todo proyecto de intervención. La fragilidad se multiplica si a la expansión turística no la cerca ningún tipo de plan de desarrollo estratégico turístico sólido, situación que domina en el presente. Una de las acciones en las que se está trabajando es un “plan de iluminación y completar equipamiento vial. En este último punto es importante aclarar que esto no es una calle de tierra común sino un médano entonces no podemos tapar arena con arena. Otra propuesta que tengo pensada realizar es un plan de basura domiciliaria que busque aprovechar la poda y la pinocha haciendo una fábrica de briquetas para leña ecológica” sostiene el delegado de Pehuén Co¹⁷.

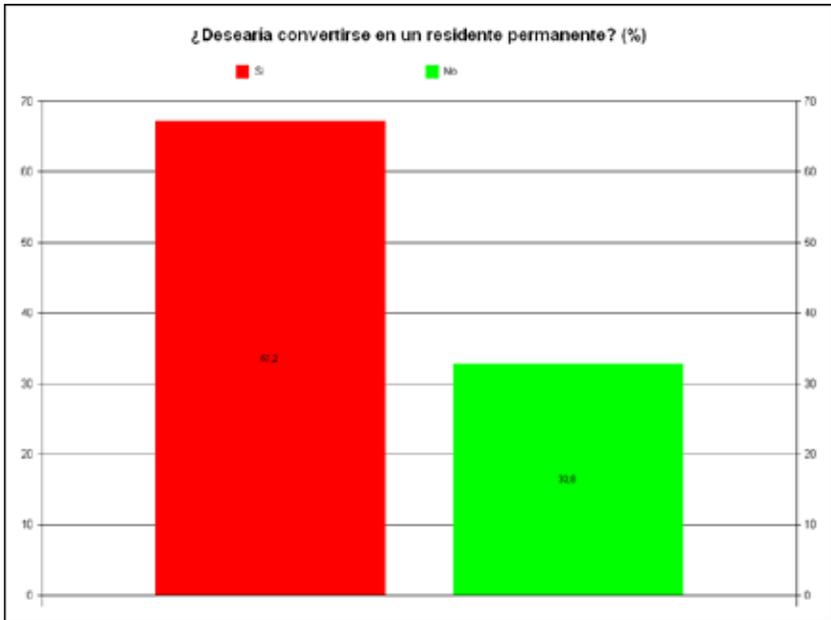
Por último, la importancia de la consecución de esfuerzos mancomunados desde el municipio con los segundos residentes es imprescindible. Si bien en estos momentos no están en condiciones de votar, cuestión que les quita interés desde la esfera política, en lo referido a la intención de convertirse en residente permanente, se arrojó que un 67,2% tiene pretensiones de hacerlo (ver figura 8) y por lo tanto desde el municipio deben ser sus interlocutores. En síntesis planificar y gestionar participativamente, desde los postulados de quienes cuidaran el destino como propio, es decir, los segundos residentes sería el camino para que se desarrolle un crecimiento adecuado y sostenible del destino.

15 Debe considerarse que durante la aplicación de las encuestas, la gestión del partido de Cnel. De Marina Leonardo Rosales estaba a cargo de Néstor Hugo Starc.

16 Durante el presente año se estipula una declaratoria de la Reserva como Patrimonio de la Humanidad.

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

Figura 8: Intención de ser residente de Pehuén Co



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos obtenidos de las encuestas, 2014.

Reflexiones finales

La segunda residencia emerge como una práctica social contemporánea en apogeo. Esto responde a dos principales motivos: mayor presión laboral y mejor situación económica de la población. Sin embargo este fenómeno suele estar “invisibilizado” por parte de las estadísticas y la gestión lo que dificulta reconocer su importancia en el caso de Pehuén Co, un destino de gran potencial. El segundo residente posee una importancia insoslayable en el destino en cuestión. Esto no sólo se evidencia en el crecimiento de viviendas sino en el sentimiento que expresa este individuo en torno a al destino, definiéndolo como “paraíso”, “mi destino” o “mi lugar en el mundo”.

Asimismo se aprecia una situación de disconformidad en lo relativo a la gestión competente que se mantiene inmóvil ante estas inquietudes principalmente por el hecho de no captar los votos de estos individuos dado que no constituyen la población fija, sus ciudadanos. Podría considerarse que el destino se encuentra en una etapa de crecimiento y la planificación es sensiblemente poca.

El destino es territorio¹⁸ en el caso del segundo residente dado que existe una intención (afectiva, económica) al establecerse en Pehuén Co. Si bien es elegido tanto por los visitantes como por el segundo residente, la elección de este último es “para siempre” según el resultado arribado. Esta consideración se produce dado que más de la mitad desea convertirse en residente permanente y pasar lo que quede de su vida aquí. La posibilidad de elegir donde envejecer refleja un proyecto de vida. Esto aglutina diversos factores: inversión, tiempo, dedicación y amor. Sin embargo, por el momento la planificación y gestión municipal no responde con proyectos que involucren a esta unidad de análisis en la configuración del destino. En síntesis, se debe dejar de considerar un sector “híbrido” al conjunto del segundo residente dado que, de acuerdo a la evolución del proceso residencial en los destinos, éste formará parte de la villa como ciudadano a largo plazo y sus decisiones pesaran en la villa turística que formará parte de su espacio de vida. A su vez, se debe resaltar que si bien se aprecia una amplia diferencia con el manejo actual, la participación de estos individuos en instituciones formales es escasa. Por otro lado, es importante analizar estos patrones de movilidad dado que el crecimiento debe ser controlado para no alterar la fisonomía que motivó al residenciado a establecerse. Es decir, el crecimiento debe ser equilibrado para no hacer de Pehuén Co un destino litoral que reproduzca masividad y urbanización sobre la costa en preservación de la tranquilidad y el paisaje, elementos motorizadores de este tipo de demanda.

Bibliografía

- ALEDO, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, 729, 99-113.
- ALEDO, A.; MAZÓN, T. y MANTECÓN, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. Universidad de Alicante.
- BARRADO TIMÓN, D. (2004). El concepto de destino turístico: una aproximación geográfica-territorial. *Estudios Turísticos*, núm.160, pp. 45-68.
- BELL, C. (2010). Gobierno y ciudadanía en los territorios turísticos. En *Desarrollo territorial y turismo: una aproximación a partir de la valoración turística*. Universidad Externado de Colombia. 359-360pp.
- BERTONCELLO, R. (2002). Turismo y territorio: otras prácticas, otras miradas. Aportes y transferencias. Universidad de Buenos Aires.
- DEL PINO ARTACHO, J.A. (2003). Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol.VII, núm.146.
- DEL PINO ARTACHO, J. A. (2014). Segunda residencia y residencia móvil en España. *Pasos: Revista de turismo y patrimonio cultural*, 12(1), 199-207.
- FERNÁNDEZ, R. (2004). Políticas urbanas. Ambiente y sustentabilidad. GADU-FAUD. Universidad Nacional de Mar del Plata, Buenos Aires.

18 Los segundos residentes le ponen nombre a su vivienda para reafirmar esta apropiación territorial: La Glorieta, El nido de los Pérez, La Ponderosa, La casa de Giovanni, entre otros.

- GÓMEZ CONTRERAS, L. (2010). La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. *Perspectiva Geográfica*, vol. 15, pp. 113-124.
- GONZÁLEZ, R.; OTERO, A.; NAKAYAMA, L. y Mario- ni, S. (2009). Las movibilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. *Revista de geografía Norte Grande*, (44), 75-92.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, H. (1992). *El bosque junto al mar: memorias de Pehuén Co.*
- GRIPPO, S. y VISCIARELLI, S. (2007). La acción territorializadora del turismo residenciado: su relación con las políticas públicas y la promoción inmobiliaria. En *Ciencias Sociales Online Revista Electrónica* Vol. IV, N^o 2 p. 1-14.
- HIERNAUX, D. (2009). Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas. Barcelona: Icaria, pp.109-125.
- HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2010). Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. Universidad de Alicante.
- LLAUGUER, M.A. y OMBERG, K. (1991). Informe final. En *Coloquio sobre desarrollos de segunda residencia*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- LÓPEZ COLAS, J. (2003). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Tesis Doctoral. Universidad Autónoma de Barcelona.
- Mantero, J. (2011). Turismo residenciado – Turismo serviciado: implicancias y alcances en Mar del Plata. En *Aportes y Transferencias*. Año 15, vol. II Universidad Nacional Mar del Plata.
- OMT (2014). *Glosario*.
- RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ, M. (2007). *El turismo de segunda residencia: análisis comparado de las provincias de Pontevedra y La Coruña*. Universidad de Vigo.
- SCHROEDER, R. y FORMIGA, N. (2009). *Las actividades turístico-recreativas como dinamizadoras de centros urbanos pequeños y áreas rurales: el caso del área de influencia de Bahía Blanca*. Estudios territoriales. Departamento de Geografía y Turismo, Universidad Nacional del Sur.
- TORRES BERNIER, E. (2003). *El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos*. Estudios Turísticos, núm. 155-156, pp.45-70.