

El impacto físico funcional de los complejos turísticos en el territorio, en el Bio-Corredor Comechingones, provincia de San Luis.

Mónica Jimena Ramé – monicajrame@yahoo.com.ar

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Turismo. CEPLADES-Turismo. Universidad Nacional del Comahue –Directora Dra. Adriana Otero

Palabras claves: complejos de cabañas, villas turísticas serranas; transformación territorial.

Resumen

Estapresentación se inscribe en la investigación doctoral titulada: “Transculturación de modelos de ocupación urbana a localidades turísticas serranas: su asociación a los efectos de la migración de amenidad. Caso de estudio Bio Corredor Comechingones, Valle del Conlara - San Luis”. Del doctorado binacional en “Estudios Urbano Regionales” entre las Facultades de Filosofía y Humanismo –departamento de Geografía- y la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo, ambas de la Universidad Nacional de Córdoba y la Universidad Bauhaus de la ciudad de Weimar, Alemania.

El objetivo general de la investigación es:identificar, describir y dimensionar los cambios físicos de destinos turísticos serranos considerados paradigmáticos a escala nacional e internacional, específicamente en el Bio-Corredor Comechingones, Valle del Conlara, provincia de San Luis; introducidos por los nuevos pobladores migrantes por procesos de amenidad desde las metrópolis a partir de fines del s. XX|XXI, para determinar problemáticas comunes al caso de estudio.

Un objetivo particular es, interpretar la actuación de los distintos actores sociales en la configuración urbana de las villas serranas con especial énfasis en el rol del Estado.

Haciendo foco en la relación entre el actor privado–másespecíficamente el agente inmobiliario dedicado a la implantación y usufructo de complejos de cabañas-, con el Municipio, y analizando el rol de intermediarios de las asociación hotelera-gastronómica. Tomando como epicentro funcional, demográfico y socio-económico el municipio de Merlo del Bio-corredor comechingones.

El trabajo de carácter exploratorio y descriptivo, aplica un enfoque urbano arquitectónico.La metodología mixta elaborada triangula datos obtenidos de entrevistas a los diferentes informantes claves (principalmente a funcionarios en el área de turismo e inversionistas), y de la lectura, cuando existía, de fuentes secundarias como planes maestros y normativas turísticas para detectar las políticas públicas en el sector. Y, posteriormente, su comparación con los impactos en el territorio, para su valoración y ponderación. A través de la observación participante critica en el campo, el análisis de la estructura

urbana desde fotografías aéreas/planos, se determinan tendencias de crecimiento y las transformaciones físicas territoriales.

Se toma como unidad de análisis los complejos de cabañas porque como hipótesis se considera *que a nivel territorial ocupan grandes superficies y estructuran la planta urbana, proyectan una imagen definida y conforman un paisaje bajo un ideal en contraste con lo real.*

Como primera aproximación, con los datos suministrados por la Secretaría de Turismo de la Villa de Merlo, en Abril 2015 había registrados un total de 86 complejos de cabañas en Merlo, lo que representa 1898 de plazas. De los cuales el 70% de los propietarios, según la Asociación Hotelera y Gastronómica, no son oriundos de la localidad. Se puede afirmar entonces *que el 20% de la superficie de la planta urbana está ocupada por áreas de uso decididamente turístico, ya sea de alojamiento, recreativas o de servicios.*

Este avance de la investigación, por lo tanto, permite identificar los modelos/estereotipos de ocupación de urbana de un determinado sector en localidades caso de estudio y responder a preguntas como: ¿qué lógicas de uso de suelo aplican? ¿Qué impacto a nivel cuantitativo tienen los emprendimientos turísticos? ¿Cuánto y cómo están direccionadas o coordinadas por el gobierno municipal? ¿Qué imagen adoptan en lo referido a lo arquitectónico, hay referencia a la identidad local? ¿Cómo impactan físicamente en el territorio? ¿Se incorpora el concepto de innovación sustentable en los alojamientos turísticos por iniciativa propia o por la norma?

Villa de Merlo, centro turístico del Bio-corredor Comechingones. La localidad de Merlo, en el departamento Junín, se localiza en el noreste de la Provincia de San Luis, limitando con la provincia de Córdoba. Su población estable según el Instituto Nacional de Estadística y Censos en el año 2010 era 17082 habitantes. A su vez, la Villa de Merlo forma parte del Bio-corredor Comechingones, un convenio con fines económicos, político y de protección ambiental, integrado por 6 localidades emplazadas sobre el faldeo de las Sierras Comechingones: Villa de Merlo, Los Molles, Cortaderas, Carpintería, Villa Larca, Papagayos-en sentido Norte Sur.

Más allá de las características propias del paisaje serrano, compartidas con todas las localidades de igual localización, la región tiene la particularidad de está catalogada como el 3º microclima a nivel mundial, lo que significa que las características del aire de la región favorecen al metabolismo. Por otro lado, en el ranking de calidad ambiental ejecutado en el 2011 por el grupo de investigación del CONICET encabezado por el Geógrafo Guillermo Velazquez, el departamento Junín ocupó la posición número 34, subiendo en diez años 103 posiciones y colocándose dentro del 5% de los departamentos con mejor calidad ambiental del país.

Estas características naturales singulares han hecho que Merlo desde sus inicios haya definido su rol como turístico en la región, diferenciándose de las funciones que cumplen las otras dos ciudades importantes de la provincia, la Capital, San Luis y la ciudad de Villa Mercedes.

Ya en la década del '20 se constituía como una villa serrana de veraneo. Los turistas llegaban principalmente desde Buenos Aires, en tren, para hospedarse en ese momento en hoteles en puntos alejados del centro de la villa e

internados en un entorno meramente natural, serrano. En ese momento se destacaba por lo benéfico del clima serrano para la salud más que la calidad ambiental y paisajística.

Con el devenir de los años el flujo de visitantes que llegan a la localidad es constante y en aumento, actualmente la secretaria de turismo de la municipalidad registra a través de datos aportados por los diferentes entes turísticos que son 400 mil turistas los que visitan anualmente la ciudad, esto significa un crecimiento de 20% en relación a la década anterior. La oferta de alojamiento turístico para los visitantes se ha diversificado, en paralelo a la diversificación de los tipos de turistas y la movilidad de los arribos. Lo que ha promovido el crecimiento de la actividad inmobiliaria, apoyada en los cambios coyunturales del contexto económico en el país. Las nuevas urbanización, como también el completamiento de la traza de la ciudad a través de la construcción de emprendimientos turísticos en sus diferentes modelos, llevo a la puja de intereses por el cambio en los usos del suelo en el territorio y consecuentemente a ser considerado el mismo como un bien altamente rentable.

El crecimiento de la actividad turística y su reflejo inmediato en la construcción del espacio urbano lleva inevitablemente a reflexionar sobre la importancia de lograr un equilibrio entre el desarrollo turístico con el ambiente. Se hace necesario por lo tanto la existencia de una planificación urbano regional estatal, para regular y controlar el avance de los "stakeholder"¹, cuyo interés se inscribe en la lógica capitalista del mercado con respecto al uso del suelo.

En un rol intermedio entre el actor estatal y el promotor turístico inmobiliario, se creó la asociación Hotelera y Gastronómica -1997- y la Asociación de Casas de Alquiler Temporario (A.C.A.T), con el objeto de coordinar la actividad específica, conformar un frente unificado para mediar entre los propietarios y los entes gubernamentales para defender los intereses del sector y hacer promoción de los establecimientos miembros. Lamentablemente, de un comunicado de prensa emitido en Julio de este año por Comisión Directiva de la ACAT dirigidas al Sr. Secretario de Turismo de la Municipalidad de Merlo el Sr. González, se puede verificar que la comunicación entre los organismos no es como debería², lo que limita la capacidad de acción y gestión entre ambos.

Aparición, evolución y tendencia de los complejos de cabañas. El tema abordado en esta presentación hace foco en uno de los subsistemas del sistema de alojamientos turísticos: los complejos de cabañas, cuyo crecimiento es el más dinámico del mismo. El fenómeno de las cabañas emergió en la localidad en 1971 con el complejo llamado "Barrio Alpino". Como el nombre lo indica las cabañas apelan al imaginario ideal de una cabaña, la de los Alpes. La implantación en el lote, en cierta forma, aplica los postulados del urbanismo del Movimiento Moderno. Pero más allá de esta primera aparición, este tipo particular de alojamiento turístico recién se instaló como tendencia en la década del '90 y en las últimas décadas se incrementó notablemente la construcción de los mismos, transformando físicamente el elemento de mayor valor y sustento de las actividades turísticas en la región, el paisaje urbano-serrano.

¹ grupos de interés

² "Ud. lo sabría si tuviera una comunicación fluida con el sector". Extracto del comunicado de prensa de ACAT publicado por el artículo periodístico del sitio web fmconlaracordoba, del 27 de Julio 2015.

Su crecimiento ha sido superior al resto de las modalidades de alojamiento como lo son los hoteles, hosterías y los apart-hotel, al punto de dominar el mercado.

Es posible a través de una lectura histórica ver cómo los complejos fueron ganando importancia en detrimento de los hoteles principalmente. Según los datos recopilados a través de varias entrevistas a personajes claves -como el fotógrafo oficial de la localidad desde 1975, el Señor Alfredo Rey-, a finales de la década de 1980 se contabilizaban 12 hoteles y 2 complejos de cabañas. Al cierre de la década de 1990 se equilibraron, habiendo 24 hoteles y 46 complejos. En el 2014, según la Secretaría de Turismo Municipal hay habilitados 31 hoteles, concentrados en el área céntrica fundamentalmente y/o sobre las principales avenidas de la ciudad y 84 complejos de cabañas distribuidos en todo el territorio del ejido municipal. Es evidente como la balanza se invirtió, a principios de la década del '90 los hoteles dominaban el mercado con un 85%. En cambio hoy en día su oferta se redujo a un 27%, reemplazado como se señaló por las cabañas.

Resulta complejo hacer un recuento real del número de establecimientos en funcionamiento, ya que no coinciden los datos oficiales que brinda la secretaria de turismo provincial, con los datos del estado municipal, con los establecimientos adheridos a las asociaciones y por último con la oferta publicada en internet donde aparecen más de 155 complejos. Los motivos que llevan a estas diferencias serán mencionados más adelante cuando se aborde las cuestiones vinculadas a las normativas vigentes.

Los datos expuestos sirven para corroborar cuantitativamente la importancia de este sector dentro del sistema turístico, por el movimiento de personas que genera, el rol que adquieren dentro de la oferta de servicio y la planta urbana, por su contribución en la imagen que proyectan del destino y como conforman un paisaje guiado por un ideal diverso y lo real.

Al adentrarnos en el tema específico de los complejos de cabañas y su impacto físico/ambiental, se debe aclarar que no se caracterizan por causar grandes daños ambientales de forma individual, es su impacto en conjunto el que puede ser negativo y regresivo para el desarrollo local. Sobre todo por elevado el número de los mismos: *“cada una de ellas consumen energía, agua, comida y otros recursos y puede emitir pequeñas cantidades de contaminantes en términos de residuos sólidos, aguas residuales, humo, olores, ruido y algunas sustancias químicas (...) el sector de alojamiento tiene un efecto significativo sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales”* (FERNANDEZ, et.al., 2007).

Los complejos demandan de superficies superiores a la de los loteos residenciales, e implican además infraestructura fijada por la normativa local. Lo que determina que se encuentren más comprometidos con el lugar que otros establecimientos, y que el posible deterioro genere una pérdida inexorablemente de competitividad no solo del destino sino también del alojamiento.

Si bien este trabajo busca abordar los aspectos físico y ambientales, es necesario comentar que estos emprendimientos, cualquiera sea su tamaño, están insertos en la economía de libre mercado por lo que suelen basar sus lógicas de acción en la racionalidad económica pura. Con el fin de obtener el

máximo beneficio, generando externalidades hacia el ambiente y la sociedad (Fernandez, et al, 2007). Su existencia se vuelve paradójica en la actividad económica urbana, por lado los establecimientos requieren menos personal permanente lo que significa una pérdida potencial de puesto de trabajo si se compara con otra modalidad de alojamientos. Pero por el otro han ampliado la oferta hacia otro mercado, multiplicando la cantidad de turistas que visitan la localidad por tener otra opción, aumenta la demanda en general, por ser más asequible para sus posibilidades.

El Estado, en sus diferentes escalas y las normas para la regulación de los Alojamientos turísticos. Desde el año 2008 a nivel nacional la Dirección de Calidad de la Secretaria de Turismo de la Nación implementa las normas IRAM-SECTUR 42210 aplicada particularmente a la calidad, seguridad y ambiente en complejos de cabañas. En su prólogo destacan la importancia de la misma porque *“pretenden dar lineamientos a una actividad que hasta el momento no ha sido regulada de manera uniforme para todo el país”*, además de ser *“una iniciativa pionera en la normalización argentina”* (IRAM-SECTUR 42210, 2008 p: 3). *“Esta norma tiene por objetivo establecer lineamientos básicos para una adecuada gestión integrada de la calidad, la seguridad y el ambiente aplicada a todo establecimiento de cabañas. La misma es una herramienta que permite optimizar los recursos y asegurar los resultados, en el marco de la mejora de la atención al huésped y la profesionalización del sector”* (IRAM-SECTUR 42210, 2008 p: 7). En la misma se define el termino **cabañas** como *“Alojamientos turísticos con un mínimo de tres unidades independientes y aisladas o formando conjunto con otras hasta un máximo de dos, con facilidades para la elaboración o provisión de alimentos, que presentan una administración común e incluyan servicios de recepción, conserjería, limpieza, seguridad, estacionamiento y espacio abierto común”*.

Después de la lectura de la norma, llama la atención un déficit sustancial, no están presentes aspectos asociados al diseño arquitectónico y urbano relacionado a la calidad, seguridad y el ambiente. No hay pautas ni recomendaciones vinculadas a estos aspectos específicamente, sino que en general solo se mencionan aquellas propias al funcionamiento dentro de los complejos.

El anexo C quereferido a las *“Prácticas ambientales para cabañas”* debería ser donde se detallan estas pautas, pero solo hay ciertos indicios. En sus incisos habla de:

C.1 Uso racional de la energía. Se desconoce el hecho de que más allá de los elementos propios de generación y consumo de energía, el edificio en sí mismo es una máquina que bien diseñada e implantada en el terreno, determina la cantidad de energía a usar para su acondicionamiento-mantenimiento futuro y su uso racional. Hay una ausencia absoluta de conceptos de diseño bioclimático, ajustando parámetros como los materiales de construcción a las condicionantes climáticas, la orientación del edificio y la distribución del programa arquitectónico acorde al lote y la región.

C.2 Uso racional del agua. En ese punto aparece algún indicio vinculado al diseño sustentable, cito: *“Evitar prácticas paisajísticas que consuman excesivamente el recurso del agua, eligiendo preferentemente especies autóctonas”*. *“Evitar el riego de las superficies exteriores y los jardines”*.

durante el día". Entre líneas se detecta la lucha entre un deseo colectivo ideal, como lo es un parque tipo inglés, asociado a las verdes praderas británicas, con lo real que es el monte serrano en muchos casos. Paisajes completamente opuestos y que para lograrlo y mantenerlo demanda una inversión en recursos injustificada.

C.3 Gestión de aguas residuales

C.4 Gestión de residuos

C.5 Utilización de productos químicos

C.6 Política de compras

C.7 Contribución con la biodiversidad. *"Preservar las especies autóctonas en los terrenos donde se encuentra emplazado el establecimiento."* Este punto también se refiere a la dupla dialéctica de lo ideal y lo real. Habla de un modelo de paisajismo urbano predilecto, que incorpora plantas exóticas en lugar de las endógenas. En el caso de Merlo se plantan palmeras, con un fin simbólico.

Entonces, a nivel nacional las cuestiones arquitectónicas, paisajísticas y urbanas no son consideradas como relevantes a los fines de competitividad y sustentabilidad ambiental.

A nivel local, ¿qué sucede? ¿Se toman en cuenta esta serie de normas para la gestión y ejecución de los complejos de cabañas?

Esta norma no es el antecedente legislativo directo de la ordenanza N° VIII-0496 "Alojamientos Turísticos", promovida en el año 2011 y promulgada por el Honorable Concejo Deliberante de la Villa de Merlo en el año 2012. La misma regula las denominaciones, superficies, tipo y número de unidades.

Previo a la aparición de la norma específica, más del 80% de los alojamientos turísticos fueron aprobados.

En su artículo primero define como *"Alojamientos Turísticos y por lo tanto sujetos a la presente Reglamentación, aquellos establecimientos de uso público que, integrados en una unidad de administración y explotación común, presten servicio de alojamiento en unidades de vivienda o en habitaciones independientes entre sí, percibiendo una tarifa determinada por dicha prestación, la que comprenderá un período de tiempo no inferior a una pernoctación; pudiendo además ofrecer otros servicios complementarios."*

Los Alojamientos turísticos son categorizados y calificados por la provincia y el municipio de la siguiente forma: a) Hotel; b) Hostería; c) Motel; d) Residencial A y B; e) Complejo de Cabañas; f) Apart-Hotel; g) alojamientos de categoría única: Viviendas De Alquiler Turístico Temporario V.A.T.T. Regulada por ORD. VII-0102-HCD-1998 (701).

En la misma se define como **Complejo turístico de Cabañas** a aquellos *"establecimientos que con un mínimo de 3(tres) unidades locativas y estando insertados en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la Naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas. En este último caso la presente ordenanza es aplicable solo a la parte de hotelería servida por cabañas o edificios complementarios."*

Determina también que *"la superficie mínima de parcela será de 3.000 m²."* Y que *"la superficie mínima de cada cabaña será 45 m² cubiertos, sin contar cocheras, hall y otros."* Entendiendo a la **cabaña** como la *"unidad de alojamiento compuesta por ambientes destinados a habitaciones, cocina o*

kitchenette, baño privado y estar-comedor, que formando conjunto con otras, distantes entre ellas y manteniendo características arquitectónicas típicas, e integrando una unidad de administración y explotación común, se utilicen para prestar servicio de alojamiento y demás servicios complementarios del anterior. Es necesario hacer un paréntesis aquí, para hacer lugar a un enfoque particular del tema, producto de este trabajo se identificó la Ordenanza N° 8263/01, del Municipio de Tandil, que considera a las cabañas a *“aquellas unidades de vivienda de habitación no permanente, con características arquitectónicas típicas (...).”* Nótese que se vuelve sobre el hecho de las características arquitectónicas típicas sin especificarlas, esto hace evidente que hay un mismo antecedente de ambas ordenanzas que debe ser hallado, ya que hay una repetición acrítica de la misma.

Retomando la normativa de la Villa de Merlo, tanto el complejo en su totalidad como las unidades en particular deberán respetar las exigencias de la:

- ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) referida a contar con equipo extinguidor de incendios.
- ORD. VIII-0197-HCD-2000 (744), es la ordenanza del código de edificación de la ciudad, la cual determina los indicadores Urbanísticos: F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, Techos, cercos, entre otros, establecidos para cada zona según ORD. Que debería despejar algunas dudas sobre cuáles son las características arquitectónicas típicas. Es una ordenanza bastante rígida si la comparamos con ordenanzas de otras localidades, exige que el 70% de una construcción debe estar cubierta con un techo de teja cerámica. Lo que ha hecho que la localidad de Merlo tenga una imagen urbana global armónica, por ser homogénea. Siendo esta la única característica arquitectónica mencionada, pero no lo es típica de la región, al menos con anterioridad a la ordenanza.

De todas formas, no hay que perder la perspectiva por leer solo la ordenanza de alojamientos turísticos y dejar de hacer foco en una problemática más amplia que no se dice, y al mismo tiempo dice mucho sobre como la falta de un plan estratégico territorial. La norma también indica que todo emprendimiento cuya superficie sea superior a las 5000m², no debe necesariamente cumplir con todo lo antes dicho, ya que no tiene un marco legal para ser aprobado, sino que es el Honorable Consejo Deliberante quien define su legalidad. Así se vuelve cada uno de ellos una excepción, sin importar su localización, ya sea céntrica, en áreas en proceso de consolidación o en área serranas sin urbanizar todavía. En esta situación particular entra el 40% de los complejos de cabañas, como se ha dicho, hay una superficie mínima a respetar y muchos de ellos la superan. Solo guiarse por ordenanzas hasta cierta superficie, al querer hacer planificación territorial, es planificar en pos de los beneficios particulares, propia de la lógica capitalista en la cual está inscripta la Villa.

Al igual que en la norma nacional, en la norma local prima la vaguedad, la falta de innovación al verificar que hay copia acrítica y la ausencia de conceptos asociados al diseño bioclimático, en pos de una perspectiva sustentable, la competitividad a escala regional y el refuerzo de la identidad local.

Lo que no se puede negar es que aunque incipiente, se está generando un cambio. En noviembre 2014 el Honorable Consejo Deliberante aprobó de forma unánime una ordenanza donde se solicita para la aprobación de una nueva construcción la implementación de un depósito para reserva de agua (cisterna).

Sin dejar de ser aislada, es una propuesta innovadora por incorporar la mirada a largo plazo y la racionalidad evaluativa para mitigar el impacto ambiental.

Por otro lado, la ordenanza nº VII-0179-HCD2002 (792) establece que todo alojamiento turístico requiere de carácter obligatorio ser habilitado y estar registrado por la Secretaria de Turismo y para ello debe cumplimentar las pautas fijadas de seguridad según bomberos y el pago de una tasa mensual.

El proceso de habilitación se convierte en un trámite engorroso por lo fragmentado y lento del mismo. Para poder obtener la aprobación final se debe pasar por al menos 4 secretarías y entidades: obras privadas, rentas, bromatología, secretaria de turismo, AFIP, bomberos, juzgado de paz; no hay entrecruzamiento de datos alguno. Aquí radica por lo tanto la diferencia que se mostraron al principio entre la oferta real promocionada y aquella contabilizada por los diferentes entes gubernamentales de complejos de cabañas. El propio accionar del Estado es el que lleva a que muchos establecimientos funcionen sin su consentimiento.

La conformación demográfica como factor determinante. Otro factor que influye de forma crucial es indudablemente la gran masa de migrantes que conforman la población merlina y que ocupan diferentes roles en la sociedad. Ellos han transculturado por apropiación modelos foráneos que no hacen otra cosa más que homogeneizar diferentes regiones argentinas y provoca una pérdida de identidad local.

La encuesta realizada en el marco de la investigación doctoral permite llegar a esta afirmación. Los resultados preliminares reflejan que el 60% de los habitantes de Merlo no son nativos y de ese porcentaje, el 70% son de la ciudad de Buenos Aires. El 55% de la nueva población podría considerarse como migrante de amenidad, la mayor proporción, el resto se divide entre migrantes económicos y aquellos en busca de seguridad. En relación con los complejos de cabaña, del total de los dueños y administradores de cabañas un 65% son migrantes de amenidad. Por lo tanto, Merlo es reflejo de un fenómeno de escala global, conocido como migración de amenidad o por estilos de vida, compartiendo características con otras localidades argentinas que sufren este proceso.

Enmarcándose en esta tendencia nacional, comparable con lo que sucede en la Norpatagonia, sobre el tema Rodrigo Gonzales del CEPLADES dice: *“La decisión de migrar es usualmente acompañada de la decisión de inversión en la construcción o adquisición de viviendas (...) - idílica en ese imaginario- en las montañas. Los migrantes de amenidad también en muchos casos deciden involucrarse en la nueva comunidad que los recibe en un doble rol de nuevo poblador y al mismo tiempo emprendedor turístico. En estos casos la decisión de migrar es acompañada con la decisión de invertir en el desarrollo de micro-emprendimientos turísticos, fundamentalmente complejos de cabañas y hosterías. Estas decisiones contribuyen a alentar un desmedido crecimiento de la oferta por sobre la demanda, en una especie de "sombra del turismo" en la que operan intereses vinculados con la especulación inmobiliaria, siendo una de las repercusiones más críticas de la migración de amenidad en los destinos de montaña de Argentina”.* (2011)

El resultado de esta combinación entre las ordenanzas y la población, se vuelve visible al hacer un paneo de los complejos de cabañas, donde lo que se destaca es la multiplicidad de lenguajes que adoptan las mismas. De su diseño es posible arribar a diversas conclusiones:

- De su distribución en el terreno, se puede identificar la adopción de la ciudad jardín, que tiene como resultado a escala urbana el modelo de ciudad difusa. Fue pensada en sus inicios para latitudes muy lejanas a las nuestras, los suburbios norteamericanos, donde el territorio es una planicie, no una topografía accidentada y se ha demostrado con los años el alto impacto ambiental que conlleva. Es un planteo con poca flexibilidad y no está pensado a futuro, en relación al crecimiento demográfico de la localidad.
- Sobre su imagen, remiten a paisajes ajenos a la región. Se asocian a zonas con otras condiciones climáticas más rigurosas en invierno, como lo son las cabañas alpinas. En estevalle no nieva, ni hay lluvias intensas ni prolongadas, es más, el clima se caracteriza por ser seco. No existe por tal motivo una forestación abundante ni de gran porte que permita la construcción en madera.

Sería conveniente repetirle a los actores que intervienen en la producción del espacio las palabras del arquitecto Adolf Loos: *“Reglas para construir en las montañas”*, este texto escrito en 1913, que a pesar de haber pasado más de cien años, no pierde vigencia, ni el tiempo le impide que tenga una absoluta contemporaneidad: *“No construyas pintoresco. Deja tal efecto para los muros, las montañas y el sol. El hombre que se viste de manera pintoresca no es pintoresco, sino un payaso. El campesino no viste de manera pintoresca, sino que lo es. (...) No pienses en el tejado, sino en la lluvia y en la nieve (...); Sé veraz! La naturaleza sólo se vincula con la verdad.”* (Traducción: Alberto Estévez).

Este texto trae a colación un actor primordial que no ha sido mencionado hasta el momento: el proyectista, la figura que debe adaptar los ideales del cliente a la norma. De la observación y el entrecruzamiento de datos, se puede decir que aquellos complejos cuya imagen es la más alejada a la realidad local, han sido diseñados por arquitectos recién radicados en la localidad o que directamente no residen en la misma, mientras que las obras que incorporan materiales locales, retoman algún elemento del lenguaje nativo y son pensadas en relación a las condiciones climáticas han sido elaboradas por profesionales locales.



Complejo de cabañas “Ayres del Cerro” Complejo de cabaña “Rincón de los Troncos”



Complejo de cabañas sin nombreComplejo de cabañas "Tijuana"

Actualmente la Villa de Merlo tiene una superficie aproximada de 2400 hectáreas urbanizadas según datos brindados por la oficina de catastro municipal. Se estima normalmente que el 30% tiene un uso destinado a circulación. Por lo tanto, el resto cumple funciones de servicio, comercial, espacios verdes o residencial respectivamente.

Conocer estos datos referidos a cantidades y superficies destinadas a actividades turísticas nos permite responder una de las preguntas planteadas al inicio: ¿Qué impacto a nivel cuantitativo tienen los emprendimientos turísticos? A priori se puede afirmar que tienen un gran impacto, el cual está siendo subestimado por el Estado Municipal por la ausencia de datos que expresen su magnitud.

Se sabe que existen en total 155 complejos de cabañas y que deben tener como mínimo una superficie de 0,30 hectáreas, se puede deducir entonces que ocupan el 2,25% aproximadamente del área urbanizada. Pero no es el único tipo de alojamiento turístico, si se suma la superficie de las 200 VATT, los 31 hoteles, las 28 hosterías/hostal/hostel y los 24 Apart-hotel, el porcentaje de suelo urbano destinado a un uso residencial estacional-ocasional, quedando vacante durante diferentes periodos de tiempo es de 10%.

Por otro lado está la superficie ocupada por infraestructura y equipamiento destinada exclusivamente a la actividad turística recreativa como los casinos, restaurantes y las ferias/comercios de artesanía entre otros, que puede alcanzar otro 10%.

Estas superficies sujetas a modificaciones por estar en proceso de relevamiento y verificación, marcan que un 20% de la superficie total de la planta urbana de la localidad está ocupada por la actividad turística.

Mas allá de las normas y los números, los resultados. No es necesario contar con números definitivos para arribar a las inferencias, las cuales abren camino al cierre del presente trabajo. Sin considerar los resultados cuantitativos finales, de la observación directa y el trabajo de campo se puede concluir que a nivel perceptual las actividades turísticas se apoderan del paisaje urbano-serrano de la localidad de Merlo.

La conformación demográfica tiene como consecuencia directa el proceso de transculturación por apropiación, producto de lo que se conoce como fragmentación geográfica de carácter psicológica y de los imaginarios de la nueva población.

La normativa, tanto nacional como local, no es capaz de re-dirigir el accionar de los diferentes actores hacia actitudes más sustentables y que mejoren la competitividad del destino turístico. Pese a ello, ya está presente el germen en Estado Municipal, no como una perspectiva holística y consiente de ser una

innovación sustentable. Pero su aparición aislada introduce el tema de la innovación sustentable de la norma en la agenda como un primer paso positivo. Sin hacer foco concretamente en el tema abordado en este trabajo, cabe destacar que el convenio Bio-corredor Comechingones firmado en 2005 si era una introducción innovadora en búsqueda de la sustentabilidad de la región, por abordar el tratamiento de lo ambiental a escala territorial y no fragmentado por unidades, que vendrían a ser las localidades. Lastimosamente solo quedo en un conjunto de buenas intenciones y no se pudo ver su potencial.

Volviendo al tema específico expuesto, está claro el desconocimiento por parte del organismo municipal del impacto físico, perceptual y ambiental del conjunto de los complejos de cabañas en particular y de los alojamientos turísticos en general. Son considerados de forma individual y no dentro de una planificación del crecimiento turístico. La falta de previsión del Estado tiene su correlato en la pérdida del paisaje serrano y de la calidad ambiental que convoca a los turistas que los visita. Lo tardío de la aparición de la norma y más aún la demora en su reglamentación, como así también el hecho que en algunos casos simplemente sean una expresión de buena voluntad conjura en contra del desarrollo. Se puede sumar como ejemplo la ordenanza N° 487 de 1992 que preveía la creación Comisión Asesora Ambiental y recién fue reglamentada en el año 2012, y que las conclusiones y recomendaciones de la Comisión Asesora no son vinculante.

Los complejos de cabaña son en última instancia como una célula, son la mínima unidad donde se verifica el planteo urbano que adopta la ciudad en su conjunto, vinculado con la predisposición por el uso aleatorio de lenguajes arquitectónicos, juega en perjuicio de la identidad local, ya que transmiten una falsa imagen de las construcciones vernáculas de las sierras Comechingones. A largo plazo le quita competitividad a la región por perder su carácter de "única" y sus condiciones ambientales y paisajísticas.

En síntesis es una más de las localidades turísticas serranas que si no cambian su accionar, completa su legislación y la pone en práctica, se dirige lenta pero inexorable descomposición de su imagen tradicional.

Bibliografía

Asociación de Alquiler temporario_ <http://www.fmconlaracordoba.com.ar/nuestros-valles/villa-de-merlo-asociacion-de-alquiler-temporario-le-respondio-al-secretario-de-turismo/> Accedido en 07 agosto 2015.

Fernandez, Guillermina, Van Morlegan, Cristina Y Guzman Ramos, Aldo. (2007) Alojamientos Turísticos Y Medio Ambiente: Diagnostico Ambiental De Los Complejos De Cabañas En Tandil. Argentina. Gestión turística (Valdivia). N°: 7, junio, p.27-38. Disponible en la World Wide Web: <http://mingaonline.uach.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-64282007000100002&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0718-6428. Accedido en 07 agosto 2015.

Gonzalez, Rodrigo (2011) Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del Oeste Canadiense y de la Norpatagonia Argentina. Estudios perspect. tur., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, v. 20, N°: 5, octubre. Disponible en la

Web<http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322011000500008&lng=es&nrm=iso>. Accedido en 07 agosto 2015.

Loos, Adolf (1913) Reglas para construir en las montañas, Escritos II, Opel.

Municipalidad de la Villa de Merlo:

ORD. N° VIII-0182-HCD-2000 (757) / ORD. N° VIII-0197-HCD-2000 (744) /
Ord. N° VII-0179-HCD2002 (792) / ORD. N° VIII-0496-HCD-2012

Secretaria de Turismo de la Nación, Dirección de Calidad (2008) normas IRAM-
SECTUR 42210

<http://concejalmarianostinga.blogia.com/>Accedido en 07 agosto 2015.