

## **AREA C. TURISMO Y TERRITORIO**

### **Eje C.1. Turismo y Territorio**

**Docente e Investigadora**

## **LA VALORIZACIÓN TURÍSTICA DE LA COSTA ATLÁNTICA BONAERENSE. EL SURGIMIENTO DE VILLA GESELL (ARGENTINA)**

Msc. Graciela Beatriz Benseny

gracielabenseny@yahoo.com.ar benseny@mdp.edu.ar

Centro de Investigaciones Turísticas, Universidad Nacional de Mar del Plata

### **1. Introducción**

La ponencia surge de la investigación en curso: Turismo y Desarrollo II: Cuestiones, dilemas y proposiciones, del Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata, y continúa la secuencia de estudios realizados en diferentes localidades del sudeste de la Provincia de Buenos Aires. De manera particular, se presenta un avance de la dimensión ambiental turística, y el objetivo en esta etapa inicial de la investigación es analizar el proceso de fragmentación de la costa atlántica bonaerense a partir de la valorización turística, que propicia el desarrollo de urbanizaciones litorales, tomando como estudio de caso el partido de Villa Gesell (Argentina).

A partir del posicionamiento turístico de Mar del Plata como destino vacacional de sol y playa en el sudeste de la provincia de Buenos Aires, unido a la valorización del borde o fondo costero de las grandes estancias con fines urbanos y turísticos, se originan diferentes pueblos balnearios localizados en su proximidad. Surge interés por desarrollar urbanizaciones litorales, reproduciendo el modelo de ocupación territorial costero y aspirando replicar el éxito del destino turístico.

El litoral marítimo de la provincia de Buenos Aires sufre un proceso de transformación territorial, donde la ciudad de Mar del Plata actúa como epicentro en la nueva configuración espacial y se introducen distintos usos de suelo en la región. Durante el siglo XIX aparecen balnearios localizados al sur: Necochea (1881), Miramar (1888), Mar del Sud (1889); y en el siglo siguiente se inicia un marcado proceso de valorización turística de la zona costera, que origina una fragmentación territorial al norte, surgiendo nuevos emprendimientos inmobiliarios. Entre los más destacados se encuentran: Ostende (1908), Villa Gesell (1931), Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943) y Pinamar (1943). Surge un nuevo territorio, cuya organización será el resultado de múltiples interrelaciones entre la sociedad y la naturaleza.

### **2. Área de estudio**

El partido de Villa Gesell se localiza en el sudeste de la provincia de Buenos Aires (Argentina), 37° 22' LS y 57° 02' LW. Sus límites son: Norte Pinamar, Este Océano Atlántico, Sur Mar Chiquita y Oeste General Madariaga. La superficie alcanza 28.500 has. Está dividido en cuatro localidades: Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas

y Mar Azul. Según el Censo Nacional de Población del año 2010 registra 31.353 habitantes, distribuidos en 15.750 varones y 15.603 mujeres.

Se localiza en el borde marítimo de la llanura pampeana. El área continental resulta del relleno de la Paleobahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío por la acción de los vientos del Este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos. Las arenas transportadas desde el Sur por la corriente de deriva construyeron una serie de islas de barrera que al unirse formaron una defensa para la acumulación de sedimentos, con médanos mayores a 20 m. de altura (Vega, 1995). La barrera medanosa es el rasgo dominante en el área de estudio, presenta un ancho oscilante entre 3 y 4 km., gran parte fue forestada y fijada por el hombre, y en algunos sectores se mantiene móvil.

El clima es templado oceánico, predominan días con sol radiante, temperaturas de valor medio de 22.4°C en enero y de 8.5°C en julio, con una media anual de 15.2°C. Los valores extremos están determinados por máximos medios de 24°C a 25°C y máximos absolutos que no superan los 33°C y los mínimos medios alcanzan 8°C y los mínimos absolutos 0°C en forma excepcional. Las heladas se caracterizan por su variabilidad, se inician los primeros días de junio y finalizan en agosto. Las precipitaciones anuales oscilan en 928 mm. con tendencia a alcanzar los 1.000 mm.

Se encuentra a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto a los partidos de: La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredon y General Alvarado, enlazados por la Ruta Provincial N° 11-Interbalnearia. Es un municipio urbano, sin territorio rural. La principal actividad económica es el turismo, acompañada de un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros sólo durante la temporada estival. En verano la demanda turística supera el millón de visitantes y es uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre el Océano Atlántico (Kirbus, 1995).

### **3. Materiales y métodos**

Se utilizaron los siguientes datos: evolución histórica de la expansión urbana (consulta de planos catastrales disponibles en el Museo Archivo Municipal de Villa Gesell), base medioambiental y red de asentamientos, morfología de la trama urbana y modo de ocupación del espacio, organización funcional (actividades económicas). Se consulta material bibliográfico, documental, cartográfico y virtual, realizan visitas de observación y realizan entrevistas semi-estructuradas a responsables del sector público (Director de Turismo, Secretario de Planeamiento, Coordinador del Área de Medio Ambiente), sector privado turístico (Cámara de Inmobiliarias, Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confiterías y Afines de Villa Gesell; Cámara de Comercio, Unidades Turístico Fiscales de Playa de Villa Gesell) y los representantes del Tercer Sector (Asociación Ambientalista Verdemar).

Bajo un enfoque descriptivo y exploratorio, se analizan los siguientes materiales: censos nacionales, resultados de entrevistas y visitas de observación directa (durante el período 2006/2011 en diferentes meses del año). A través del análisis de la dimensión socio-espacio-temporal, se identifican los actores que definen el perfil de cada localidad (Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul) y mediante la aplicación del

método geo-histórico, se estudia el proceso de fragmentación y transformación territorial de la costa atlántica bonaerense a partir de la valorización del recurso natural que propicia el desarrollo de localidades marítimas especializadas en turismo y la consecuente evolución del destino seleccionado.

#### **4. La fragmentación de la costa bonaerense**

Antes de la llegada de los españoles, la actual provincia de Buenos Aires estaba habitado por los pueblos originarios. Con la llegada de Pedro de Mendoza en 1535 comienza la presencia europea, la construcción de fuertes y el desarrollo de poblados que luego conformarán ciudades. La Revolución de Mayo de 1810 corta los vínculos de las Colonias del Río de la Plata con la metrópoli y el 9 de julio de 1816 se declara la independencia argentina; sin embargo, transcurrirán casi cincuenta años hasta consolidar la paz interior y unificar el naciente país.

El proceso de conformación de la sociedad argentina, durante el siglo XIX determina una ocupación más efectiva del territorio localizado al sur del Río Salado en la provincia de Buenos Aires. Según relatan Juárez y Mantobani (2006), a partir del año 1830 existían tres formas de ocupación y apropiación de las tierras: por Ley de Enfiteusis (vigente durante el período 1830/1849), arrendamiento de tierras públicas (desde 1860 hasta 1877) o venta de tierras a propietarios privados (desde 1878 en adelante).

En 1817, en el paraje de los Montes del Tordillo se crea el curato de Nuestra Señora de Dolores, surgiendo el primer pueblo y partido al sur del Río Salado. En 1822 se establece el fortín Nahuel Ruccá, mediante la gestión del Coronel Pedro Andrés García. Según explica Oviedo (2006) en la reseña histórica de la conformación de los partidos marítimos, alrededor del año 1825 se crea el partido de Monsalvo abarcando desde el Rincón del Ajó hasta el río Quequén Grande. En 1839, el Coronel Narciso del Valle dispone su redistribución surgiendo cuatro nuevos partidos: El Tuyú (años más tarde se transforma en el Partido General Madariaga), Mar Chiquita (en la actualidad partido homónimo), Rincón de Ajó hasta la Estancia Los Manantiales (posteriormente será denominado General Lavalle) y Vecino (actual partido Guido).

Con la caída de Rosas, comienza un proceso de reestructuración político y social que se manifiesta en el territorio. Las estancias localizadas al sur del Río Salado de propiedad del ex-gobernador son confiscadas y adjudicadas a nuevos actores sociales vinculados con el gobierno recientemente instalado. Se origina un cambio en la tenencia de las tierras y en el catastro de General Lavalle surgen nuevos propietarios: Ezequiel Real de Azúa, Familia Cobo, Tomás y Alejandro Gibson (sobre la Bahía de Samborombón), Tuyú en manos de las familias de Alejandro y Federico Leloir (donde años tarde surgirá Villa Gesell), Juan y Rafael Cobo, Dolores C. de Cobo (todos los campos finalizaban sobre la costa atlántica), Roberto Taylor y Lino Jurado (al Sur del Partido de Lavalle) (Oviedo, 2006).

Según la documentación consultada en el Museo Archivo Histórico de Villa Gesell, el 7 de noviembre de 1907 llega el primer tren a la estación Divisadero. El 8 de diciembre del mismo año se funda oficialmente el pueblo y colonia homónimo, convirtiéndose en la cabecera del Partido del Tuyú, que en 1910 pasa a llamarse General Juan Madariaga.

El 22 de octubre de 1922 se inaugura el Faro Querandí, primera construcción de la zona, a 25 km. al sur de Villa Gesell (Oviedo, 2006).

En ese momento, la Ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires (3478/13), establecía tres requisitos básicos para el sitio destino a fundar un nuevo pueblo: tener acceso al agua potable, no ser terreno inundable y ceder a la Provincia tierras para usos públicos (plaza, iglesia, municipalidad). Los pueblos se fundaban en el interior del territorio, con excepción de aquellos que cumplieran funciones portuarias. El trazado se basaba en un damero, en base a una cuadrícula de 100 m. de lado.

## **5. La valorización de la zona costera**

A mediados del siglo XIX, la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires presentaba escasa población, su topografía asumía una forma lineal de playas bajas sedimentarias con cordones de médanos alternando con playas altas de acantilados y puntas rocosas. Conformaba el borde marítimo de las grandes estancias bonaerenses, con escaso valor productivo destinado para la ganadería.

En 1856 una empresa de capitales portugueses y brasileños, representada por José Coelho de Meyrelles, ex Cónsul de Portugal durante el gobierno de Rosas, compra las estancias: Laguna de los Padres, La Armonía y San Julián de Vivotará para instalar un puerto y un saladero, estratégicamente localizado aguas al sur del Río Salado. Introduce la primera actividad industrial en una zona ganadera, con el objetivo de concentrar las tareas de faena, exportar cuero y tasajo. La planta de manufactura se ubicó sobre la desembocadura del arroyo Las Chacras (originando años más tarde la ciudad de Mar del Plata) y generó un lento y progresivo cambio en la fisonomía de la región al concentrar un pequeño núcleo de pobladores integrado por peones, personal del saladero y del puerto (Barili, 1970).

El establecimiento industrial no alcanzó el éxito esperado, el consorcio se disuelve y Meyrelles compra todas las acciones, endeudado debido a los costos de producción vende el saladero a Patricio Peralta Ramos en 1860. El nuevo propietario intenta revitalizar el saladero introduciendo algunas mejoras. Solicita permiso al gobierno provincial para fundar un pueblo sobre la traza del pequeño caserío, que tiene un puerto natural sobre el océano Atlántico, situación que favorece el comercio marítimo. El 10 de febrero de 1874 el gobierno provincial reconoce oficialmente al pueblo, iniciándose un proceso de valorización de las tierras destinadas al ejido urbano y propiedades rurales cercanas.

En 1877 Peralta Ramos vende las instalaciones industriales y parte de las tierras del pueblo a Pedro Luro, quien incorpora mejoras al saladero, generando un incipiente perfil industrial articulado con las actividades agropecuarias, instala un molino harinero, una fábrica de jabón, velas y tinte negro a partir del hueso de las ovejas (Barili, 1970; Mantobani, 2002). Sobre la costa surgen las primeras construcciones: el muelle de hierro, la barraca formada por dos galpones, la casa de Peralta Ramos, el almacén La Proveedora y la iglesia situada sobre la loma, que actuará de mojón para el trazado de las calles, y al mismo tiempo sirve de faro para anunciar a los barcos la presencia de una punta rocosa saliente, bautizada por los marinos con el nombre de Punta Iglesia (Barili, 1970).

Pedro Luro se convierte en un vigoroso actor social que inicia el desarrollo turístico de la pequeña localidad, impulsando inversiones en el sector de servicios, tanto en alojamiento como en gastronomía. Gestiona ante el gobernador Dardo Rocha la prolongación del tendido férreo y la construcción de un puerto de mayor envergadura. En 1886 llega el ferrocarril al pujante balneario, en 1888 se inaugura el Bristol Hotel y en 1911 comienzan las obras del actual puerto de Mar del Plata. El flamante pueblo asume las características de una ciudad de servicios.

En 1878 llegan los hijos de Pedro Luro y quedan sorprendidos al descubrir las singularidades paisajísticas del pueblo y sus playas. Frecuentaban un ambiente culto y aristocrático en Buenos Aires, donde promocionan la belleza del lugar. Mantobani (2002:78) agrega: ... *“Desde Dardo Rocha y Julio Argentino Roca, en adelante, los sucesivos gobiernos provinciales y nacionales, así como los promotores del sector privado se preocuparán por materializar en esta ciudad los ideales de progreso, civilización y cosmopolitismo que animaba la Generación del Ochenta”*...

Se reproduce el modelo de ocupación territorial de los balnearios europeos. Se construye una rambla, como espacio articulador entre la sociedad y la naturaleza. Es el eje de la vida social del balneario, un espacio de sociabilidad, la cita obligada de la aristocracia para encontrarse con su par, el lugar para ver y ser visto, y el paseo obligado se transforma en una práctica recreativa rutinaria para los veraneantes.

En el año 1907 el poblado se transforma en una pujante ciudad, que conquista a la élite porteña, haciendo del balneario su refugio veraniego. El impulso de Mar del Plata como destino litoral y su posicionamiento turístico en el mercado nacional, alienta la construcción de nuevas urbanizaciones localizadas sobre la costa marítima bonaerense.

El exitoso auge turístico de Mar del Plata unido a la valorización del borde costero de las grandes estancias con fines inmobiliarios, propició el origen de diferentes balnearios localizados en su cercanía. Según reseña Mantobani (2002), a fines del siglo XIX surgen las localidades de Mira Mar (fundada en setiembre de 1888), Mar del Sud (proyecto iniciado en 1889 y abandonado al año siguiente) y Boulevard Atlántico (el trazado fue delineado en forma conjunta con Mar del Sud, comenzó la construcción en 1889 y se abandonó en 1892). Ninguno de los nuevos proyectos urbanísticos localizados al sur de Mar del Plata podrá opacar el brillo alcanzado por esta ciudad.

El siglo siguiente es testigo de nuevas urbanizaciones turísticas localizadas al norte de Mar del Plata. A partir de la década de los años 30 surgen como producto de la revalorización del borde marítimo de los Partidos de General Lavalle, General Madariaga y Mar Chiquita. Comparten aspectos geográficos similares, se asientan sobre una barrera de médanos con frente al litoral marítimo bonaerense, donde se practica un proceso de forestación, seguido de una urbanización turística basada en el uso recreativo y vacacional del espacio costero, que a partir de la década de los años 70 origina nuevos asentamientos urbanos y genera un proceso de fragmentación territorial. Con excepción del partido de Mar Chiquita, que mantiene localidades marítimas y rurales, en los restantes se han creado tres nuevos partidos, que aglutinan variadas urbanizaciones compartiendo un origen similar y diferenciándose en función del tamaño poblacional. Según la fecha de fundación y división territorial se identifican las siguientes urbanizaciones turísticas litorales:

- a) Del Partido General Lavalle surge el Partido de la Costa integrado por: Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Las Toninas (1943), Mar del Tuyú (1945), Santa Teresita (1946), La Lucila del Mar (1954), Costa del Este (1966) y Aguas Verdes (1966).
- b) Del Partido General Madariaga surge el Partido de Pinamar formado por: Ostende (1908), Pinamar (1941), Valeria del Mar (1945), Cariló (1960) y el Partido de Villa Gesell integrado por: Villa Gesell (1931), Mar Azul (1946), Las Gaviotas (1948) y Mar de las Pampas (1957).
- c) En el Partido de Mar Chiquita se funda la localidad de Santa Clara del Mar (1949), si bien reclama su separación territorial hasta la fecha no ha sido aprobada.

Se consolida un sistema de asentamientos sobre el territorio litoral, originando urbanizaciones turísticas localizadas sobre tierras poco productivas para la actividad agrícola-ganadera y conformando nuevos territorios para los desarrolladores, donde el turismo encuentra su potencialidad. En algunos casos detrás de la figura de un promotor, una sociedad y/o un grupo de amigos adquieren la franja litoral poco productiva para la actividad agrícola-ganadera e intensamente atractivo para el desarrollo inmobiliario basado en modelos de urbanizaciones turísticas costeras, creando nuevos escenarios para el turismo de sol y playa.

Según lo relatan Bertoncello (1992) y Mantobani (2002), las nuevas localidades encuentran un origen compartido basado en un cambio en la percepción del espacio litoral. Las grandes estancias con bordes marítimos, que reconocían escaso valor productivo a sus costas medanosas, sufren un proceso de fragmentación definiendo un espacio rural o del interior, consolidado con la actividad agrícola-ganadera, y un espacio turístico o del litoral, a crearse en función de la valorización turística de la costa, donde los desarrolladores inmobiliarios descubren la oportunidad de crear escenarios con fines turísticos. La comunidad crece merced el ímpetu y decisión de los pioneros, que construyen los primeros hoteles y los incipientes comercios, contribuyendo a fortalecer el ideal mercantilista del gestor inmobiliario.

En el nuevo espacio creado, la actividad turística es el eje motor de la economía local de la urbanización desarrollada a partir del balneario. La zona costera adquiere los rasgos de homogeneidad impuestos por el turismo de sol y playa y genera transformaciones socio-económicas y espaciales impulsadas, principalmente por el turismo. Las nuevas urbanizaciones litorales asumen características muy diferentes con respecto a los municipios del interior, cuya economía se sustenta y está consolidada en la explotación agropecuaria.

En un comienzo el balneario nace desde el supuesto de ser un espacio de ocio para las clases dominantes, cuyos íconos estaban representados en: la rambla, hoteles de lujo, casinos, hipódromos y todo el equipamiento necesario para satisfacer los requerimientos recreativos de la clase aristocrática. Años más tarde, solo algunas localidades de la costa atlántica bonaerense podrán mantener esta condición social (Mantobani, 2002), (Oviedo, 2006). En la actualidad, los balnearios transformados luego en urbanizaciones que alcanzan las características de centros turísticos, han debido adaptarse al devenir económico de la demanda, perdiendo su condición aristocrática y elitista.

Para comprender los motivos que inciden en la selección del sector costero para la instalación de las urbanizaciones turísticas, es oportuno seguir la línea de pensamiento desarrollada por Bertoncetto (1992) quien realiza un pormenorizado análisis del surgimiento de pueblos balnearios de la Provincia de Buenos Aires, tomando como estudio de caso al Partido de La Costa. Basado en las favorables condiciones naturales del sitio y la cercanía con la metrópoli, siendo las playas marítimas más cercanas a Buenos Aires, el mencionado autor incorpora dos dimensiones de estudio: el proceso de ocupación previa y el rol que ejercía la zona costera para la sociedad.

El área seleccionada para fundar los balnearios formaba parte de un espacio donde el proceso de ocupación, apropiación y puesta en valor de la tierra se inicia en los primeros años de la conquista, con la formación de grandes estancias dedicadas a la ganadería extensiva y con escaso poblamiento. Tal como lo afirma Bertoncetto (1992), en la primera ocupación el frente marítimo no fue valorizado económicamente, se concebía como el fondo de las estancias, eventualmente utilizado por las familias propietarias como lugar de esparcimiento estival. La crisis del modelo agro-exportador desde 1930 implicó buscar nuevas estrategias económicas, surgiendo la posibilidad de valorizar las tierras a partir de la subdivisión de la franja marítima, a partir de loteos con fines urbanos, que darán origen a pueblos o balnearios modestos, cuya fundación resulta de un trámite administrativo para cumplir con la normativa (Ley N° 3487/13), entendidos como urbanizaciones costeras con fines turísticos.

En el siglo XX, el auge de las prácticas helio-balneotrópicas permitió el surgimiento de urbanizaciones turísticas en la costa bonaerense. Algunas nacen en forma espontánea o tradicional, en cambio otras surgen como consecuencia de una planificación, basada en el uso adecuado del recurso natural como principal atractivo. Esta concepción dicotómica se ve reflejada en la organización del espacio.

Las urbanizaciones turísticas tradicionales o espontáneas se desarrollan sobre un espacio, donde el turismo no necesariamente representa la primitiva y principal actividad, sino que asume una forma de ocupación que implica un reordenamiento territorial, convive con otro tipo de actividades complementarias que resultan indispensables para la producción y el consumo turístico. Crecen en forma espontánea y se adaptan a las condiciones del medio físico, produciendo una reorganización del espacio que no siempre está acompañada por un marco normativo previo. Producen un desorden espacial debido a la ausencia de planificación, un crecimiento desmedido que supera la capacidad de carga del recurso y origina un impacto negativo sobre el medio, agotando al destino, afectando al recurso natural y la valoración turística.

En cambio, las urbanizaciones turísticas planificadas son producto del ordenamiento territorial, la organización física del recurso natural evita comprometer el sitio, física o visualmente, se busca la ubicación y altura más adecuada para los edificios, una zonificación de actividades, el desarrollo armónico del área mediante un equilibrio adecuado entre la capacidad de carga, calidad, estilo urbanístico y compatibilidad de actividades, tanto turísticas como no turísticas.

A diferencia de los desarrollos espontáneos, las urbanizaciones turísticas planificadas se adaptan al concepto de “new towns”, “villes nouvelles” o “ciudad jardín”, surgen como producto de grandes operaciones de urbanismo. Los diseños tradicionales con

crecimiento espontáneo periférico concentran aglomeraciones suburbanas; en cambio, la ciudad planificada integra el crecimiento urbano en un sistema de equilibrio con el recurso natural, basado en un diseño original y pensado para un mercado que busca un cambio en las pautas urbanas de su lugar de origen.

## **6. Evolución turística del partido de Villa Gesell**

El partido de Villa Gesell surge en el año 1983 y reconoce como antecedente el Municipio Urbano de Villa Gesell creado en 1978, como resultado de la unión de dos emprendimientos urbano-turísticos: uno liderado y consolidado por Carlos Gesell (localidad de Villa Gesell), y otro, en proceso de desarrollo al frente de Ricardo Astengo Morando (conformado por Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul).

El análisis de la evolución turística parte de una periodización surgida del estudio de acciones y objetos compartidos en diferentes épocas que permiten reconstruir el contexto histórico. Según postula Milton Santos (1997), cada período evidencia existencias que permanecen, otras cambian y otras surgen como nuevas originando el siguiente momento histórico. Se busca una coherencia que armoniza con la técnica, el objeto y la acción que permite determinar un límite entre el pasado y el presente. Cuando se pierde la cohesión del sistema se evidencia la crisis, ruptura o el nuevo período (es pensar el tiempo dentro del tiempo).

Milton Santos (1997) sostiene que en cada momento histórico se analizan los actores, las acciones, los objetos y la técnica, donde su conocimiento permite comprender las formas históricas de estructuración, funcionamiento y articulación del territorio, desde el inicio de la historia hasta el presente. Cada período es portador de un sentido, compartido por el espacio y por la sociedad, representativo de la forma como la historia realiza las promesas de la técnica.

Para analizar la evolución turística y la conformación socio-espacial del partido de Villa Gesell, se parte de una periodización basada en tres momentos históricos o fases, analizando la transformación del recurso natural, la valorización de la zona costera y el desarrollo de la urbanización turística. El primero se centra en la fijación de los médanos y tareas de forestación, estabilizado el desplazamiento de la arena surge la idea de urbanizar y comienza el segundo momento basado en la colonización y búsqueda de inversores para conformar una nueva sociedad. El tercero aspira el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico.

### **6.1. La urbanización de Carlos Gesell: Villa Gesell**

En el año 1917 al aplicar la Ley de Ajustes en el partido de General Madariaga surge un sobrante fiscal. La familia Guerrero (ex campos de Álzaga) compra el sobrante fiscal; en cambio, sus vecinos Alejandro y Federico Leloir no muestran interés por conservar el excedente fiscal formado por 3.089 has. de médanos bañados por el océano Atlántico, siendo puesto a la venta.

Un habitante de Madariaga llamado Sáenz Valiente, asiduo cazador de cerdos salvajes en los montes cercanos a los médanos, compra el sobrante fiscal y decide instalar corrales para la cría de cerdos. La incipiente actividad ganadera funcionó poco tiempo,



dado que la aridez del médano no ofrecía buenas perspectivas para instalación de corrales y cría de cerdos; por ende, devolvió las tierras a la provincia (Pallavecino y García, 2007).

En el año 1930 Eduardo Credaro oriundo de La Plata, constructor de oficio y conocedor de las necesidades de la industria, vislumbró la posibilidad de comercializar la arena de los médanos. Adquirió la propiedad y comenzó una explotación industrial. Su actividad se vio resentida por la pérdida de arena durante el viaje, la distancia y los altos costos de traslado, no pudiendo competir con la arena extraída en el Río Uruguay. La incipiente actividad industrial se desvanece y la fracción fiscal nuevamente es puesta a la venta (Masor, 1975), (Pallavecino y García, 2007).

Según relatan Gesell (1993), Masor (1975), Oviedo (2006) y Pallavecino y García (2007), Carlos Gesell conoce a Don Héctor Manuel Guerrero en el verano de 1930, en Mar del Plata al hospedarse en el Hotel Dorá. Guerrero le explica que desde el año 1918 estaba abocado a la plantación de pinos y otras especies en el borde marítimo de su estancia Potrero Cariló (actual localidad homónima) y le comenta la disponibilidad de un excedente fiscal a bajo precio, lindante con su campo.

Del excedente fiscal, Gesell compra 1.648 has. en el año 1931, comenzando la primera fase basada en la forestación. Masor en su obra, describe a la propiedad como .... *“improductiva y hostil, un trozo de desierto enclavado como una condena en el Partido de General Madariaga, virgen e impermeable al progreso”*... (1975:31). Sin embargo, según el relato de su hija, al llegar al lugar quedó maravillado por la extensión de la playa y la presencia de médanos.

El 14 de diciembre de 1931 comenzó a construir su casa, siendo la fecha tomada como fundación. Sobre la cima de una duna de 9 m. de altura, levanta una casa con doble pared de madera y cuatro puertas, orientadas a cada punto cardinal, para disponer siempre de un acceso libre cuando el viento acumulara arena. En la actualidad, es la sede del Museo Archivo Histórico de Villa Gesell (Pallavecino y García, 2007).

Entre los años 1931 a 1940 Gesell se aboca a las tareas de forestación, contrata personal y construye dos edificaciones, una para el personal y la otra para su familia. Este espacio se transformó en el campo de experimentación y fue la base del naciente vivero. En la actualidad, es un espacio verde y de uso público, denominado “El Pinar”.

Aplicó el método de prueba, ensayo y error, y adquirió experiencia al replantarse la técnica más adecuada para lograr su objetivo. Plantó acacias blancas sobre la ladera sur de los médanos, cuando el viento del sudeste venía acompañado por lluvia, los granos de arena volados quedaban adheridos a las ramas, ejerciendo peso y quebrando la débil planta. En poco tiempo, el resultado fue desolador dado que el viento se encargó de socavar y tapar las plantas; ante esta experiencia negativa, consideró la opción de frenar la acción eólica antes de iniciar la plantación (Masor, 1975).

Para detener la arena trasladada por el viento utilizó la técnica de enquinchado, colocando espartos plantados a muy corta distancia, adoptando una forma de grandes rectángulos semejante a un corral. El enquinchado se transformó en una barrera, que interfiere el paso de la arena cuando sopla el viento del sudeste, quedando atrapada y amontonada. Así fue apodado “domador de médanos” (Sierra, 1969).

Probó con diferentes especies, tanto nacionales como extranjeras, hasta que experimentó con una planta forrajera similar a la alfalfa (*Melilotus Alba*) oriunda de Siberia, actuando como planta protectora logró detener la arena en movimiento. Una vez atrapada la arena comenzó a cultivar pinos marítimos traídos de África y Francia (*Myoporum Acuminatum*), acacias de Australia (*Acacias Trinervis*, *Saligna* y *Robinia*) y diferentes especies de eucaliptos y álamos australianos; además de tamariscos (*Adesmia Incana*) y espartos que conforman la flora autóctona, capaces de resistir las condiciones del suelo, la escasez de agua y la deposición de sales marinas en su follaje (Masor, 1975), (Gesell, 1983).

La fuerte inversión realizada, provocó el alejamiento comercial de la familia y planteó la necesidad de buscar otra fuente de ingresos. Según explica su hija (1993), el afán por demostrar su capacidad para transformar los médanos y vencer la arena en movimiento, se convirtió en el timón que guió el emprendimiento fuertemente rechazado por su familia. La incipiente forestación lograda fue la base para vislumbrar el proyecto de urbanización, siendo La Golondrina el primer paso para lograr la nueva empresa.

En 1941 comienza la segunda fase caracterizada por colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad. Gesell cambia su objetivo inicial (forestar para industrializar la madera) y comienza un proceso urbanizador. El posicionamiento de Mar del Plata en el imaginario colectivo de la población, como principal destino turístico nacional de sol y playa, fue el argumento más fuerte para tomar la decisión y desarrollar un emprendimiento inmobiliario con fines turísticos.

Transformado el ecosistema y fijado el médano, la preocupación se centró en la colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad. En 1941 realiza un primer loteo distante a 1200 m. de la línea costera (abarcaba 600 m. por 5 km., dividido en veinticuatro secciones de diez quintas de una hectárea cada una). Las calles que dividen las secciones medían 15 m. y la fracción estaba delimitada por la Avenida de Circunvalación (20 m. de ancho) y el Boulevard Silvio Gesell (50 m. de ancho). El acceso al mar de los futuros propietarios estaba garantizado por una servidumbre de tránsito que atravesaba los campos de Gesell. Para ajustarse a la Ley de Fundación de Pueblos, el primer loteo adopta la forma de damero (Bevacqua, 2002).

Busca el contacto con los potenciales compradores por medio de una sencilla publicación. Denomina al lugar Balneario Parque Idaho, y construye la primera casa para turistas llamada "La Golondrina" (en Alameda 201 y Calle 305). Gestiona la apertura de un camino que permitiera el acceso directo al mar, desde General Madariaga a Mar del Plata, a la altura de la estación de Ferrocarril Juancho.

La estrategia de venta se basaba en hipotecar el terreno a favor de Gesell, con un plazo de pago fijado en diez años. Mediante un pago adicional, el vendedor se hacía cargo de la forestación del lote, con las especies trasplantadas del vivero. El argumento de venta dejaba implícito el futuro desarrollo que alcanzaría la urbanización parquizada y la posibilidad de subdividir la hectárea adquirida en veinte lotes. La gestión del futuro destino turístico nació por iniciativa exclusiva del fundador, quien se convirtió en el único propietario y agente promotor de la urbanización, y al mismo tiempo financiaba la operación de venta.

En 1941 llega el primer turista (un ejecutivo de la firma Siemens Emilio Stark), queda sorprendido por el lugar y lo difunde entre sus amistades. Surge el slogan “el Balneario que se recomienda de amigo a amigo”. Comienza a crearse el mito del nuevo balneario, que nace con la idea de su fundador de crear un lugar austero y pluralista, contrapuesto al turismo de Mar del Plata basado en el elitismo de clases (Bevacqua, 2002).

En 1942 se realiza un segundo loteo a cargo del agrimensor Francisco Kart Fühhoff, sobre tres fracciones discontinuas y de menor extensión. Un loteo se ubica sobre la línea de playa y el Paseo 104, destinado para construir el primer establecimiento hotelero (Hotel Playa, 1942). Las otras dos fracciones se localizan al norte y sur del vivero. Se construye el primer hotel (Gaviota) junto a casas de verano. Las calles bordean los médanos y adoptan una forma serpenteante para evitar atravesarlos (Masor, 1975).

En todos los proyectos geselinos, los hermanos Enrique (Arquitecto) y Jorge Lömpel imponen un diseño arquitectónico propio y simple, identificado con su apellido, basado en la combinación del pintoresquismo centro europeo y el estilo colonial. Todos los materiales y elementos para la construcción llegaban desde Buenos Aires en tren hasta la Estación Juancho y allí se acarreaban a través de los médanos. Las primeras casas construidas en la zona norte eran sencillas, tenían un revoque externo a la cal en forma rústica, cerramientos de madera lapacho hachada (postigos y puertas), tirantes de madera de lapacho y techo de tejas a dos o cuatro aguas, con cimientos profundos y encadenado para impedir el resquebrajamiento de las paredes, buscando una vivienda duradera con bajo costo (Bevacqua, 2002).

En 1943 se aprueba la apertura del camino desde la Ruta 11. En honor a su padre, cambia el nombre del balneario a Villa Silvio Gesell. El origen extranjero y la falta de mérito personal no le permiten justificar la denominación, por tanto, registra el emprendimiento bajo el nombre definitivo de Villa Gesell. El balneario posee quince casas particulares y al año siguiente totalizan veinticinco, acrecentando la población permanente (Masor, 1975).

A partir de 1946 se acelera el ritmo de construcción, sumándose a la venta de terrenos el primer turista (Stark), que junto a Carlos Gesell actuaron como agentes inmobiliarios. La estrategia de venta consistía en formar grupos de interesados, trasladarlos hasta la incipiente urbanización, mostrarles la potencialidad del lugar, convencerlos de la importancia de comprar en función de las obras que a realizar. Se estructura la base para el desarrollo del pueblo en términos edilicios (Oviedo, 2006).

La imagen de balneario tranquilo y diferente se fortalece a través del tiempo. En el folleto publicitario del año 1942, el argumento apunta a la comercialización de lotes ... *“Y nada mejor que una casita propia en las cercanas playas marítimas del Balneario Gesell”*... Define claramente la imagen del lugar: ... *“vivir a su gusto, veraneo más económico, mayor amplitud y libertad que en un hotel lujoso”*... y para diferenciarse de otros destinos, agrega: *“Existen balnearios donde Ud. podrá hacer intensa vida social, pero la apacible tranquilidad de un lugar menos concurrido le resultará más beneficioso”*...

En el folleto del año siguiente se incorpora un plano con los nuevos loteos y dos playas, Montemar al norte y Brisamar al sur, separadas ambas por la calle Buenos Aires. Se destaca el paisaje ... *“zona de altas dunas fijadas, con colinas verdes y arboladas”* ...

la presencia de agua potable a pocos metros de profundidad, y una práctica común para ese momento: ... *“la arena es apta para edificar”*...

Sobre la zona costera diseñó una urbanización turística diferente del damero tradicional, adoptando un trazado sinuoso entre los valles intermedanosos, con fraccionamientos que intentan respetar la topografía del terreno, con lotes más altos que las calles, de esta manera las alturas logran un aspecto original, como así también las arterias que las circundan. Las calles paralelas a la costa reciben el nombre de Avenidas y las perpendiculares al mar se llaman Paseos, aplica una numeración creciente que facilita la localización. La hotelería se concentra a lo largo de la costa entre la Avda. 3 y el mar, los comercios sobre la Avda. 3 y las casas de los habitantes permanentes entre la Avda. 3 y la Avda. Silvio Gesell.

A partir de 1944 la ciudad capta una importante corriente migratoria. Según explican Pallavecino y García (2007:26) ... *“los primeros pobladores eran de origen europeo en su mayoría, aunque también hubo muchos criollos de General Madariaga y, especialmente de Juancho. Tal vez el castellano era la lengua menos hablada en la incipiente Villa Gesell. Había alemanes, suizos, suecos, austriacos, húngaros, polacos, judíos, rusos y una gran cantidad de italianos”*... A los extranjeros oriundos de los países de Europa del Este les vende gran parte de los lotes del sector norte de la localidad. Los inmigrantes españoles e italianos, especializados en la prestación de servicios de alojamiento y gastronomía y tareas de construcción, se distribuyen a lo largo de la Avenida 3.

Los primeros compradores de terrenos del sector céntrico son comerciantes oriundos de Buenos Aires, Rosario y Santa Fe, principales centros emisores que aportan población con nivel socioeconómico medio-alto. Entusiasmados por las condiciones naturales del lugar, el ímpetu de su fundador y guiados por un espíritu aventurero deciden emprender una nueva actividad comercial. Las condiciones naturales y la tranquilidad, unido al desafío personal por comenzar una nueva vida que ofrecía el lugar, beneficiado por la cercanía con la capital del país y la posibilidad de generar nuevas inversiones, se transformaron en los argumentos más decisivos y convincentes para atraer a los primeros pobladores.

En el folleto publicitario del año 1945 aparece Playa Montemar y la razón social Marisol Playas y Sierras, con domicilio en Buenos Aires como agente inmobiliario. Presenta una extensa descripción del lugar, explicando los métodos empleados para fijar la arena, y define al lugar como: ... *“Balneario Villa Gesell, futuro centro turístico, para todo el año y para todas las edades”*... El discurso incita a la compra de lotes, destacando en forma pormenorizada los aspectos positivos del lugar y la posibilidad de transformarse en una inversión segura y rentable.

En 1947 realiza un tercer loteo interviniendo directamente el frente costero, abarcando desde la Calle 308 (Barrio Norte) al Paseo 108, límite sur de la urbanización a mediados del siglo XX. Comenzó el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes comercializados por el propio fundador, alcanzado un total de 132 habitantes permanentes. El crecimiento de servicios y las radicaciones comerciales impulsan la construcción y el surgimiento de empresas familiares. Se perfila y desarrolla la ciudad basada en la actividad turística en el verano y la construcción durante el resto del año (Gesell, 1993; Tauber et al., 1998).

Según relata Oviedo (2004) en 1948 había 116 construcciones, entre casas y hoteles. En el Barrio Norte 17 construcciones y las restantes 99 se distribuyen entre el médano Bella Vista y el sur de la Villa, ... *“En plena temporada del verano 1948-1949 había aproximadamente cincuenta casas y tres hoteles, veraneaban entre 200 y 300 personas; la cantidad de turistas estaba limitada a la disponibilidad de plazas”* ... (Oviedo, 2004:125).

El folleto publicitario del año 1949 destaca dos domicilios de comercialización de lotes con el nombre del fundador, uno localizado en Buenos Aires y otro en Juancho. Impone el slogan *“Gesell para todo el año”*. Incorpora un interesante plano que permite apreciar la extensión de la mancha urbana, según el folleto la venta de lotes alcanzaba hasta el Paseo 113 y Avenida 3.

En la medida que la población permanente crece y constituye la sociedad, fue necesario proveer el servicio de seguridad. En 1949 Gesell dona un terreno y construye un edificio para un puesto policial permanente, en 1957 se transforma en destacamento policial y nueve años más tarde en Sub-Comisaría.

En el folleto publicitario del año 1950 se promociona ... *“Villa Gesell. El balneario que se recomienda de amigo a amigo”* y se difunde la cantidad de propiedades construidas, sumando 200 casas, 1 escuela y variados negocios.

Según relatan Gesell (1993) y Tauber et al. (1998) para atraer inversores y familias dispuestas a sobrevivir en las condiciones iniciales de la urbanización, el propio fundador asume el rol de estado benefactor, dona los terrenos y construye la primera escuela, la sala de servicio médico, una farmacia, una proveeduría, genera y suministra la electricidad, y provee el servicio de transporte con un propio camión desde la Estación Ferroviaria Juancho hasta el balneario, tratando de alentar la radicación de la nueva población. Su hija plasma este momento histórico de la urbanización explicando la técnica de comercialización instrumentada por su padre, basada en la recomendación del lugar entre los amigos (Gesell, 1993).

En la década de los años 50 en las playas de Villa Gesell se pone de moda el uso de la bikini. En 1952, Ernesto “Che” Guevara visita la ciudad, antes de iniciar su viaje por el continente americano. Durante las décadas siguientes los médanos geselinos son descubiertos por jóvenes intelectuales, artesanos, artistas plásticos y músicos. Llegaban en ómnibus, en “Citroën” o “a dedo” en busca de una alternativa a los centros turísticos tradicionales (Oviedo, 2008). Recibe una importante comunidad hippie, que desalentada y expulsada por la población de Valeria del Mar (Pinamar), se instala en Villa Gesell dotando al balneario de una imagen de bohemia y libertad; es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Guerrero Cárdenas, 1977).

De las 3 casas construidas en 1942, a mediados del siglo XX se registraban 300 viviendas. El crecimiento demográfico presagia un cambio en el liderazgo de la urbanización y en la definición de nuevos roles entre los distintos actores sociales. El servicio eléctrico suministrado gratuitamente por Gesell colapsa ante el creciente número de usuarios, en 1950 se crea la Cooperativa de Electricidad, con un aporte muy importante del fundador. En el año 1963 se funda la Cooperativa Telefónica.

La década de los años 70 se presenta como un momento de crisis y cambio, conforma una etapa de transición caracterizada por hechos, cambios en el rol de los actores, una instancia técnica y jurídica que favorecerá el surgimiento de una nueva organización jurisdiccional. Comienza el tercer momento histórico, aspirando el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico.

A medida que el balneario crece se origina un conflicto con la localidad cabera municipal del Partido de General Madariaga. El trazado de la nueva localidad adopta un diseño longitudinal paralelo a la línea costera, debido a la plusvalía que generan los servicios urbanos en los lotes adquiridos sin construcción, la municipalidad intenta implementar un Plan de Ordenamiento Urbano siguiendo las pautas del organismo provincial, a fin de consolidar la urbanización impidiendo nuevos loteos hacia el sur. La comunidad entendió que esta medida paralizaba la construcción, los inversores se irían y los residentes perderían sus trabajos. Bajo la iniciativa de la Sociedad de Fomento se organiza un movimiento denominado “el geselazo” los habitantes se trasladan hacia la municipalidad y después de varias conversaciones logran dejar sin efecto la ordenanza que regulaba la nueva zonificación (Masor, 1975).

En respuesta al plan municipal frustrado, Gesell implementa una estrategia comercial que denomina Plan Galopante, donde estipula una reducción del 50% del valor del terreno si la edificación se termina en un plazo de seis meses. El plan de Gesell se transformó en un instrumento eficaz para la comercialización de los lotes y permitió una efectiva ocupación y construcción, tratando de desalentar a los posibles compradores que solo buscaban beneficiarse con la reventa del terreno con servicios urbanos básicos.

El Plan Galopante originó un crecimiento explosivo y desordenado de la ciudad, carente de planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de obras de infraestructura. Disminuye la calidad de la construcción destinada para un turismo masivo o para vivienda permanente. En 1970 la población asciende a 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960, se consolida el área central y se extiende hacia el sur en forma paralela al espacio litoral, profundizando el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable.

El folleto promocional del año 1974 resalta las ventajas del Plan Galopante, asegurando “*su casa rodeada de casas*”. Si bien sigue destacando las condiciones geográficas del lugar, colabora a cimentar el mito de ciudad informal y lugar donde todo es permitido, enfatizando el encanto de las playas, la arena y la vida informal: ... “*vive como en Gesell*”. Entre los atractivos que promociona de la ciudad se encuentra: el Pinar (viviero original transformado en bosque), el campo de golf, las dunas de la zona sur sin vegetación, la noche (suma de restaurante y boíte para los más jóvenes), el acuario (actualmente cerrado), el muelle de pescadores. Incorpora datos que reflejan el crecimiento urbano con la intención de promover la venta de lotes.

En la folletería del año siguiente, retoma el slogan promocional “*El balneario que se recomienda de amigo a amigo*” y explica las razones para vivir en Villa Gesell (por el bosque, las cabalgatas, el acuario, el muelle, el golf, la Avenida 3 columna vertebral de la potencialidad económica de Villa Gesell, anfiteatro, confiterías, bowling, café-concert, boîtes, restaurantes, bares, el autocine). Por último, agrega un argumento que define el perfil joven de la ciudad y está ligado a la recreación nocturna que la identifica

y diferencia del resto de las urbanizaciones de la costa atlántica ... *“porque la Villa no termina cuando se pone el sol”*...

Villa Gesell experimenta un explosivo crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense, concentrando el equipamiento turístico en la zona costera con expansión hacia las tres primeras avenidas y permitiendo la instalación de nuevos balnearios construidos con cemento y hormigón sobre la playa. Según datos reseñados en el Archivo Histórico Municipal en el año 1975 se registran 19.000 viviendas, 1.600.000 m<sup>2</sup> construidos; 15.000 habitantes estables; 800.000 turistas en temporada y 80.000 camas disponibles.

La década de los años 70 marca el predominio del paradigma económico sobre el ambiental. La modernidad obliga a construir en altura y muy próximo a la línea de costa. Llega el pavimento. La presión de los actores sociales no logra armonizar las condiciones ambientales con los requerimientos económicos. Prevalece un marcado crecimiento del ejido urbano en forma longitudinal y paralelo a la costa, acompañado por una progresiva demanda de espacio para diferentes usos de suelo. La comunidad sobredimensiona los efectos potenciales de la erosión costera, agravada por la permisividad para la instalación de nuevos balnearios que emplean materiales rígidos en su construcción.

El crecimiento urbano y poblacional indica que llegó el momento de romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación, fundamentado en la alta tributación de la población costera que no guarda relación con los deficitarios servicios urbanos recibidos de la municipalidad. El balneario había crecido y el poder estaba dividido, por un lado la Sociedad de Fomento apoyaba las ideas separatistas del fundador y por otro, la Cámara de Comercio bregaba por mantener buenas relaciones con el poder central.

Según explican los pioneros en los relatos recopilados por Masor (1975), el geselazo implícitamente buscaba la autonomía municipal, se crea una comisión Pro Autonomía que brega por la creación del Partido del Mar, reuniendo las nuevas localidades costeras y algunas rurales estratégicas (Juancho y Mancedo) con la cuales mantenían vínculos comerciales. La familia Bunge fundadora de Pinamar, se oponía a integrar un partido único, proponiendo nuevas fragmentaciones. El conflicto finaliza el 1º de julio de 1978 a través del decreto Ley N° 9024 creando los Municipios Urbanos de Villa Gesell, Pinamar y La Costa. Tres años más tarde (Ley N° 9949/83), los municipios urbanos se transforman en partidos, disponiendo de autoridades y presupuesto propio, logran una mayor autonomía municipal para planificar el ordenamiento urbanístico de la ciudad y priorizar las inversiones de obra pública.

El Partido de Villa Gesell queda integrado por la localidad homónima a la cual se incorporan Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, con diferentes modelos de urbanización turística, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho. En razón de la escasa superficie y su localización longitudinal en torno al borde marítimo bonaerense, el turismo de sol y playa constituye la principal actividad económica, adoptando las características de localidades marítimas especializadas en el turismo.

A partir de la década de los años 80 y siguientes se registra un aumento en la población estable. Muchos de los nuevos habitantes llegaron desde el Área Metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires con el objetivo de mejorar su calidad de vida. Las comunidades sudamericanas, paraguayos, bolivianos y chilenos, se instalan atraídos por la demanda de mano de obra en tareas vinculadas con la construcción. Se radican en las zonas de frontera, al oeste del Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida de Circunvalación y por la línea del Boulevard hacia el sur, expandiéndose la mancha urbana hacia el oeste de la Avenida de Circunvalación. Prosperan barrios en las zonas periféricas, dado que los terrenos tienen menor valor por estar alejados del mar.

En concordancia con la línea de pensamiento de Mesplier y Bloc-Duraffour (2000), las poblaciones marítimas especializadas son localidades creadas con fines turísticos o ciudades donde la función turística se impuso a las demás. El equipamiento se adapta a la población turística, evidenciando un sobredimensionamiento de la oferta debido al carácter estacional de la demanda. La escasa presencia de otro tipo de actividades les otorga alta vulnerabilidad ante condiciones climáticas adversas.

Surge un municipio urbano sin territorio rural, donde la principal actividad económica generadora de puestos de trabajo es el turismo, acompañado con un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo durante la temporada estival. La actividad turística se concentra durante los meses de verano y luego de su finalización la construcción asume un rol destacado dentro de la economía de la localidad.

Si bien la playa constituye el recurso turístico natural por excelencia, la fisonomía y el devenir de la ciudad se complementa con la presencia de una variada agenda cultural. Villa Gesell se ofrece como un destino con intensa actividad cultural y vida nocturna, sumado a lugares de diversión especialmente diseñados para captar una demanda marcada por la presencia de jóvenes en busca de la noche.

Durante el verano los habitantes de Villa Gesell experimentan un brusco cambio en sus hábitos cotidianos. Con la llegada de los turistas aumenta el bullicio, el movimiento y los requerimientos de la población. Esta situación se reitera en los fines de semana largos correspondientes a Semana Santa, 17 de agosto con la Cocho-Gesell y 12 de octubre con la Fiesta Nacional de la Raza Frente al Mar.

## **6.2. La urbanización de Astengo Morando: Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul**

Del excedente fiscal Don Ricardo Bartolomé Astengo Morando compra 1.441 has. En el año 1946 presenta los planos para desarrollar una urbanización en forma de damero por la empresa Mar Azul S.A., comenzando las tareas de forestación, más tarde se retira del emprendimiento, vende parte de los lotes a Manuel Rico y a fines de la década de los años 70, la urbanización será continuada por su hijo. En la actualidad está formada por:

**Mar de las Pampas.** Manuel Rico funda el balneario en 1957 y continúa con la forestación. En 1981 se aprueba la planimetría y poco tiempo después comienza la apertura de calles y comercialización de parcelas, no mantiene el damero y retoma el diseño de calles serpenteantes similar a Villa Gesell. La fase de mayor crecimiento urbano se registra después del año 2000, con la edificación de casas particulares, apart-



hoteles con refinados estilos y servicios de categoría. En la construcción predomina la madera, la piedra y los grandes ventanales de vidrio. El código de ordenamiento urbano impide construir edificios que superen la altura de los árboles. El trazado de las calles respeta la topografía de los médanos y muchas arterias son calles sin salida. Se regeneró y preservó el primer cordón de médanos como medida de protección ambiental.

Las calles carecen de asfalto, el cuidado ambiental, las extensas playas y la ausencia de ruidos molestos conforman la marca registrada de Mar de las Pampas, donde se aspira una vida tranquila tratando de buscar la armonía con la naturaleza. Integra el movimiento de ciudades lentas (Slow City), un concepto afianzado en Italia durante la década de los años 80, que se rige por los preceptos de calidad urbana, política ecológica y atmósfera amigable, entre otros. La consigna de vivir sin prisa promovida por la comunidad europea incluye la prohibición de instalar antenas de radiofonía o telefonía celular (solo hay señal en la playa), extraer arena de sus playas, conducir a más de 30 km./h., entre otras cuestiones.

**Las Gaviotas.** La muerte de Don Astengo Morando originó una demora en las obras y su hijo retoma la urbanización a fines de la década de los años 70. Es una pequeña villa balnearia, localizada entre Mar de las Pampas y Mar Azul, responde a un diseño de cuadrícula rectangular, formado por 77 manzanas, donde las calles paralelas al mar se identifican con el nombre de playas y/o localidades balnearios (Punta del Este, Copacabana, Viña del Mar) y las calles perpendiculares están enumeradas. Ofrece una variada gama de alojamiento hotelero y para-hotelero, destacando la presencia de cabañas y apart hotel de gran categoría construidos frente al mar, entre espacios verdes donde predominan los montes de acacias, y un centro comercial. Con posterioridad al año 2001 se consolida su frente marítimo, con importantes obras de equipamiento turístico construidas sobre la primera línea de médanos.

**Mar Azul.** Integra el predio comprado por Don Astengo Morando en 1946, la urbanización la comienza su hijo bajo la razón social Bosque de Mar Azul en 1978, registra un mayor crecimiento a partir del año 2001 al igual que en Mar de las Pampas y Las Gaviotas (en coincidencia con el fin del Plan de Convertibilidad). En la calle principal se desarrolla un pequeño centro comercial, presenta una importante oferta de alojamiento hotelero y extra-hotelero, así como también viviendas particulares. El diseño urbano responde al trazado cuadrangular.

## 7. Conclusiones

Un breve repaso a través de los hechos más destacados de la historia argentina permite conocer el proceso de fragmentación territorial de la Provincia de Buenos Aires, en especial durante el siglo XX, donde la Ley de Fundación de Pueblos (3487/13) favoreció la producción del espacio urbano de los balnearios, sin considerar el destino turístico-recreativo, las características del ambiente y la definición de usos y formas de ocupación del suelo.

En la tercera década del siglo XX se evidencia la crisis del modelo económico agro-exportador. La necesidad de buscar nuevas alternativas económicas redituables, unido a la valorización de la franja marítima de las grandes estancias a través de la subdivisión y

venta de lotes con destino urbano, propicia un proceso de fragmentación territorial y el surgimiento de nuevas urbanizaciones turísticas.

Surge un nuevo espacio urbano litoral, que genera una serie de transformaciones en la forma de ocupación del territorio. Se consolida la figura del urbanizador, que bien recae en una sola persona propietaria del terreno, que afronta la forestación y el desarrollo urbano bajo su propio peculio; o bien, está representada por una razón social, donde se combinan capitales privados y el propietario del terreno.

Subyace en los casos analizados una racionalidad económica-especulativa, basada en la forestación del médano y alteración de las condiciones naturales del medio, seguido por el trazado urbano que intenta reproducir el damero exigido por la normativa y asegurar una subdivisión en parcelas más pequeñas que permiten obtener mayor cantidad de lotes vendibles y recuperar parte del capital invertido en la compra y forestación. Logrado el reconocimiento fundacional, surgen nuevos loteos con calles serpenteantes que alteran el damero original.

La playa y el mar conforman el recurso principal de cada urbanización, y el valor de los terrenos disminuye en la medida que se alejan de la zona costera. Por ende, se produce una saturación y sobredimensionamiento de la oferta turística, concentrada y densificada en las primeras avenidas/calles con sentido paralelo al mar y en el sector céntrico de cada una de las localidades analizadas, que conduce a una sobre-utilización de la playa originando un serio deterioro del medio ambiente natural (nivelación del terreno, decapitación de médanos, impermeabilización del sustrato sedimentario), necesario para mantener la dinámica de la zona costera y evitar la erosión.

En forma paralela a la sobre-ocupación en la costa se produce una baja ocupación en el interior, situación que dificulta la consolidación urbana y la provisión de obras de infraestructura y servicios. Esta situación se ve favorecida por la ausencia de un marco normativo específico de uso de suelo, manejo de recursos naturales y transformación del paisaje, en el momento fundacional de cada una de las localidades analizadas.

En la actualidad, constituyen cuatro localidades con perfiles diferentes. Villa Gesell responde a un único urbanizador, es un destino que se ha ido consolidando a partir de la década de los años 70. Mar de las Pampas comienza a lotearse cuando Villa Gesell se consolida, su urbanizador priorizó el bosque y luego la subdivisión, propuso la continuación del diseño irregular y respetó un plan de ordenamiento territorial donde define zonas diferenciadas según el uso del suelo, convirtiéndose en un selecto destino, tanto para la población turística como para la residente.

Mar Azul y Las Gaviotas mantienen el diseño de damero aprobado a mediados de la década de los años 40, si bien la urbanización se fortalece 30 años más tarde. Mar Azul resulta un lugar singular, con zonas que combinan diferentes usos de suelo, en tanto que Las Gaviotas presenta la mayor concentración de equipamiento hotelero en el frente marítimo, con diseños modernos y en proceso de desarrollo.

De las entrevistas realizadas, se aprecia un espacio diferente percibido por los residentes de cada localidad, donde evidentemente Villa Gesell posee cierta hegemonía, basada por su trayectoria, expansión urbana, condiciones naturales y dinámica económica. Mar de las Pampas adquiere identidad propia al promocionarse como Slow City, en tanto que

Mar Azul y Las Gaviotas presentan similitudes compartidas con otras localidades marítimas especializadas en turismo de la costa atlántica bonaerense.

### Referencias bibliográficas

- BARILI, Roberto (1970), *Del historial marplatense*. Municipalidad General Pueyrredon. Mar del Plata-Argentina.
- BEVACQUA, Osvaldo (2002), *Ing. Heinrich Lömpel, Arquitecto (1877 – 1951). Su aporte como pionero de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico Villa Gesell. Impresos Printer-Argentina.
- BERTONCELLO, Rodolfo (1992), *Configuración socio-espacial de los balnearios del Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires*. Editorial EUDEBA. Argentina
- GESELL, Rosemarie (1983), *Carlos I. Gesell, Su vida*. Copyright by Rosemarie Gesell Argentina.
- GUERRERO CÁRDENAS, Valeria (1977), *Surge Pinamar*. Buenos Aires-Argentina.
- KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Editorial El Ateneo-Argentina.
- MANTOBANI, José María (2002), *Entre el trigo y la espuma. Mar del Plata y el problema de la creación de los balnearios del Sudeste de la provincia de Buenos Aires a fines del Siglo XIX*. Universidad Nacional de Mar del Plata-Argentina.
- MASOR, Omar (1975), *La historia de Villa Gesell*. Bariloche Impresiones. Argentina.
- MESPLIER, Alain y BLOC-DURAFFOUR, Pierre (2000), *Geografía del Turismo en el mundo*. Editorial Síntesis. Madrid-España.
- OVIEDO, Juan (2006), *No todo lo que reluce es oro... (Primera parte) Reflexiones sobre el pasado, el presente y el futuro de algunos balnearios de la costa atlántica argentina*. Impresos Printer. Villa Gesell-Argentina
- OVIEDO, Juan Jesús (2008), *Balneario rico. Pueblo pobre. Una mirada crítica de los centros turísticos bonaerenses*. Primera Edición. Impresión: Talleres Gráficos de Impresos Printer S.C. Villa Gesell, Argentina.
- PALLAVECINO, Claudia y GARCÍA, Mónica (2007), *Las fundaciones de Villa Gesell*. Editor Printer-Argentina.
- SANTOS, Milton (1997), *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Editorial Ariel. Barcelona-España.
- TAUBER, Fernando; BOGNANNI, Lidia y DELUCCI, Diego (1998), *Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Universidad Nacional de La Plata-Argentina.
- VEGA, Manuel (1995). *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires. Tomo I, Aspectos Básicos*. Argentina. Editorial Banco de la Provincia de Buenos Aires.