

I Taller Internacional Historia y Turismo

Eje 4) Turismo, ciudades, infraestructura (hotelería, transportes, espacios)

LA CONFORMACIÓN ESPACIAL Y EVOLUCIÓN TURÍSTICA DE VILLA GESELL (ARGENTINA)

Dra. Graciela Beatriz Benseny

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

Centro de Investigaciones Turísticas, Universidad Nacional de Mar del Plata

Resumen

El análisis de la conformación espacial de Villa Gesell (Argentina) y la evolución turística, parte de una periodización surgida del estudio de acciones y objetos compartidos en diferentes momentos que permiten reconstruir el contexto histórico. Milton Santos (1997) sostiene que las características de la sociedad y del espacio geográfico, en un momento determinado de su evolución, se relacionan con el estado de la técnica, que permite la comprensión de las formas históricas de estructuración, funcionamiento y articulación de los territorios, desde el inicio de la historia hasta el momento actual.

Se presenta un avance de la investigación “Turismo y Desarrollo II: Cuestiones, dilemas y proposiciones”, del Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se basa en un estudio exploratorio y descriptivo, bajo un enfoque cualitativo, con el objetivo de analizar el proceso de conformación espacial de Villa Gesell y la consecuente evolución turística. Se consulta material bibliográfico, documental, cartográfico y virtual, realizan visitas de observación y entrevistas a informantes calificados.

A través del análisis de la dimensión socio-espacio-temporal, se identifican los actores, las acciones, los objetos y la técnica, y aplicando el método geo-histórico se estudia el proceso de fragmentación y transformación territorial, considerando el espacio geográfico como sinónimo de territorio usado, constituido por un conjunto de fijos y flujos, la configuración territorial y vida

social, los objetos y acciones en sistemas, la materialidad y el uso. Los elementos fijos (fijados en cada lugar permiten acciones que modifican al propio lugar) y flujos nuevos y renovados que recrean las condiciones ambientales y sociales, redefinen cada lugar y resultan de las acciones, se instalan en los fijos, modificando su significación y valor, al mismo tiempo que ellos también se modifican.

En la conformación espacial de Villa Gesell se reconocen tres fases, definidas por: la fijación del médano (1931-1940), la colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad (1941-1970) y el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico (1971-2011). Cada fase es portadora de un sentido, compartido por el espacio y la sociedad, representa la forma en que se desarrollan los hechos y refleja la acción antrópica en la transformación del territorio. Se aspira producir un documento que sirva de base para generar nuevos estudios que profundicen el tema y permitan abordar el análisis de otros destinos litorales.

Palabras clave: Turismo y Territorio, Evolución Turística, Turismo de sol y playa, Villa Gesell (Argentina).

I Taller Internacional Historia y Turismo

Eje 4) Turismo, ciudades, infraestructura (hotelería, transportes, espacios)

LA CONFORMACIÓN ESPACIAL Y EVOLUCIÓN TURÍSTICA DE VILLA GESELL (ARGENTINA)

Dra. Graciela Beatriz Benseny

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

Centro de Investigaciones Turísticas, Universidad Nacional de Mar del Plata

Introducción

A fines del siglo XIX en el sudeste de la costa atlántica bonaerense surge Mar del Plata como destino turístico. El éxito alcanzado, unido a la valorización del borde costero de las grandes estancias con fines inmobiliarios, propició la fundación de diferentes balnearios localizados en su proximidad; al sur Necochea (1881), Miramar (1888), Mar del Sud (1889) y en el norte: Ostende (1908), Villa Gesell (1931), Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Pinamar (1943), entre los más destacados. Surge un nuevo modelo de organización territorial, entendido como la forma de ocupar y transformar el espacio, incorporando diferentes usos a los preexistentes.

Las nuevas urbanizaciones responden a las características de localidades marítimas especializadas en la actividad turística. Se presenta un avance de la investigación Turismo y Desarrollo II. Cuestiones, Dilemas y Proposiciones, que se está desarrollando en el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se analiza el proceso de conformación espacial de Villa Gesell (Argentina) y la consecuente evolución turística; se consulta material bibliográfico, documental, cartográfico y virtual, y realizan visitas de observación y entrevistas a informantes calificados.

A través del análisis de la dimensión socio-espacio-temporal, se identifican los actores, las acciones, los objetos y la técnica, y aplicando el método geo-histórico se estudia el proceso de fragmentación y transformación territorial, considerando el espacio geográfico como sinónimo de

territorio usado, constituido por un conjunto de fijos y flujos, la configuración territorial y vida social, los objetos y acciones en sistemas, la materialidad y el uso. Los elementos fijos (fijados en cada lugar permiten acciones que modifican al propio lugar) y los flujos nuevos y renovados recrean las condiciones ambientales y sociales, redefinen cada lugar y resultan de las acciones, se instalan en los fijos, modificando su significación y valor, al mismo tiempo que ellos también se modifican.

La ponencia se estructura a partir de una breve caracterización de la evolución del turismo en Argentina, luego se reflexiona sobre algunos aspectos que inciden en la fragmentación de la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires y propician el surgimiento de urbanizaciones turísticas litorales, seleccionando como estudio de caso la localidad de Villa Gesell y se plantea su evolución mediante tres cortes históricos: la fijación del médano (1931-1940), la colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad (1941-1970) y el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico (1971-2012). Cada fase es portadora de un sentido, compartido por el espacio y la sociedad, representa la forma en que se desarrollan los hechos y refleja la acción antrópica en la transformación del territorio.

La evolución del turismo en Argentina

El turismo en nuestro país toma mayor auge a fines del siglo XIX, según Schlüter (2001) existen ciertos acontecimientos relevantes que inciden en la transformación económica, política y social argentina. Por un lado, se consolida políticamente el país y luego de unificar las voluntades nacionales con la aprobación de la Constitución Nacional (1853) comienza una nueva etapa en la economía argentina que favorecerá las prácticas turísticas, siendo impulsadas por los jóvenes de la Generación del 80, algunos años después. Otro factor clave para facilitar el desplazamiento fue la construcción de la red ferroviaria nacional (1857), elemento indispensable para el desarrollo turístico, ofreciendo mayor seguridad y rapidez en el viaje.

El crecimiento poblacional en las costas del Río de La Plata, sumado a la necesidad de extender las tierras para el cultivo superando los límites naturales que impone el Río Salado en la provincia de Buenos Aires, propició la llamada “Conquista del Desierto” finalizada en 1879, que

a cargo del General Julio Argentino Roca, tuvo como objetivo desplazar los pueblos originarios y sumar las nuevas tierras conquistadas a la producción agrícola-ganadera. El país estaba en crecimiento y necesitaba mano de obra que pudiera desarrollar la técnica de rotación de cultivo vigente en ese momento histórico, por ende se inicia un nuevo proceso poblacional favoreciendo el ingreso de grandes corrientes migratorias procedentes principalmente de Europa. La magnitud de este nuevo flujo inmigratorio introdujo cambios de costumbres en las áreas de asentamiento e incidieron junto con el ferrocarril a la expansión agropecuaria que permitió el rápido enriquecimiento de las familias (Schlüter, 2001).

En aquellos tiempos, las familias adineradas buscaban lugares frescos durante los calurosos veranos porteños y construyeron mansiones rodeadas de parques en los barrios de Belgrano y Flores, o frente al río. Según reseña Gascón (1942: 127), ... *“las excursiones veraniegas, no superaban los límites de los pueblos de frente al río, San Isidro y San Fernando, situados casi en la periferia de la metrópoli. Algunas familias pudientes pasaban el verano en Montevideo”*... El río se convertía en una alternativa para el ocio veraniego, sin importar la orilla en que se asentaban, se compartían los placeres del agua y las frescas temperaturas.

A fines del siglo XIX y hasta la Primera Guerra Mundial, la economía nacional es próspera. Los historiados coinciden en llamarla la “Belle Epoque” en coincidencia con la abundancia y prosperidad económica, los miembros de las clases pudientes importan de Europa un estilo de vida caracterizado por el lujo y la ostentación, reflejado en la arquitectura y las prácticas recreativas del tiempo de ocio. En coincidencia con la afirmación de Bertonecello (1992: 4), ... *“se consolida una clase social de altos ingresos y con tiempo libre, la nueva oligarquía agropecuaria, que se abocó en gran parte a una vida dispendiosa, gastando fortunas en viajes a Europa y tratando de imitar a su regreso el estilo de vida de la aristocracia europea, resultó el motor indispensable para la expansión del turismo”*....

Las prácticas recreativas imponían la frecuentación de exclusivos clubes sociales y lugares destinados para “ver y ser vistos” por representantes de una misma alcurnia o clase, tal como lo imponía la vida social. En este contexto se plantea la necesidad de construir una ciudad balnearia alejada de Buenos Aires, donde se pudiera realizar una vida social intensa y exclusiva para el grupo elitista y dominante de la economía y política nacional. Así nace Mar del Plata, que

merced a la llegada del Ferrocarril del Sur (1886) y la inauguración del Bristol Hotel (1888), se consolida en los albores del siglo XX como el primer balneario argentino.

La historia del turismo en nuestro país, demuestra que en sus comienzos la actividad estaba celosamente relegada y reservada para los representantes de la aristocracia argentina, quienes reproducen los modelos de urbanización típicos de los destinos litorales europeos, tomados tanto de las ciudades marítimas localizadas en zonas templadas como localidades más cálidas bañadas por el Mar Mediterráneo. Las prácticas recreativas imponen la construcción de obras que decoran y revitalizan el paseo costanero, acompañadas por una variada oferta de lujosa hotelería y actividades lúdicas, localizadas en la zona costera. Desde los inicios del turismo de sol y playa, los usos recreativos concentrados en la zona costera ejercen presión sobre el recurso natural.

A mediados del siglo XIX el Mar Mediterráneo se posiciona como la principal cuenca turística mundial, concentrando la elite internacional y rápidamente toda su costa norte se transforma y colmata con imponentes edificios, que se erigen para albergar una demanda turística altamente elitista. Los establecimientos dedicados a brindar el servicio de alojamiento adoptan estilos arquitectónicos imitando palacios de reconocida trayectoria, surgen obras especialmente acondicionadas para asegurar el disfrute de la recreación, prosperan centros de juego, donde el casino y el hipódromo tratan de brindar un espacio de encuentro y reunión de pares aristocráticos. Junto al equipamiento recreativo, el paisaje urbano de las nuevas ciudades balneario se completa con el paseo costanero, que adopta diferentes denominaciones: rambla, promenade, malecón o simplemente paseo costanero. Sin importar su nombre y el lugar en que se encuentre el balneario, desarrollará una función social primordial para este momento de la historia del turismo, dado que es el espacio social más codiciado para el encuentro, es el lugar para mirar y ser visto, es el lugar obligado del paseo diario; pero como todo lugar de encuentro requiere de un acondicionamiento y equipamiento específico, que debido a su localización se traduce en una fuerte presión sobre el recurso playa (Benseny, 2006).

Se consolida la hotelería basada en una arquitectura de estilo europeo y con espacios pensados para la práctica de actividades recreativas, tanto para hombres como para mujeres de la alta sociedad argentina, que vendrán a hospedarse durante todo el verano en lujosas habitaciones y estarán acompañados por su séquito personal que ocupará un ala separada destinada a los

trabajadores. Surgen en nuestro país numerosos hoteles de lujo, sinónimo del buen gusto y confort, que conformaron la época dorada de la hotelería nacional, de los cuales muy pocos persisten en el presente. Entre algunos de los ejemplos emblemáticos de este momento histórico se pueden mencionar: Hotel Edén (1887, La Falda, Córdoba), Bristol Hotel (1888, Mar del Plata, Buenos Aires), Hotel Quequén (1895, Necochea, Buenos Aires), Hotel Termas de Rosario de la Frontera (1896, Salta), Hotel Los Pinos (1896, Termas de Río Hondo, Santiago del Estero), Hotel Tigre (1906, Tigre, Buenos Aires), Hotel Plaza (1907, Capital Federal, Buenos Aires), Sierras Hotel (1908, Alta Gracia, Córdoba), Hotel Continental (1910, Empedrado, Corrientes), Club Hotel Sierra de la Ventana (1911, Sierra de la Ventana, Buenos Aires), Hotel Cacheuta (1913, Termas de Cacheuta, Mendoza), entre los más destacados.

Algunos de estos hoteles se originan con el aporte de capitales privados, en cambio otros, fueron construidos por la compañía ferroviaria británica encargada de realizar las obras de equipamiento necesario para alojar a los viajeros y turistas más exigentes y administrar a través de la compañía de Hoteles Sud América. Muchos de estos hoteles tuvieron su gran apogeo mientras Europa fue escenario de los dos conflictos bélicos. La inseguridad que emanaba del viejo mundo favoreció la frecuentación de los lujosos hoteles argentinos, cuyos diseños, materiales y profesionales de la construcción, fueron importados directamente desde Europa con la intención de reproducir e implantar el estilo de los espacios de ocio.

El cambio de siglo vendrá acompañado de grandes sucesos en la historia del hombre, cuyas consecuencias se verán reflejadas tanto en el territorio como en la vida social, originando un profundo cambio en los hábitos de recreación, destinos vacacionales y movilidad espacial y social.

Cuando el Mar Mediterráneo está en auge como destino turístico aristocrático e internacional, se desata la Primera Guerra Mundial y Europa deja de ser el escenario turístico predilecto para transformarse en el territorio bélico. El conflicto armado pone fuera de la oferta turística al continente europeo, y este hecho favorece el surgimiento de nuevos espacios de ocio localizados en diferentes contextos geográficos. La guerra impide que las familias aristocráticas argentinas cumplan con su rito obligado de vacacionar en el viejo mundo y propone el

acondicionamiento de nuevos destinos nacionales. Como consecuencia de ello, se fortalece la ciudad de Mar del Plata como destino turístico nacional.

A nivel mundial, la crisis de 1929 implicó un cambio en la situación económica y social, que repercutió en nuestro país afectando a gran parte de la oligarquía agro-exportadora, por ende sus consecuencias negativas se reflejarán en el turismo. Por otra parte, en el país se manifiesta un cambio en el modelo económico, se suma la industria que origina nuevos escenarios de poder en la clase social argentina. Favorecido por las políticas vigentes en la década de los años 30, comienza un incipiente ascenso de sectores urbanos medios que permitirá su incorporación al turismo.

El país se prepara para recibir una nueva corriente turística, caracterizada por la búsqueda de un lugar vacacional, donde el lujo no es el factor determinante, siendo Mar del Plata el ejemplo más elocuente de la transformación como destino turístico. A través de la vida del hombre, diferentes hechos modifican y favorecen el surgimiento de nuevos escenarios turísticos, así como el acceso o derecho de disfrute a otros estratos sociales originalmente vedados.

La hotelería pierde el esplendor europeo, y muchos de los establecimientos construidos bajo la dominio de la “belle époque” cierran sus puertas para años más tarde ser demolidos o en algunos casos recuperados. En su reemplazo se posiciona una nueva forma de alojamiento inspirada en el buen servicio, sin el lujo europeo de las décadas anteriores. El ejemplo más claro de esta transformación lo constituye el Bristol Hotel de Mar del Plata, si bien el banquete inaugural presidido por Carlos Pellegrini (1888), alcanza su mayor apogeo en 1910, cuando su casino y salones asumen fama internacional, convirtiéndose en el lugar más representativo para la elite porteña. La nacionalización de los juegos de azar originó un debilitamiento en la oferta de servicios, durante la década de los años 30 lentamente va perdiendo su glamour y brillo aristocrático. La inauguración del Hotel Provincial construido con fondos estatales y bajo un diseño moderno puso en evidencia el declive del Bristol Hotel, cerrando sus puertas en 1944 para ser demolido en 1969.

Durante la década de los años 30, el país se va transformando y la conducción política favorece un turismo al alcance de toda la población. Entre los ejemplos más significativos que

fortalecen esta afirmación se encuentra la Ley 12.103/34 que crea los Parques Nacionales Nahuel Huapi (en reemplazo del Parque Nacional del Sur, creado en 1922) e Iguazú (Misiones). En la provincia de Buenos Aires la inauguración de la Ruta Nacional N° 2 (1938), uniendo Capital Federal con Mar del Plata, y sumado al auge del automotor, consolida e incrementa la demanda turística, siendo la ciudad promocionada como un balneario al alcance de toda la población.

A mediados de la década de los años 40, se inicia el primer gobierno peronista, que bajo la figura de un gobierno benefactor introduce la reforma laboral basada en la limitación de la jornada de trabajo, descanso semanal, sueldo anual complementario y derecho a vacaciones anuales pagas, siendo las vacaciones pagas el factor que más beneficiará la consolidación del turismo nacional. Define una política turística explícita a través del Plan Mercante y bajo el lema “usted paga el pasaje y el gobierno el hospedaje” se fortalece el turismo social, que asume un carácter masivo, posibilitado por la combinación de varios factores, entre ellos la expansión económica, el pleno empleo y la mayor distribución de ingresos, junto con la sanción de legislación laboral y también por la promoción del turismo entre las clases sociales más desposeídas, que realizaron tanto los sindicatos como la Fundación Eva Perón.

El propio gobierno construye alojamiento turístico, pensado para satisfacer las necesidades de hospedaje y recreación; se caracteriza por la ausencia de lujo y la presencia de una amplia y variada oferta recreativa. Surge la modalidad extra hotelera denominada Colonias de Vacaciones, que el estado nacional construye bajo su costo en Chapadmalal (Mar del Plata, Buenos Aires) y en Embalse (Río Tercero, Córdoba). Las colonias fueron pensadas para el trabajador, teniendo prioridad los grupos de estudiantes, jubilados y personas con capacidades diferentes, todos los servicios de alojamiento, gastronomía y recreación estaban cubiertos por el Estado, el usuario solo tenía que afrontar los gastos por el traslado.

En forma paralela a la construcción de las colonias de vacaciones, comienza a surgir otro tipo de hotelería, con establecimientos más pequeños y de menor categoría, y a difundirse el uso de viviendas particulares como residencia turística. Al mismo tiempo, los sindicatos y obras sociales intentan imitar el ejemplo del gobierno nacional en los principales destinos turísticos nacionales en auge durante la década de los años 50 (Mar del Plata, Sierras de Córdoba en torno a

la Ruta 38, alrededores de Mendoza capital, Bariloche, Puerto Iguazú), prosperando la construcción de hotelería social.

En la década siguiente, el hábito de viajar se difunde entre las capas de población, consolidando el turismo masivo, debido en cierta forma por el ascenso económico de gran parte de la población, fortaleciendo la clase media que intenta imitar las pautas de consumo de países desarrollados, en relación con el uso de su tiempo de descanso y recreación. Tal como lo analiza Bertonecello (1992), el turismo masivo introduce cambios que indican en la oferta de los servicios: prevalece el transporte automotor público y privado unido a la expansión y mejoramiento de la red vial frente al ferrocarril; cambian los hábitos y conductas, surgiendo nuevos modos de hacer turismo: turismo itinerante, mini-turismo, campamentismo, etc., se incorporan los parques nacionales a la oferta de destinos turísticos y surge la vivienda particular con finalidad turística en detrimento de la primacía del hotel.

En relación con la movilidad espacial, crece el turismo exterior. Las clases más adineradas desplazadas de Mar del Plata encuentran en Punta del Este (Uruguay), su destino preferido. A fines de la década de los años 70, sectores más amplios de la sociedad se suman al turismo externo, vacacionando en diferentes destinos de Brasil y la tradicional Punta del Este (Uruguay). En forma paralela, en el litoral marítimo de la provincia de Buenos Aires surgen diferentes balnearios que disputan la primacía de Mar del Plata como destino de sol y playa, y conformarán una amplia oferta turística estival consolidada a través de los años.

En la década de los años 90, se impone el Plan de Convertibilidad basado en una paridad cambiaria que unifica el valor del dólar estadounidense con la moneda argentina. Esta situación favorece el viaje hacia el exterior y permite conocer destinos antes inalcanzables para un estrato social medio argentino. En el año 2001, el organismo nacional de turismo alcanza rango ministerial, en parte debido al ímpetu de su autoridad (Ing. Lombardi) que bajo el lema “Mejor Argentina”, intentaba posicionar los destinos nacionales en la mente de la población. Si bien los costos de los viajes internos resultaban altos en comparación con la posibilidad de conocer otro país, desde el discurso oficial se trató de equilibrar la balanza turística y fomentar el turismo en la Argentina. La tentación por conocer otra cultura o los beneficios de la paridad cambiaria, fueron

los ejes que guiaron la movilidad turística hasta comienzos del siglo XXI cuando abruptamente cambia la política económica.

En la actualidad (2012), transcurridos diez años del fin de la convertibilidad, la economía nacional lentamente retoma sus cauces y permite los viajes al exterior, sumado a la amplia financiación de pago, comienzan a plantear una leve competencia a los destinos nacionales. La posibilidad brindada para conocer otros destinos equipados bajo el concepto de calidad del servicio, introdujo cambios en las preferencias de los turistas argentinos, situación que fue trasladada a la oferta nacional a través del aggiornamiento de destinos y el surgimiento de localidades turísticas selectas, localizadas tanto en el interior: Villa La Angostura (Neuquén), Villa General Belgrano (Córdoba), como en la zona costera: Cariló (Partido de Pinamar), Mar de las Pampas (Partido de Villa Gesell), ambas en la provincia de Buenos Aires.

La fragmentación de la costa marítima bonaerense

Antes de la llegada de los españoles, el territorio conocido en la actualidad bajo la denominación provincia de Buenos Aires estaba habitado por los pueblos originarios. Tal como lo relata Yunque (1969) en su revisión histórica sobre los hechos y las guerras en la Pampa, esta palabra proviene del idioma quechua y significa “campo abierto”. El mencionado autor explica (1969:12): ... *“la Pampa se extiende desde el Plata y el Atlántico a los Andes y desde el sur de Mendoza, San Luis, Córdoba y Santa Fe hasta el río Colorado en la Patagonia”* ... Al describir a sus habitantes, indica (1969:19) ... *“El hombre de las pampas que conoció el europeo, era araucano. Antes de esta raza, venida, según unos, de Chile y, según otros, de Neuquén, las pampas fueron habitadas por otros indios. No eran tampoco los querandíes que acabaron con la primera fundación de Buenos Aires, seguramente ellos no pasaron el Río Salado del Sur. Entre este río y el Mar Dulce –Río de la Plata- y el Atlántico se hallaba su dominio. El enigma de las razas indígenas aparece aún confuso”* ...

Con la llegada de Pedro de Mendoza en 1535 se inicia la presencia europea, que luego de más de trescientos años de lucha con los pueblos originarios, logra extender sus fronteras y abarcar todo el espacio geográfico definido por Yunque (1969) como pampa. Si bien, en la Revolución de Mayo de 1810 las Colonias del Río de la Plata cortan vínculos con la metrópoli y

el 9 de julio de 1816 se declara la independencia argentina, transcurrirán casi cincuenta años hasta consolidar la paz interior y unificar el naciente país.

En el proceso de conformación de la sociedad argentina, durante el siglo XIX comienza 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 en la provincia de Buenos Aires: por la Ley de Enfitéusis (vigente en el período 1830/1849), por arrendamiento de tierras públicas (desde 1860 hasta 1877) o por la venta de las 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, a partir del cual surgirá el primer pueblo y partido al sur del Río Salado; en 1822 aparece el primer fortín Nahuel Ruccá a través de la gestión del Coronel Don Pedro Andrés García. Según explica Oviedo (2006) en la reseña histórica de la conformación de los partidos de la costa, alrededor de 1825 se crea el partido de Monsalvo, comprendía desde el “Rincón del Ajó” hasta el río Quequén Grande. En 1839, el Coronel Don Narciso del Valle dispone la redistribución del Partido de Monsalvo, en cuatro nuevos partidos: El Tuyú (unos años más tarde se transformará en el Partido General Madariaga), Mar Chiquita: (en la actualidad partido de Mar Chiquita), 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 espacio.

Las estancias localizadas al sur del Río Salado de propiedad de Rosas 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).

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 y 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 del actual emplazamiento de Villa Gesell).

En 1913 se dicta la Ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires (3478/13), establece que el sitio donde se funda un nuevo pueblo debe cumplir tres requisitos básicos: tener acceso a agua potable, no ser terreno inundable y ceder a la Provincia tierras para usos públicos (plaza, iglesia, municipalidad).

El contexto de estudio: la localidad de Villa Gesell

El partido de Villa Gesell se localiza en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires (Argentina), a 37° 22' latitud sur y 57° 02' longitud oeste. Limita al norte con Pinamar, al este con el Océano Atlántico, al sur con Mar Chiquita y al oeste con General Madariaga. Su superficie alcanza 28.500 has., está dividido en las localidades de 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 (www.indec.gov.ar).

Se localiza en la costa marítima de la llanura pampeana, sobre el área continental resultante 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 conforman una defensa para la acumulación de sedimentos, originando médanos con alturas que superan los 20 m. 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, solo en algunos sectores se mantiene móvil (Vega, 1995).

Se encuentra a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso desde la Ruta Provincial N° 11, conectada hacia el norte con las rutas N° 74 y 35. Posee una terminal de

micros en la zona sur y un aeropuerto ubicado a 2 km. de la rotonda de ingreso. La conexión ferroviaria se realiza a través de General Madariaga, distante a 45 km. de la ciudad.

Villa Gesell integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto a los partidos de: La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar), enlazados por la Ruta Provincial N° 11- Interbalnearia. Es un municipio urbano, donde la principal actividad económica se basa en el turismo, acompañada de un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros sólo en 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).

El clima de la región 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, el período se inicia los primeros días de junio y finalizan en el mes de agosto. Las precipitaciones anuales oscilan en 928 mm. (Tauber et al., 1998).

El devenir de Villa Gesell está ligado a la figura de su fundador: Carlos Gesell, comerciante dedicado a la fabricación y venta de muebles y artículos de bebés, para asegurarse la obtención de madera decidió plantar un bosque en un amplio campo de médanos localizado en la costa marítima bonaerense (Gesell, 1983). Su historia refleja la oportunidad de comprar un terreno a bajo precio, una fuerte intervención y acción transformadora del recurso natural que generará problemas ambientales y el desafío de desarrollar una urbanización turística en función de la valorización de la zona costera.

La conformación espacial y evolución turística de Villa Gesell

El proceso de conformación espacial de Villa Gesell y la consecuente 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 y resulta de la organización de variables, donde una empuja a las otras y encuentra armonía en el andar, donde la totalidad se reproduce y la crisis surge de una ruptura o falla en la organización 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 la organización de las variables pierde la cohesión indica que el sistema no está funcionando como antes y evidencia la crisis, ruptura o el nuevo período (es analizar el tiempo dentro del tiempo).

Milton Santos (1997) sostiene que las características de la sociedad y del espacio geográfico, en un momento determinado de su evolución, se relacionan con el estado de las técnicas. El conocimiento de los sistemas técnicos sucesivos permite la comprensión de las formas históricas de estructuración, funcionamiento y articulación de los territorios, 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.

Todo lo que existe articula el presente y el pasado, debido a su propia existencia; articula igualmente el presente y el futuro; por lo tanto, para comprender una situación cualquiera se necesita un enfoque espacio-temporal. El espacio social solo se puede explicar con el tiempo social. El tiempo es un concepto relativo resultado de un tiempo concreto, dividido en secciones con características particulares, que permiten una periodización basada en parámetros interrelacionados capaces de ser empirizados. Las relaciones entre los períodos históricos y la organización espacial revelan una sucesión de los sistemas espaciales, donde el valor relativo de cada lugar cambia en el transcurso de la historia (Santos, 1997).

Para analizar la evolución turística en la conformación socio-espacial de Villa Gesell, se parte de una periodización basada en tres momentos históricos o fases, analizando los usos y el manejo de los recursos, la transformación del recurso natural a partir de su valorización y la implantación de una urbanización turística. La evolución del destino presenta tres fases de desarrollo. La primera fase se centra en la fijación de los médanos y tareas de forestación con especies exóticas para asegurarse la madera indispensable para su fábrica de muebles (1931/1940). Estabilizado el desplazamiento de la arena surge la idea de urbanizar y comienza la

segunda fase basada en la colonización y búsqueda de inversores para conformar una nueva sociedad (1941/1970). La tercera fase aspira el desarrollo de la localidad a partir del valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico (1971/2012).

3.1. Primera fase. La fijación del médano: 1931 - 1940

La información recolectada reseña que en un primer momento la zona era frecuentada por tribus recolectoras y cazadoras, provenientes desde la Cordillera de los Andes, que en busca de sus alimentos se desplazaban hacia el mar (Yunque, 1969). Los primeros habitantes eran nómades buscando la oportunidad de los alimentos que ofrecía la naturaleza. Cuando el hombre se transforma en sedentario, comienza a ocupar grandes extensiones con fines agropecuarios y ganaderos.

Según los registros de propiedad consultados, las tierras donde se funda Villa Gesell pertenecieron a la familia Leloir e integraban el Partido de Madariaga (Gesell, 1983; Palavecino y García, 2007). A comienzos del siglo XX se realiza un reajuste de mensura, surgiendo un excedente fiscal. Los primeros propietarios deciden desafectar el borde costero de su estancia dedicada a la cría de ganado, formado por una barrera medanosa. De esta manera, surge una fracción de 3.027 has. de médanos que son puestas a la venta y las adquiere un vecino de Madariaga llamado Sáenz Valiente, asiduo cazador de cerdos salvajes que habitaban los montes cercanos a los médanos, con la intención de realizar un emprendimiento dedicado a la cría de cerdos. El sistema de corrales construido (palo a pique), la naturaleza del suelo (arenoso) y los hábitos de la especie (cavar), pronto desalentaron al inversor, dado que los cerdos se escapaban y su negocio se desvanecía, quien decide devolver las tierras a la provincia.

Aparece un nuevo interesado vinculado con la construcción, Don Eduardo Credaro oriundo de La Plata, quien vislumbra la posibilidad de crear un emprendimiento industrial, avalado por la presencia de médanos de arena con más de 30 m. de altura, dispuestos en cuatro franjas longitudinales y paralelas a la costa. Comienza una actividad basada en la extracción y venta de arena. Los caminos eran difíciles de transitar, la arena se perdía durante el viaje y el costo final en el mercado de Buenos Aires no podía competir con el valor y la calidad de la arena

extraída del Río de la Plata, por ende el emprendimiento industrial poco tiempo duró y las tierras fueron devueltas a la provincia.

En el año 1931 aparece un nuevo interesado, Don Carlos Gesell, que entusiasmado por el emprendimiento forestal de Don Héctor Guerrero (iniciado en 1928, actual Cariló) localizado próximo al excedente fiscal; decide comprar 1.648 has. para plantar un bosque y así asegurarse la provisión de madera necesaria en su emprendimiento familiar dedicado a la construcción y venta de muebles y artículos para bebés (Pallavecino y García, 1997). Durante diez años realizó una fuerte inversión en diferentes especies de flora exótica capaces de resistir las condiciones del lugar, que le originó serios problemas económicos y su alejamiento del negocio familiar (Gesell, 1983).

Experimentó con diferentes especies, tanto nacionales como extranjeras. Hizo pruebas con diversas semillas de verduras, flores, forrajeras, cereales, árboles y arbustos, hasta que probó 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 y son capaces de resistir las condiciones del suelo, la escasez de agua y la deposición de sales marinas en su follaje (Masor, 1975), (Gesell, 1983).

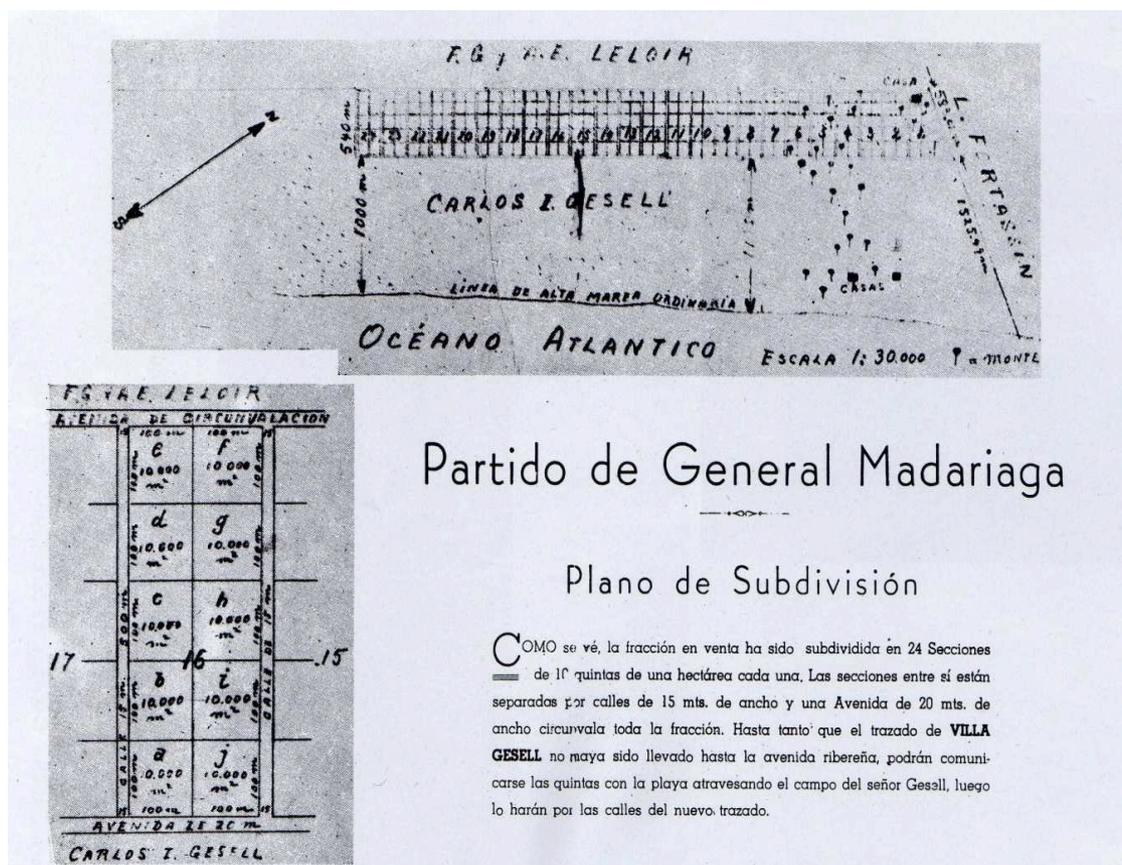
En la primera fase, la forestación de los médanos cambió el valor improductivo del terreno en productivo forestado, que más tarde origina la villa balnearia. De un uso forestal a un uso inmobiliario, introducido por la acción antrópica en el recurso para crear un sitio natural urbanizado, en base a la valorización de la zona costera como escenario para la nueva urbanización turística y manejada bajo las ideas del fundador.

3. 2. Segunda fase. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941 a 1970

La segunda fase se caracteriza por el crecimiento del balneario que asume las características de un proceso de colonización donde el fundador intenta captar inversores y una población residente para conformar una nueva sociedad. El carácter y la tenacidad de Gesell, lo llevó a quedarse con la inversión en la costa, y ante la falta de dinero, reemplazó el fin forestal por turístico-inmobiliario, construyó una vivienda (La Golondrina) y la alquiló durante la temporada del año 1941, luego llegaron los turistas y dos años más tarde comenzó una urbanización (Masor, 1975).

Comienza el loteo, la primera subdivisión se realiza a 1.200 m. de la costa y se adapta al diseño de damero, según lo estipula la normativa vigente (Ley Provincial 3.487/13 - Ley sobre fundación de nuevos centros de población). Abarcaba 600 m. por 5 km., dividido en veinticuatro secciones de diez quintas de una hectárea cada una. Las calles que dividen las secciones median 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 cercanos a Gesell.

Figura N° 1. Primer loteo de Villa Gesell

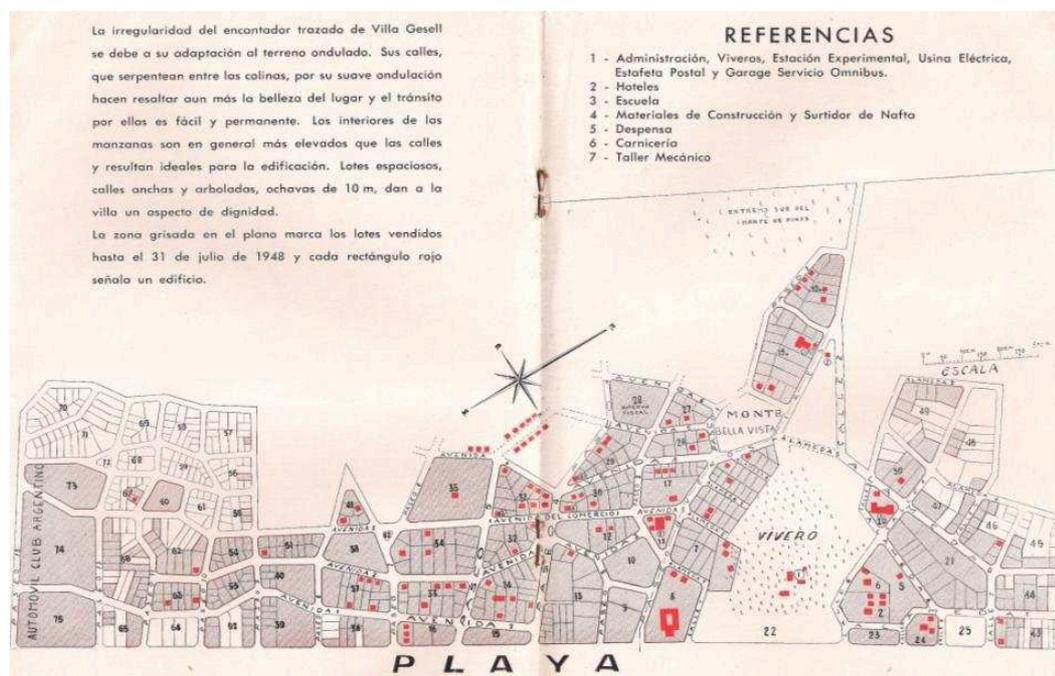


Fuente: Folleto publicitario del año 1941 (Masor, 1975:191).

El fundador vislumbró la oportunidad de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno, adoptando un trazado irregular y un diseño de villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas a dos aguas (1941). La incipiente urbanización poseía tres casas: el galpón cercano al vivero servía de albergue para los operarios, la casa particular de Gesell y La Golondrina. En 1942 se realiza un segundo loteo sobre tres fracciones discontinuas y de menor extensión, en el lote ubicado sobre la línea de playa y el Paseo 104 se construye el primer hotel (Hotel Playa, 1942).

En el siguiente año realiza otro loteo adoptando un trazado sinuoso buscando los valles interdunares, los fraccionamientos respetan la topografía del terreno, es decir, los 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, aplicando una numeración creciente que facilita la localización.

Figura N° 2. Lotes vendidos al 31 de julio de 1948



Fuente: Villa Gesell para todo el año (Folleto año 1948).

De a poco se fue concentrando la hotelería 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.

En 1947 se realiza otro loteo, a diferencia de los anteriores, en esta oportunidad se interviene directamente el frente costero. Se trata de una fracción comprendida entre la Calle 308 (actual Barrio Norte) y el Paseo 108, que actuó como el 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, 1983; Tauber et al., 1998).

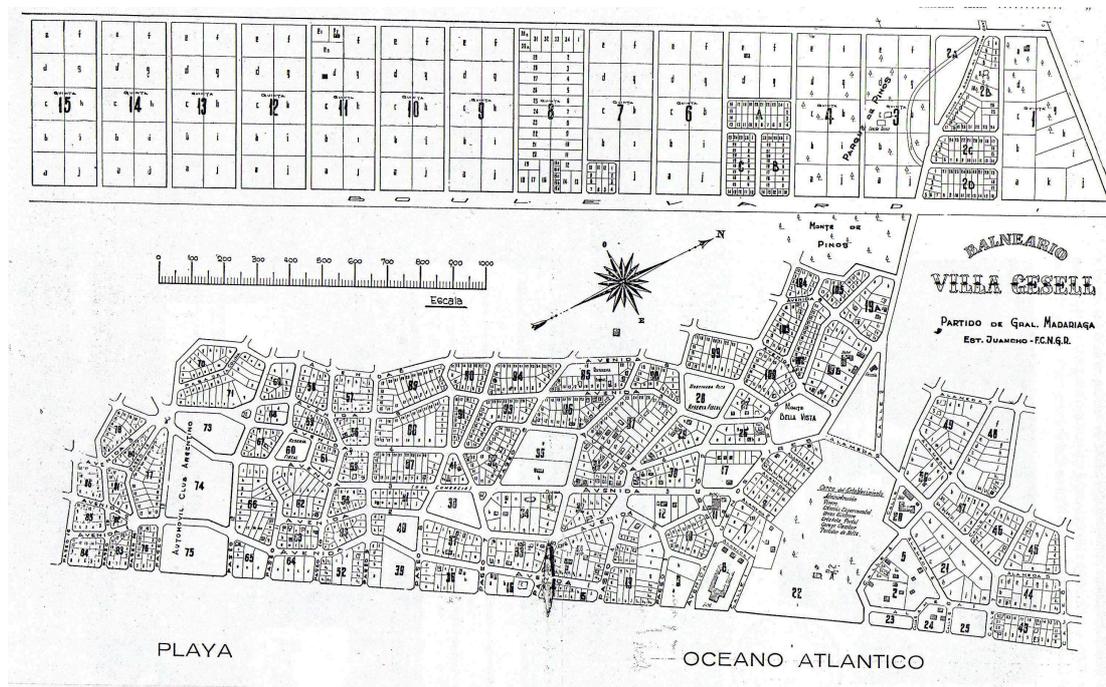
La urbanización fue pensada como un lugar distinto para personas a las cuales les gustara la vida lo más natural y simple posible (Gesell, 1983). En la década de los años 60 el pujante centro turístico registra 1.347 habitantes, luego recibe parte del movimiento hippie argentino, adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Masor, 1975).

En el año 1967 se construyen edificios altos aislados en el frente costero, se extrae arena de la playa y comienza el avance urbanístico sobre la barrera medanosa. La localidad crece sin una planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura. El crecimiento urbano se intensificó especialmente en los primeros 300 m. de la línea de costa y en los sectores céntricos de la ciudad, sobre terrenos ocupados por médanos. La superficie construida aumentó la impermeabilidad del suelo y en consecuencia los flujos superficiales evacúan directamente hacia la playa (Gesell, 1983; Masor, 1975).

Consolidada el área central, la localidad se expande hacia el sur en forma paralela a la costa aumentando la oferta de alojamiento extra-hotelero, y hacia el oeste profundizando el

crecimiento demográfico con radicación de población estable. En 1970 la población alcanza 6.341 habitantes.

Figura N° 3. Loteo año 1950



Fuente: Villa Gesell para todo el año (1950).

De las tres 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 socio-institucionales. 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, hasta que en 1956 logra el reconocimiento de su personería jurídica y comienza su expansión. En el año 1963 se funda la Cooperativa Telefónica.

Luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, llegó el pavimento. El fundador se oponía porque temía perder la tranquilidad y transformarse en un bullicioso destino; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1983). Se decapita el primer cordón de médanos en la zona céntrica para abrir la Avenida Costanera y se permite la instalación de nuevos balnearios construidos con cemento sobre la playa.

3.3. Tercera fase. El desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico: 1971 a 2012

El tercer momento histórico aspira el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico. 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 favorece el surgimiento de una nueva organización jurisdiccional.

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 y expande rápidamente hacia el sur, debido a la plusvalía que generaran 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”, donde un importante número de vecinos marcha hacia la municipalidad de General Madariaga y después de varias conversaciones logran dejar sin efecto la ordenanza que regulaba la nueva zonificación.

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 contados a partir de la fecha de la compra. De esta manera, el Plan Galopante 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, luego de tener los servicios urbanos básicos.

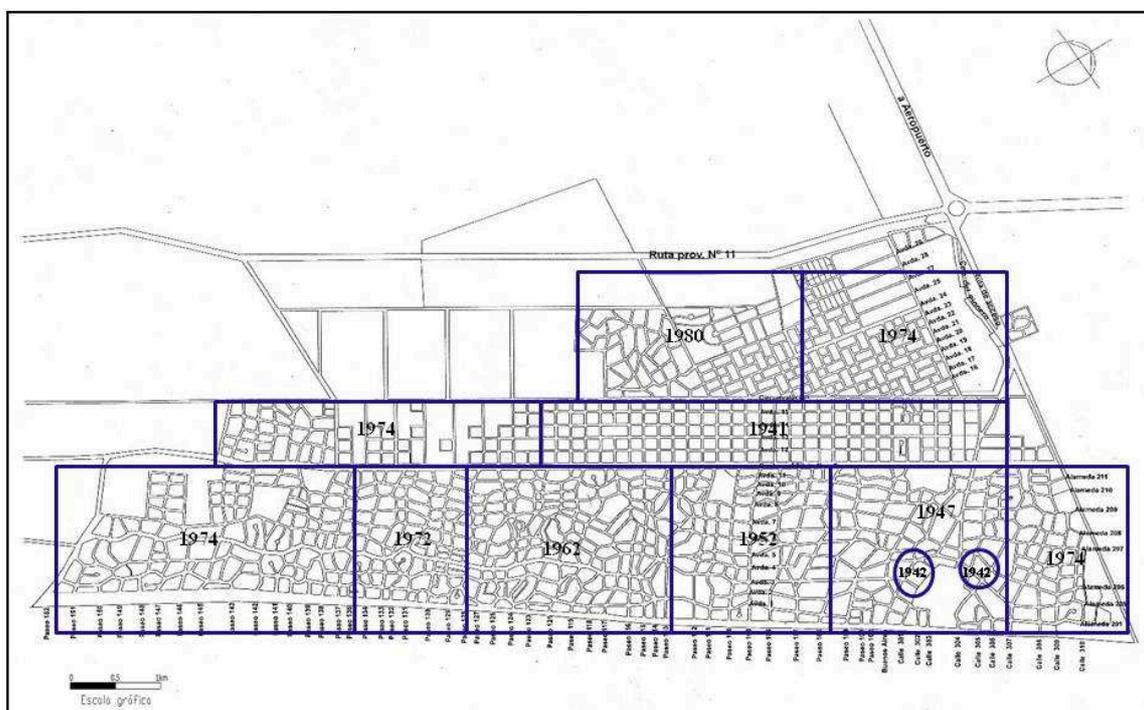
Las condiciones de financiación y facilidades para la construcción, atrajeron a inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austríacos, italianos y españoles) y familias argentinas, que en

búsqueda de un nuevo destino se adaptaron a las inclemencias del lugar y conformaron una sociedad caracterizada por la vitalidad del fundador.

La implementación del Plan Galopante en Villa Gesell 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. Esta situación se refleja en la disminución de la calidad en 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 crecimiento urbano y poblacional impone romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina con la formación del Partido de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul (Ley 9949/81), completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho.

Figura N° 4. Expansión urbana de Villa Gesell



Fuente: Elaboración propia en base a la cartografía publicada en Tauber et al. (1998:29)

El Censo Nacional de Población del año 1980 registra 11.632 habitantes y confirma el sostenido crecimiento de la localidad marítima especializada en turismo. En el siguiente censo nacional informa 16.012 habitantes. En el censo población del año 2001 alcanza 24.282 habitantes y el último censo nacional informa 31.353 personas. En la actualidad, registra un aporte poblacional estable, gran parte conformado por mano de obra no calificada con familia numerosa y económicamente pasiva proveniente del cono urbano bonaerense, así como bolivianos y paraguayos en busca de un mejor porvenir familiar.

El rápido crecimiento urbano a partir del año 1970 origina una fuerte presión antrópica marcada por el predominio del paradigma económico sobre el ambiental. La modernidad obliga a construir en altura sobre la línea de costa y el accionar de los actores sociales no logra armonizar las condiciones ambientales con los requerimientos económicos. Prevalece una marcada expansión del ejido urbano, acompañada por una creciente demanda de espacio para diferentes usos de suelo.

Se agudizan los problemas ambientales debido a la expansión de la urbanización turística, el desarrollo de equipamiento e infraestructura de apoyo al uso recreativo, la impermeabilización de los médanos, la falta de escurrimiento hídrico, la intrusión de agua salobre en la napa freática, la contaminación del acuífero, la sobreexplotación del recurso playa debido a la presencia de un mayor número de balnearios construidos con cemento y una marcada erosión costera especialmente en la zona céntrica, al alterar el equilibrio entre el sistema de médanos y la playa, producido por la urbanización. Los efectos negativos reflejan un deterioro de la calidad ambiental, la banalización de la zona costera y el deterioro paisajístico, situación que conduce a la pérdida de valores y la ausencia de singularidad, decorando el paisaje litoral con un diseño de equipamiento similar a otras zonas costeras sin importar la localización geográfica donde se encuentren.

Reflexiones finales

El estudio evidencia la acción del turismo en la configuración urbana de la costa marítima de la Provincia Buenos Aires. Al retomar las palabras de Santos (1997:19) ... *“el espacio es un*

conjunto indisoluble de sistemas de objetos y sistemas de acciones”..., se observa en los distintos momentos analizados, el territorio litoral es la clave en la evolución turística y la configuración territorial, donde el uso de la playa y su entorno inmediato se transforma en el objeto más valorado en las distintas fases históricas de la ciudad, y a partir de las decisiones de los actores modelan la división territorial de trabajo y conducen a la producción de un espacio con función balnearia, cuyas formas-contenido van cambiando en función al perfil de la demanda.

El análisis retrospectivo, a partir de los fundamentos del método geo-histórico permite comprender la noción fundadora del ser del espacio, a través de la técnica, el tiempo, la intencionalidad, materializados en los objetos y acciones, que producen y reproducen el espacio como una sucesión de formas y contenido. En cada momento de la evolución turística de Villa Gesell, la playa y su entorno se transforma en el lugar que la sociedad crea y recrea, y renueva según un contenido, significado o sentido, en base a la división de trabajo, eventos, objetos y acciones que conforman el acontecer histórico.

El análisis realizado permite reafirmar las palabras de Santos (1997:47) ... *“tiempo, espacio y mundo son realidades históricas mutuamente convertibles”*... En los distintos momentos estudiados, el punto de partida es la sociedad humana realizándose sobre una base material, que considera el espacio y su uso, el tiempo y su uso, la materialidad y sus formas, las acciones y sus aspectos.

La urbanización turística iniciada por el fundador y continuada por los agentes inmobiliarios adoptó las siguientes características:

- Modelo lineal de expansión urbana, privilegiando la proximidad al mar y la visión costera.
- Concentración lineal costera con alta densidad de ocupación, que origina sobre equipamiento y subutilización en los períodos de temporada baja.
- Estacionalidad, condicionada por la organización espacial derivada de la mono-especialización turística.
- Consumo del espacio, del espacio contemplado al espacio consumido (parcelado y construido).
- Dependencia económica: provisión externa de recursos para la actividad turística.

- Colonización turística: ocupación lineal, densificación inmobiliaria, crecimiento en altura y expansión de la segunda línea urbana.

La expansión del área ocupada y la incorporación de tierras habilitadas como urbanas originaron nuevos espacios de crecimiento que entraron en competencia el uso del suelo con otras actividades económicas. La consecuencia directa se manifiesta a través de la sobre ocupación en los terrenos adyacentes a la zona costera y una baja ocupación en los más alejados, dificultando la consolidación urbana y la provisión de infraestructura y servicios.

En la expansión de la mancha urbana se delinear y coexisten dos ciudades, la ciudad de temporada alta y la ciudad de temporada baja. La primera extendida en forma lineal y paralela a la costa, con una alta concentración de edificios, implica un alto costo social y una compleja gestión urbana reflejada a través de la provisión de servicios públicos y su correspondiente mantenimiento. En la ciudad de temporada baja existen sectores de la población que residen en áreas con escaso equipamiento e infraestructura y baja calidad ambiental, en tanto que en la ciudad de temporada alta se concentra el equipamiento e infraestructura urbana y turística.

A pesar de los impactos que el turismo y las actividades de construcción han causado a los ecosistemas, Villa Gesell es aún uno de los destinos con potencial turístico en la costa atlántica bonaerense. Para utilizar correctamente ese potencial y lograr un desarrollo turístico responsable es necesario revisar y replantear las premisas que rigen el actual modelo económico, ambiental y turístico, y definir un plan de manejo costero integrado. Algunos de los factores que pueden propiciar este necesario cambio se basan en la participación ciudadana, empuje y visión tanto de empresarios como de funcionarios públicos que decidan ser pioneros en la generación de modelos turísticos responsables.

La síntesis histórica realizada a partir de la evolución de la actividad turística en Villa Gesell, afirma la idea propuesta por Milton Santos (1997), quien sostiene que el espacio está formado por un conjunto indisoluble, solidario y contradictorio, de sistemas de objetos y sistemas de acciones que interactúan en un contexto histórico creando nuevos objetos, así el espacio encuentra su dinámica y se transforma.

Referencias bibliográficas

BEVACQUA, Osvaldo (2002), *Dr. Ing. Heinrich Lömpel, Arquitecto (1877 – 1951). Su aporte como pionero de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico de Villa Gesell. Impresos Printer S.C. Argentina.

BERTONCELLO, Rodolfo (1993), *Configuración socio-espacial de los balnearios del Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires*. Editorial EUDEBA. Buenos Aires. Argentina

BENSENY, Graciela (2006), El espacio turístico litoral, En: APORTES y Transferencias Tiempo Libre Turismo y Recreación - Centro de Investigaciones Turísticas - Facultad de Ciencias Económicas y Sociales – Universidad Nacional de Mar del Plata. ISSN. 0329-2045, Volumen. Año 10 – Volumen 2, Páginas: 103 a 122.

GASCON, Julio César (1942), *Orígenes históricos de Mar del Plata. Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires. Contribución a la historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires XX*. Talleres de Impresiones Oficiales. La Plata. Argentina

GESELL, Rosemarie (1983), *Carlos I. Gesell, Su vida*. Copyright by Rosemarie Gesell de Martínez Salas. Argentina. I.S.B.N. 950-562-751-3

KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.

JAIME, Juan Cruz (2003), *Pinamar Sueño de Jorge Bunge*. Lara Producciones Editoriales. Buenos Aires.

JUÁREZ, Viviana y MANTOBANI, José María (2006), *La costa bonaerense: un territorio particular*. En: ISLA, Federico Ignacio y LASTA, Carlos A. (Editores), Manual de Manejo Costero para la Provincia de Buenos Aires. Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial EUDEM. Argentina.

LICKORISH, Leonard J. y JENKINS, Carson L. (1997), *Una introducción al Turismo*. Editorial Síntesis. España.

LOZATO GIOTART, Jean Pierre (1990), *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. Editorial Masson. Barcelona (España).

MASOR, Omar (1975), *La historia de Villa Gesell*. Bariloche Impresiones. Argentina.

- OVIEDO, Juan Jesús (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*. Primera Edición. Impresión: Talleres Gráficos de Impresos Printer S.C. Villa Gesell, Argentina.
- PALLAVECINO, Claudia Analía y GARCÍA, Mónica Elena (2007), *Las fundaciones de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico Municipal. Editor Printer. Argentina.
- SANTOS, Milton (1990), *Por una geografía nueva*. Editorial Escapa Calpe. Madrid.
- SANTOS, Milton (1996), *Metamofosis del espacio habitado*. Editorial Oikos-Taul. Barcelona,
- SANTOS, Milton (1997), *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Editorial Ariel. Barcelona, (2000).
- SCHLÜTER, Regina G. (2001), *El turismo en Argentina. Del balneario al campo*. Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos. Talleres CPC. Argentina.
- SIERRA, Dante (1969), *El domador de médanos*. Talleres Gráficos de la Compañía Impresora Argentina. Buenos Aires, Argentina.
- SILVEIRA, María Laura (2008), *De la Geografía de la existencia a los circuitos de la economía urbana*, En: *Tras las Huellas de Milton Santos*. Material del curso “De la ontología del espacio a la epistemología de la existencia”, Universidad Nacional del Sur”, Noviembre 2008.
- TAUBER, Fernando; BOGNANNI, Lidia y DELUCCI, Diego (1998), *Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Universidad Nacional de La Plata, Secretaría de Extensión Universitaria, Dirección de Asuntos Municipales. 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.
- YUNQUE, Alvaro (1969), *Hombres en las guerras de las Pampas (Héroes, mártires, aventureros, apóstoles: 1536-1886)*. Editorial Cartago. Argentina.