

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar>**



## **VALORIZACIÓN TURÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL COSTERA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (ARGENTINA)**

**Benseny, Graciela Beatriz**

Centro de Investigaciones Turísticas, Universidad Nacional de Mar del Plata - Mar del Plata (Argentina) E-mail [benseny@mdp.edu.ar](mailto:benseny@mdp.edu.ar) ; [gracielabenseny@yahoo.com.ar](mailto:gracielabenseny@yahoo.com.ar)

---

### Resumen

A partir de la fundación de Mar del Plata en 1874, y su posterior posicionamiento como destino turístico estival para la elite porteña, en la costa marítima de la provincia de Buenos Aires se origina un proceso de turistificación basado en la valorización del recurso playa que actúa como soporte de la nueva actividad e impone una acción transformadora del territorio a través de la función turística.

En el siglo XX surgen nuevos destinos que intentan reproducir el modelo turístico litoral, algunos se convierten en pequeños pueblos balnearios; en cambio otros, se fortalecen y consolidan iniciando un proceso de fragmentación territorial en la franja costera de extensos partidos que deriva en la creación de nuevas unidades político-administrativas, con un marcado perfil urbano turístico.

Se presenta un avance de la investigación "Turismo y Desarrollo, cuestiones, dilemas y proposiciones", del Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata, analizando el devenir de la actividad turística y el modelo de urbanización que permitió el desarrollo de las localidades de Villa Gesell y Pinamar (Argentina), y su posicionamiento en el mercado como destino turístico de sol y playa. Se reflexiona sobre las transformaciones del espacio litoral, las obras realizadas y a realizarse, los cambios y las tendencias en la relación turismo y medio ambiente.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, la recolección de información surge de entrevistas a informantes calificados, encuestas, visitas de observación y consulta de fuentes bibliográficas, gráficas y documentales. El análisis adopta un método geo-histórico y plantea la dimensión espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso. Se aspira producir un documento que sirva de base para generar estudios que profundicen el tema y se convierta en una herramienta útil para la gestión de los destinos turísticos litorales.

Palabras claves: Urbanizaciones Turísticas - Villa Gesell - Pinamar (Argentina)

## **TOURISM IMPROVEMENTS AND TERRITORIAL TRANSFORMATION COASTAL IN THE PROVINCE OF BUENOS AIRES (ARGENTINA)**

### Abstract

Since the founding of Mar del Plata in 1874, and its subsequent placement as a tourist destination for the elite of Buenos Aires, on the sea coast of the province of Buenos Aires originates touristification process based on optimization of the beach resort serving in support of the new activity and imposes a transforming action of the territory through the tourist function.

In the twentieth century there are new destinations that attempt to reproduce the coastal tourism model, some small towns become spas, whereas others become stronger and beginning a process of territorial fragmentation in the extensive coastline of matches resulting in creating new politico-administrative units, with a strong tourist skyline.

---

Una versión preliminar de este trabajo se encuentra incluida (sin referato), en las Actas de las VIII Jornadas Patagónicas de Geografía. UNPSJB (Sede Comodoro Rivadavia). 13 -16 de abril de 2011. Publicado en soporte CD con ISBN 978-987-26721-0-2.

We present a research progress "Tourism and Development, issues, dilemmas and proposals", the Tourism Research Centre of the National University of Mar del Plata, analyzing the evolution of tourism and urbanization model that allowed the development of the towns of Villa Gesell and Pinamar (Argentina), and its market positioning as a destination for sun and beach. It reflects on the changes in the coastal area, the work done and done, changes and trends in the relationship between tourism and the environment.

A study exploratory and descriptive data collection arises from qualified informant interviews, surveys, field visits and consultation of bibliographic sources, graphics and documentaries. The analysis adopts a geo-historical and raises the space-time dimension, using qualitative and quantitative approach to a case study. The aim is to produce a document which to base to generate studies to check the issue and become a useful tool for the management of coastal tourist destinations.

Keywords: Beach Resorts - Villa Gesell - Pinamar (Argentina)

---

### *Introducción*

El turismo en nuestro país comienza a tomar auge a fines del siglo XIX. Tal como reseña 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 impulsadas por los jóvenes de la Generación del 80. 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.

La costa del Río de La Plata sufre un proceso de transformación territorial impulsado por la expansión urbana, que sumado a la necesidad de extender las tierras para el cultivo superando los límites naturales del Río Salado en la provincia de Buenos Aires, propició la "Conquista del Desierto" finalizada en 1879 a cargo del General Julio Argentino Roca, sumando nuevas tierras 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 introduce cambios de costumbres en las áreas de asentamiento e incide junto con el ferrocarril a la expansión agropecuaria (Schlüter, 2001).

En aquellos tiempos, durante los calurosos veranos porteños se buscaban lugares frescos, las familias adineradas 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 époque 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 (1993: 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 espacios destinados para "ver y ser vistos" por representantes de una misma alcurnia o clase, tal como lo indicaban las prácticas sociales. Bajo 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 en 1886 y la inauguración del Bristol Hotel en 1888, se consolida en los albores del siglo XX como el primer balneario argentino.

Se afianza 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. En nuestro país surgen 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 que representan esta época se pueden mencionar: Hotel Edén (1887, La Falda, Córdoba), Bristol Hotel (1888, Mar del Plata, Buenos Aires), Hotel de 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 a cargo de la propia compañía ferroviaria británica, encargada de realizar las obras de equipamiento necesario para alojar a los viajeros y turistas más exigentes y administrarlos 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.

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, al agro-exportador 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.

Según la línea de investigación que desarrolla Pastoriza *et al.* (1991) postula que lentamente el país se va preparando 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.

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 provinciales y bajo un diseño moderno puso en evidencia su declive, 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. En la provincia de Buenos Aires la inauguración de la Ruta Nacional Nº 2, 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 pague 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 (Benseny, 1999).

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. Surgen la modalidad extra hotelera denominada Colonias de Vacaciones, que el estado nacional construye bajo su costo en Chapadmalal (próximo a Mar del Plata) y en Embalse (cercana a Río Tercero, Córdoba). Las colonias fueron pensadas para el pueblo 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, de allí se deriva el lema sugerido promocionado (Benseny, 1999).

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 que los sindicatos y obras sociales intentan imitar el ejemplo del gobierno nacional y 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 capas de la 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 (1993), el turismo masivo introduce cambios que inciden 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 Brasil y la tradicional Punta del Este. 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 guiaron la movilidad turística hasta comienzos del siglo XXI cuando abruptamente finaliza la política económica.

En la actualidad (2012), transcurridos once años del fin de la convertibilidad, la economía nacional lentamente retoma sus cauces y 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 aggiornamento de destinos y el

surgimiento de selectas localidades turísticas, 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-, Provincia de Buenos Aires).

### *Materiales y métodos*

A partir del surgimiento de las urbanizaciones turísticas, la zona costera actúa como soporte de la actividad originando una acción transformadora del territorio a través de la función turística, la valorización de los recursos naturales y la turistificación del territorio litoral. Se analiza el devenir de la actividad turística y el modelo de urbanización que permitió el surgimiento de las localidades de Villa Gesell y Pinamar, su posicionamiento en el mercado turístico nacional como destinos de sol y playa, reflexionando sobre las transformaciones del espacio litoral, las obras realizadas y a realizarse, los cambios y las tendencias, poniendo especial énfasis en la relación turismo y medio ambiente.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas a informantes calificados, visitas de observación y consulta de variadas fuentes bibliográficas, gráficas y documentales. El análisis adopta un método geo-histórico y se plantea bajo una doble dimensión espacio-temporal, aplicado a las localidades en estudio, analizando la evolución de la actividad turística y las transformaciones territoriales. La dimensión espacial contempla la delimitación del área y su caracterización. La dimensión temporal introducida en el análisis del territorio permite considerarlo como un universo en constante cambio, donde los elementos del territorio se modifican continuamente (el ambiente, la población, el medio construido), a través de las modalidades de uso y las formas de apropiación del territorio.

Los datos secundarios provienen del relevamiento de fuentes bibliográficas, a través de trabajos de estudio impresos, textos de referencia, publicaciones periódicas y revistas científicas. También se consideran otras fuentes impresas que surgen del análisis de la normativa municipal y documentos elaborados, tanto por el sector público como el privado, vinculados directamente con la temática turística. Además, se analiza la información publicada en sitios gubernamentales o educativos virtuales, o en redes informáticas y se consultan sitios web con extensión institucional, gubernamental o comercial, que proporcionan información turística y ambiental.



### *Resultados*

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 proximidad. Según reseña Mantobani (2004), a fines del siglo XIX surgen las localidades de Mira Mar (fundado en setiembre de 1888), Mar del Sud (surge de un 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 tres años después). 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, surgen a partir de la década de los años 30 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, y 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 consolida 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 por el tamaño poblacional (figura 1 y 2). Según la fecha de fundación y división territorial se identifican las siguientes urbanizaciones turísticas:

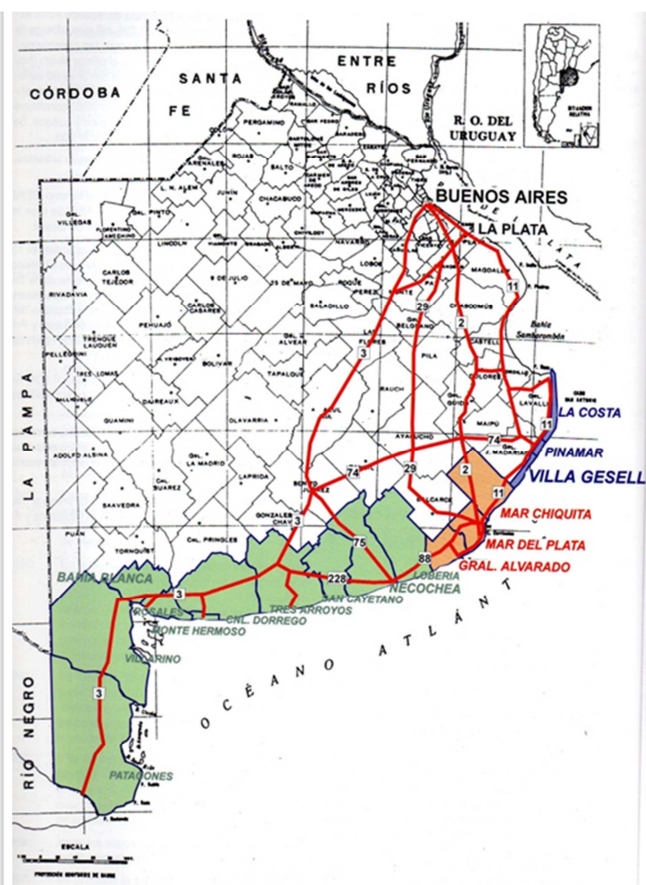
- a) Del Partido General Lavalle surge el Partido de la Costa integrado por: Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Las Toninas (1943), Mar del Tuyú (1945), Santa Teresita (1946), La Lucila del Mar (1954), Costa del Este (1966) y Aguas Verdes (1966).
- b) Del Partido General Madariaga surgirá el Partido de Pinamar formado por: Ostende (1908), Pinamar (1941), Valeria del Mar (1945), Cariló (1960) y el Partido de Villa Gesell compuesto 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), que 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 improductivas 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 anónima y/o un grupo de amigos adquieren la franja litoral o el fondo de las estancias, escasamente productivo para la actividad agrícola-ganadera e intensamente atractivo para el desarrollo inmobiliario basado en modelos de urbanizaciones turísticas de litoral, creando nuevos escenarios para el turismo de sol y playa.

**Figura 1. República Argentina**

Fuente: Instituto Geográfico Nacional

**Figura 2. Urbanizaciones turísticas de la Costa Atlántica**Fuente: Tauber *et al.* (1998:18)

Según relatan Bertoncetto (1993), Mantobani (2002 y 2004), las localidades detalladas 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 encuentran la oportunidad para 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 se convierte en el eje motor de la economía local de las urbanizaciones desarrolladas a partir del balneario. El espacio costero 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 costeras asumen características muy diferentes con respecto a los municipios del interior, cuya economía se sustenta y está consolidada en la explotación agropecuaria.

Por su parte, Grünewald (1995) afirma que la actividad turística se traslada hacia la costa bonaerense y origina el primer caso de modelo turístico de desarrollo espontáneo, se fomentan asentamientos donde el turismo constituye la actividad socio-económica predominantemente, ya sea desde su origen o durante una etapa posterior. El turismo genera una problemática espacial y económica en la costa, que difiere del interior.

En un comienzo el balneario nace desde el supuesto de ser un espacio de ocio para las clases dominantes, cuyos íconos estaban representados en las ramblas, hoteles de lujo, casinos, hipódromos y todo el equipamiento necesario para satisfacer los requerimientos recreativos de la clase aristocrática (tomando como ejemplo el caso de Mar del Plata). Años más tarde, solo algunas localidades de la costa atlántica bonaerense podrán mantener esta condición social (Mantobani, 2002 y 2004), (Oviedo, 2008). 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.

### *Discusión de los resultados*

En el desarrollo de Villa Gesell y Pinamar se identifican tres momentos históricos, tomando como referencia el proceso de transformación del recurso natural y el surgimiento de una urbanización litoral especializada en turismo de sol y playa. En ambas localidades, durante el primer momento histórico las tareas se centran en la necesidad de fijar el médano; una vez estabilizado el desplazamiento de la arena, el segundo momento procura la colonización del nuevo territorio, buscando inversores y familias dispuestas a convertirse en pioneros y conformar una nueva comunidad; y el tercer momento aspira al desarrollo de la localidad, unido al valor de la playa como recurso natural y económico.

En las dos localidades es posible reconocer las tres fases de desarrollo, sin embargo, los tiempos, actores, recursos y procesos son diferentes. La gestación, desarrollo y gestión de cada destino estuvo ligada a diferentes figuras, que a través de los años permitieron un posicionamiento turístico compartido como destinos litorales estivales, diferenciándose en el perfil y motivación de la demanda, el equipamiento y la promoción del lugar.

Villa Gesell nace a instancias de su fundador, Don Carlos Gesell, quien en 1931 adquiere una franja litoral de 1680 has. de médanos, localizadas en el borde marítimo del Partido de General Madariaga. Si bien su primera intención fue hacer del lugar un gran bosque que le permita obtener madera para abaratar los costos de fabricación de muebles del emprendimiento familiar que dirigía en Buenos Aires, años más tarde cambia su proyecto. Las condiciones naturales le permitieron experimentar con diferentes variedades de flora, introdujo especies exóticas (pinos, acacias, tamarindos y eucaliptos) capaces de resistir la movilidad de la arena impulsada por el viento, y luego de distintos intentos infructuosos en 1940 logró crear un gran espacio verde con características de bosque implantado (Gesell, 1993). A diez años del inicio de la forestación, aplicando un método de ensayo y error en base a su conocimiento enciclopédico, encontró la especie capaz de resistir el fuerte viento y las adversidades del terreno. Su fuerza y tenacidad representan los rasgos del pionero que supo soportar y superar las adversidades ambientales, económicas y sociales, para comenzar una nueva urbanización.

Villa Gesell se origina del esfuerzo particular de Carlos Gesell; en cambio, Pinamar surge del ideal personal del Arq. Jorge Bunge, respaldado por una organización jurídica, en un principio fue una sociedad de responsabilidad limitada que garantizaba el accionar, pero luego debido a la magnitud de la inversión se transformó "Pinamar S.A." hacia el año 1942. El origen se remonta al año 1938, cuando el Arq. Bunge se vincula con la familia Guerrero,

con la intención de desarrollar un balneario forestado sobre las costas del Atlántico. Al igual que Gesell, Bunge comparte un futuro incierto, que solo la fijación de los médanos podría revertir. A diferencia de Gesell, contacta expertos de Vivero Dunícola de Miramar (Russo, 1977) y comienza las tareas de fijación con esparto y redistribución de tierra sobre la arena. Al igual que Gesell, las primeras obras se basan en la construcción de un galpón, vivero y comodidades para el capataz y peones.

La segunda fase de desarrollo de ambas localidades plantea marcadas diferencias en la metodología aplicada para transformar el nuevo territorio. Gesell cambia su objetivo inicial (forestar para industrializar) para transformar las tierras adquiridas en una urbanización; en cambio Pinamar fue concebida desde el inicio como un desarrollo inmobiliario con finalidad turística. En ambos casos, el crecimiento urbano y posicionamiento en el imaginario colectivo de la población alcanzado por la ciudad de Mar del Plata, como principal destino turístico nacional de sol y playa, fue el argumento prevaleciente para tomar la decisión y desarrollar emprendimientos inmobiliarios con fines turísticos. El éxito alcanzado por “la perla del Atlántico”, sumado a los beneficios que aporta la proximidad a la Ciudad de Buenos Aires y Área Metropolitana como principales centros emisores, propiciaron el surgimiento de nuevos balnearios en el litoral atlántico Bonaerense.

Una vez forestado y fijado el médano, la preocupación se centró en la colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad. En 1941 Gesell construye una pequeña casa de madera para alquilar por temporada, publica un aviso en el diario nacional y atrae a los primeros turistas; tres años más tarde había tres hoteles y las primeras casas construidas por los propios pobladores. En 1947 comenzó el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes comercializados por el propio fundador, construye con su propio patrimonio la primera escuela, una proveeduría, un servicio médico, una farmacia, al mismo tiempo provee el servicio de electricidad; alcanzando la población un total de 132 habitantes permanentes. En 1949 inaugura un servicio de traslado en ómnibus hasta Juancho y dos años después llega hasta General Madariaga; 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 el turismo estival y la construcción durante el resto del año (Gesell, 1983; Tauber, 2002).

Para atraer inversores y familias dispuestas a sobrevivir en las condiciones ambientales iniciales de la urbanización, el fundador asumió el rol de estado benefactor, donó los terrenos y construyó la primera escuela, suministró el servicio eléctrico y el agua potable, abrió caminos y financió la venta de lotes a través del Plan Galopante, que

estipulaba una reducción del 50% del valor del terreno si la edificación se terminaba en un plazo de seis meses. 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. En la década de los años 60 el pujante centro turístico adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar.

Por lo contrario, Pinamar surge del consenso de un grupo de inversores dispuestos a transformar el paisaje original formado por barreras medanosas en una urbanización forestada, fijando la arena con pinos, que le dan identidad a su nombre. En los primeros años el vivero centralizaba las funciones más importantes de la futura urbanización, proveía de especies arbóreas para la fijación de médanos y luego se agregó la siembra de verduras y frutales, destinados al consumo de la fuerza laboral. En 1943 Bunge construye el Hotel Pinamar y comienza el loteo promocionado desde Buenos Aires, organizando excursiones gratuitas al lugar con la intención de motivar a los posibles interesados para invertir en su proyecto urbanizador. Si bien la belleza del paisaje atraía a los inversores, las condiciones de vida eran muy difíciles; el ferrocarril llegaba hasta General Madariaga, al igual que el teléfono y correo.

En 1944 comienzan las primeras construcciones de viviendas, comercios, y fundamentalmente alojamiento turístico; la comercialización de los lotes logra el resultado esperado y se instalan familias de trabajadores en la construcción y familias que disfrutaban del buen clima y la playa durante el verano. A medida que la población se incrementaba surgían nuevos requerimientos, que eran atendidos por el fundador otorgando un lugar adecuado según el plan de urbanización que estipulaba Pinamar S.A. En la década de los años 40 la necesidad de contar con servicios urbanos adecuados facilitó la formación de la Unión Vecinal, que junto a la iniciativa del fundador bregaron por conseguir luz, agua corriente, provisiones, caminos en buen estado y servicios de comunicación (Farini, 1980).

A diferencia de Villa Gesell, Pinamar surge como una urbanización planificada, con zonas residenciales y comerciales bien definidas y un proceso de loteo en etapas sujeto al diseño urbano original. Las fracciones estaban divididas en manzanas denominadas con

letras (A-1, B-2, C-3, etc.) con nombres estipulados de acuerdo a la zona que pertenecían. El plan prevé un campo de golf que actúa como elemento diferenciador en el espacio y en la demanda de inversores que opta por el lugar. También contempla un barrio obrero, con edificaciones más sencillas para los operarios de la construcción; las casas debían construirse de material con techo de tejas. Entre los años 1947 y 1965 surgen construcciones lujosas y se prioriza la zona del golf; en tanto que el comercio se consolida en la zona del centro a partir de la inauguración de la Galería Comercial en 1950 (Russo, 1977).

En la comunidad se genera una incipiente organización social a través de la Unión Vecinal, que se va consolidando con la Comisión de Fomento de Pinamar (1952) y más tarde se fortalece con la Comisión Agua y Luz de Pinamar (CALP) (Farini, 1980).

En este segundo momento histórico surgen diferencias entre ambos balnearios, que originarán profundas transformaciones territoriales, delineando su trayectoria y posicionamiento actual. Villa Gesell adopta un diseño urbanístico lineal, concentrando el equipamiento turístico en la primera línea de playa, caracterizado por la densificación en altura y proximidad espacial, con una amplia oferta de alojamiento hotelero y extrahotelero, prosperando edificios de departamentos para alquilar durante la temporada. En cambio, en Pinamar el diseño urbano se caracteriza por la presencia de grandes chalets construidos por familias adineradas (en gran mayoría de la Ciudad de Buenos Aires), combinando un uso compartido residencial y de alojamiento dispuesto a lo largo de todo el litoral, y una marcada concentración de oferta de alojamiento y gastronomía distribuida en la Avenida Bunge, que constituye el principal eje de circulación y conexión con la Ruta 11 Interbalnearia de la localidad.

Al analizar las prácticas deportivas, se aprecia mayor relevancia en Pinamar, propiciando un lugar para la expresión recreativa, que marcará una diferencia abismal con el balneario vecino. En 1948 se inaugura el primer muelle de pesca, en 1952 el Campo de Golf y comienza la construcción de canchas de tenis. En el corte histórico analizado, ambas constituyen expresiones deportivas propias de las clases adineradas, que van moldeando Pinamar a sus gustos y exigencias.

En la playa de Pinamar se construye el primer balneario (La Posta) combinando la prestación de servicios de sombra y seguridad en la playa. Surgen las primeras comodidades para tomar sol y descansar en la playa para los huéspedes del Hotel Pinamar, y luego se suman los propietarios de los chalets vecinos reconocidos por una vida social selecta y selectiva. A cargo de los hermanos Golsoni se inicia la explotación del recurso

natural, y comienzan a instalarse lentamente en la zona costera nuevas explotaciones para brindar servicios de playa.

Pinamar registra un rápido crecimiento urbano en la década de los años 50. Esta situación se repite en Ostende y Valeria del Mar, pero en estos balnearios prevalece el acampante. Comienzan a llegar los hippies con costumbres muy disímiles a las prácticas recreativas de la sociedad local, situación que fue poco aceptada por la comunidad. Por ende, Pinamar se opone y rechaza al movimiento hippie, en cambio Villa Gesell los acepta y recibe para formar parte de su comunidad, y rasgo actual de su identidad.

El tercer momento histórico, se basa en el desarrollo de ambas localidades unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico. En Villa Gesell la implementación del 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 infraestructura. Esta situación se refleja en la disminución de 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.

A comienzo de los años 70, luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, comienza la pavimentación de las principales arterias. El fundador se oponía a la idea de pavimentar, temiendo perder la tranquilidad de la localidad marítima especializada en turismo, y que se convirtiera en un bullicioso balneario; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1983). Años más tarde, 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.

Durante la década de los años 70 bajo el predominio del paradigma económico sobre el ambiental, de la mano de la modernidad comienza la construcción en altura y muy próximo a la línea de costa. En ambas localidades predomina un marcado crecimiento del ejido urbano, acompañado por una creciente demanda de espacio para diferentes usos de suelo. La comunidad sobredimensiona los efectos potenciales de la erosión costera, agravada con 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 que culmina con la creación del Municipio Urbano de Villa Gesell y Pinamar. En tres años se transforman en el actual Partido de Villa Gesell comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, con diferentes modelos de urbanización turística y el Faro Querandí, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho y Pinamar, abarcando las localidades de Pinamar, Valeria del Mar, Ostende y Cariló.

En la actualidad, ambos partidos integran el corredor turístico del atlántico bonaerense, junto al Partido de La Costa, Mar Chiquita, General Pueyrredón (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar). Comparten las características de ser municipios urbanos, sin territorio rural, donde la principal actividad económica, generadora de puestos de trabajo se basa en el turismo y la construcción, acompañado de un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo en la temporada estival (Tauber, 2002).

Analizado como producto turístico, ambos son localidades marítimas especializadas en el turismo, con una marcada demanda estival, presentan crecimiento turístico y poblacional. En el caso particular de la localidad de Villa Gesell presenta un desarrollo intensivo y consolidado con fuerte presión sobre la zona costera, con edificios altos y calles pavimentadas, con alta concentración en la zona céntrica y dispersión a lo largo de todo el litoral. Las restantes localidades del Partido adoptan un comportamiento diferente: Las Gaviotas es una urbanización incipiente con un crecimiento lento; Mar de las Pampas posee una abundante forestación, un tramado urbano sinuoso que respeta las elevaciones de los médanos, predominan unidades multifamiliares integradas al paisaje, un importante complejo comercial y un marcado crecimiento urbano a partir del año 2001 y Mar Azul adopta un diseño de cuadrícula y combina un crecimiento moderado, que alterna con viviendas uni/multifamiliares y comercios dispersos.

A diferencia de la situación observada en el Partido de Villa Gesell, el Partido de Pinamar mantiene su planificación y la zona central presenta edificios en altura, concentración de negocios y paseos comerciales. En similitud con Villa Gesell, a lo largo del frente marítimo prevalece la construcción de altos edificios destinados para la oferta de servicios de alojamiento, ya se trate de hoteles y/o departamentos para alquilar.

En las dos localidades el paisaje original, formado por cordones de médanos y extensas superficies de playa con suave declive al mar, dejó de actuar como recurso natural y se transformó en un recurso económico, privatizando el uso de la arena a través del

sistema de licitación y concesión de explotación. El proceso de apropiación turística del territorio litoral plantea un cambio en el uso del espacio, situación que implica considerar la función escénica, del espacio contemplado al espacio consumido (Lozato Giotard, 1990), donde el crecimiento espontáneo de la urbanización privilegió la explotación económica del recurso playa sin un sustento ambiental. Por lo tanto, la degradación del recurso natural se fue acentuando, tanto por las obras construidas directamente sobre la arena como por la laxitud de normas que regulen la altura de los edificios y el tratamiento adecuado de los desagües pluviales.

### *Conclusiones*

Entre los factores que inciden en el proceso de transformación territorial e inciden en la dinámica de desarrollo de Villa Gesell y Pinamar, como centros turísticos del litoral bonaerense, se observan:

- Los recursos naturales y las características ambientales ligadas al recurso playa, como la pendiente hacia el mar, la ausencia de bancos de tierra o toscas y las condiciones climáticas favorables.
- La localización, en función de las condiciones del lugar en relación a la accesibilidad y posición, distancia lejanía/proximidad a los principales centros emisores.
- Las condiciones sociales, expresadas a través de los cambios en los modelos de tenencia de tierras, del terrateniente en el modelo agro-exportador a la subdivisión de estancias con frente marítimo dedicadas a la ganadería extensiva, donde el espacio litoral era utilizado como un sitio de recreación durante el período estival por los familiares del propietario.
- Opciones productivas, basadas en la escasa aptitud agropecuaria de las franjas de dunas de las estancias con frente marítimo en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires.
- Diseños urbanísticos reflejados a través del modelo de ocupación territorial, el manejo de los recursos naturales y la presencia de actores sociales relevantes.

En los casos analizados subyace una relación directa entre la racionalidad económica y la especulación inmobiliaria, que evidencia el predominio de un trazado urbano basado en la necesidad de fraccionar y delimitar los lotes para transformarse en tierras vendibles. En Villa Gesell el trazado urbano intentó respetar los médanos resultando calles sinuosas, un eje transversal a la línea de costa que actúa como colector y brinda acceso desde la ruta 11, y avenidas trazadas en sentido paralelo al mar, adoptando el típico diseño

lineal. El diseño privilegia los espacios destinados a plazas y parques en lejanía de la costa y prevalece un modelo urbano que valoriza el frente marítimo, resultando una urbanización extendida a lo largo de la costa y con un uso intensivo en las tres primeras avenidas trazadas en forma paralela al espacio litoral.

En Pinamar el diseño combina tres semicírculos unidos, que a manera de cola de pavo real se expanden su diámetro y se encuentran enlazados por un eje transversal a la costa que actúa como eje vertebrador y comunica la localidad con la ruta 11. La planificación de Pinamar contempla diferentes usos de suelo, que desde el origen de la urbanización intentan respetarse y mantenerse.

En ambas localidades, el trazado urbano implicó una transformación territorial que encuentra sus consecuencias más próximas en el medio ambiente natural. Las acciones más corrientes repetidas en los diferentes centros turísticos del litoral bonaerense reflejan situaciones compartidas y repetidas, donde es frecuente encontrar ejemplos de nivelación de dunas o terreno y decapitación de las primeras líneas de médanos, elemento indispensable para mantener la dinámica litoral y evitar la erosión costera.

La forestación es otra cuestión a considerar. Si bien su presencia revaloriza el territorio original desde el aspecto paisajístico y escénico, debido a la formación de espacios verdes y bosques, desde la mirada estructural altera la dinámica de la zona costera interfiriendo en la relación entre el médano y la playa. La fijación de las dunas vivas mediante la forestación altera el equilibrio ambiental y origina pérdida de arena acentuando la erosión costera.

Los desarrolladores de los centros turísticos del litoral bonaerense contribuyeron a la subdivisión del territorio rural para asignarle un destino urbano y materializaron la traza urbana del espacio favoreciendo su ocupación y posterior densificación. Las construcciones en altura se concentran y se produce un uso intensivo de la primera línea de playa, originando conos de sombra que se proyectan sobre la playa. La urbanización requiere la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento urbano necesarios para el desarrollo de las actividades económicas que sustentan la vida del nuevo balneario.

En ambos casos analizados, los compradores pueden resultar consumidores finales o intermediarios. En el primer caso el interés por el lote asume las características de bien de uso, se transforma en el soporte material que favorece el disfrute del recurso turístico o la prestación de servicios turísticos, ampliando la oferta tanto para el uso individual como para ser comercializado en forma de alquiler, revalorizando la inversión por el valor creciente de la urbanización. En cambio, los intermediarios se interesan por los lotes como valor de

cambio, reteniéndolos como capital o con fines especulativos al ser revalorizados por la provisión de servicios.

En el caso de Villa Gesell, la urbanización turística iniciada por el fundador y continuada por los agentes inmobiliarios se consolidó y densificó en el área central. La expansión del área ocupada y la incorporación de tierras habilitadas como urbanas originaron nuevos espacios de crecimiento donde entraron en competencia el uso del suelo con otros destinos. La consecuencia directa se manifiesta a través de la sobre ocupación en los terrenos adyacentes a la playa y una baja ocupación en los más alejados, dificultando la consolidación urbana y la provisión de infraestructura y servicios.

En ambos partidos, en la expansión de la mancha urbana coexisten dos ciudades, la ciudad de temporada baja y la ciudad de temporada alta; en Villa Gesell se extiende en forma lineal y paralela a la costa, con una alta concentración de edificios, implicando un alto costo social y una compleja gestión urbana reflejada a través de la provisión de servicios públicos y su correspondiente mantenimiento. En Pinamar se concentra en sector céntrico, en ambos laterales del acceso principal y sobre el borde costero, y a pesar de su planificación existen reclamos por deficiencias en la provisión y prestación de servicios urbanos. 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.

#### *Citas bibliográficas*

Benseny, G., 1999. "Políticas Turísticas en Mar del Plata: Período 1945-55". En: Segundas Jornadas de Historia Económica-Turismo, Políticas Públicas y Empresariado. V.1. Montevideo, Uruguay.

Bertoncello, R., 1993. Configuración socio-espacial de los balnearios del Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires. 95 p. Editorial EUDEBA. Buenos Aires. Argentina,

Farini, R. M. de, 1980. Pinamar y su historia... 1940-1980. Edición Pablo Tavelli. Argentina.

Gascon, J. C., 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, R., 1983. Carlos I. Gesell, Su vida. Copyright by Rosemarie Gesell de Martínez Salas. Argentina. I.S.B.N. 950-562-751-3

Grünewald, L., 1995. Producto turístico. 56 p. Editorial Librerías Turísticas. Buenos Aires, Argentina,



Juárez, V.I. y Mantobani, J. M., 2006. "La costa bonaerense: un territorio particular". En Isla, F.I. y Lasta, C. A. (Eds.), Manual de manejo costero para la provincia de Buenos Aires, Capítulo: Editorial EUDEM, Argentina. 41-69

Lozato Giotart, J. P., 1990. Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido. 182 p. Editorial Masson. Barcelona, España.

Mantobani, J. M., 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. 230 p. Departamento de Servicios Gráficas Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.

Mantobani, J. M., 2004. El papel de la sociabilidad en la construcción del territorio de la costa de la provincia de Buenos Aires, un enfoque geográfico. Mar del Plata, fines del siglo XIX. 148 p. Ediciones Suárez. Argentina,

Oviedo, J.J., 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.

Pastoriza, E.; Jofré, J. y Da Orden, M. L., 1991. "La vida política", En: Mar del Plata. Una historia urbana. Fundación Banco de Boston. Argentina.

Russo, V. G.C. de, 1977. Surge Pinamar. Buenos Aires.

Schluter, R.G., 2001. El turismo en Argentina. Del balneario al campo. Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos. 187 p. Talleres CPC. Argentina.

Tauber, F. (Dirección), 2002. Plan Estratégico Regional Tuyú. Mar y Campo. Municipalidad de Gral. Madariaga, Municipalidad de Gral. Lavalle, Municipalidad de La Costa, Municipalidad de Pinamar, Municipalidad de Villa Gesell y Universidad Nacional de La Plata. Argentina.