

CAPITULO III

EL SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN DE URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS: VILLA GESELL (ARGENTINA)

BENSENY, Graciela B.

Introducción

Desde los postulados del discurso económico, el turismo representa una importante fuente generadora de divisas, en especial el turismo de sol y playa que busca escenarios costeros marítimos. El principal motivo de desplazamiento se basa en la atractividad del lugar y la belleza de los recursos naturales de la zona costera, que sumado al patrimonio cultural, le brindan singularidad a cada destino turístico.

En palabras de Barrado y Calabuig (2004:56) definen el término destino desde la teoría de los sistemas, indicando ... *“el destino debe ser entendido como un subsistema turístico formado por elementos espaciales (recursos territoriales, infraestructuras, etc.), administrativos (legislación, políticas) y productivos (factores y recursos de producción, agentes, inversión, etc.), así como el conjunto de sus interrelaciones y los efectos que producen, que son fundamentalmente sectoriales (unos bienes y servicios producidos y consumidos in situ) y geográficos (nuevas realidades paisajísticas, cambios en las relaciones territoriales previas, percepción del territorio, imágenes, etc.)”* ...

El conjunto de los recursos naturales y culturales de un lugar litoral le brindan potencialidad turística a la zona costera, situación que favorece la implantación de urbanizaciones turísticas litorales. Para abordar el tema se presenta una breve caracterización del significado del término balneario, diferenciando desde la práctica del baño hasta el lugar especialmente diseñado y equipado que brinda el servicio básico de sombra. Se analiza la evolución del turismo en Argentina a partir del proceso de fragmentación y valorización de la zona costera en la Provincia de Buenos Aires, que favorece el surgimiento del pueblo balneario transformado luego en una urbanización turística.

En una escala de análisis con mayor detalle se considera el corredor turístico de la costa atlántica enlazado por la Ruta 11 – Interbalnearia, para luego considerar las distintas fases de desarrollo de la localidad de Villa Gesell, describiendo el proceso de transformación territorial. Por último, se concluye con una serie de reflexiones que surgen del análisis del modelo de ocupación territorial y las consecuencias de las obras del hombre en la zona costera.

El balneario a través del tiempo

El Diccionario de la Real Academia Española define el significado de la palabra “balneario” como: adjetivo, *Relativo a los baños: estación balnearia. Lugar donde se toman baños medicinales.* Cabe destacar que el primer significado adjudicado se basa en un adjetivo, es decir el significado de la palabra balneario denota una cualidad de un objeto o lugar, en tanto que el segundo hace connota un lugar donde se realiza una práctica recreativa con fines curativos, vinculada con el tiempo libre de una persona (www.rae.es – 10/09/11).

Por su parte, Jafari en la Enciclopedia del Turismo indica (2000:82): ... *“Un balneario es un complejo turístico que ofrece agua mineral para beber y aguas termales para tomar baños”*... En esta primera parte de la definición, el sentido gramatical de la palabra balneario dejó de ser una cualidad para transformarse en sustantivo, y alude concretamente a un lugar. Jafari continúa explicando ... *“Aunque el fenómeno se remonta al menos a las épocas de los griegos y los romanos, la palabra inglesa que se corresponde con balneario, spa, viene del nombre de la ciudad de Bélgica que ofrecía curas médicas en ambientes agradables”* ... *“tenían una mezcla de funciones sanitarias y de placer”* ...

La definición que aporta Jafari connota la presencia de aguas minerales curativas, el inicio de las prácticas recreativas vinculadas al concepto de salud y la necesidad de un acondicionamiento específico para hacer más agradable la curación, o bien, su tratamiento preventivo. Al respecto, Fernández Fuster (1978:570) acota: ... *“en la época prerromana el reconocimiento del valor curativo de ciertas aguas debió producir afluencias de –curistas- a los lugares termales y minero-medicinales y al aprovechamiento industrial –embotellado- de sus aguas”* ... *“la importancia de estos lugares se pone de manifiesto en los repetidos hallazgos de monedas romanas, cerámicas y exvotos como las aras dedicadas a las ninfas y otras divinidades”* ...

En este contexto, el significado de la palabra balneario tiene su apogeo en Europa; durante el siglo XVIII y comienzos del XIX, estaba fuertemente unida a

los principios terapéuticos y su práctica restringida a las clases pudientes. Surge como una necesidad para afrontar las enfermedades y epidemias, producto de una degradación del entorno natural y el hábitat de las sociedades causada por la industrialización. La carencia de medicamentos revaloriza las propiedades terapéuticas de las aguas termales. El desarrollo y concentración de servicios termales, así como las instalaciones balnearias, buscan una localización alejada de los lugares industriales, surgiendo nuevos escenarios balneotrópicos caracterizados por los servicios de salud, reposo y recreo.

Durante el siglo XIX, el balneario especializado en aguas termales, cuya práctica reviste el nombre de termalismo, busca nuevos escenarios y encuentra en las zonas marítimas de las costas de Inglaterra su momento de esplendor. Surgen los “Piers” o instalaciones marítimas para pasear y realizar tratamientos eoloterápicos o baños de brisa de mar y helioterápicos o baños de sol. En las costas británicas se frecuentan: Brighton, Southport, Blackpool, Bornor y Clevedon; en las costas francesas: Deauville, Plombiers, Cotentin, Trouville, Dinard y Biarritz, convirtiéndose en los lugares más visitados por la realeza y aristocracia en general, utilizados como centros de cura y reposo, para más tarde transformarse en destinos estivales (Fernández Fuster, 1978).

La evolución de las prácticas balnearias implicó un proceso de urbanización litoral, basado en la ordenación del espacio siguiendo criterios visuales y estéticos, valorizando las cualidades del paisaje. El frente marítimo cumple un doble rol, facilita la práctica del baño y actúa como el lugar de encuentro social, se transforma en un lugar con fuerte valor social y cultural, especializado en el uso recreativo y turístico que se impone y desplaza usos preexistentes (agrícolas, ganaderos, pesqueros, portuarios, mineros) y define un nuevo modelo de urbanización específico basado en la valoración e integración del espacio litoral al urbano, donde la transformación territorial y la generación de un nuevo espacio social, alcanza una rápida difusión en otras localidades marítimas.

El primer significado del término de balneario definido por Jafari se remonta a las prácticas europeas del período pos industrial. A partir de los cambios en los hábitos y prácticas recreativas surgen lugares especializados que adoptan la forma de complejos turísticos placenteros dedicados al descanso y al recreo. Jafari acota: (2000:82) ... *“La transformación de los balnearios en complejos turísticos de placer, junto con el llamado Grand Tour, así como la aparición y el crecimiento de los destinos costeros, constituyen los comienzos del turismo tal como lo conocemos hoy”*... reasignando un nuevo significado al concepto de balneario.

En la cultura argentina, basada en la evolución de las prácticas turísticas y recreativas en la zona costera, el término balneario asume otra dimensión gramatical. En las Directrices de Playas y Balnearios (2005) elaboradas por un equipo interdisciplinario con intervención de la Secretaría de Turismo de la Nación, se define como: ... *“área de recreación ubicada sobre los sectores costeros de océanos, ríos o lagunas, en las que se localizan instalaciones destinadas a proporcionar servicios básicos para la realización de actividades de playa (apoyatura sanitaria, administración, gastronomía, comercio, seguridad, primeros auxilios, actividades culturales, deportivas y complementarias) a través de una explotación comercial”*... (Dadón, 2005:64). Bajo este significado se emplea el concepto de balneario en el presente artículo.

La fragmentación de la costa 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 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 el año 1535 se inicia la presencia europea, que luego de más de trescientos años de lucha con los pueblos originarios, logra extender lentamente 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 1817, en el paraje de los Montes del Tordillo se crea el curato de Nuestra Señora de Dolores, a partir del cual surge el primer pueblo y partido al sur del Río Salado, y cinco años más tarde aparece el primer fortín

denominado Nahuel Ruccá mediante 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 del año 1825 se crea el partido de Monsalvo, comprendiendo 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). La caída de Rosas inicia , comienza un proceso de reestructuración político y social que se manifiesta en el territorio.

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 en una fracción costera surgirá Villa Gesell), Juan y Rafael Cobo, Dolores C. de Cobo (con campos linderos con el Mar Argentino), Roberto Taylor y Lino Jurado (al Sur del Partido de Lavalle).

En 1907 llega el primer tren a la estación Divisadero y se funda el pueblo y colonia homónimo, convirtiéndose en la cabecera del Partido del Tuyú, denominado más tarde General Juan Madariaga. En 1913 se dicta la Ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires (Ley Nº 3478/13), definiendo los requisitos básicos: tener acceso al agua potable, no ser terreno inundable y ceder a la Provincia tierras para usos públicos (plaza, iglesia, municipalidad).

La valorización de la zona costera

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

En 1856 una empresa de capitales portugueses y brasileños, representada por José Coelho de Meyrelles, ex Cónsul de Portugal durante el gobierno de Rosas, compra las estancias de Laguna de los Padres, La Armonía y San Julián de Vivoratá para instalar un puerto y un saladero, estratégicamente localizado

aguas al sur del Río Salado. Introduce la primera actividad industrial en una zona ganadera, con el objetivo de concentrar las tareas de faena, exportar cuero y tasajo. La planta de manufactura se ubicó sobre la desembocadura del arroyo Las Chacras (actual ciudad de Mar del Plata) y generó un lento y progresivo cambio en la fisonomía de la región al concentrar un pequeño núcleo de pobladores formado por los peones del saladero y el puerto (Gascón, 1942; Barili, 1970).

El establecimiento industrial no alcanzó el éxito esperado, el consorcio se disuelve y Meyrelles compra todas las acciones, endeudado debido a los costos de producción, en 1860 vende el saladero a Don Patricio Peralta Ramos, quien intenta revitalizar el saladero. Solicita permiso al gobierno provincial para fundar un pueblo sobre la traza del pequeño caserío, que posee un puerto natural sobre el océano Atlántico. El 10 de febrero de 1874 el gobierno de la provincia concede la autorización de traza del ejido; reconocido oficialmente el pueblo se inicia un proceso de valorización de las tierras destinadas al ejido urbano y propiedades rurales cercanas.

Tres años después de la fundación Peralta Ramos vende las instalaciones del saladero y la mitad de las tierras del ejido urbano a Don Pedro Luro, quien incorpora mejoras tecnológicas y pone en funcionamiento el establecimiento, generando un incipiente perfil industrial articulado con las actividades agropecuarias, instala un molino harinero, una fábrica de jabón, velas y tinte negro a partir del hueso de las ovejas (Barili, 1970; Mantobani, 2002). Sobre la zona costera aparecen las primeras construcciones importantes, el muelle de hierro, la barraca formada por dos galpones, la casa de Peralta Ramos, el almacén La Proveedora y la iglesia situada sobre la loma, que actuará de mojón para el trazado de las calles, y al mismo tiempo sirve de faro para anunciar a los barcos la presencia de una punta rocosa saliente, que será bautizada por los marinos con el nombre de Punta Iglesia.

El muelle desempeñó una función relevante para la dinámica económica del pueblo, mediante su propia flota Pedro Luro circulaba la producción y el comercio uniendo los puertos de Buenos Aires, Quequén, Bahía Blanca y Patagones. Se convierte en un vigoroso actor social que inicia el desarrollo turístico de la pequeña localidad, impulsando inversiones en el sector de servicios, fundamentalmente en alojamiento y gastronomía. Gestiona ante el Gobernador Dardo Rocha la prolongación del tendido férreo y la construcción de un puerto de mayor envergadura. En 1886 llega el ferrocarril al pujante balneario y en 1911 comienzan las obras del actual puerto de Mar del Plata.

Resulta interesante rescatar la descripción que realiza Mantobani (2002:72 y 73) sobre la extensión de las vías férreas: ... *“el tren no solo incidió sobre la*

civilización sino también sobre la cultura”... () ... “inició y desarrolló el placer de viajar, de conocer nuevos lugares, el arte de percibir y gozar del paisaje” ... La llegada del tren le imprimió una nueva identidad urbana al pueblo.

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

La obra de Pedro Luro fue guiada por una visión comercial y tuvo la audaz idea de convertir el pueblo agropecuario en una ciudad balnearia. Para concretar su visión inicia la venta de lotes de menor superficie destinada a instalar negocios y brindar servicios. Gracias a su impulso nacieron las comodidades que faltaban para recibir a los nuevos visitantes, transforma la barraca en el Grand Hotel. Así el flamante pueblo de Mar del Plata va asumiendo el perfil de una ciudad de servicios.

En 1888, Pedro Luro junto a sus hijos abren las puertas del Bristol Hotel, símbolo de la hotelería de oro argentina, sitio de encuentro de la más selecta élite porteña hasta la tercera década del siglo XX. Al respecto Mantobani describe el modelo urbano que adopta el pueblo (2002:78) ... *“Al ferrocarril, el Grand Hotel y fundamentalmente el Bristol Hotel, se agrega otro elemento importante que culmina el dispositivo urbano-arquitectónico que permite incorporar las playas a la economía local y al imaginario, es decir, el establecimiento de la nueva articulación entre sociedad y naturaleza: la rambla” ...* La rambla se convierte en el eje de la vida social del balneario, es el lugar que permite contemplar el paisaje, ofrece casillas de baño para cambiar la ropa de calle por el traje de baño, es un espacio de sociabilidad, el sitio de cita diaria por los miembros de la aristocracia para encontrarse con su par, el lugar para ver y ser visto, y su paseo obligado se transforma en la práctica recreativa rutinaria para los veraneantes.

En el año 1907 el poblado se transforma en ciudad y el posicionamiento turístico alcanzado en el mercado nacional, alienta la construcción de nuevas urbanizaciones localizadas sobre la zona costera bonaerense bañada por el océano Atlántico. La ciudad fue creciendo y supo conquistar a la élite porteña, quienes hicieron del balneario su refugio veraniego. El impulso de Mar del Plata como destino turístico litoral impulsó la práctica de baños en el mar, que

encuentran como antecedente el baño en las riberas fluviales de Tigre, Quilmes o Punta Lara, entre otros escenarios recreativos.

El 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 treinta 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 setenta 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. Según la fecha de fundación y división territorial se identifican las siguientes urbanizaciones turísticas:

1. 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).
2. Del Partido General Madariaga surge el Partido de Pinamar formado por: Ostende (1908), Pinamar (1941), Valeria del Mar (1945), Cariló (1960) y el Partido de Villa Gesell compuesto por: Villa Gesell (1931), Mar Azul (1946), Las Gaviotas (1948) y Mar de las Pampas (1957).
3. 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 en tierras poco productivas para la actividad agrícola-ganadera y conformando nuevos territorios para los desarrolladores, donde el turismo encuentra su potencialidad. En algunos casos detrás de la figura de un promotor, una sociedad 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.

En el espacio creado, la actividad turística se convierte en el eje motor de la economía local de las urbanizaciones desarrolladas a partir del balneario. La costa se urbaniza y 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.

En un comienzo el balneario nace como 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.

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

Los centros turísticos tradicionales o espontáneos se desarrollan sobre un espacio, donde el turismo no necesariamente representa la primitiva y principal actividad, sino que asume una forma de ocupación que implica un reordenamiento territorial, compartiendo con otro tipo de actividades complementarias que resultan indispensables para la producción y el consumo turístico. Crecen en forma espontánea y se adaptan a las condiciones que

presenta el medio físico, produciendo una reestructuración en el espacio sin marco normativo previo y planificación, produciendo un desorden espacial, debido al crecimiento desmedido que supera la capacidad de carga del recurso y origina un impacto negativo sobre el medio, traducido en un agotamiento del destino turístico, afectando al recurso natural y la valoración turística.

En cambio, los centros turísticos planificados son producto del ordenamiento territorial, donde la organización física del recurso natural evita comprometer el sitio, física o visualmente, buscando la ubicación y altura más adecuada para los edificios, la zonificación según actividades permitidas, el desarrollo armónico del área mediante un equilibrio adecuado entre la capacidad de carga, la calidad, el estilo urbanístico y la compatibilidad de actividades, tanto turísticas como no turísticas.

A diferencia de los desarrollos espontáneos, los centros turísticos planificados se adaptan al concepto de *new towns*, *villes nouvelles* o ciudad jardín, surgen como producto de grandes operaciones de urbanismo. A diferencia de los diseños tradicionales con crecimiento espontáneo periférico que concentra aglomeraciones suburbanas, la ciudad planificada integra el crecimiento urbano en un sistema de equilibrio con el recurso natural, basado en un diseño original y pensado para un mercado que busca un cambio en las pautas urbanas de su lugar de origen.

El nuevo modelo urbano: pueblo balneario o urbanización turística

A comienzos del siglo XX cuando surgen las urbanizaciones turísticas costeras, regía en la provincia de Buenos Aires la Ley de Fundación de Pueblos (Ley Nº 3487/13), que estipulaba la creación de nuevas poblaciones bajo la aprobación de sus planos por la Dirección de Geodesia y Catastro Provincial. Este organismo debía constatar las cualidades necesarias del sitio (disponibilidad de agua potable, emplazamiento en una zona no inundable) y fijaba la cesión al fisco de las tierras para uso público. La normativa no contemplaba la posibilidad de fundar un pueblo con fines recreativos, como tampoco la topografía particular de la costa medanosa de la provincia de Buenos Aires.

Hasta entonces existía un modelo de urbanización denominado “ciudad pampeana”, basado en un diseño de damero, con la aplicación de una perfecta cuadrícula con lotes de 100 m. por cada lado. Los pueblos surgían en las proximidades de las zonas agrícolas, donde su crecimiento estaba ligado a la llegada del ferrocarril. La extensión de las vías férreas bajo un diseño tentacular y centralizado, partiendo desde la ciudad de Buenos Aires, significó

una nueva forma de colonizar la región pampeana y colaboró con el surgimiento de poblados localizados a la vera de la estación en el interior del país. En las zonas costeras, la fundación de poblados quedaba restringida a la posibilidad de instalar un puerto.

En la barrera de médanos vivos localizada en el norte de la costa atlántica bonaerense, en el año 1931 Don Carlos Gesell descubrió en un primer momento un potencial económico, e invirtió en la forestación para transformar la zona inhóspita de escaso valor en un bosque. Diez años más tarde vislumbró la posibilidad de crear un balneario, mediante un proyecto urbanístico basado en la belleza de la zona costera que se transformó en una localidad marítima especializada en turismo, donde el crecimiento urbano espontáneo originó una complicada problemática ambiental.

Las medidas adoptadas por el estado benefactor y la democratización del turismo a mediados del siglo XX, sumado a los adelantos en el transporte y la tecnología, derivó en un turismo de masas de la sociedad post-industrial y propició el surgimiento de nuevos escenarios turísticos con marcada concentración en la zona costera. En la década de los años 70 del pasado siglo, surgen diferentes centros turísticos en la costa atlántica bonaerense, entre los que se destaca la localidad de Villa Gesell. El acelerado crecimiento urbano para acondicionar la zona costera, implicó transformaciones en el medio ambiente y generó diferentes problemas ambientales que a través de los años propició una marcada erosión costera.

Con la aparición de los pueblos balnearios surge un nuevo modelo territorial, entendido como la forma de ocupar y transformar el espacio, incorporando nuevos usos a los preexistentes, se impone la costumbre del baño en el mar y las prácticas de recreación de los balnearios europeos.

Se descubre la playa como escenario recreativo y se integra al diseño urbano, transformándose en el eje social y el principal espacio frecuentado para realizar prácticas recreativas. El asentamiento urbano surge a partir de la rambla o paseo marítimo, como un espacio de articulación y vertebración, la hotelería de lujo y el alojamiento con fines turísticos prioriza la proximidad al mar para integrarse al paseo costanero, constituyendo una nueva forma de articulación entre la sociedad y la naturaleza. La urbanización se expande en forma longitudinal siguiendo la línea costera.

La playa se revaloriza e incorpora al imaginario social y económico. Es el espacio del encuentro y el espacio del ocio, pero al mismo tiempo deja de ser un recurso público para transformarse en un recurso económico, que propicia el surgimiento de diferentes emprendimientos comerciales basados en la explotación de la arena. El servicio básico resulta de la oportunidad de brindar

un espacio de sombra, al cual a través de los años se suman otras prestaciones que complementan y tratan de diferenciar al balneario como actividad económica que concentra el esfuerzo laboral durante el verano y la oportunidad de generar ingresos para el erario público, a partir del cobro de tasas por la concesión del espacio de ocio.

La transición de un territorio hasta antes marginal en otro de gran dinamismo, origina un cambio en las actividades recreativas, a través del descubrimiento y valoración de las propiedades terapéuticas del sol, el mar y el aire marino, dando origen a las prácticas helio-balneotrópicas, que encuentran en la playa el escenario predilecto, favoreciendo el desarrollo de nuevas urbanizaciones que comparten un origen similar, basado en la revalorización de la zona costera como escenario turístico.

En Villa Gesell, la urbanización produce una reestructuración del territorio e implica un cambio en las actividades económicas originalmente practicadas, en la forma de ocupación del territorio y en el uso del suelo. De la actividad forestal inicial al desarrollo urbano y turístico, que crece en forma espontánea un proceso de fractura, tanto urbana como socio-económica en la localidad, originando tres sectores diferenciados a partir del frente definido por la costa y el modo e intensidad de ocupación y uso del suelo, identificadas como zona frontal de playa especializada en la actividad y turística (desde la zona costera hasta la Avenida 3), área residencial y comercial (barrios localizados al oeste de la Avenida 3 hasta el Boulevard Silvio Gesell, desde la Avenida Buenos Aires hacia el sur) y áreas con desigualdades urbanas (barrios 15 y 115, La Carmencita y Monte Rincón) (Benseny, 2008).

Desde la mirada espacial, como producto de la urbanización se configuran dos territorios yuxtapuestos, generando una dualidad en el asentamiento. Por un lado, se delimita un territorio turístico valorizando la costa, definido por la alta capacidad y concentración del alojamiento hotelero y extra-hotelero, gastronomía, espacios de recreación, asegurando la provisión de servicios urbanos, con alta presencia de población turística concentrada durante el verano y generando alta ocupación ociosa durante el resto del año. Por otro lado, surge la contra cara de ciudad turística, es el territorio del residente, comprende las zonas alejadas o periféricas, con bajos porcentajes de frecuentación turística, alta presencia de población estable, que en ocasiones queda excluida de los servicios urbanos, porque no es territorio turístico. Por tanto, se dificulta la consolidación urbana y la provisión de infraestructura y servicios, con los altos costos sociales consiguientes (Bertoncello, 1992).

El patrón de ocupación del suelo se concentra en la zona costera, realizando una sobre ocupación en los terrenos adyacentes a la playa, y una

baja consolidación en los más alejados. Esto se debe a la presencia de una gran demanda con alto poder adquisitivo que privilegia la cercanía al mar para su vivienda con fines turísticos. Surge una nueva construcción del territorio, a partir de la urbanización litoral, basada en la fragmentación, subdivisión y cambio de propiedad de la tierra, con un poblamiento temporario y residencial, concentrado sobre la zona costera.

En la trama urbana del espacio litoral de la localidad se pueden diferenciar tres zonas: norte, centro y sur. Las tres zonas comparten una fuerte presión por el equipamiento turístico, pensado para la población temporaria y sobre dimensionado en función al número de habitantes. Desde el punto de vista ambiental, la zona céntrica recibió mayor agresión, al decapitar el cordón de médanos se alteró la dinámica costera y sufre mayor presión al concentrar gran número de edificios altos y la oferta de alojamiento turístico, tanto hotelero como extra-hotelero, situación que originó un fuerte proceso erosivo.

A lo largo de toda la localidad, y en especial sobre la zona costera o sobre la Avenida 3, se verifica un proceso de demolición de la vivienda original para su reemplazo por una construcción más moderna y multifamiliar, situación favorecida por la mayor superficie de los lotes correspondiente a los primeros fraccionamientos.

Reflexiones finales

En el transcurso del siglo XX la costa atlántica bonaerense sufre una fuerte fragmentación, debido a la gran expansión del proceso de urbanización, compartiendo características similares entre los distintos centros turísticos enlazados por la Ruta 11 – Interbalnearia.

La expansión del turismo sumado al desarrollo inmobiliario consolidó el corredor turístico litoral marítimo bonaerense. El sistema de asentamientos quedó conformado por un conjunto de núcleos incluidos en tres partidos: La Costa, Pinamar y Villa Gesell, cada uno formado por numerosas y pequeñas localidades desarrolladas a partir de la valorización de la playa.

Los nuevos partidos surgidos en el año 1982 comparten un modelo de organización similar. Cada partido tiene una localidad central, con asiento de las autoridades municipales respectivas. En el caso particular de Villa Gesell, al igual que en el resto de las localidades, el proceso de urbanización fue lento hasta finales de la década de los años cincuenta, luego se revitaliza hasta llegar a un crecimiento explosivo a partir del año 1970 que originó la fragmentación del borde marítimo de los partidos rurales.

La mancha urbana se expande en forma lineal y se reproduce el modelo de urbanización turística de litoral, con marcada linealidad, concentración y densificación edilicia en la zona costera, con una amplia oferta de alojamiento hotelero y extra-hotelero con alta capacidad ociosa durante el período de baja temporada.

El crecimiento urbano espontáneo, sumado a las ideas de la modernidad que introdujo los edificios en altura y la impermeabilidad de una vasta superficie de la urbanización, así como la construcción de balnearios de cemento sobre la playa, a comienzos de la década de los años 90 origina un fuerte proceso de erosión costera. Para mitigar los efectos negativos de la urbanización el gobierno local decide demoler los balnearios, disminuir su número, replantea la distribución y obliga el uso de madera para su construcción.

Esta medida está acompañada por el cierre de la Avenida Costanera, el traslado de la rambla de madera hacia la línea de edificación, la regeneración del primer cordón de médanos decapitado mediante la instalación de enquinchados sobre la playa. A mediados de la década de los años 90, a medida que se vencen las concesiones de playa se demuelen los balnearios. En el año 2006 se normaliza la demolición y se dictan las pautas para el nuevo proceso licitatorio, que finaliza con el reemplazo de los balnearios de cemento por instalaciones sobre elevadas de madera.

El proceso de remodelación del frente costero fue lento y controvertido, logrando en la temporada estival del período 2010/2011 la demolición de todos los balnearios de cemento, que hasta ese momento existían. Si bien la normativa impuso un cambio fundamental para regenerar la playa, en la actualidad (desde el mes de agosto del año 2011) el cemento ha regresado a la arena con tres nuevas unidades turístico-fiscales, localizadas en la zona céntrica y sector norte de la zona sur que revisten la mayor criticidad erosiva. Los nuevos balnearios en construcción reemplazan los pilotes de madera por cemento, y las estructuras responden al diseño de obra dura, con un encofrado de hierro relleno de cemento. Si bien se mantiene el palafito, el uso de materiales de concreto reviste un revés para la playa.

La comunidad preocupada por las características de las nuevas obras, se unió a la acción de un organismo no gubernamental (En defensa del médano costero) que brega por la conservación de las condiciones originales del ambiente e interpuso un recurso legal para detener la obra.

La comunidad se encuentra unida y tiene una fuerte conciencia ambiental. La batalla más acuciante se libra con el poder político, y la tensión evidencia la relevancia que adquieren los intereses económicos por encima de la cuestión

ambiental. El paso del tiempo y el rol de los actores inclinará el platillo hacia uno u otro interés, mientras tanto, es el medio ambiente... una vez más ... quien sufre las consecuencias y decisiones antrópicas.

BIBLIOGRÁFICAS CITADA

BARILI, R., 1970. Del historial marplatense. Municipalidad de General Pueyrredon, Mar del Plata.

BARRADO, D. y CALABUIG, J., 2001. Geografía Mundial del Turismo. Editorial Síntesis, Madrid, España.

BARRAGÁN MUÑOZ, J., 1994. Ordenación, planificación y gestión del espacio litoral. Editorial Oikos-Tau, España.

BARRAGÁN MUÑOZ, J., 2003. Medio Ambiente y Desarrollo en Áreas Litorales. Universidad de Cádiz, España.

BENSENY, G., 2008. Turismo en territorio litoral. Desigualdades urbanas originadas por la urbanización turística. En: Turismo y Desarrollo. Crecimiento y Pobreza (César Dachary, A., Ed.). Universidad de Guadalajara, México.

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

DADÓN, J., 2005 (Editor General). Playas y Balnearios de Calidad: Gestión Turística y Ambiental. Directrices y Guía de Autoevaluación. Secretaría de Turismo y Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, Argentina.

FERNÁNDEZ FUSTER, L., 1978, Teoría y Técnica del Turismo. Tomo I. Editora Nacional, Madrid (España). Edición consultada 1978.

GASCON, J., 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.N.D.E.C. Censo nacional de población y vivienda 1947, 1960, 1970, 1980. Resultados generales. Provincia de Buenos Aires.

JAFARI, J., 2000. Enciclopedia del Turismo. Editorial Síntesis, España. MANTOBANI, J., 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. Departamento de Servicios Gráficas Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina.

MANTOBANI, J., 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. Ediciones Suárez, Argentina.

OVIEDO, 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.

TAUBER, F.; BOGNANNI, L. y DELUCCI, D., 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.