

# **TURISMO Y TERRITORIO LITORAL. REALIDAD Y PERSPECTIVAS DE LA POLÍTICA TURÍSTICA EN VILLA GESELL (ARGENTINA)**

**MG. GRACIELA BENSENY<sup>1</sup>**

## **Introducción**

Los recursos naturales asumen gran protagonismo, tanto en el turismo como en el contexto de otras actividades económicas. La playa y el mar son elementos de la naturaleza que poseen alta valoración y motivan el desplazamiento turístico. La presencia de recursos naturales determina el potencial turístico de una zona y, al mismo tiempo, los riesgos que generan las diversas formas de desarrollo turístico.

El turismo en el territorio litoral implica un elevado consumo del suelo, que asociado a las prácticas recreativas, genera diversos modelos de implantación y transformación de estructuras territoriales, sociales y económicas. El acondicionamiento turístico exige la puesta en valor del recurso natural y origina la construcción de equipamiento específico para brindar servicios de alojamiento, restauración, transporte y recreación, así como servicios complementarios e infraestructura de base (vías de comunicación, terminales de transporte aéreo, terrestre y/o marítimo, servicios urbanos básicos –luz, agua, cloacas, limpieza-, etc.) a fin de asegurar la accesibilidad al sitio.

El acondicionamiento del espacio litoral genera una transformación territorial, social y económica. Las actividades tradicionales ceden lugar a los modelos de implantación que impone el turismo, se acelera el proceso de urbanización y se configura la especialización del territorio litoral. Se modifica el uso del suelo y la actividad urbano-turística se convierte en un factor dinamizador de la economía local, quedando condicionada por la disponibilidad de suelo, el desarrollo de infraestructura y las oportunidades que ofrece el mercado (Vera Rebollo, 1997).

Las transformaciones sobre el territorio implican una relativización creciente de la dimensión temporal de los fenómenos, de manera que la impronta del pasado constituye una variable más del espacio sujeto al cambio producido. El cambio tiene su correspondencia en la dimensión espacial, que se refleja en una transformación de las actividades originalmente practicadas, en las formas de ocupación del territorio y en el uso del suelo. Del predominio de las actividades rurales se pasa al desarrollo urbano y turístico, manifestado en la extensión superficial y en la intensidad de los flujos económicos que genera la nueva actividad impuesta.

La ponencia integra la investigación Turismo y Territorio - Dialéctica Turismo Interior y Turismo Litoral, contribución al desarrollo local y regional, que está realizando el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se presenta un avance de la investigación, que aspira analizar el devenir de la planificación y gestión turística de un destino litoral. Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas y visitas de observación y la consulta de variadas fuentes gráficas, documentales y virtuales. El análisis adopta un método historicista basado en la dimensión espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso: el partido de Villa Gesell.

Desde la dimensión espacial se analiza el proceso de apropiación turística del territorio y la transformación de un extenso campo de médanos en un centro turístico espontáneo, que crece

---

<sup>1</sup> Centro de Investigaciones Turísticas – Facultad de Ciencias Económicas y Sociales – Universidad Nacional de Mar del Plata  
Funes 3250, 7600 Mar del Plata  
[benseny@mdp.edu.ar](mailto:benseny@mdp.edu.ar)    [gracielabenseny@yahoo.com.ar](mailto:gracielabenseny@yahoo.com.ar)

bajo la ausencia de un plan regulador. Se analizan variables ambientales e institucionales que inciden en la atraktividad y política turística. La dimensión temporal se aborda mediante dos cortes históricos, el primero refleja el inicio de la actividad turística tres décadas antes de finalizar el Siglo XX y el segundo corresponde al momento actual.

### **Consideraciones metodológicas**

El análisis de la bibliografía turística tradicional generada en la década de los años 70 y 80 del siglo pasado pone énfasis en los efectos económicos positivos del turismo. Esta situación permitió posicionar al turismo como una actividad ligada al desarrollo. En nuestros días, el turismo se presenta como uno de los principales sectores socioeconómicos en varios países del mundo y es una de las primeras partidas del comercio internacional expresada a través de los ingresos que genera y permite considerar a la actividad como un sector clave para alcanzar el desarrollo local, posibilitando el mejoramiento de las condiciones de vida de la población residente.

Bajo esta perspectiva, la actividad turística se convierte en una alternativa interesante para desarrollar y estimular, tanto por parte de los sectores públicos como privados, replanteando la posición asumida o a asumir con respecto a la actividad turística actual o potencial. El presente estudio parte del análisis del ámbito local de la actualidad o potencialidad turística, la complementariedad o especialización económica basada en el turismo y la posible diversificación económica a través de la generación de actividades innovadoras.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas a informantes calificados, visitas de observación de campo concretadas durante el año 2006 y la consulta de variadas fuentes gráficas, documentales y virtuales. El análisis adopta un método historicista basado en la dimensión espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso: el Partido de Villa Gesell.

El éxito de un destino turístico se basa en una adecuada planificación y gestión. La creación de áreas turísticas, sumado al desarrollo urbano y al crecimiento de la población del lugar donde se establecen, genera un impacto en el medio ambiente. Para alcanzar el éxito de las áreas creadas es indispensable conservar los recursos en el mejor estado posible, la destrucción de los ecosistemas provoca pérdidas irreparables que se traducen en una disminución de la calidad turística del destino.

Bajo estas premisas se considera que el espacio litoral es vulnerable al uso desmesurado y a la urbanización excesiva, así como el desarrollo incontrolado de equipamiento e infraestructura, sumado a la acción antrópica ejercida por el turismo, se destruyen recursos naturales afectando al sistema ambiental.

El estudio se basa en un diagnóstico ambiental y se determinan problemáticas originadas por la urbanización turística, considerando indicadores y variables, que surgen del replanteo de las propuestas metodológicas realizadas por Fernández Figueroa (1998) y Ortega Domínguez (1994) basadas en una dimensión ambiental analizada a través de aspectos abióticos (clima, geología, hidrología), bióticos (vegetación y fauna), paisaje, medio socio-económico (asentamientos humanos, actividades económicas), infraestructura regional, turismo y una dimensión socio-institucional considerada mediante el estudio del accionar institucional (sector público, privado y tercer sector).

### **El contexto geográfico en estudio**

El partido de Villa Gesell se localiza en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires, Argentina. Limita al norte con Pinamar, al este con el Océano Atlántico, al sur con Mar Chiquita y al oeste con General Madariaga. Comprende una superficie de 28.500 has. y administrativamente el partido está dividido en las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul. Su población asciende a 24.282 habitantes, distribuidos en 11.971 varones y 12.311 mujeres, según datos del Censo Nacional de la Población del año 2001.

Se localiza a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso desde la Ruta Provincial N° 11, conectada hacia el norte con las rutas N° 74 y 35. Posee una Terminal de Micros en la zona sur y un Aeropuerto ubicado a 2 km. de la rotonda de ingreso a la ciudad. La conexión ferroviaria se realiza a través de General Madariaga, distante a 45 km. de la ciudad.

Se encuentra al norte del corredor atlántico bonaerense, es un municipio urbano, sin territorio rural. El turismo es la principal actividad económica generadora de puestos de trabajo, acompañada por un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo en el verano. La demanda turística estival supera el millón de visitantes y es uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre el Océano Atlántico (Kirbus, 1995).

La ciudad se extiende longitudinalmente sobre la costa, con un marcado rasgo de litoralidad y presenta un intenso desarrollo de equipamiento urbano turístico concentrado en su mayor parte en las tres primeras avenidas localizadas en sentido paralelo al mar. Las calles reciben el nombre de Alamedas y Avenidas cuando son paralelas al mar (desde Alameda 201 y Avenida 1) y se denominan Paseos cuando tienen sentido perpendicular a la playa (desde 101 y 301). El acceso desde la Ruta N° 11 a la ciudad está conformado por la Avenida Buenos Aires. Al norte de la Avenida se encuentra el Barrio Norte y al sur el centro y zona sur de la ciudad.

Una de las características singulares es el trazado serpenteante de sus Paseos y Avenidas. La red vial presenta ascensos y descensos que responden al paisaje natural de médanos. En el diseño original de la ciudad se trató de evitar el corte de los médanos para la construcción de las vías de circulación, intentando mantener la morfología del relieve.

### **El origen de Villa Gesell**

Villa Gesell se origina de un sobrante fiscal de una 3.089 has. producto de un reajuste de mensura, formado por extensas cadenas dunícolas fijas y semifijas. En 1931 la zona noreste del sobrante fue adquirida por Don Carlos Gesell, abarcaba 1.648 has., las restantes hectáreas fueron compradas por Don Astengo Morando y afectadas por una subdivisión de lotes urbanos conformando las localidades de Mar Azul y Mar de las Pampas. Junto a otros pioneros, Carlos y Héctor Guerrero, comienza la transformación de un amplio sector de costa con médanos perteneciente al Partido de General Madariaga y convertido en un bosque costanero, base de las actuales urbanizaciones de Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló.

El devenir de la ciudad está ligado íntimamente al nombre y figura de su fundador, Don Carlos Idaho Gesell. El 14 de diciembre de 1931 (fecha fundacional) construyó su primera casa, en el sector norte de la franja dunar, con la intención de forestar con especies exóticas capaces de resistir las condiciones ambientales, obtener madera y reducir costos en su fábrica de muebles. Introdujo pinos, acacias, tamarindos y eucaliptos y luego de tres intentos infructuosos, finalmente en 1940 logró crear un espacio verde con características de bosque implantado, denominado en la actualidad Parque Cultural Pinar del Norte.

El incipiente bosque próximo a la playa modificó el paisaje original y el fundador vislumbró la posibilidad de crear una villa turística. Diagramó una calle ancha de acceso buscando los sitios más bajos y respetando la topografía natural (actual Avenida Buenos Aires). Para mantener las formas originales las calles fueron abiertas en las partes bajas de los médanos, originando un trazado irregular y sinuoso. En 1941 inició el primer loteo en la zona norte, luego loteó una mayor extensión sobre una franja paralela al mar a 12 cuadras del original, trazó una avenida ancha de 50 m. y sostuvo la idea de construir un balneario que mantuviera las características del lugar “un lugar distinto para personas a las cuales les gustara la vida lo más natural y simple posible” (Gesell, 1993).

El proceso de urbanización se inició en 1941. Para lograr la apertura de un camino rural de acceso público por parte del gobierno provincial, que permitiera conectar su campo con la estación de ferrocarril Juancho, el fundador subdividió un sector de 600 m. por casi 5 km. de largo en 14 bloques, cada uno fraccionados en 10 lotes de una hectárea de superficie. Abierto el camino, quedó solucionado el acceso público a la futura villa y facilitó la radicación de los primeros pobladores del lugar.

En 1943 se construyó el camino de conexión con la Ruta Provincial N° 11, los loteos atrajeron turistas e inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austríacos, italianos y españoles) que se instalaron en la Villa. En el año 1944 había tres hoteles y las primeras casas construidas por los propios pobladores. Tres años más tarde comenzó el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes y el propio fundador comenzó con su comercialización. En 1947 abrió sus puertas la primera escuela, por ese entonces el paraje tenía una proveeduría, médico, farmacia y la población alcanzaba 132 habitantes (Gesell, 1993; Tauber, 1998).

En 1949 se inaugura un servicio de traslado en ómnibus hasta Juancho y dos años después llega hasta General Madariaga. El crecimiento de los servicios y las radicaciones comerciales dieron un intenso impulso a 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.

En 1960 el fundador instrumenta el Plan Galopante que permitió la adquisición de lotes con un beneficio del 50% de la inversión si se edificaba en forma inmediata, experimentando un crecimiento explosivo y desordenado, 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. El pujante centro turístico asumió una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar.

El crecimiento de la ciudad se refleja en las cifras del censo del año 1970 donde se registran 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960. La ciudad se consolida en el área central y se extiende hacia el sur en forma paralela al espacio litoral. La década de los años 70 profundiza el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable y obliga a conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, el fundador no compartía la idea de pavimentar (temía que la tranquila villa turística se convirtiera en un bullicioso balneario), pero con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1993). Años más tarde, Villa Gesell experimenta un explosivo crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense.

El 1° de julio de 1978 (Ley 9024) la provincia crea los Municipios Urbanos y Villa Gesell se independiza de General Madariaga. Esta situación implicó disponer de autoridades y presupuesto propio, en definitiva lograr una mayor autonomía municipal para planificar el ordenamiento urbanístico de la ciudad y priorizar las inversiones de obra pública. La separación de General Madariaga implicó la incorporación de las urbanizaciones de Mar de las Pampas y

Mar Azul, incluyendo el Faro Querandí, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho. En 1981 el Municipio Urbano se transforma en el Partido de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul (Ley 9949/81).

El censo del año 1980 arroja 11.632 habitantes y confirma el sostenido crecimiento de la villa turística, marcando un crecimiento poblacional de un 8% anual. En 1983 se convierte en Partido de Villa Gesell. Diez años más tarde, totaliza 16.012 habitantes, manteniendo su continuo ritmo de crecimiento.

Villa Gesell es un destino turístico de litoral, basando su atraktividad en la playa, con 62 km. de extensión y la presencia de dunas en la zona norte y sur. El agua del mar está influida por la corriente cálida que llega desde Brasil, que mantiene una temperatura de las aguas entre los 24°C y 25°C durante el verano y en invierno oscila entre 8°C y 14°C. La pesca deportiva desde el muelle, en la costa o en embarcación constituye otro de sus atractivos, así como los espacios verdes creados mediante la forestación de pinares aptos para actividades de ecoturismo, caminatas, cabalgatas o excursiones en cuatriciclos.

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

Esta afirmación encuentra su origen en el slogan utilizado para la venta de los primeros lotes por su fundador en el año 1941, que expresaba "*Villa Gesell, el paraíso de la juventud*". Con posterioridad el destino fue seleccionado para filmar la película "Los Jóvenes Viejos" y a partir de las imágenes de esa obra, con jóvenes viviendo en libertad y en medio de la naturaleza, comenzó a gestarse la leyenda de Gesell, como un lugar diferente, tranquilo e informal (Clarín, 2006).

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

Junto a la localidad de Villa Gesell se encuentran Mar de las Pampas y Mar Azul. Mar de las Pampas es la localidad de la costa bonaerense que registra mayor crecimiento en los últimos años. Se ha transformado en una elegante y sofisticado balneario, con viviendas, hoteles, apart hoteles, centros comerciales construidos en medio de un tupido bosque, predominando en su edificación el uso de madera, piedra y grandes ventanales. Su historia está ligada a Manuel Rico y un grupo de socios que en 1957 compraron parte de las tierras que pertenecieron a Astengo Morando, al igual que Carlos Gesell forestó y luchó contra los médanos.

Mar Azul crece de la mano de Ricardo Bartolomé Astengo Morando, quien a comienzos de 1946 junto a un grupo de socios adquieren una franja de médanos de 9 km. de largo por 240 m. de ancho frente al mar. El fundador construyó el camino uniendo el balneario con la Ruta N° 11 y realizó la fijación de médanos con la forestación. A mediados de la década de los años 50 una gran sequía diezmó gran parte de la forestación y a fines de los años 70, el hijo del fundador retoma la obra iniciada por su padre, conecta la localidad con Villa Gesell e impulsa el crecimiento del balneario loteando las parcelas con diseño de damero. En la actualidad (2007) la

localidad crece a ritmo acelerado y dispone de una variada oferta de servicios turísticos (Clarín, 2006).

### **Características ambientales de Villa Gesell**

El análisis de la dimensión ambiental comprende aspectos abióticos (clima, geología, hidrología), bióticos (vegetación y fauna), paisaje, medio socio-económico (asentamientos humanos, actividades económicas), infraestructura regional y turismo.

- **Clima.** Templado semi-oceánico, con predominio de días con sol radiante y temperaturas de valor medio de 22.4°C en el mes más cálido y 8.5°C en el mes más frío, con una media anual de 15.2°C. Las heladas son variables y se producen entre los meses de junio a agosto. Pertenece a la región sub-húmeda, las precipitaciones medias anuales oscilan en 928 mm. (tendencia a 1.000 mm.) y con un régimen pluviométrico creciente en los últimos años.

En la franja medanosa litoral el agua subterránea es dulce, de buena calidad, potable, a escasa profundidad y exiguo caudal. El agua extraída de los médanos proviene del régimen pluvial, se infiltra a través de un suelo arenoso, permeable y poroso, quedando almacenada durante largos períodos de tiempo, dado que existe un piso impermeable sobre el que se depositó la arena.

La época con mayor intensidad de vientos comprende el período de setiembre a enero, con predominio del norte, nordeste y noroeste. El anticiclón del Océano Atlántico incrementa los vientos del este y nordeste en verano, mientras que en invierno, la situación se invierte.

El régimen de mareas corresponde al tipo semi diurna con desigualdad diurna, con amplitudes medias que varían entre 50 y 76 cm. y niveles extremos entre las pleamares de 0 a 240 cm. Las playas son alcanzadas por la corriente marina cálida de Brasil, que se inicia en las costas de África, cruza el Océano Atlántico en la zona tropical, donde se calienta, bañando las costas de Brasil y Uruguay, hasta llegar al área en estudio. En esta latitud del Océano Atlántico presenta aguas templadas al estar fuera del alcance de la corriente fría de Malvinas.

- **Geomorfología.** Formación post pampeana, corresponde a la Llanura Pampeana en la Depresión del Salado. Comprende los terrenos más modernos del cuaternario: Lujanenses y Querandineses. Los sedimentos originarios de los suelos de este dominio son arenas de playa marina.

La costa presenta playas rectilíneas, destacando una saliente o punta a la altura del Faro Querandí como único accidente geográfico. Posee una franja de médanos en detención, que no registra avance hacia la tierra firme debido a una intensa humidificación natural del borde interno de la franja arenosa, disminuyendo gradualmente hacia el mar, hasta el frente de las dunas vivas. La forestación dunícola inducida en el sector longitud del frente costero convierte en parque a la faja de arena.

Las dunas son moldeadas por las cambiantes influencias del viento dominante, originando una cordillera de médanos paralelos entre sí y perpendiculares a la dirección dominante del viento marino, que alterna con valles facilitando el drenaje natural y un conglomerado de médanos con crestas sinuosas y cambiantes que originan una topografía complicada originando espacios cerrados con difícil drenaje.

- **Hidrología.** Carece de ríos superficiales, debido al tipo de suelo el aporte pluviométrico drena fácilmente para alimentar las napas freáticas. El espacio interdunar constituye un embudo de captación de agua de lluvia donde se forman lagunas temporarias.

- **Suelo.** Tipos Cuarzipsamientos y Torrpsamientos en las partes más activas de las dunas desprovistos de vegetación. También se presentan suelos de tipo Haplustoles énticos y arídicos y los Hapludoles énticos, en los sectores más planos con mayor cobertura vegetal. Las características edáficas, hidrológicas, la calidad y uso de la tierra determinan un bajo índice de productividad (16 en un rango de 1 a 100) (Tauber, 1998).

- **Flora.** Tipo dunícola: bunquillares y espartillares, debido a la influencia de los vientos hacia el interior del territorio. Actúa como dique del agua que busca la salida al mar, originando lagunas y cañadas, donde crecen juncuales, totorales y espadañales. Al fijar los médanos, el hombre introdujo especies exóticas como pinos, acacias negras, tamariscos, eucaliptos, álamos, sauces y otras especies que fueron desplazando a la vegetación autóctona.

- **Fauna.** Representada por diferentes especies de peces (borriquetas, corvina negra, bagre de mar, lenguado, chuchos, melgachos y tiburones). Sobre la arena se encuentran almejas amarillas, berberechos, otros moluscos bivalvos y noctitucas (microorganismos fosforescentes que brillan en la noche). Lagartijas de coloración rojiza (en dunas costeras) y liebres, comadreja, ratones de los médanos, culebras, cuises y ranas. Entre las aves se destacan en la costa: ostero, chorilito, gaviotas, chorlos, en el bosque: pico de plata, cabecitas negra, palomas, golondrinas, tacuaritas azules y en los bajos interdunales lagunares: teros, macáes, garcitas y cuervillos.

- **Paisaje.** El paisaje natural predominante adopta la forma de colonias de dunas costeras dispuestas en forma de cordones. Algunas tienen crestas activas y otras están fijadas por vegetación; están sujetas a una severa erosión eólica y a una rápida permeabilidad. La franja medanosa presenta en su perfil transversal tres zonas de transición de la duna viva a la duna humificada, cubierta con tapiz vegetal.

- **Medio socioeconómico.** Se analizan los asentamientos humanos, uso del suelo, tenencia de las tierras y principales actividades económicas.

**a) Asentamientos humanos.** Según el Censo Nacional del año 2001, el Partido de Villa Gesell registra 24.282 habitantes, distribuidos en 11.971 varones y 12.311 mujeres. A través de su breve historia, presenta un período fundacional, un momento de consolidación y expansión, acompañados por épocas de progreso y estancamiento en función a la evolución poblacional.

**b) Actividades económicas.** Villa Gesell es uno de los centros turísticos del Corredor Atlántico Bonaerense y forma parte de los Municipios Urbanos (45% de superficie urbanizada). Presenta una amplia costa (41 km) y una estrecha profundidad (5 km promedio) de suelo formado por dunas arenosas. Sus características edáficas determinan un perfil apto para el desarrollo de actividades terciarias y potencialmente algunas actividades secundarias; las actividades primarias se desarrollan a partir de producciones alternativas e intensivas a través de la silvicultura y pesca.

Recientes actividades económicas implementadas se centra en la apicultura (con 3.000 colmenas distribuidas en la región y nuclea 80 socios), pesca artesanal (20 personas), horticultura en lento crecimiento con experiencias para el mercado local de cultivos baja cobertura o invernáculos y forestación (actividad pionera) concentrada en pequeñas extensiones (con excepción del Vivero Municipal).

**c) Contribución de las actividades económicas al Producto Bruto Interno.** En la estructura del producto bruto interno prevalece el sector terciario, según datos publicados en Tauber (1998) el PBI de Villa Gesell en el año 1997 alcanzó \$241.665.969 con una participación del 0.04% del sector primario (valor exclusivo de ganadería), un 39.82% del sector secundario

(5.79% de la industria, 14.60% de electricidad, gas y agua y 19.43% de construcción) y un 60.14% del sector terciario (16.99% comercio, restaurantes y hoteles; 2.16% transporte y comunicaciones; 36.47% establecimientos financieros, seguros y bienes inmuebles y 4.52% servicios comunales, sociales y personales).

El análisis de los tres sectores indica que el primario es prácticamente nulo. En el sector secundario la industria manufacturera es de escasa relevancia; electricidad, gas y agua tiene baja incidencia, en tanto que la construcción lidera el sector y representa el segundo componente en importancia para el PBI. En el sector terciario el comercio y la hotelería registran una marcada incidencia, el transporte y las comunicaciones revisten escasa importancia, y los establecimientos financieros, de seguros e inmuebles registran la mayor incidencia en PBI local, respaldado por las operaciones inmobiliarias; los servicios comunales, sociales y personales registran un valor bajo.

El sector terciario, a través del turismo tiene un protagonismo excluyente en la economía local, con las actividades que genera como la hotelería, gastronomía, construcción, servicios inmobiliarios, comercios, etc. La economía de Villa Gesell tiene una absoluta dependencia del turismo como generador y distribuidor de riqueza.

Las actividades del sector primario representado por la pesca artesanal, la forestación a partir de la reserva dunícola preservada o las producciones intensivas destinadas al consumo local permanente y de temporada constituyen una potencial fuente de desarrollo. En el sector secundario se destaca la construcción con fuerte dependencia hacia el equipamiento turístico.

El sector terciario a través del turismo lidera la economía del Partido de Villa Gesell, se refleja en una forma de consumo dada por el comercio y la hotelería. Si bien es uno de los tres componentes más importantes del PBI registrando el 16.99%, entre la construcción, comercio, hotelería, servicios inmobiliarios y financieros totalizan el 73% del PBI local y es superado por los servicios inmobiliarios y financieros. Esta situación evidencia gran parte del gasto turístico de Villa Gesell es en alquiler y en menor medida se verifica la compra de propiedades, mientras que la hotelería y el comercio no lideran el sector.

- **Infraestructura regional.** La Ruta Provincial N° 11 (interbalnearia) consolida el Corredor Turístico de la Costa Bonaerense, constituido por una franja de playas con frente al Océano Atlántico. Villa Gesell concentra mayor número de población estable y el turismo se presenta como una monoactividad que condiciona la economía local. La cercanía con Buenos Aires facilita el desplazamiento de la demanda turística que encuentra en la Ruta Provincial N° 11 y la Autovía 2, los principales ejes de acceso. Además, la ciudad de Villa Gesell posee un aeropuerto y existe un ramal ferroviario que llega a Pinamar.

Villa Gesell posee muy buena accesibilidad y conectividad. A través de la Ruta Provincial N° 11 se une con la ciudad de Mar del Plata y Miramar hacia el sur, y con Pinamar y el Municipio Urbano de La Costa hacia el norte. Existe un empalme en Pipinas que le permite el acceso a la Ruta 36 y su vinculación con La Plata y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto que a la altura de Pinamar, a 20 km. la Ruta Provincial N° 74 empalma con la Ruta Provincial N° 11 y con la Autovía 2 en Las Armas, pasando por General Madariaga, que hacia el norte permite la conexión con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y hacia el oeste pasa por Tandil, empalmando con la Ruta Nacional N° 3, que la conecta con el sur de la provincia y el país.

- **Turismo.** Representa la principal fuente de ingresos para la economía local. Dado que se trata de un municipio urbano, la ausencia de tierras rurales limitó las posibilidades de diversificar de su producción y contribuyó a acentuar una economía especializada en el sector terciario, en torno a la monoactividad turística y sus servicios complementarios.

## **Características socioinstitucionales del Partido de Villa Gesell**

La dimensión socio-institucional implica el estudio del accionar institucional (sector público, privado y tercer sector).

**a) Sector Público.** Representado por la Secretaría de Turismo y Cultura, de la cual depende una Dirección de Turismo (con denominación específica) y una Dirección de Cultura. La decisión organizativa-funcional opta por incluir la cuestión turística en un área de gestión específica. En Villa Gesell se observa un espacio de articulación en el seno de la Comisión Municipal de Turismo, vinculado indirectamente con el organismo municipal de turismo. La articulación en un ámbito de jurisdicción extra-local se manifiesta en su inclusión en el Consorcio Turístico del Corredor Atlántico Bonaerense (COTAB) y del Consorcio Regional Mar y Campo que reúne los partidos de La Costa, Pinamar, Maradiaga, Gral. Lavalle y Villa Gesell.

**b) Sector Privado.** Posee representatividad en la vida ciudadana y reúne instituciones directamente vinculadas con el sector turístico, como por ejemplo: la Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confiterías y Afines de Villa Gesell y la Cámara de Concesionarios de Unidades Turísticas Fiscales de Playas de Villa Gesell. Existen instituciones vinculadas indirectamente con la actividad turística: Unión de Comercio e Industria y la Cámara Empresarial Inmobiliaria.

**c) Tercer Sector.** Se encuentra representado por la organización no gubernamental Verdemar que actúa en defensa de diversas cuestiones ambientales.

## **Principales problemas ambientales**

El desarrollo turístico de Villa Gesell se basa en la playa como principal recurso natural y al mismo tiempo se convierte en un factor de atracción turística. La urbanización turística trajo aparejado una serie de efectos ambientales, en algunos casos como consecuencia directa y en otros inducidos por el equipamiento turístico.

- **Urbanización turística.** La transformación del espacio litoral por la ocupación directa afectó tanto a los componentes del ecosistema (desaparición de flora y fauna, degradación y ocupación de un hábitat frágil) como a los procesos vinculados al mismo (flujos hidrogeológicos, intercambios litorales, etc.). Otros efectos sobre el ecosistema se manifiestan en forma secundaria y sus consecuencias se detectan en el mediano y largo plazo, como la erosión costera en el sector céntrico de la ciudad. El impacto de la morfología de las edificaciones turísticas (hoteles o edificios de departamentos de gran volumen y altura) producen un efecto negativo sobre la geomorfología del lugar.

El trazado original iniciado en la década de los años 40, se basó en la decapitación y nivelación del sistema dunar, sin prever su impacto sobre la dinámica y geomorfología. Este fenómeno es observable en el sector céntrico de Villa Gesell, donde a partir de la apertura de la Avenida Costanera se cortó la primera línea de dunas, más la intensa y densificada urbanización en el frente marítimo que actúa como una barrera a los efectos de los vientos y provoca la pérdida de arena.

La altura y volumen en el diseño de los edificios y el trazado vial producen una inadecuación paisajística e impiden contemplar el mar. La volumetría indica la capacidad de alojamiento receptiva y su potencial de degradación de recursos turísticos. El modo de acceso al litoral es una fuente añadida de impactos sobre los componentes y procesos ecológicos.

**-Equipamiento y los servicios de apoyo al uso recreativo.** En los ecosistemas del espacio litoral, la climatología es un factor determinante de la intensidad y gravedad del impacto generado por equipamientos y por infraestructuras debido al efecto de barrera que originan ante la acción del viento. La oferta de variados servicios en la playa, como SPA, pileta de natación, peluquería, además de las típicas actividades gastronómicas y de tendido de sombra, implican un elevado consumo de superficie de un territorio sumamente frágil, como es el caso de las construcciones de cemento sobre la arena. Su morfología de línea rectangular y volumetría instalada directamente sobre la arena, origina pasillos de sombra detrás y en línea de las construcciones y un grave impacto sobre las dunas colaborando con su desaparición.

**- Esguerrimiento hídrico.** El trazado vial urbano con avenidas paralelas al frente litoral, sumado al sustrato morfológico del suelo con predisposición al anegamiento durante los ciclos húmedos, agudizado por la escasa pendiente del terreno favorece el esguerrimiento. La pavimentación de avenidas y paseos trajo como consecuencia la impermeabilización de las dunas y concentración del agua de lluvia entorpeciendo el drenaje natural. Al no poder esguerrir el agua en el área urbanizada, busca un canal de desagote a través de las zonas bajas interdunares o pie de dunas, deslizándose en busca de una superficie apta de drenaje que se transforma en un colector y desagota directamente en la playa, originando zonas de erosión caracterizadas por la presencia de profundas zanjas en la arena, donde aflora el aporte pluvial y los residuos sólidos que en su paso encuentra y arrastra.

**- Intrusión del agua salobre.** Las dunas favorecen la captación de agua en la zona interdunar y originan reservas de agua potable destinadas al consumo de la población. La fragilidad del ambiente supone la preservación de la topografía natural y de la superficie de las dunas costeras para evitar el riesgo de salinización. El desvío del agua de origen pluvial, mediante los desagües perpendiculares a la línea litoral, y la impermeabilización de la superficie de las dunas, por la presencia de las construcciones y el asfalto, disminuyen la infiltración del agua y limitan la recarga natural de acuífero.

El aumento de población estable y temporaria lleva implícito un incremento en el consumo y uso del agua potable, situación que puede transformarse en movimientos regresivos del acuífero de agua pura hacia el continente y producirse la intrusión del agua de mar en el acuífero. Esta situación se ve agravada durante el período estival debido a una fuerte afluencia turística, donde la población aumenta en forma considerable. Se originan riesgos de intrusión de agua salobre en el acuífero de agua pura debido a la impermeabilización de la superficie de las dunas, que impiden la infiltración del agua pluvial y la sobreexplotación del acuífero.

**- Contaminación del acuífero.** El acuífero está expuesto a riesgos de contaminación debido a un tratamiento inadecuado de los residuos domiciliarios y los derrames de aguas servidas. La basura domiciliaria se traslada a un predio de disposición final sito en General Madariaga, pero la contaminación química del agua subterránea se origina por la presencia de pozos ciegos receptores de residuos cloacales cuyos contaminantes se filtran directamente al acuífero. La amenaza de contaminación del agua subterránea depende directamente de la densidad poblacional. En verano, debido al incremento de la población por la gran afluencia turística, el sistema de red cloacal y los pozos ciegos presentan inconvenientes que se deriva en su colapso.

**- Erosión costera.** El ecosistema dunar original sufre un proceso de erosión costera que se evidencia en la reducción de la superficie de playa y el incremento de su declive. El proceso erosivo encuentra su máxima representación en la zona del micro centro de Villa Gesell donde el cordón dunar fue decapitado, para dar lugar al trazado vial de la Avenida Costanera, acentuado por la presencia de obras de construcción que utilizan material concreto en ambos bordes de la avenida. Tanto los edificios de departamentos emplazados en la primera línea de playa, como las

construcciones de los balnearios implantadas sobre la arena, contribuyen a la degradación ambiental.

Esta situación se vio agravada por la presencia de drenajes artificiales, que si bien fueron pensados para evacuar el aporte pluvial caído sobre las calles de la ciudad, la disposición de su trazado en sentido transversal a la costa, incrementó la erosión de las playas debido al efecto de arrastre que produce el agua. La expansión urbana implicó el incremento de la construcción que condujo a una mayor extracción de arena de las playas y del cordón dunar, afectando la zona costera e incremento la erosión.

- **Degradación del patrimonio natural implantado.** El patrimonio natural implantado hace referencia a los problemas de degradación de los bosques implantados a iniciativa del fundador. Los árboles fueron plantados a corta distancia y en ausencia de tareas de raleo se generó una alta competencia entre las especies en busca de la captación de agua y luz. Esta situación origina una constante intervención para detener los procesos de degradación y pérdida del patrimonio natural, que debe ir acompañada de una política de forestación.

- **El tránsito sobre los ecosistemas litorales.** En la zona sur las actividades recreativas de los turistas adoptan un comportamiento disperso espacialmente y con uso intensivo. El continuo, diario e indiscriminado tránsito a pie o en vehículos de doble tracción a través del espacio natural, favorecido por la ausencia de un trazado vial adecuado, transforma a los senderos y caminos en verdaderas barreras ecológicas en el interior de las dunas, sobre todo para invertebrados en muchos casos endémicos y con poblaciones reducidas.

Otro impacto inducido es la destrucción de la geomorfología y microhábitat por inadecuación de las sendas internas. Esta situación genera efectos sobre la vegetación, debido al corte, destrucción, mutilación, pisoteo, etc., así como sobre la fauna, principalmente sobre la avifauna por las continuas molestias en torno a las áreas de nidificación y por la pérdida del hábitat natural como los lugares de descanso y/o nidificación.

- **Áreas de reservas y actividades turísticas.** La decapitación de las dunas en el centro de la ciudad y la sobre ocupación del territorio litoral son dos acciones antrópicas que produjeron un rápido proceso de erosión costera, perjudicando gran parte de las playas localizadas en la región del micro centro. Ante esta situación fue imperioso implementar medidas de preservación del ambiente natural. Frente a la problemática ambiental, desde la comuna se ha intentado regular los impactos negativos sobre los frágiles ecosistemas dunares. En el sector del microcentro comenzaron las obras colectoras o de enquinchado para reconstruir el cordón dunar.

### **Consideraciones finales**

Villa Gesell se construyó sobre un espacio litoral caracterizado por la presencia de un cordón de médanos. El trazado inicial intentó respetar la morfología del territorio, resultando calles que serpentean las dunas originales y en una etapa posterior de crecimiento espontáneo se adopta el diseño de cuadrícula. El fuerte impulso que registró la ciudad en la década de los años 70 condujo a la decapitación del cordón dunar en el sector céntrico para realizar la apertura del Paseo Costanero, acompañado de una construcción intensiva localizada en las tres primeras avenidas dispuestas en forma paralela a la costa.

Al decapitar las dunas se alteró la dinámica costera y al concentrar los edificios sobre la primera línea de playa se levantó una empalizada de cemento concreto que impide el paso de los vientos y favorece la erosión costera. La urbanización turística a lo largo del espacio litoral aumentó la vulnerabilidad del ecosistema.

El crecimiento espontáneo de la ciudad, bajo la tutela de una normativa permisiva unida a la ausencia de plan ordenador, contribuyó a desarrollar una ciudad típica de los destinos turísticos litorales. Se privilegió el frente marítimo y se urbanizó con hoteles y edificios de departamentos para dar alojamiento a la creciente demanda estival. La ansiedad por estar más cerca del mar, llevó a decapitar el cordón dunar en la zona del microcentro, sin pensar que la duna actúa como reservorio de arena para la playa y al desaparecer la duna, en el corto o mediano plazo, también desaparecería la playa.

La necesidad de brindar servicios a los veraneantes, llevó a la construcción de restaurantes, piscinas, salas de masajes, baños sauna, ducha escocesa, peluquerías, canchas de padle y tenis, juegos para niños y un sin fin de servicios más, localizados sobre la arena dentro del área de las unidades turísticas fiscales, los más cerca posible del mar. Ante la fragilidad del espacio litoral y para dotar a las obras de mayor solidez prevaleció el empleo de hormigón armado. Las construcciones resultaron una empalizada para la dinámica del ambiente costero, quedando la playa expuesta directamente a los fenómenos meteorológicos adversos como las sudestas que azotan a la región.

La situación ambiental se tornó delicada y en un municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso del espacio litoral durante el verano, existió consenso y voluntad política para buscar una solución a la alarmante erosión costera con marcado predominio en la zona del microcentro donde coincide con la decapitación del cordón de médanos.

El crecimiento acelerado y desorganizado de la actividad turística en el espacio litoral, impuso a la localidad la necesidad de frenar la expansión continuada de asentamientos y el consumo del suelo como objetivo dominante del sector empresarial. El nuevo escenario para el futuro de la actividad aspira el desarrollo sostenido e impulsa a mejorar y diversificar la oferta frenando los modelos estandarizados. El desafío a cargo del gobierno local, que merced a un doble período de gestión y el consenso comunal, le permitió generar un cambio radical en la concepción del espacio litoral y emprender acciones que reducen el número de unidades fiscales de playa e incluyen la demolición de antiguos balnearios construidos con cemento y su reemplazo por instalaciones de madera sobre elevadas más amigables con el recurso natural.

La reestructuración del territorio turístico litoral implicó el compromiso social de los diferentes agentes que operan en el destino para definir procesos de limitación y control en las unidades turístico fiscales, así como la reordenación de áreas saturadas por la urbanización, la protección y recuperación del entorno, las mejoras ambientales en la construcción de infraestructura y equipamiento y una diversificación de producto.

Villa Gesell comenzó a sufrir un estancamiento y declive de la demanda que se dirigió a localidades vecinas en busca de mejores condiciones ambientales. La actual estrategia turística para mejorar el espacio litoral surgió de la iniciativa local. Se implementó el Plan de Manejo Integrado de Manejo Costero (2006) que exigió la coordinación de iniciativas públicas y privadas, para afrontar el futuro mediante la identificación de las cuestiones más relevantes a fin de recuperar el espacio litoral en declive.

Ante consultas y estudios presentados por expertos en el tema de erosión costera, se confeccionó el Plan Integral de Manejo Costero (2006), que aspira reconstruir la duna cortada, pero para ello es imprescindible demoler las construcciones que año tras año habían realizado los concesionarios de balnearios. En la actualidad (2007), se intenta dar una solución a la problemática ambiental mencionada a través de un reordenamiento del espacio litoral que implica la demolición de las instalaciones de los balnearios, la relocalización de las unidades turístico-fiscales, la recuperación de mayor superficie de playa para uso público y la asignación de nuevas

licitaciones basadas en un criterio de sustentabilidad ambiental y calidad de servicio en playa. Situación que fue posible realizar en el marco de una política turística que aspira el consenso de los actores del sector público y privado, y bajo los principios de la gestión participativa, están transformando el espacio turístico litoral en un nuevo escenario turístico.

La adopción de los nuevos patrones con características cualitativas ambientales, se transformó en un proceso complejo donde se enfrentaron los intereses de las administraciones y de los agentes económicos. La adaptación de la oferta tradicional del territorio litoral a las nuevas exigencias de la demanda para mantener la competitividad del destino requirió una diferenciación y diversificación del producto. Villa Gesell como destino de sol y playa trata de aprovechar la singularidad para diferenciarse de la región turística y busca la diversificación del producto insertando nuevos elementos, así surge un modelo de balneario que integra e intenta proteger al recurso natural.

### Referencias bibliográficas

- ACERENZA, Miguel Ángel (1984) – *Administración del Turismo. Conceptualización y Organización. Volumen I*. México, Ed. Trillas – México. Edición 1991.
- AROCENA, J (1995), *El Desarrollo Local. Un desafío contemporáneo*. CLAEH – Universidad Católica del Uruguay. Editorial Nueva Sociedad.
- BARRADO, Diego y CALABUIG, Jordi (2001), *Geografía Mundial del Turismo*. Editorial Síntesis. Madrid - España.
- BOULLÓN, Roberto (1985), *Planificación del Espacio Turístico*. Editorial Trillas. España.
- CARLEVARI, Isidroy CARLEVARI, Ricardo (2003), *La Argentina. Geografía humana y económica*. 13° Edición. Ed. Grupo Guía. Argentina.
- CLARÍN (2006), *Argentina pueblo a pueblo*. Tomo VI. Ed. Arte Gráfico Editorial Argentino. Argentina.
- CHIOZZA, Elena y FIGUEIRA, Ricardo (1982), *Atlas total de la República Argentina*. Ed. Centro Editor de América Latina. Argentina.
- DADON, José (2005), *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 FIGUEROA, Enrique J. (1998), *Problemas de la Historia Urbana y Regional. Algunos conceptos*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.
- GESELL, Rosemarie (1993), *Carlos I. Gesell, su vida*. Editorial Printer. Argentina.
- LICKORISH, Leonard J. (1994), *Desarrollo de Destinos Turísticos, Políticas y Perspectivas*. Ed. Diana, México
- KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.
- MANTERO, Juan Carlos (2005), *Centros Urbanos Bonaerenses Puesta en Valor y en Desarrollo Turístico Recreacional*. Revista APORTES y Transferencias, Año 10 vol 2. CIT UNMdP. Mar del Plata.
- ORTEGA DOMÍNGUEZ, Ramón y RODRÍGUEZ MUÑOZ, Ignacio (1994), *Manual de Gestión del Medio Ambiente*. Fundación MAPFRE. Editorial MAPFRE. España.
- PEARCE, Douglas (1988), *Desarrollo turístico. Su planificación y ubicación geográfica*. Editorial Trillas. México (1991).
- SÁNCHEZ, Joan Eugeni (1985), *Por una Geografía del Turismo Litoral. Una aproximación metodológica*. Revista Ciencia Regional. Estudios Territoriales. España.
- STRAHLER, Arthur N. y STRAHLER, Alan H. (2005), *Geografía Física*. Ediciones Omega. España.

TAUBER, Fernando (1998), *Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Ed. de la Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

VEGA, Manuel (1995). *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires*. Tomo I, Aspectos Básicos. Ed. Banco de la Provincia de Buenos Aires. Argentina.

VERA REBOLLO, Fernando; LOPEZ PALOMEQUE, Francisco; MARCHENA GÓMEZ, Manuel y ANTÓN CLAVE, Salvador (1997), *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona – España.

**Ordenanzas municipales**

Ordenanza municipal N° 2050/06 – Plan Integral de Manejo Costero (Villa Gesell).

Ordenanza municipal N° 1487/96 – Creación Reserva Natural Municipal Faro Querandí (Villa Gesell)