

El turismo emergente en los 90 en Mar del Plata

PLAYAS PRIVADAS: la pérdida del Espacio Público

El caso de "La Reserva del Mar Sociedad Anónima"

.....
Guillermo Cicalese

... ¿Es posible dormir con el sonido del mar y despertar escuchando pájaros?...

La década del 90 muestra para la ciudad de Mar del Plata el inicio de una etapa signada por la coexistencia de un turismo masivo en crisis, con un turismo emergente practicado por sectores de la sociedad de alto poder adquisitivo. Estas nuevas prácticas -producto de los drásticos cambios en el modelo económico social- demandan establecimientos recreativos y formas de organización espacial con un sesgo marcadamente diferenciado. Es en el subespacio litoral donde estos acondicionamientos territoriales cobran mayor importancia.

La investigación de las transformaciones recientes en la franja costera sur permite notar la materialización de planes históricos de creación y jerarquización de espacios de ocio calificados. Un estudio de caso, la construcción de un complejo residencial turístico localizado en las playas del sur, resulta revelador de las nuevas tendencias. El complejo "La Reserva del Mar Sociedad Anónima" se edifica actualmente sobre 102 hectáreas de playas forestadas, extendiéndose la zona de intervención desde el Faro Punta Mogotes hasta el Paraje Los Acantilados (ver recuadro).

Las primeras construcciones se inauguraron durante la temporada 95/96 sobre 13 hectáreas en la ribera derecha del Arroyo Corrientes, previéndose una inversión inicial de 20 millones de pesos a cargo de la empresa Aragón S.A. El proyecto aprobado comprende: condominios, hoteles internacionales, clubs privados, country club, complejos comerciales, restaurantes, balnearios, instalaciones para actividades náuticas, canchas para deportes, caballerizas, etc. La fuente sobre los montos de inversión corresponde a declaraciones efectuadas por el director de obra. Noticias de la Semana. Año XV. N° 996. 28 de Enero de 1996. P.46.

Ahora bien, ¿qué conocimientos nos puede aportar el estudio de los megaproyectos espaciales que los actores imponen territorialmente?; ¿por qué centramos nuestra pesquisa sobre este distrito de gestión privada y el sistema de relaciones microsociales? Creemos que esta investigación arroja luz en los siguientes temas: en primer lugar, al conocimiento histórico de la construcción pública de un paisaje planeado para el ocio de clases sociales altas; en segundo lugar, sobre la gestión privada y estrategia política de la compañía "Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria" frente al poder público; y en tercer lugar, sobre la relación entre el constructo -enclavado en un fragmento territorial privilegiado como lo es el Paseo Costanero Sur- y la respuesta de la dirigencia local a las nuevas prácticas recreativas y valores culturales.

Historia

El Area Sur cuenta con una historia de proyectos que se comenzaron a pergeñar en la década del 30. Por ese entonces, las élites conservadoras locales y provinciales le reservaron un destino privilegiado. El Ministerio de Asuntos Agrarios de la Nación intervino originalmente llevando a cabo un intenso trabajo de fijación de médanos vivos sobre la franja litoral, que culminó en un variado bosque marítimo rico en arbustos, pináceas y eucaliptus. A los esfuerzos de estabilización del paisaje se sumó la obra pública que construyó entre los años 1937 y 1938 la Ruta Provincial N° 11, hoy denominada Paseo Costanero Sud "Dr. Arturo H. Illía". Y aquí nos detenemos en un corte histórico que estimamos conveniente analizar. La década del 30 marca para Mar del Plata la transición de la "villa aristocrática" a una ciudad abierta a los contingentes masivos. Es la época de acondicionamiento y estetización del paisaje (1), y de preocupaciones urbanísticas sobre el rumbo de la ciudad. Se construye el Edificio Rambla Casino, se urbaniza Playa Grande y se crean parques y jardines públicos. La ligazón entre dirigencias conservadoras lugareñas y provinciales propiciaron para ese "sur lejano" un destino especial. Manuel Fresco - gobernador bonaerense- en su obra "Cuatro años de gobierno, 1936-1940" describe el plan general asociado a la construcción de la ruta: "Esta clase de caminos que los in-



giles llaman 'parkways' y para lo que en castellano no hay todavía una expresión bien definida son de un carácter completamente distinto a un camino común". Esta excepcionalidad consistía en la construcción de "vías verdes" complementadas

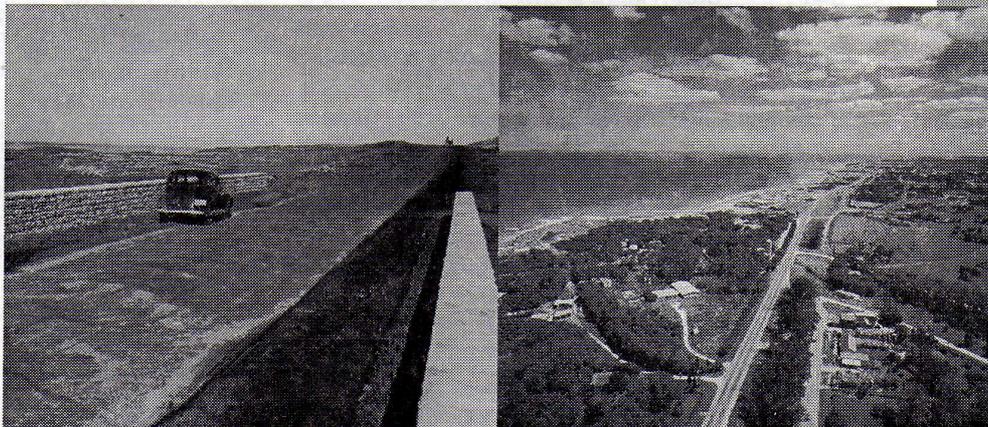
con paseos peatonales, parquización de banquetas, sendas para equitación, caminos para ciclistas, emplazamiento de balnearios, clubes de campo, restaurantes y confiterías de alta calificación. Marshall Berman refiriéndose a los parkways norteamericanos dice "Estas vías, con su artístico paisaje y fluida circulación, aunque un tanto raídas después de medio siglo, todavía están entre las más bellas del mundo. Pero su belleza no emana ... del entorno natural que

rodea la ruta: surge del ambiente creado artificialmente por la propia ruta. Incluso si estas vías-parque no unieran nada ni llevaran a ninguna parte, seguirían constituyendo una aventura en sí mismas." Luego agrega en relación al urbanista que las ideó: "sus vías-parque sólo podían ser reconocidas desde el coche particular: sus pasos a nivel fueron construidos deliberadamente demasiado bajos para que los autobuses pasaran por ellos, de modo que el transporte público no pudiera llevar grandes masas de la ciudad a la playa ... espacio abierto únicamente a quienes estuvieran en posesión de las máquinas más recientes -era, recordemos, la época de los Fort T- y una forma de espacio público singularmente privatizada. Moses utilizó el diseño físico como medio de criba social, para cribar a todos aquellos que no tuvieran sus propias ruedas ... Para la gran mayoría de los neoyorkinos, no obstante, su verde nuevo mundo solamente ofrecía una luz roja" (Marshall Berman, 1989). El plan espacial ideado para el área en la década del 30, parece concretarse en los 90, no sólo con el constructo que nos ocupa, sino además con la oferta de ocio preexistente, en reestructuración o por crearse (ver recuadro).

Pensamos que esta oferta satisface a las expectativas del denominado "turismo alternativo" (Bertoncello, 1997) que comprende: el agroturismo, el turismo de estancias, los alojamientos de tiempo compartido, las granjas ecológicas, recreativas y educativas, los spa y las prácticas deportivas asociadas a la morfología del paisaje. Entre los establecimientos, se encuentran en la costa: el Complejo Manantiales Club de Mar (Ruta 11, Km. 17,5) y el Aquarium (Faro Punta Mogotes). En proceso de privatización las colonias Unidades Turísticas Chapadmalal (Ruta 11, Km. 30), el Complejo Balneario Punta Mogotes y, en reconversión turística, la empresa social Residencias Cooperativas de Turismo (Paraje Siempre Verde, Ruta 11, Km. 25). En el interior y en ambiente rural: el country Marryui (Ruta 11, Km. 27), la Estancia Santa Isabel (Ruta 11, Km. 19); el Golf Club Los Acanalados, el hospedaje de tiempo compartido Apartur y la Granja La Pilarica.

Gestión Privada y estrategia política

Para la construcción de la ruta el gobierno provincial expropió parte de la Estancia Cabo Corrientes propiedad

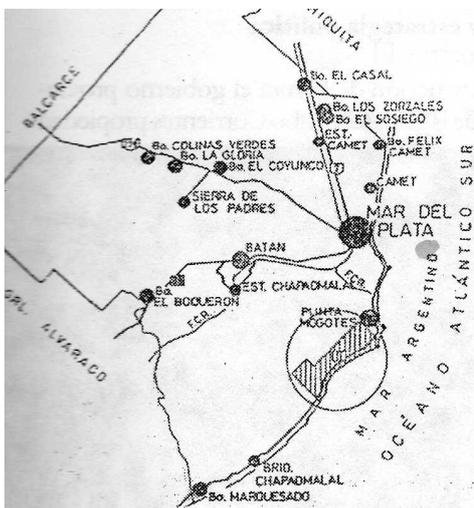


de los descendientes de Patricio Peralta Ramos, fundador de la ciudad. Ante el reclamo judicial de los descendientes en 1958, y luego de un largo proceso que culminó en 1970, la Corte Suprema de Justicia de la Nación reconoció que una franja de tierras costeras de 102 hectáreas no se encontraba incluida en la expropiación. De este modo se admitió legalmente la propiedad privada de las playas(2). Los descendientes transfirieron a Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria la posesión y el usufructo de las playas, destinándolas a la extracción mineral durante la mayor parte del año, y a la explotación balnearia durante la temporada estival. En 1973, la compañía presentó el primer proyecto de construcción de un complejo residencial turístico ante el gobierno municipal. El discurso que acompañó a esta primera presentación fundamentaba la radicación de 15.000 habitantes entre la ruta y la línea de ribera, con el fin de evitar el "sesgo exclusivista". Mientras que el concejo deliberante se mostraba renuente a la iniciativa, el ejecutivo comunal iniciaba negociaciones con la compañía.

El núcleo del desacuerdo se centró con los burócratas responsables del plan director en dos cuestiones principales. Por un lado, en la resistencia de la empresa en cumplir con el Decreto 9196/50 que la obligaba a ceder al fisco provincial una faja de 100 metros lindera a la línea de ribera. Por el otro, en la construcción de viviendas multifamiliares sobre la playa, punto en el cual la compañía condicionaba la viabilidad del proyecto.

Lo que terminó de dar por tierra con el proyecto en la segunda parte de la década del 70, fue la resistencia de las burocracias públicas a dar aprobación a un hecho que se presentaría como irreversible para las normas territoriales que se encontraban en preparación. El municipio estaba planeando el ordenamiento físico del partido y en la provincia se estaba elaborando la ley de ordenamiento territorial provincial -finalmente sancionada en 1977. En este sentido el dictamen fue terminante: "... esta Asesoría General de Gobierno ha señalado que la propuesta presentada no satisface los requerimientos del Art.58 de la Ley 8912, en punto a garantizar la pública utilización de la ribera, el libre acceso a la misma, y la continuidad del tránsito a lo largo de ella ... En mérito a todo ello, puede el señor





El área señalada por la circunferencia incluye tanto en el sector de influencia privada (entre el Paseo Costanero Sud y la línea de rivera) como los barrios aledaños

Ministro dictar el pertinente acto administrativo por el que se deniegue la petición impetrada por la firma 'Playas del Faro S.A.' y, previa notificación a la interesada se ordene el archivo de las presentes actuaciones(3)".

El proyecto es recreado y nuevamente presentado en 1989, en esta oportunidad en otro contexto político y cultural. La Ordenanza Municipal 8434/91 fijó los indicadores territoriales, más el Decreto Provincial 1308 (7-6-95) aprobó y dio la certidumbre jurídica necesaria para la construcción de la Reserva del Mar Sociedad Anónima. La reinterpretación que en esta ocasión se hizo de la Ley de Ordenamiento Territorial 8912/77 encuadró el constructo como "plan particularizado en un área urbana preexistente", zanjando la controversia. La compañía evitó someter la viabilidad de su plan a los estrictos criterios de evaluación de haber sido categorizado como "ampliación de núcleo urbano". De esta forma, no tuvo que ceder la franja de playas de 100 metros al fisco provincial, ni los sitios destinados a espacios públicos (vías para la circulación, áreas verdes y terrenos para equipamientos comunitarios), logrando en esta instancia, las condiciones necesarias para la localización de un complejo residencial exclusivo.

Prácticas locales

Ahora bien, ¿cuál fue el contenido del contexto que se dio para que este proyecto tan resistido lograra finalmente ser aprobado? ¿Por qué fue aceptado por el nivel político local, cuando ahora se lo exhibía adrede con un carácter exclusivo? Creemos que hay un cambio de valores culturales - una nueva búsqueda de productos turísticos, un consenso político y una estrategia de la élite local que nos brinda la pauta del cambio. Citemos por un momento el folleto que publicita el complejo: "Si usted elige los balnearios al sur del faro, seguramente lo hace por lo especial del lugar. A todo lo que encontró en estas playas, se le sumará ahora un estilo que se da en los mejores resorts del mundo. Si usted valora el bosque va a poder vivir dentro de él conservándolo, en contacto directo con el mar y protegido. Podrá dormir con el sonido del mar en lugar del tránsito. Despertar escuchando pájaros.

Caminar desde su casa por parques y playas. Y llegar hasta la orilla del mar sin cruzar rutas o calles, ni siquiera internas. Por primera vez en nuestra costa usted podrá vivir en el bosque, sobre el mar, en un lugar privado con ingreso exclusivo para propietarios, usuarios e invitados. Por primera vez se reconoce por ordenanza municipal la existencia de playas privadas." El producto urbano que se ofrece muestra un contenido simbólico que sintoniza con valores muy sentidos para las clases medias altas. Abunda en cualidades escasas en los actuales ámbitos urbanos: calidad ambiental y seguridad privada. Asimismo, no debe dejarse de lado que -dentro de la posmodernidad- el mercado inmobiliario y turístico parece coordinar con el imaginario que responde a una necesidad de identidad para ciertos grupos sociales: la idea de "pertenecer" a un barrio aparte o realizar sus vacaciones en un "lugar privilegiado(4)".

El modelo socio-económico aperturista (1976-1983) expuso a las clases medias a una fuerte disparidad interna, lo que explica de alguna forma su cambio de valores y actitudes. Se hace muy difícil definir una identidad que describa a la clase media, sus hábitos se encuentran muy diferenciados, sobre todo luego de las bruscas transformaciones del mercado. La polarización se manifiesta de dos formas: mientras parte de ella se sumerge en lo que se define como nueva pobreza, otro grupo sobresale como los nuevos ricos, que prosperan haciendo espectacularmente gala de su "diferencia". "La sociedad que se constituyó con la Argentina moderna, continua y relativamente homogénea, en la que no se percibían cortes bruscos, deja paso a otra fuertemente segmentada, de partes incomunicadas y hasta enfrentadas, separadas por su capacidad de consumo pero también por sus ideas sobre la sociedad en su conjunto y lo que cada uno puede esperar de ella"(Romero, 1994). El mismo investigador es aún más preciso, "Creo que la Argentina fue socialmente democrática. No políticamente democrática, pero socialmente sí. En los últimos 20 años, veo un viraje hacia la latinoamericanización. Hasta mediados del '70 reconocíamos el derecho a la incorporación. Ahora hay ideologías y prácticas distintas, tenemos countries que se encierran, ..."(5)".

Para concluir, abordamos brevemente las estrategias de la élite local para revertir la crisis social y económica, y el consenso neoliberal que en los 90 produce una avalancha de legislación que prioriza el mercado en la organización y construcción territorial. Desde la segunda mitad de la década del 70, con la implantación del modelo aperturista por la dictadura militar, se precipitó la crisis de la actividad turística que repercutió en particular en Mar del Plata, estación pionera y paradigma del turismo masivo. Como respuesta la dirigencia política y social redobló la apuesta turística, orientando los esfuerzos económicos públicos y privados a la diversificación y jerarquización de la oferta recreativa. Sólo dentro de estos esfuerzos se entienden determinadas estrategias públicas que tienden a otorgar concesiones a la inversión privada en el sector comercial ligado al "turismo de calidad". Entre los incentivos se puede contabilizar las exenciones a derechos de construcción e impositivas a los hospedajes de categoría, así como la flexibilización de condiciones contractuales en la construcción de balnearios. Carreras, en alusión a las crisis europea de 1973, afirma "la desindustrialización se ha acelerado convirtiendo a las actividades económicas de los llamados servicios, en



general, y a las turísticas, en particular, en una de las más realistas alternativas, sino la única, para la mayoría de las regiones y ciudades; ello ha sido especialmente acusado en las grandes metrópolis que poseían ya un cierto grado de internacionalización.” (Carreras, 1996). La dificultad de transpolar estas estrategias al caso concreto de Mar del Plata, presenta límites concretos y algunos interrogantes no resueltos: ¿Se ha evaluado el impacto económico de las localizaciones turísticas de calidad? ¿Puede la ciudad reconvertir su imagen forjada durante el modelo de sustitución y pretender un perfil turístico internacional?; y de acuerdo a las estrategias más recientes: ¿son los megaeventos deportivos y artísticos el medio adecuado para crear las condiciones propicias para la internacionalización de la ciudad?

Notas

(1) Pastoriza (1996) expresa que la identificación ideológica entre estructuras burocráticas comunales y provinciales, cobijó para la ciudad de Mar del Plata una serie de grandes obras fundadas en la trilogía “camino”, “urbanización de ciudades” y “urbanización de playas y costas”.

(2) Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación N° 65.345. Carboni de Peralta Ramos, María G. contra la Provincia de Buenos Aires. Nota a pie de página: análisis y comentarios de Jos, Canasi. 24 de Abril de 1970. En revista La Ley (T 139). Pp. 47 a 54.

(3) Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Dictamen 15-12-83. Folios 128-130. Expediente N° 4049-1758/80

(4) Algunos de los balnearios del sur han desarrollado un “turismo de exposición” al ser frecuentados tradicionalmente por la farándula, dirigentes sindicales y políticos afectos a los medios masivos. Incluso es usual que se conviertan en escenarios frecuentes de los programas televisivos del verano.

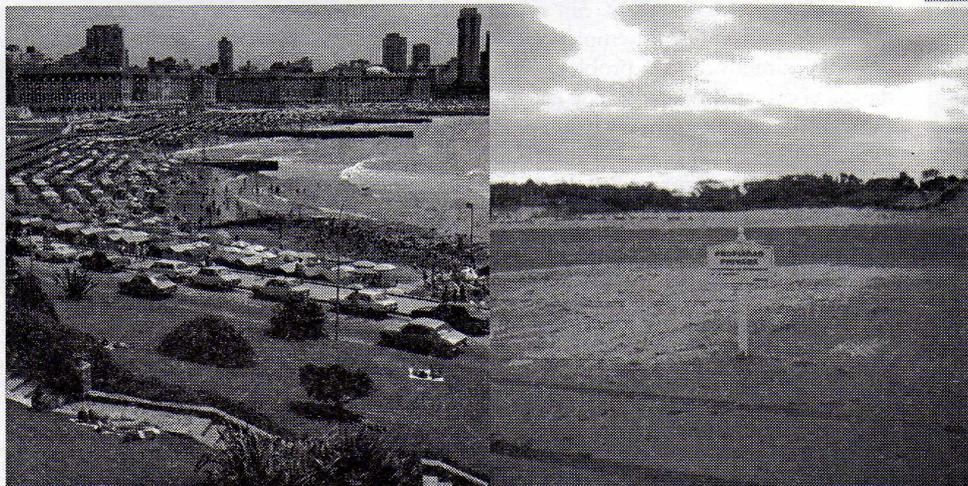
(5) Reportaje a Luis Alberto Romero publicado en la revista “Descubrir”. Año 6. N° 68. Marzo de 1997. Pp. 74 a 76.

·Específicamente para conocer las estrategias de los fomentistas ante la compañía se puede consultar: Cicalesse Guillermo (1997). Vecinos verdes, playas privadas y burócratas. La construcción del litoral sur en la ciudad de Mar del Plata. 1978-1995. Grupo de Historia Oral. CEHAU. FAUD. (A editar). El proceso político administrativo y las cualidades estructurales del complejo turístico se desarrollan en: Cicalesse Guillermo (1997). La revalorización del sector costero sur en la ciudad de Mar del Plata. Proyectos turísticos exclusivos, gobierno municipal y organizaciones vecinales, 1970-1995. 6° Encuentro de Geógrafos de América Latina. Territorios en redefinición. Lugar y mundo en América Latina. Instituto de Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Buenos Aires.



Bibliografía

- Berman Marshall (1989). Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad. 3ed. Siglo XXI. Buenos Aires.
- Bertoncello Rodolfo (1997). Turismo “alternativo” en Argentina: ¿una nueva forma de consumo del patrimonio natural?. Departamento de Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. UBA.
- Cacopardo Fernando (1996). La conquista de la playa: conflictos, prácticas y representaciones en el proceso de formalización de la costa de Mar del Plata entre 1890 y 1939. En Cacopardo Fernando (Edit.). Apuestas entre dos horizontes. Mar del Plata. Ciudad e Historia. Alianza. En prensa.
- Carreras Carles (1996). Turismo urbano: el efecto de los megaeventos. En Rodríguez Adyr. Turismo e Geografía. Reflexos teóricos e enfoques regionales. HUCITEC. San Pablo.
- Cicalesse Guillermo (1994). Administración y apropiación del recurso playa en una fase de crisis del turismo: Mar del Plata, 1983-1993. Seminario “Las ciudades en la ordenación del territorio”. UBA-UNMdP-MGP-Presidencia de la Nación. Mar del Plata, mayo de 1994.
- Pastoriza Elisa (1996). Mar del Plata en los años 30: entre la regresión política y el progresismo social. En Melón Pirro Julio y Pastoriza Elisa (Comp.). Los caminos de la democracia. Biblos. Buenos Aires, pp. 207-224.
- Romero Luis Alberto (1994). Breve Historia Contemporánea de Argentina. Fondo de Cultura Económica de Argentina. Buenos Aires



Guillermo Cicalesse

es Profesor de Geografía. Actualmente se desempeña como Profesor Adjunto en las Cátedras de “Geografía Turística” en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, y en las de “Seminario en Recursos Oceánicos” y “Teoría y Metodología de la Investigación Geográfica” en la Facultad de Humanidades. Esta realizando el trabajo de Tesis de la Maestría en Ciencias Sociales (FLACSO) y es integrante de los Grupos de Investigación “Historia Oral” en la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño y “Análisis Político” en la Facultad de Humanidades.

