



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



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

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



## Uso y manejo de los recursos costeros en Villa Gesell, Argentina

Graciela Benseny<sup>1</sup>

**Resumen:** La costa de la Provincia de Buenos Aires (Argentina), a mediados del siglo XX sufre un proceso de fragmentación y surgen numerosas urbanizaciones turísticas como consecuencia de la valorización del territorio litoral. Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, bajo el enfoque cualitativo, aplicando el método geo-histórico, con el objetivo de analizar los usos y el manejo de los recursos costeros en la localidad de Villa Gesell e identificar las consecuencias ambientales originadas por la urbanización turística, donde la erosión costera se transforma en la principal problemática. Se selecciona Villa Gesell por su condición de localidad marítima especializada en el turismo, donde su economía depende del monocultivo turístico, y se reflexiona sobre los usos que surgen del manejo de las actividades humanas en el sector de playa, que constituye el principal recurso natural en el cual se basa su atractividad y posicionamiento como destino turístico de sol y playa.

**Palabras-clave:** Recursos Costeros. Turismo de Sol y Playa. Villa Gesell (Argentina).

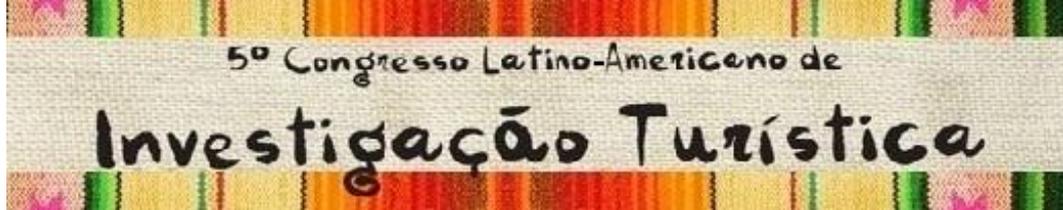
### Introducción

A través de la historia de la humanidad, la zona costera registra diferentes usos y manejo de los recursos. En los tiempos prehistóricos, la playa como recurso natural era el camino que facilitaba el desplazamiento y proveía parte de los alimentos; durante el Renacimiento se transformó en el acceso de entrada del invasor; a partir del siglo XV, con el proceso de expansión de fronteras de los imperios europeos facilitó el ingreso del conquistador adquiriendo una imagen de inseguridad y peligro. En la actualidad, tres cuartas partes del total de las ciudades más importantes del mundo se localizan a orillas de un océano, lago y/o río, siendo la playa un recurso natural muy valorado para la vida social y recreativa de la población residente y turística.

Desde la visión del turismo, los recursos costeros conforman un espacio de recreo para las prácticas helio-balnearias y deportivas, constituyen un área muy dinámica, donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres y marinos. En palabras de Vera et al. (1997), la presencia de recursos naturales define la localización espacial del turismo y permite diferenciar entornos configurados por la función turística. A nivel mundial, los destinos litorales localizados en la zona intertropical constituyen el principal escenario del turismo de sol y playa, concentran gran parte de la oferta turística y captan tres cuartas partes de la demanda del turismo internacional, atrayendo turistas por la posibilidad de nadar, tomar sol, practicar deportes náuticos, contemplar y fotografiar paisajes, disfrutar de una temperatura moderada, etc. (O.M.T. 2005).

---

<sup>1</sup> Doctora en Geografía (UNS), Magister en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano (UNMdP), Licenciada en Turismo (UNMdP), Profesora Asociada en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales – Carrera Licenciado en Turismo, Centro de Investigaciones Turísticas - Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina). *E-mail:* benseny@mdp.edu.ar gracielabenseny@yahoo.com.ar gracielabenseny@gmail.com



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

El acondicionamiento del espacio litoral origina una rápida transformación territorial, social y económica, donde las actividades tradicionales ceden lugar a los modelos de implantación que impone el turismo, se acelera la urbanización y configura la especialización turística. Se produce una expansión territorial y modificación del uso de suelo en las zonas rurales y urbanas preexistentes. En palabras de Vera et al. (1997: 93) ...

“La actividad urbano-turística se convierte en el factor polarizador y dinamizador de las economías locales del litoral y su expansión queda condicionada a las posibilidades y disponibilidades de suelo (reducido interés agrícola, proximidad al mar), oportunidades de mercado (crecimiento de la demanda) y desarrollo de infraestructura”...

Desde esta perspectiva, los objetivos que guían la investigación aspiran analizar los usos y el manejo de los recursos costeros en la localidad de Villa Gesell (Argentina), identificar las consecuencias ambientales originadas por la urbanización turística y reflexionar sobre los usos que surgen del manejo de las actividades humanas sobre la playa, como recurso natural y sustento de la actividad y posicionamiento del lugar como destino turístico de sol y playa.

A través del método geo-histórico es posible reconstruir los usos y el manejo de los recursos naturales en el territorio ocupado por la localidad de Villa Gesell. Milton Santos (1997) sostiene que las características de la sociedad y del espacio geográfico, en un momento determinado de su evolución, se relacionan con el estado de las técnicas. El conocimiento de los sistemas técnicos sucesivos permite la comprensión de las formas históricas de estructuración, funcionamiento y articulación de los territorios, desde su inicio hasta el presente. Cada período es portador de un sentido, compartido por el espacio y por la sociedad, representativo de la forma como la historia realiza las promesas de la técnica.

Todo lo que existe articula el presente y el pasado, debido a su propia existencia; articula igualmente el presente y el futuro; por lo tanto, para comprender una situación cualquiera se



necesita un enfoque espacio-temporal. El tiempo es un concepto relativo resultado de un tiempo concreto, dividido en secciones con características particulares, que permiten una periodización basada en parámetros interrelacionados capaces de ser empirizados. Las relaciones entre los períodos históricos y la organización espacial revelan una sucesión de los sistemas espaciales, donde el valor relativo de cada lugar cambia en el transcurso de la historia (Santos, 1997).

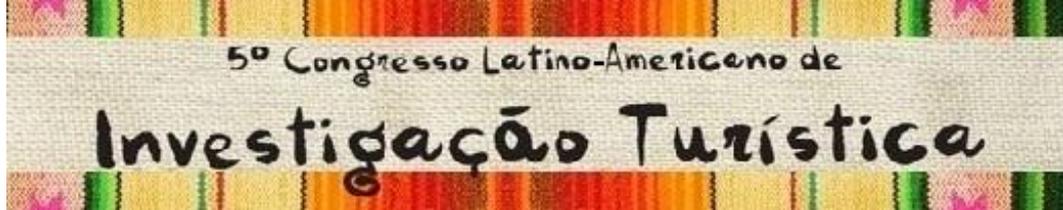
Como técnicas de recolección de datos se realizan entrevistas semi-estructuradas a informantes calificados vinculados directa o indirectamente a la actividad turística responsables del: sector público (Director de Turismo, Secretario de Planeamiento, Coordinador del Área de Medio Ambiente); sector privado turístico (Cámara de Inmobiliarias; Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confeiterías y Afines de Villa Gesell; Cámara de Comercio, Unidades Turísticas Fiscales de Playa de Villa Gesell) y representantes del Tercer Sector (Asociación Ambientalista Verdemar). Además, se realizan visitas de observación directa (durante el período 2006/2011 en diferentes estaciones del año) y utilizan fuentes secundarias que permiten reconstruir la evolución de la localidad de Villa Gesell como objeto de estudio, resultando de suma utilidad la consulta de: planos catastrales disponibles en el Museo Archivo Municipal de Villa Gesell, Censos Nacionales de Población (correspondientes al período 1980/2010), periódicos impresos y sitios de información virtual.

La consulta de las fuentes documentales y virtuales, sumados los datos relevados durante el trabajo de campo, así como la comparación y superposición de planos permiten reconstruir los diferentes momentos históricos en la apropiación del territorio y analizar los usos y el manejo de los recursos costeros en la evolución turística de la localidad.

### **1. Descripción del contexto de estudio**

El partido de Villa Gesell se localiza en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires (Argentina), a 37º 22' latitud sur y 57º 02' longitud oeste. Limita al norte con Pinamar, al este con el Océano Atlántico, al sur con Mar Chiquita y al oeste con General Madariaga. Su superficie alcanza 28.500 has., está dividido en las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul. Según el Censo Nacional de Población del año 2010 registra 31.353 habitantes, distribuidos en 15.750 varones y 15.603 mujeres ([www.indec.gov.ar](http://www.indec.gov.ar)).

Se localiza en la costa marítima de la llanura pampeana, sobre el área continental resultante del relleno de la Paleobahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío por la acción de los vientos del este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos. Las arenas transportadas desde el sur por la corriente de deriva construyeron una serie de islas de barrera, que al unirse conforman una defensa para la acumulación de sedimentos, originando médanos con alturas que superan los 20 m. La barrera medanosa es el rasgo dominante



en el área de estudio, presenta un ancho oscilante entre 3 y 4 km., gran parte fue forestada y fijada por el hombre, solo en algunos sectores se mantiene el médano vivo o con arena móvil (Vega, 1995).

**Figura Nº 1. Localización de Villa Gesell**



Se encuentra a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso desde la Ruta Provincial Nº 11, conectada hacia el norte con las rutas Nº 74 y 35. Posee una terminal de micros en la zona sur y un aeropuerto ubicado a 2 km. de la rotonda de ingreso. La conexión ferroviaria se realiza a través de General Madariaga, distante a 45 km. de la ciudad.

Integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto a los partidos de: La Costa, Pinamar, Villa Gesell, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata localidad cabecera) y General Alvarado (Miramar), enlazados por la Ruta Provincial Nº 11- Interbalnearia.

Fuente: <http://www.ign.gob.ar> (10/03/2012)

Es un municipio urbano, donde la principal actividad económica se basa en el turismo, acompañada de un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros sólo durante la temporada estival. En verano la demanda turística supera el millón de visitantes y es uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre las costas del Océano Atlántico (Kirbus, 1995).

El clima de la región es templado oceánico, predominan días con sol radiante y temperaturas de valor medio de 22.4°C en enero y de 8.5°C en julio, con una media anual de 15.2°C. Los valores extremos están determinados por máximos medios de 24°C a 25°C y máximos absolutos que no superan los 33°C y los mínimos medios alcanzan 8°C y los mínimos absolutos 0°C en forma excepcional. Las heladas se caracterizan por su variabilidad, el período se inicia los primeros días de junio y finalizan en el mes de agosto. Las precipitaciones anuales oscilan en 928 mm. (Tauber et al., 1998).



El origen de Villa Gesell está ligado a la figura de su fundador. Carlos Gesell, comerciante dedicado a la fabricación y venta de muebles y artículos de bebés, para asegurarse la obtención de madera decidió plantar un bosque en un amplio campo de médanos localizado en la costa marítima bonaerense (Gesell, 1983). Su historia refleja la oportunidad de comprar un terreno a bajo precio para forestarlo y así obtener madera destinada a la fabricación de sus muebles, años más tarde la forestación fue cambiada por una urbanización, que trajo aparejada una fuerte intervención y acción transformadora del recurso natural generando problemas ambientales.

## 2. Resultados

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

A través del tiempo, los usos en la zona costera fueron cambiando. Desde un uso agrícola-ganadero, a un uso urbano-turístico, y en algunos casos un uso industrial; donde el hombre decide el manejo de los recursos naturales. Desde una gestión autoritaria y/o participativa, la historia ambiental reconoce diferentes usos y manejos de los recursos costeros, y los hechos evidencian, escaso conocimiento de las condiciones naturales y ambientales del lugar, que conducen a tomar decisiones donde entran en juego diferentes intereses económicos y ambientales, que pugnan entre el uso indiscriminado o la conservación de los recursos.

El proceso de conformación espacial de Villa Gesell y la consecuente evolución turística, parte de una periodización surgida del estudio de acciones y objetos compartidos en diferentes épocas que permiten reconstruir el contexto geo-histórico. Según postula Milton Santos (1997), cada período evidencia existencias que permanecen, otras cambian y otras surgen como nuevas y resulta de la organización de variables, donde una empuja a las otras y encuentra armonía en el andar, donde la totalidad se reproduce y la crisis surge de una ruptura o falla en la organización originando el siguiente momento histórico. Se busca una coherencia que armoniza con la técnica, el objeto y la acción que permite determinar un límite entre el pasado y el presente; cuando la organización de las



variables pierde la cohesión indica que el sistema no está funcionando como antes y evidencia la crisis, ruptura o el nuevo período (es analizar el tiempo dentro del tiempo).

Milton Santos (1997) sostiene que las características de la sociedad y del espacio geográfico, en un momento determinado de su evolución, se relacionan con el estado de las técnicas. El conocimiento de los sistemas técnicos sucesivos permite la comprensión de las formas históricas de estructuración, funcionamiento y articulación de los territorios, desde el inicio de la historia hasta el presente. Cada período es portador de un sentido, compartido por el espacio y por la sociedad, representativo de la forma como la historia realiza las promesas de la técnica.

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

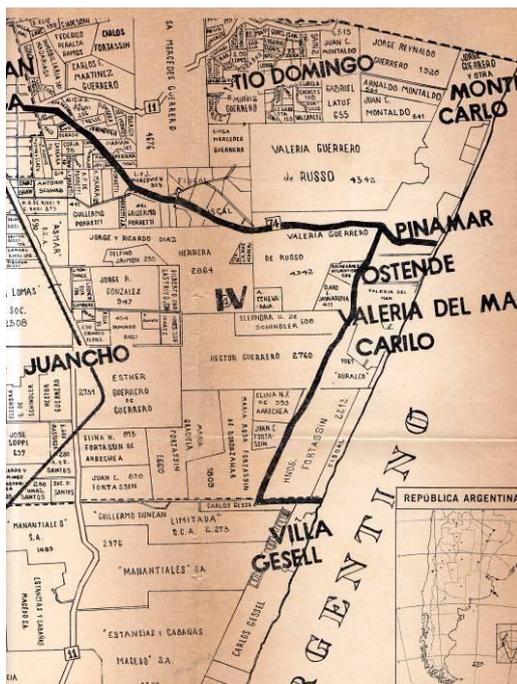
Para analizar la evolución turística en la conformación socio-espacial de Villa Gesell, se parte de una periodización basada en tres fases históricas, analizando los usos y el manejo de los recursos, la transformación del recurso natural a partir de su valorización y la implantación de una urbanización turística. El primero se centra en la fijación del médano con las tareas de forestación con especies exóticas para asegurarse la madera indispensable para su fábrica de muebles (1931/1940). Estabilizado el desplazamiento de la arena surge la idea de urbanizar y comienza la segunda fase basada en la colonización y búsqueda de inversores para conformar una nueva sociedad (1941/1970). La tercera fase aspira el desarrollo de la localidad a partir del valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico (1971/2012).

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

Según los registros de propiedad consultados, las tierras donde se funda Villa Gesell pertenecieron a la familia Leloir e integraban el Partido de Madariaga (Gesell, 1983; Palavecino y García, 2007). A comienzos del siglo XX en la provincia de Buenos Aires se realiza un reajuste de mensura, surgiendo un excedente fiscal. Los primeros propietarios deciden desafectar el borde costero de su estancia dedicada a la cría de ganado, formado por una barrera medanosa.

**Figura Nº 2. Mapa catastral año 1930**

# 5º Congreso Latino-Americano de Investigación Turística



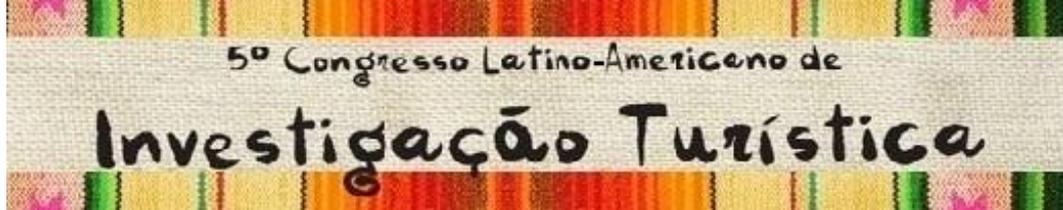
Fuente: Gesell (1983: 120)

Surge una fracción de 3.027 has. de médanos que son puestas a la venta y las adquiere un vecino de Madariaga llamado Sáenz Valiente, asiduo cazador de cerdos salvajes que habitaban los montes cercanos a los médanos, con la intención de realizar un emprendimiento dedicado a la cría de cerdos. El sistema de corrales construido (palo a pique), la naturaleza del suelo (arenoso) y los hábitos de la especie (cavar), pronto desalentaron al inversor, dado que los cerdos se escapaban y su negocio se desvanecía, quien decide devolver las tierras a la provincia.

Aparece un nuevo interesado vinculado con la construcción, Don Eduardo Credaro oriundo de La Plata, quien vislumbra la posibilidad de crear un emprendimiento industrial, avalado por la presencia de médanos de arena con más de 50 m. de altura, dispuestos en cuatro franjas longitudinales y paralelas a la costa. Comienza una actividad basada en la extracción y venta de arena. Los caminos eran difíciles de transitar, la arena se perdía durante el viaje y el costo final en el mercado de Buenos Aires no podía competir con el valor y la calidad de la arena extraída en las orillas del Río de la Plata, por ende el emprendimiento industrial poco tiempo duró y las tierras fueron devueltas a la provincia.

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

Experimentó con diferentes especies, tanto nacionales como extranjeras. Hizo pruebas con diversas semillas de verduras, flores, forrajeras, cereales, árboles y arbustos, hasta que probó con una planta forrajera similar a la alfalfa (*Melilotus Alba*) oriunda de Siberia, actuando como planta protectora logró detener el desplazamiento de la arena. Una vez atrapada la arena, comenzó a



cultivar pinos marítimos traídos de África y Francia (*Myoporum Acuminatum*), acacias de Australia (*Acacias Trinervis*, *Saligna* y *Robinia*) y diferentes especies de eucaliptos y álamos australianos; además de tamariscos (*Adesmia Incana*) y espartos que conforman la flora autóctona y son capaces de resistir las condiciones del suelo, la escasez de agua y la deposición de sales marinas en su follaje (Masor, 1975; Gesell, 1983).

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

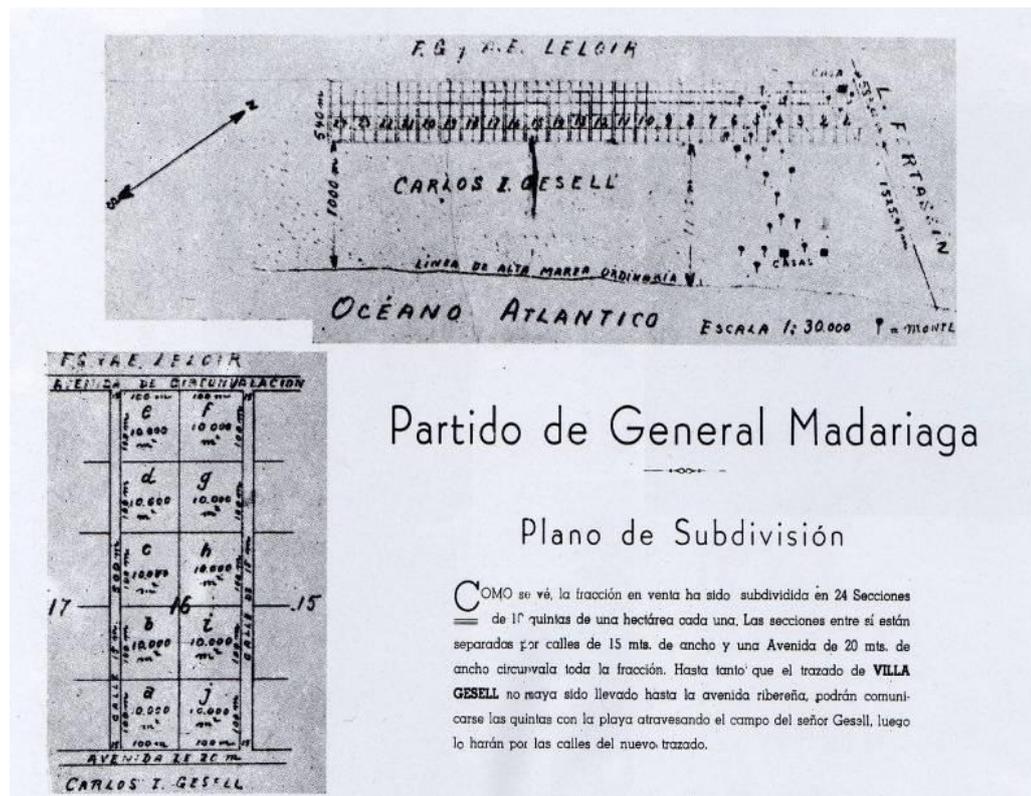
- **Segunda fase. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941 a 1970**

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

Comienza el loteo, la primera subdivisión se realiza a 1.200 m. de la costa y se adapta al diseño de damero, según lo estipula la normativa vigente (Ley Provincial 3.487/13 - Ley de fundación de nuevos centros de población). Abarcaba 600 m. por 5 km., dividido en 24 secciones de 10 quintas de 1 ha. cada una. Las calles que dividen las secciones medían 15 m. y la fracción estaba delimitada por la Avenida de Circunvalación (20 m. de ancho) y el Boulevard Silvio Gesell (50 m. de ancho). El acceso al mar de los futuros propietarios estaba garantizado por una servidumbre de tránsito que atravesaba los campos cercanos a Gesell.

**Figura Nº 3. Primer loteo de Villa Gesell**

# 5º Congresso Latino-Americano de Investigação Turística



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

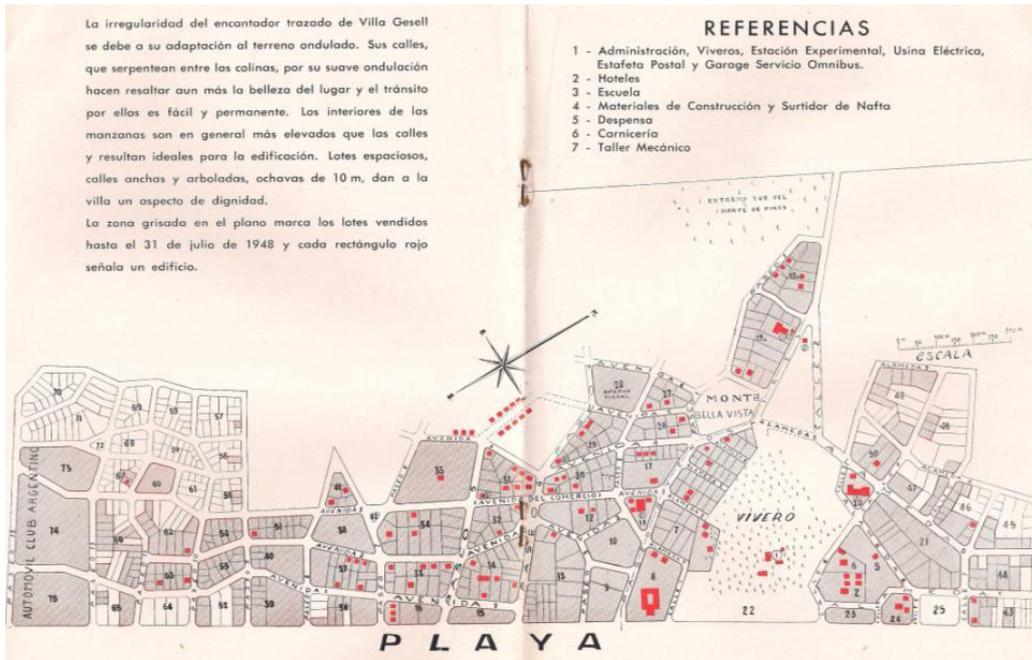
El fundador vislumbró la oportunidad de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno, adoptando un trazado irregular y un diseño arquitectónico de una villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas a dos aguas (1941). La incipiente urbanización poseía tres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

En el siguiente año se realiza otro loteo adoptando un trazado sinuoso buscando los valles intermedanosos, con fraccionamientos que respetan la topografía del terreno, es decir, los lotes más altos que las calles, de esta manera las alturas logran un aspecto original, como así también las arterias que las circundan.

Las calles paralelas a la costa reciben el nombre de Avenidas y las perpendiculares al mar se llaman Paseos, aplicando una numeración creciente que facilita la localización. De a poco se fue concentrando la hotelería a lo largo de la costa entre la Avda. 3 y el mar, los comercios sobre la Avda. 3 y las casas de los habitantes permanentes entre la Avda. 3 y la Avda. Silvio Gesell.

Figura Nº 4. Lotes vendidos al 31 de julio de 1948

# 5º Congreso Latino-Americano de Investigación Turística



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

En 1947 se realiza otro loteo, a diferencia de los anteriores, en esta oportunidad se interviene directamente el frente costero. Se trata de una fracción comprendida entre la Calle 308 (actual Barrio Norte) y el Paseo 108, que actuó como el límite sur de la urbanización a mediados del siglo XX. Comenzó el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes comercializados por el propio fundador, alcanzado un total de 132 habitantes permanentes.

Tal como lo explica su hija (Gesell, 1983), el crecimiento de servicios y las radicaciones comerciales impulsan la construcción y el surgimiento de empresas familiares. Se perfila y desarrolla la ciudad basada en la actividad turística en el verano y la construcción durante el resto del año.

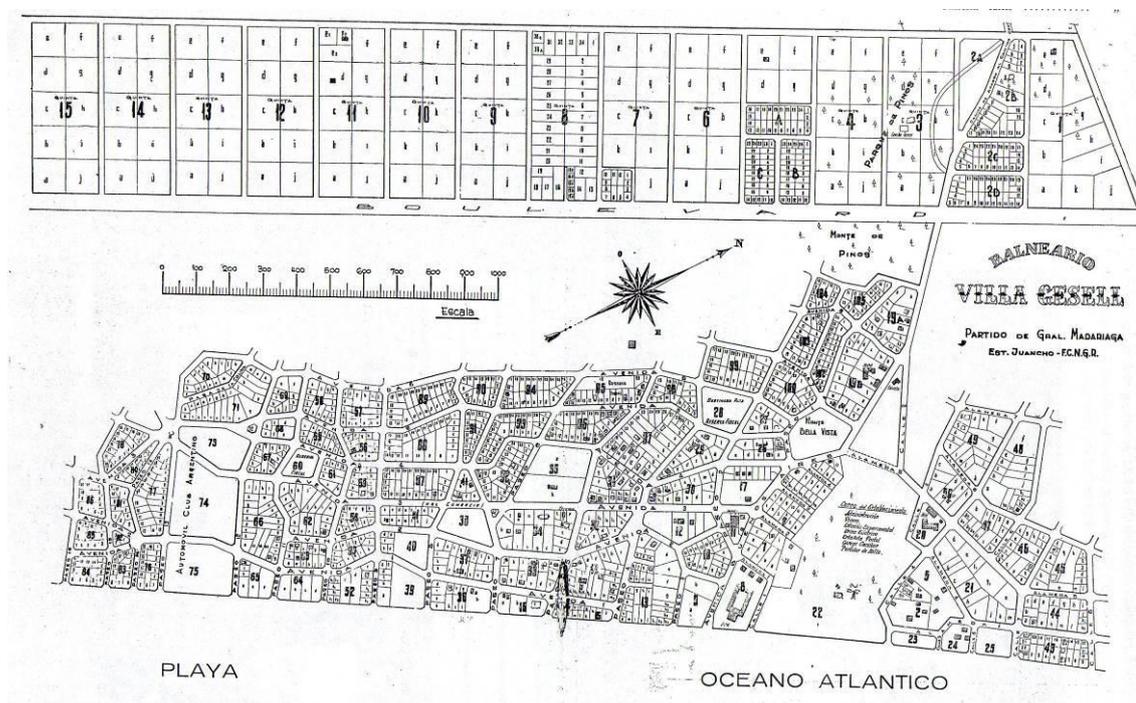
La urbanización fue pensada como un lugar distinto para personas a las cuales les gustara la vida lo más natural y simple posible (Gesell, 1983). En palabras de Masor (1995), durante la década de los años 60 el pujante centro turístico registra 1.347 habitantes, luego recibe parte del movimiento hippie argentino, adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar.

En el año 1967 se construyen edificios altos aislados en el frente costero, se extrae arena de la playa y comienza el avance urbanístico sobre la barrera medianosa. La localidad crece sin una planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura. El crecimiento urbano se intensificó especialmente en los primeros 300 m. paralelos a la línea de costa y en los sectores céntricos de la ciudad, sobre terrenos ocupados por médanos. La superficie construida aumentó la impermeabilidad del suelo y en consecuencia los flujos superficiales discurren directamente hacia la playa (Gesell, 1983; Masor, 1995).

# 5º Congresso Latino-Americano de Investigação Turística

Consolidada el área central, la localidad se expande hacia el sur en forma paralela a la costa aumentando la oferta de alojamiento extrahotelero, y hacia el oeste profundizando el crecimiento demográfico con radicación de población estable. En 1970 la población alcanza 6.341 habitantes.

Figura Nº 5. Loteos año 1950



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

De las tres casas construidas en 1942, a mediados del siglo XX se registraban trescientas viviendas. El crecimiento demográfico presagia un cambio en el liderazgo de la urbanización y en la definición de nuevos roles entre los distintos actores socio-institucionales. El servicio eléctrico suministrado gratuitamente por Gesell colapsa ante el creciente número de usuarios, en 1950 se crea la Cooperativa de Electricidad, con un aporte muy importante del fundador, hasta que en 1956 logra el reconocimiento de su personería jurídica y comienza su expansión. En el año 1963 se funda la Cooperativa Telefónica.

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

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



El tercer momento histórico aspira el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico. La década de los años 70 se presenta como un momento de crisis y cambio, conforma una etapa de transición caracterizada por hechos, cambios en el rol de los actores, una instancia técnica y jurídica que favorece el surgimiento de una nueva organización jurisdiccional.

A medida que el balneario crece se origina un conflicto con la localidad cabecera municipal del Partido de General Madariaga. Dado que el trazado de la nueva localidad adopta un diseño longitudinal paralelo a la línea costera, debido a la plusvalía que generaran los servicios urbanos en los lotes adquiridos sin construcción, la municipalidad intenta implementar un Plan de Ordenamiento Urbano siguiendo las pautas del organismo provincial, a fin de consolidar la urbanización impidiendo nuevos loteos hacia el sur. La comunidad entendió que esta medida paralizaba la construcción, los inversores se irían y los residentes perderían sus trabajos. Bajo la iniciativa de la Sociedad de Fomento se organiza un movimiento denominado "El Geselazo", donde un importante número de vecinos marcha hacia la municipalidad de General Madariaga y después de varias conversaciones logran dejar sin efecto la ordenanza que regulaba la nueva planificación.

En respuesta al plan municipal frustrado, Gesell implementa una estrategia comercial que denomina Plan Galopante, donde estipula una reducción del 50% del valor del terreno si la edificación se termina en un plazo de seis meses. De esta manera, el Plan Galopante se transformó en un instrumento eficaz para la comercialización de los lotes y permitió una efectiva ocupación y construcción, tratando de desalentar a los posibles compradores que solo buscaban beneficiarse con la reventa del terreno, luego de tener los servicios urbanos básicos.

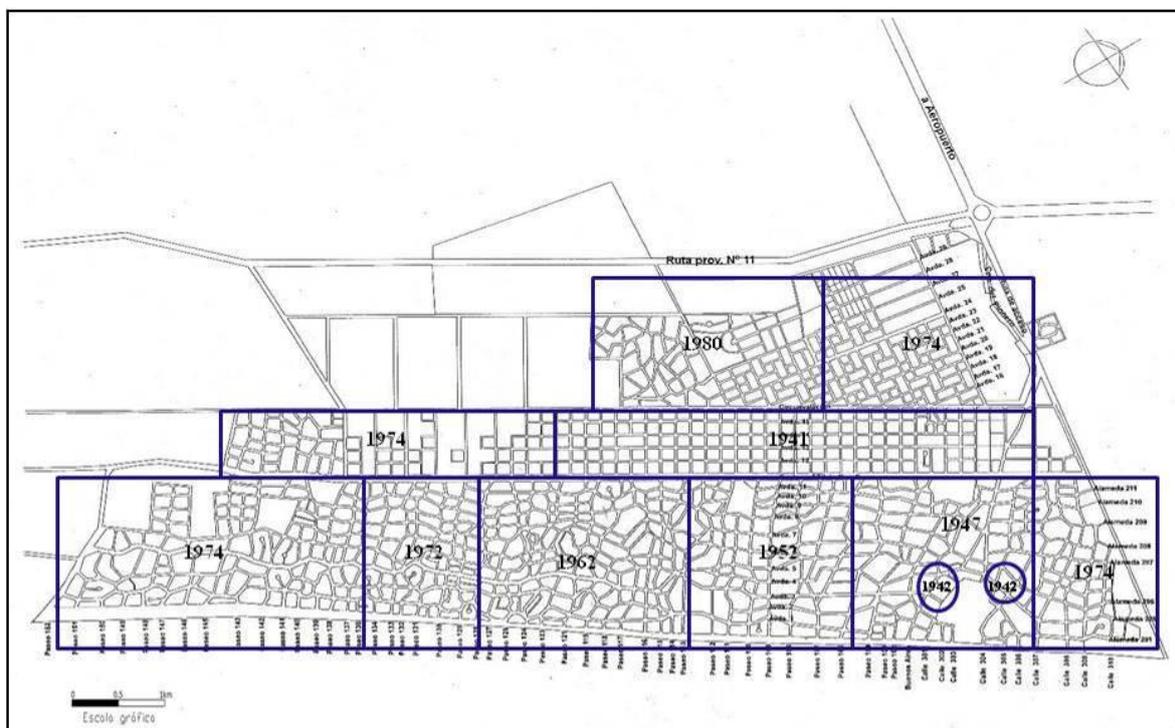
Las condiciones de financiación y facilidades para la construcción, atrajeron a inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austríacos, italianos y españoles) y familias argentinas, que en búsqueda de un nuevo destino se adaptaron a las inclemencias del lugar y conformaron una sociedad caracterizada por la vitalidad del fundador.

La implementación del Plan Galopante en Villa Gesell originó un crecimiento explosivo y desordenado de la ciudad, carente de planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de obras de infraestructura. Esta situación se refleja en la disminución de la calidad en la construcción destinada para un turismo masivo o para vivienda permanente. En 1970 la población asciende a 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960, se consolida el área central y se extiende hacia el sur en forma paralela al espacio litoral, profundizando el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable.

El crecimiento urbano y poblacional impone romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina con la formación del Partido

de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul (Ley 9949/81), completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho.

Figura Nº 6. Expansión urbana de Villa Gesell



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

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

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



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

#### **4. Discusión**

La oportunidad de forestar las barreras medanosas propició el surgimiento de la urbanización turística, que creció bajo la tutela de su fundador, ajustándose a las preferencias de la demanda. El inadecuado manejo del frente costero originó una severa problemática ambiental, evidenciada por una marcada erosión costera en la zona céntrica. El escaso conocimiento, la ausencia de un marco ambiental que propicie la conservación del recurso, el predominio de los intereses económicos por encima de los ambientales, el crecimiento urbano espontáneo, la explotación del recurso y la falta de una política turística responsable del medio ambiente, ponen en riesgo el futuro del destino.

El desafío que enfrenta la localidad se basa en la recuperación y protección de los médanos del frente marítimo, con un tratamiento especial en los sectores que presentan mayor erosión, y de esta forma recuperar la amplitud de la playa. Si bien se ha remodelado el frente costero, reemplazando los balnearios de cemento por construcciones de madera sobre elevadas para permitir el paso de la arena y la regeneración del médano, se observan diferentes usos en el espacio libre del palafito (depósitos de elementos de playa, cajones de bebidas, cerramientos con forestación exótica, madera y/o tela). Por tanto, se requiere implementar monitoreos constantes y evaluaciones que permitan corregir los desaciertos y contribuyan a regenerar parte del ambiente original.

Para revalorizar la playa es imprescindible implementar un plan de manejo costero integrado, que aspire la conservación del recurso natural e intente solucionar los problemas ambientales surgidos a partir de la urbanización. Una cuestión pendiente y sumamente importante, que requiere una solución rápida se basa en la construcción de un sistema de red de desagüe pluvial que permita la captación del agua de lluvia y evite su escurrimiento hacia la playa formando lagunas temporarias, que arrastran basura urbana, velando por la salud física de los usuarios y las condiciones ambientales del recurso natural. Es preciso evaluar la distribución del equipamiento en



la playa, buscando el ordenamiento y mejoramiento de la zona costera, con un tratamiento adecuado del paisaje, iluminación y señalización del frente marítimo y la instalación de mobiliario que privilegie el uso de la madera.

Mejorar y completar la red de aprovisionamiento de agua potable, gas natural, desagües cloacales, reordenamiento del tránsito, iluminación, así como también mejorar las condiciones de seguridad de la población, es tarea del gobierno local, resultando unos de los temas más acuciantes comentados por los entrevistados. La provisión de servicios urbanos debe convertirse en una realidad, en lugar de ser una expresión de deseo manifestada en cada uno de los planes estratégicos elaborados.

Una cuestión muy delicada, y que surge de las apreciaciones de los entrevistados, es la necesidad de implementar campañas de sensibilización ambiental y turística, que permitan internalizar y fortalecer una conciencia ambiental, tanto en los pobladores permanentes como en los temporarios. Solo con el compromiso de todos los usuarios de la playa y actores sociales de la comunidad, se podrá mantener y preservar el recurso para las generaciones futuras.

La especialización turística de la localidad presenta una marcada estacionalidad estival, la oportunidad de generar acciones que favorezcan la conservación de la playa como recurso natural a través de la remodelación frente costero se transforma en el mejor argumento a favor del ambiente. El desafío está en regenerar el cordón de médanos decapitado para atenuar la erosión costera, y es obligación de los gestores monitorear y controlar las intervenciones en la playa.

En toda la costa atlántica bonaerense, Villa Gesell es la única localidad marítima que preocupada por la disminución de la superficie de playa implementó un plan de reconversión del frente costero. Todo el proceso de remodelación pone en evidencia la preocupación y una latente conciencia ambiental en la gestión política que tomó la iniciativa de demoler los balnearios construidos con cemento y reemplazarlos por madera, redistribuyendo su cantidad y localización.

El primer paso ya fue dado, ahora falta el compromiso para cumplir con los objetivos y propósitos del plan, como así también controlar en forma constante su cumplimiento y evitar las construcciones con materiales rígidos en la arena. Para ello sería conveniente definir un plan de manejo integrado de la zona costera, contemplando la articulación entre los sectores público, privado y tercer sector, en busca de una concertación que defina y asegure un compromiso responsable entre todos los actores, usos, acciones y manejo costero.

## **Conclusiones**

Villa Gesell como localidad marítima especializada en el turismo, presenta características propias que la convierten y posicionan en un destino turístico del litoral atlántico bonaerense. Atrae



un público joven en busca de una vida tranquila e informal, diversión nocturna y playa. Posee semejanzas y diferencias a las restantes urbanizaciones, que le permiten competir y complementar la oferta del turismo de sol y playa del mercado nacional.

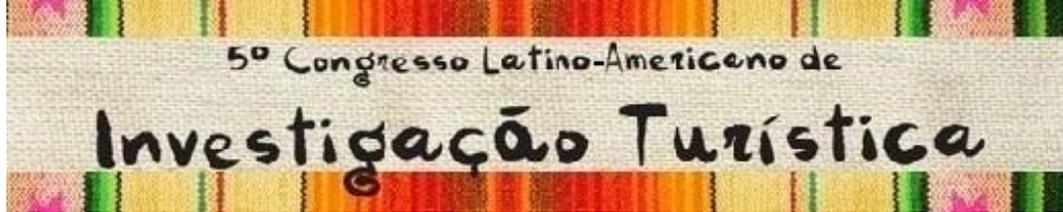
El mito creado por el fundador como un lugar tranquilo y apacible, pronto se reemplaza por la informalidad y el encuentro con amigos, un lugar donde la libertad es la marca que lo identifica. La ciudad sufre un rápido crecimiento a partir de la década de los años 70 y la acción antrópica se refleja fuertemente sobre la zona costera, marcado por un uso y urbanización intensiva en el área céntrica, que se incrementa en las últimas décadas del pasado siglo acentuando la vulnerabilidad de las obras y la urbanización.

El desarrollo de Villa Gesell coincide con las características de un centro turístico espontáneo o tradicional, donde el fundador y propietario vende lotes en función a las necesidades económicas, sin un plan previo sino como consecuencia del libre juego entre oferta y demanda, por ende la urbanización registra una fuerte ocupación lineal y se caracteriza por la densificación inmobiliaria concentrando equipamiento turístico con alta presencia de alojamiento hotelero y extra-hotelero, balnearios y comercios, altos edificios, la expansión de la segunda y tercera línea paralela a la costa, hasta alcanzar la Avenida 3, que a manera de borde define el territorio turístico del residencial.

Adopta las características de una ciudad especializada en turismo, con marcada estacionalidad de la actividad durante los meses de verano, condicionando la organización espacial y el funcionamiento urbano, que debe adaptarse a las necesidades impuestas por la demanda. Se construye un sobre equipamiento, manifestado espacialmente en la ocupación intensiva y en la densificación de la construcción, debido a la mono-especialización turística del litoral afectado y a la sub-utilización inherente a la funcionalización del litoral.

La zona costera estructurada como un espacio turístico requiere la provisión externa de recursos y depende del resto del territorio, esta situación implica una extensión y profundidad de las adaptaciones y transformaciones que impone el turismo litoral, que se ven reflejadas más allá del borde marítimo. Al carecer de territorio rural depende de la demanda externa al propio espacio, así como de los recursos materiales (alimentos, materiales de construcción, etc.), recursos humanos (mano de obra), recursos de capital y modelo de organización urbana. Al mismo tiempo, el espacio turístico litoral resultante depende del equilibrio entre las necesidades para la prestación de servicios turístico-recreativos y las exigencias de la calidad del medio ambiente que en los últimos años del siglo pasado impone la demanda.

En el desarrollo de la urbanización subyace una relación directa entre la racionalidad económica y la especulación inmobiliaria, que evidencia el predominio de un trazado urbano basado en la necesidad de fraccionar y delimitar los lotes para transformarse en tierras vendibles. El diseño



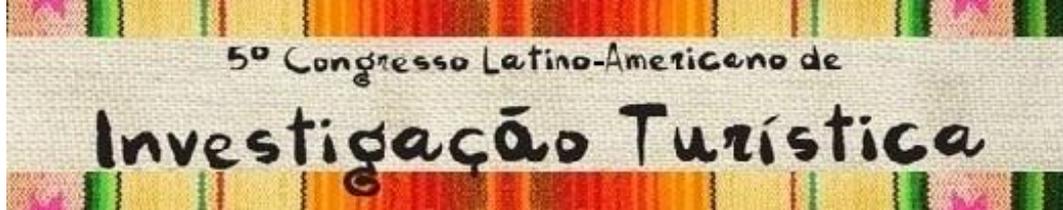
urbano implicó una transformación territorial que encuentra sus consecuencias más próximas en la zona costera. Las acciones más corrientes repetidas en los diferentes centros turísticos del litoral bonaerense reflejan situaciones compartidas y repetidas, donde es frecuente encontrar ejemplos de nivelación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

Los compradores de terrenos pueden resultar consumidores finales o intermediarios. En el primer caso, el interés por el lote asume las características de bien de uso, se transforma en el soporte material que favorece el disfrute del recurso o la prestación de servicios turísticos, ampliando la oferta tanto para el uso individual como para ser comercializado en forma de alquiler, revalorizando la inversión por el valor creciente de la urbanización. En cambio, los intermediarios se interesan por los lotes como valor de cambio, reteniéndolos como capital o con fines especulativos al ser revalorizados por la provisión de servicios urbanos.

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

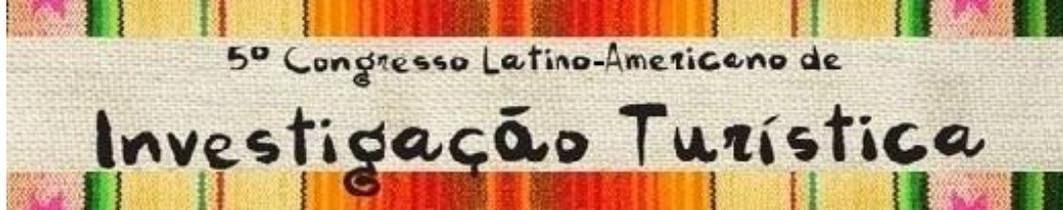
En la expansión de la mancha urbana se delinean y coexisten dos ciudades, la ciudad de temporada alta y la ciudad de temporada baja. La primera extendida en forma lineal y paralela a la costa, con una alta concentración de edificios, implica un alto costo social y una compleja gestión urbana reflejada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

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



5º Congresso Latino-Americano de

Investigação Turística



### Referencias Bibliográficas

- BARRAGÁN MUÑOZ, Juan Manuel (2003), *Medio Ambiente y Desarrollo en Áreas Litorales*. Universidad de Cádiz. España.
- GESELL, Rosemarie (1983), *Carlos I. Gesell, Su vida*. Copyright by Rosemarie Gesell de Martínez Salas. Argentina. I.S.B.N. 950-562-751-3
- KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.
- MASOR, Omar (1995), *La historia de Villa Gesell*. Bariloche Impresiones. Argentina.
- MORENO CASTILLO, Isabel (2007), *Manejo Integral Costero. Por una costa más ecológica, productiva y sostenible*. Editorial Gráficas Planisi S.A. Islas Baleares (España).
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (O.M.T.) (2005), *Indicadores de desarrollo sostenible para los destinos turísticos. Guía práctica*. Editorial OMT, España.
- PALLAVECINO, Claudia Analía y GARCÍA, Mónica Elena (2007), *Las fundaciones de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico Municipal. Editor Printer. Argentina.
- SANTOS, Milton (1997), *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Editorial Ariel. Barcelona, (2000).
- TAUBER, Fernando (2002), (Dirección) *Plan Estratégico Regional Tuyú. Mar y Campo*. Municipalidad de Gral. Madariaga, Municipalidad de Gral. Lavalle, Municipalidad de La Costa, Municipalidad de Pinamar, Municipalidad de Villa Gesell y Universidad Nacional de La Plata. Argentina.
- VERA, 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.
- VEGA, Manuel (1995). *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires. Tomo I, Aspectos Básicos*. Argentina. Editorial Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- YUNQUE, Alvaro (1969), *Hombres en las guerras de las Pampas (Héroes, mártires, aventureros, apóstoles: 1536-1886)*. Editorial Cartago. Argentina.

### Referencias Documentales

- Folleto promocional de Villa Gesell: 1941, 1942, 1948 y 1950.
- Villa Gesell. El balneario que se recomienda de amigo a amigo (1950).

### Referencias virtuales

- [www.ign.gov.ar](http://www.ign.gov.ar) (10/03/2012) - [www.indec.gov.ar](http://www.indec.gov.ar) (10/03/2012)