

¿QUÉ HACER CON LA EXTENSIÓN?

Mar del Plata, Ciudad y Territorio Siglos XIX-XX

Fernando A. Cacopardo (ed.)

M. Bartolucci, P. Bruno,
F. A. Cacopardo, M. Castro,
G. Cicalese, S. Lado,
J. M. Mantobani, C. Mariano,
A. Núñez, E. Pastoriza,
J. Sáez, J. Sisti,
A. L. Verón, G. Zuppa



ALIANZA EDITORIAL

Cacopardo, Fernando (2001). Que hacer con la extensión. Mar del Plata, ciudad y territorio Siglos XIX-XX. Buenos Aires: Alianza Editorial, pp. 159-183. ISBN 950-40-0175-5

CAPÍTULO V

Vecinos verdes, playas privadas y burócratas. La construcción urbana del litoral sur en la ciudad de Mar del Plata, 1930-1995

Guillermo Cicalese¹

¹ Profesor en Geografía, Departamento de Geografía de la Facultad de Humanidades. Integrante del Centro de Estudios Históricos Arquitectónico-Urbanos de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata. El autor agradece a su compañeros de grupo de investigación por el tiempo dedicado a la lectura y crítica de este artículo.

Introducción

Las ciudades balnearias se han constituido –a consecuencia de la expansión turística desde la segunda posguerra– en centros privilegiados de crecimiento. En especial sus márgenes litorales han sido expuestos a fuertes transformaciones que los han hecho objeto de disputados intereses sociales. Es en estas áreas calientes donde convergen y se movilizan distintos actores con ideas, miradas y proyectos territoriales no necesariamente coincidentes. La ciudad de Mar del Plata, paradigma del turismo masivo en la Argentina, ha exhibido un desarrollo típico de un centro dado a la especulación inmobiliaria y abierto a la recreación masiva de los sectores sociales emergentes de los modelos que se implementaron en el país a partir de la década del cuarenta.

Nos proponemos dar una respuesta, a través de un estudio de caso, a un problema bastante complejo, como es el de la determinación y la identificación de los actores que participan en la creación social y material de la ciudad. Hubo una ciudad que claramente transitó por una modalidad de construcción más cercana a la de una villa aristocrática preparada para el ocio de elites nacionales. En este contexto histórico se inventaron proyectos y se ejecutaron obras dentro de ciertas expectativas de futuro. Sin embargo, la llegada del turismo en términos masivos trastrocó el plan original: nuevas formas de ocupación del espacio se despertaron, representando intereses inéditos en los escenarios políticos, que contestaron de alguna forma y con disímiles resultados los proyectos pensados e imaginados desde las dirigencias. ¿Cómo se da este proceso en delimitados ámbitos ciudadanos?, ¿cuál es la tónica de la interacción que se establece entre los sectores organizados en distintas instituciones civiles y corporaciones?, son los interrogantes de orden más general a los que deseamos aportar respuestas indagando la naturaleza de un conflicto que deviene en manifestaciones territoriales. Siendo aun más precisos, en este caso el espacio pasa a ser un dato vivo e ineludible en la relación social, y no se constituye en un simple escenario donde se montan los hechos sino que sus contenidos asumen el carácter de criba social.

Siguiendo la línea de los interrogantes antes señalados, el presente artículo tiene como propósito describir cómo se pensó para las élites un fragmento territorial que contó a partir la década del treinta con un esfuerzo estatal significativo destinado a crear un espacio de ocio de alta calificación, y cómo a partir de la ocupación urbana reciente de la costa sur de Mar del Plata se produce una cooperación conflictiva en la producción del espacio ante la irrupción de nuevos actores.

El artículo se ha ordenado priorizando los testimonios de los actores individuales y colectivos, sus discursos públicos en los medios masivos, sus planteamientos en las arenas políticas y sus demandas en el campo judicial. De esta manera, hemos contado con el material empírico para presentar un panorama que nos permitiera comprender las actitudes y las prácticas políticas orientadas a la construcción del barrio y al reclamo de participación en la franja costera. Creemos que la toma de posición de los actores, ubicando a los otros actores en la interacción social, nos habilita para interpretar la producción de un territorio urbano, que va desde un proyecto histórico pensado por las élites, a una realización no ajena a las iniciativas vecinales y a los intereses privados ligados a la explotación de las playas.

1 El proyecto histórico para el territorio: la transformación de la naturaleza en un escenario de ocio de alta calificación

El territorio bajo estudio muestra una geografía típica de una llanura litoral con un relieve suavemente ondulado, recorrido por arroyos que modelan estrechos valles y que desembocan en el mar mediante lagunas intermedias. Los cordones dunarios —en la actualidad inmovilizados por vegetación inducida— son interrumpidos por acantilados y afloramientos rocosos pertenecientes a las últimas estribaciones del Sistema de Tandilia. La costa que se extiende entre el faro Punta Mogotes y la localidad de Miramar, se caracteriza por ensenadas y playas con aptitud favorable para ser utilizadas como balnearios.²

Los procesos erosivos de origen eólico y marítimo sobre los acantilados y dunas, señalaron en el pasado la necesidad de estabilizar el paisaje, a los efectos de preparar el terreno para las infraestructuras y la expansión urbana, tarea que se llevó a cabo con febril ritmo ante la expansión de la ciudad de Mar del Plata en la década del treinta. El talante que tuvo la intervención sobre la

² Siragussa, Alfredo, "Las condiciones naturales. Un marco natural de privilegio", en Roccatagliata J. A. (coord.), *Mar del Plata y su región*, Bs. As., Sociedad Argentina de Estudios Geográficos, Serie Especial, N° 10, 1984.

naturaleza está muy bien expresado por Bertoncello que refiriéndose a los balnearios bonaerenses precisa que el denominador común fue considerar "...el medio natural como un obstáculo que debía ser vencido, para que se 'amoldara' a un plano urbano dibujado en un tablero... ante una superficie irregular y movediza, correspondía entonces nivelarla y fijarla de algún modo..."³

La tarea "civilizadora" en la costa bonaerense fue desarrollada por algunos agentes particulares interesados en el negocio inmobiliario; no obstante, los costos de la infraestructura y dominio de una naturaleza que se mostraba esquiva, correspondieron en buena medida a las burocracias estatales. Éstas no sólo garantizaban legalmente las operaciones comerciales y nuevos negocios relacionados con la vecindad del mar, sino que además estudiaban y actuaban sobre la morfología del terreno preparando el ambiente para el avance urbano. "A fin de ayudar a las zonas costeras, hace 50 años el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación, emprendió una labor tesonera y fructífera destinada a fijar, con especies vegetales más efectivas que las naturales y propias de la zona, los médanos vivos en la costa bonaerense, creando a tal efecto viveros de plantas adaptadas a vivir en la sal y la arena (halófilas y samófilas) en San Clemente del Tuyú, Miramar y Claromecó. Previamente a la siembra se prepararon los médanos con empalizadas cruzadas entre sí en forma de damero, protegiéndose también con paja a cada una de las plantas sembradas. Para realizar este trabajo se tuvo en cuenta la experiencia obtenida en Dinamarca y los Países Bajos..."⁴

En esta zona de la provincia de Buenos Aires, el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación actuó mediante el vivero Florentino Ameghino (Estación Miramar), que emprendió un esfuerzo de magnitud destinado a la fijación y forestación de los médanos creándose un entorno artificial que incluso protegió los emprendimientos rurales y las obras de arte construidas. El vivero se desempeñó como un taller experimentador de especies en la zona marítima, un centro de difusión de técnicas de tratamiento de los suelos arenosos y de promoción de especies para los particulares. Esta tarea estatal no estuvo desgajada de la agenda política reservada por los gobiernos conservadores locales y provinciales para la zona que, ante la preparación de Mar del Plata para recibir a grandes contingentes de turistas, le guardaban dentro de sus planes un destino diferente.

La franja litoral constituyó un espacio prioritario en la agenda política de

³ Bertoncello, Rodolfo, *Configuración socioespacial de los balnearios del Partido de la Costa. Provincia de Buenos Aires, Territorio N° 5*, Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Bs. As., UBA, 1993.

⁴ Echeverría, Pablo, *Salven las playas argentinas*, Bs. As., 1987.

los gobiernos conservadores en la década del treinta para proyectar el futuro de la ciudad. Esta labor resultó coherente con el plan puntual para el territorio del gobierno provincial de Manuel Fresco. La gestión conservadora se distinguió por ser muy progresista en el avance material de la ciudad, “durante gran parte del decenio, la vida política comunal tuvo su centro de gravedad en la persona de José Camusso, cuya actividad oficial se realizó completamente condicionada y entreverada en los pliegues de la gestión provincial”.⁵ Esta identificación ideológica entre niveles jurisdiccionales significó que se idearan y concretaran iniciativas públicas y privadas que se asentaron en la línea de construcción de caminos, planeamientos y obras públicas de consumo turístico.

El plan conservador se orientaba en dos direcciones. En un sentido, en la fundación de redes de acceso masivo a la ciudad mediante una agresiva política de obras públicas, siendo la más importante en este caso la finalización de la ruta nacional 2, que permitió conectar a la ciudad con una mercado potencial de “clientes” con posibilidades crecientes de consumo. De forma tal que la población concentrada en la Capital Federal y Gran Buenos Aires convirtieron a estas regiones en las principales emisoras de contingentes turísticos. A partir de la inauguración de la ruta en 1938, los flujos que hasta entonces se orientaban por el Ferrocarril del Sud, se distribuyeron e incluso se incrementaron con los planes destinados a “democratizar el balneario” con el abaratamiento de los boletos y las estadías,⁶ para sectores sociales que no eran precisamente los tradicionales veraneantes. En otro sentido, la política conservadora si bien previno y simbolizó la apertura de la ciudad creando espacios públicos dispuestos para alojar y entretener grandes y heterogéneos contingentes, previendo la popularización del núcleo central,⁷ se dispuso hacia el sur una expansión de tono aristocrático, de forma de mantener a los visitantes “ilustres” de la ciudad, jerarquización barrial que ya se había iniciado en los albores de la villa balnearia. Podemos contabilizar entre estas realizaciones debidas al esfuerzo público o privado: la urbanización de Playa Grande con sus distinguidos clubes (el Ocean Club y el Yacht Club), el parque San Martín y los hoteles sobre la costa Hurlingham y Tourbillón.

Para el “sur cercano” por el tipo de instituciones que construían sus

⁵ Pastoriza Elisa, “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*, Bs. As., Biblos, 1996, Buenos Aires, págs. 207-224.

⁶ Pastoriza, Elisa, “Mar del Plata. 1886-1970. Representación de una sociedad móvil”, en *Cuadernos de Historia*, N° 2-3, año 2, 1° y 2° semestre. Universidad Nacional de Rosario, 1994.

⁷ En ese mismo sitio durante la gestión conservadora se construyó sobre la costa el edificio Rambla Casino. Algunos autores como Roberto Fernández han visto en el estilo arquitectónico de este monumento un símbolo de la Mar del Plata masiva que se inauguraba. Cova, R., Fernández, R. y López Merino, S., *Las viejas ramblas*, Mar del Plata. Fundación Banco de Boston, 1990.

edificios y sentaban sus reales, y por el diseño y tratamiento del paisaje queda claro el sesgo exclusivo pretendido. Mientras que para el “sur lejano”, muy lejos todavía de la mancha urbana, los esfuerzos se concentraban en la misma dirección, pero permanecían aún en el terreno de los planes y no de las realizaciones concretas. Esta última idea que hemos expuesto se afirma a partir del examen de dos fuentes importantes: por un lado, la Ley de Urbanización de Riberas y, por el otro, de los volúmenes donde el gobernador Fresco reseña su obra “Cuatro años de gobierno 1936-1940”.

La Ley 4739 de Urbanización de Playas y Riberas aprobada en 1939 significó la consolidación legal de la jurisdicción y el dominio público provincial en las riberas. Esta norma de enunciación general –pero pensada para Mar del Plata– fue la llave de las grandes obras litorales antes parcialmente reseñadas, que incluso había previsto la expropiación de tierras en la Explanada Sur. La ley prohibía el emplazamiento de viviendas entre la avenida Costanera y la ribera marítima, pero el área de nuestro estudio era beneficiada mediante una excepción de esta disposición general, autorizando la urbanización entre la costanera y el mar en el tramo entre Mar del Plata y Miramar. Explícitamente la ley manifestaba que el loteo y la urbanización debían realizarse en los sitios donde el ancho del terreno entre el mar y el camino superase los once metros y respetando la condiciones escenográficas del paisaje.⁸

Manuel Fresco en sus memorias de gobierno haciendo referencia a la ruta provincial 11 que une Mar del Plata con Miramar y que fue construida durante su gobierno dice: “Esta clase de caminos que los ingleses llaman ‘parkways’ y para los que en castellano no hay todavía una expresión bien definida, son de un carácter completamente distinto a un camino común”. Esta singularidad muestra que la ruta era parte de un plan mayor de embellecimiento de la región puesto que contemplaba vías forestadas, paseos con parquización de banquetas, sendas para equitación, circuitos para ciclistas, emplazamiento de clubes de campo, restaurantes y confiterías de alta calificación. En torno de este camino costero que fue concluido en 1940 logró conformarse un ambiente de dunas estabilizadas donde floreció un frondoso bosque que aportó un paisaje litoral de buen valor escénico y variado en especies vegetales: pináceas, eucaliptus, acacias y plantas arbustivas.

La idea de un plan destinado a “distinguir” el territorio parece estar implícita

⁸ Sobre este tema se puede consultar Cacopardo, Fernando, “Aspectos materiales de una Mar del Plata ‘apócrifa’. Conflictos, representaciones y prácticas en el proceso de formalización de las riberas entre 1890 y 1939”, en Cacopardo, F., *Mar del Plata. ciudad e historia*, Bs. As., Alianza-UNMdP, 1997. En este texto se analiza la ley como parte de un hito importante en la arquitecturización de la costa.

en la obra civil que se construía cargada de contenidos significativos en lo social. Marshall Berman,⁹ refiriéndose a los *parkways* norteamericanos, esclarece sobre el contexto histórico en el que se idearon y la forma en que se procesaba la naturaleza. Estas rutas se construyeron en pleno boom económico de los años veinte con el crecimiento espectacular de las industrias de esparcimiento y recreo, que iniciaban una “nueva pastoral” que prometía un mundo hecho para las vacaciones, el juego y la diversión. En cuanto al paisaje que inventaban 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 (312).

Luego haciendo mención al resultado de discriminación que trajo este artificio dice del urbanista¹⁰ que las realizó:

...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 Ford 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 (313).

Este mirar hacia fuera de la elite conservadora fue propio de una etapa histórica de la Argentina; el período posterior a la Segunda Guerra Mundial alumbraría nuevos proyectos políticos, el ascenso de capas sociales y la inauguración de un nuevo modelo económico que pretendía dar respuesta a una sociedad bastante más compleja. A la ciudad de Mar del Plata se sumarían otros visitantes que desearían ver concretados sus sueños de ser propietarios en la ciudad. La explosión del mercado inmobiliario produjo otra ciudad, y en cierta forma trajo contratiempos al plan de los conservadores para el área bajo estudio.

⁹ Berman, Marshall, *Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad*. 3ª ed., Buenos Aires, Siglo XXI, 1989.

¹⁰ Robert Moses planificó y realizó, en varias obras de infraestructura en los Estados Unidos, los *parkways* que llevan desde Queens a Jones Beach y los *parkways* de Long Island.

II Del plan conservador para el territorio a la aparición de los barrios con sus actores colectivos

El eje de crecimiento emplazado sobre la ruta provincial 11 actualmente muestra un conjunto de asentamientos nucleares que se han localizado en forma longitudinal tomando como referente el frente litoral. El crecimiento en apéndices sobre la ribera es un fenómeno típico de las ciudades balnearias y propio de su mercado inmobiliario. En el caso de Mar del Plata, al iniciar el boom edilicio, se llegó a pensar que las urbanizaciones litorales iban a avanzar de tal manera sobre los predios rurales, que en un período corto de tiempo la ciudad iba a quedar unida hacia el sur con Miramar. Sin embargo, esta presunción quedaría descartada cuando nuevas normas legales habilitarían la construcción en altura y la densificación del ejido urbano, lo que originó en algunos casos el freno de la expansión de estos nuevos barrios volcados sobre la playa.¹¹ La sanción de la Ley de Propiedad Horizontal (1948) tuvo un doble efecto: por un lado, la densificación del centro, y por el otro, detuvo el ritmo de expansión de los márgenes de la ciudad. De forma que la escasez de servicios e infraestructura —junto a la legislación mencionada— cuestionaba la viabilidad de los barrios poblados por segundas residencias y en proceso de plena especulación inmobiliaria.

Originalmente las tierras eran parte de la estancia Laguna de los Padres de propiedad del fundador de la ciudad, Patricio Peralta Ramos. Luego esta estancia fue subdividida y pasó a denominarse Cabo Corrientes llegando en su límite este hasta la línea de ribera. Una fracción de esta estancia fue expropiada por la provincia de Buenos Aires para la construcción de la ruta interbalnearia Mar del Plata a Miramar durante el año 1937; mientras que la franja contigua, fue vendida por la sucesores de la familia Peralta Ramos a agentes inmobiliarios durante la década del cuarenta.

Si bien el período de aprobación de los planos de los loteos se dio entre los años 1947 y 1958, en el área bajo estudio se han formado barrios que guardan las características de un espacio en donde la ciudad en cuanto realidad material comienza a llegar. Nos referimos a los barrios Mar y Sol, Los Acantilados, San Carlos, San Patricio, Playa Serena, San Jacinto, Alfar y Faro Norte (Mapa 1). La mancha urbana con sus servicios e infraestructuras parciales (iluminación pública, servicios eléctricos, engranzados, asfalto y redes de gas) inicia su

¹¹ En algunos casos produjo el fracaso de estas urbanizaciones, que languidecen como fue el prometedor plan del Marquesado, barrio donde la empresa que inició las actividades en 1970 vinculó el loteo con un balneario sobre la playa, y hoy se encuentra prácticamente deshabitado y con escasa construcción de nuevas viviendas.

propagación a mediados de la década del setenta, presentándose actualmente con una densidad decreciente de norte a sur y de este a oeste. No es ajeno a este desarrollo el subespacio litoral que se despliega frente a los barrios y que se ha especializado en actividades predominantemente balnearias, y es el que pautó en buena medida la organización de la zona, tanto en lo que hace al valor inmobiliario de sus lotes y viviendas, como a la localización de los servicios comerciales, y a la dirección y crecimiento de la infraestructura colectiva.

Podemos afirmar que se trata de barrios con un acentuado perfil turístico y en proceso de construcción, cuestión que se hace evidente si atendemos a sus indicadores socioterritoriales correspondientes al Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991. Cuentan en conjunto con densidades de población por debajo de los 39,5 habitantes por hectárea y mantienen aún escasos porcentajes de cobertura de servicios en red. El sesgo residencial turístico se observa en el porcentaje de viviendas ocupadas por radio que se encuentra por debajo del 27,2%, a excepción de los barrios Alfar y Faro Norte que se ubican en el rango entre 27,3% y 61,2%. Por otra parte, la mayoría de los vecinos son propietarios, y más del 57,28% del parque de viviendas puede ser calificado como bueno, siendo parte de esas unidades habitacionales ofrecidas como alojamiento turístico durante la temporada estival.¹²

Consideramos importante destacar que este conjunto urbano ha crecido en forma significativa desde la década del ochenta alcanzando para el período intercensal 1980-1991 un incremento del 60% en los habitantes y de 66% en las viviendas, evolución muy superior a la correspondiente a la totalidad de la población urbana que alcanzó el 22,6%, pero, por otra parte, este dinamismo lo tenemos en claro si comparamos con los correspondientes al total del partido de General Pueyrredón (Cuadro 1).

Ahora bien, la descripción de estos indicadores nos sirve como primera presentación de un conjunto de barrios que nos acercan a un conocimiento basado en un enfoque cuantitativo, resaltando algunos aspectos generales "de hecho" de la población. En los puntos subsiguientes enriquecemos el enfoque y avanzamos sobre otra forma de abordaje, y que es aquella que rescata a los actores barriales mediante la iniciativa de sus dirigentes vecinales, estrategias que no sólo se concentraron en la mejora barrial y en sus demandas a organismos estatales, sino también en el objeciones al manejo que la empresa privada hacía del espacio aledaño de playas forestadas.

¹² Presidencia de la Nación. Comisión de Tierras Fiscales Nacionales. Programa Arraigo. Universidad Nacional de Mar del Plata. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Habitar Mar del Plata. Problemática de Vivienda, Tierra y Desarrollo Urbano de Mar del Plata. Diagnóstico y propuestas. Mar del Plata, 1996.

Cuadro 1. Crecimiento de habitantes y viviendas en el período intercensal 1980-1991. Comparación entre los barrios seleccionados y el total correspondiente al partido de General Pueyrredon

INTERCENSAL %	VARIACIÓN					
	1980		1991			
	A	B	A	B	A	B
HABITANTES	2.956	434.160	4.725	532.845	60	23
VIVIENDAS	3.529	122.956	5.862	161.952	66	32

A. Barrios Mar y Sol, Los Acantilados, San Carlos, San Patricio, Playa Serena, San Jacinto, Alfar y Faro Norte
B. Partido de General Pueyrredón.

Fuentes: 1. Informe Análisis Zona Sur.¹³ 2. Censo Nacional de Población y Vivienda, 1980-1991. Departamento de Estadística General Pueyrredón.

Testimonios de la organización institucional del barrio

La movilización más importante de los vecinos se da a partir de la segunda mitad de la década del setenta, donde las escasos habitantes que residían todo el año empezaban a manifestar sus primeras demandas al municipio. Un experimentado dirigente fomentista¹⁴ rememora lo que era el barrio por aquellos tiempos, señalando sobre todo la falta de comunicaciones y la lejanía con que se percibía el centro urbano: "...se construyó bastante hasta el 55, en el 55 se paró un poco porque Mar del Plata se fue en altura... ya para venir hasta acá para el que no tenía coche era lejos y recién los transportes se normalizaron en esta zona a partir de que el Rápido del Sur consiguió la ampliación del 221... logramos con mucho sacrificio y mucha lucha que la Municipalidad aceptara la extensión del 221 que finalizaba en la Terminal y llegase a Playa Serena... trabajamos muchos meses y años juntando firmas, a unos y otros".¹⁵ Asimismo,

¹³ Collar, Gabriel, Isla, Martín, Rodríguez, Claudia y Petrillo, Omar. *Análisis de la Zona Sur de la ciudad de Mar del Plata*, Departamento de Planificación Urbana, Dirección de Reordenamiento Urbano, Dirección Provincial de Tierras, La Plata, diciembre, 1993.

¹⁴ Un análisis completo de la naturaleza social de las instituciones de fomento barrial puede hallarse en Thompson Andrés (comp.), *Público y privado. Las organizaciones sin fines de lucro en la Argentina*, Bs. As., Unicef-Losada.

¹⁵ Francisco tiene militancia vecinal en el barrio desde mediados de la década del 70. Ha desempeñado distintos roles como presidente de la Sociedad de Fomento de Playa Serena y presidente de la Unión

el vecinalista en su testimonio señala como un hito la institucionalización legal de la agrupación fomentista y otras organizaciones que se fueron creando tanto para potenciar la demanda como para autogestionar los servicios barriales, en algunos casos imbricados con agencias estatales responsables de obras públicas o de los servicios sociales: "...me vine a vivir a Mar del Plata, acá no había nada, la construcción de Serena era la mitad de lo que era hoy... no había ningún servicio. Cuando yo llego en el 75, la Sociedad de Fomento existía del 53... lo primero que hice en 1986 fue sacar la Personería Jurídica, con la Personería Jurídica empezamos a hacer alharaca y a conseguir lo que la gente no había conseguido... y empezamos a hacer lo que tenemos hoy, la subcomisaría... hicimos la sede de la Sociedad de Fomento, hemos hecho un Centro de Salud... acá tuvimos que hacer todo no había escuela,..."

El dirigente barrial a lo largo de su testimonio reseña el conjunto de logros que fueron obteniendo en la mejora del barrio, cómo ante la escasez de servicios públicos crean la Cooperativa del Sur para la instalación de teléfonos y agua, y cómo luego de muchos esfuerzos forman la Unión de Fomentistas del Sur nucleando a distintas agrupaciones vecinales. A la primera organización el dirigente la sindicó como empresa económica necesaria ante el "desinterés" de las empresas de servicios por los barrios, mientras a la segunda la utilizaron como arma política "formidable para llamar la atención". No obstante, es conveniente aclarar que si bien originalmente las estrategias de los fomentistas frente al poder estatal y la compañía se concentraron en instituciones que sumaban el conjunto de las sociedades de fomento, como la Comisión Intersocietaria Vecinal o la Unión Fomentista del Sur, en ocasiones las estrategias se desplegaron en forma individual y no concertada por las agrupaciones.

Cabe agregar que estas iniciativas no sólo producían una mejora ostensible teniendo un entorno barrial menos rural, sino también significaban una puesta en valor del sitio y el progreso barrial, en cuanto incentivaban la construcción y el alquiler temporario de viviendas a los turistas, actividades que algunos de los dirigentes vecinales realizaban como parte de sus ocupaciones laborales. Este último aspecto es lo que los lleva a los vecinos a desarrollar una particular sensibilidad sobre la situación singular de las playas próximas al barrio. Los fomentistas dirigieron su estrategia no sólo al progreso del espacio exclusivamente barrial, ya que en forma temprana vislumbraron como significativas las

de Fomentistas del Sur. Junto con otros vecinalistas fue el fundador de la Cooperativa Unión del Sur y de distintas iniciativas para el progreso barrial. Por otra parte, participó activamente en las negociaciones entre la municipalidad, la gobernación y la empresa propietaria de las playas del sur. La información se obtuvo mediante una "entrevista focalizada" que se realizó en la ciudad de Mar del Plata el 21-12-97.

condiciones del subespacio litoral lindante. Siendo las playas el principal atractivo en la conformación de los barrios costeros, los vecinalistas orientaron sus demandas hacia el Estado y la empresa propietaria de las playas, "entrometiéndose" en lo que la iniciativa privada preveía para esta franja ribereña. Como bien afirma el entrevistado: "...y que podemos saber de las playas... sabemos mucho de las playas... logramos que se dividieran las aguas".

III El conflicto entre lo público y lo privado. Las demandas vecinales ante los usos productivos de las playas

En 1970 la Corte Suprema de Justicia de la Nación reconoció la legitimidad y vigencia de los títulos pertenecientes a los descendientes del fundador de la ciudad, Patricio Peralta Ramos, ordenando a la provincia de Buenos Aires la devolución de 102 hectáreas lindantes con la línea de ribera.¹⁶ Por este fallo judicial se entregó en propiedad privada una franja de playas forestadas que se extiende del faro Punta Mogotes hasta el paraje Los Acentilados. La decisión jurídica inició la puja por imponer proyectos territoriales divergentes por parte de los vecinos y la compañía, en donde el municipio también se constituyó en esta controversia en un actor fundamental.

Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria —empresa creada por los sucesores de Peralta Ramos— valorizó las tierras destinándolas en la temporada estival a balnearios y durante el resto del año instaló areneras, actividad que en el territorio se había realizado en forma regular en la década del veinte, ya que a raíz de la creación de las escolleras portuarias se habían formado áreas de acumulación de arenas. Asimismo presentó, en 1973, el primer proyecto de desarrollo urbano, a localizar sobre las playas forestadas entre la ruta y la ribera. Su trazado contemplaba el patrón de los clásicos poblamientos litorales con una población estimada a radicar de 15.000 habitantes.

La nueva situación dominial desencadenó un conflicto ecológico de orden local, ya que comenzó a ponerse en juego y en la mira de intereses contrapuestos

¹⁶ Una fracción de la estancia Cabo Corrientes fue expropiada en 1937 por la provincia de Buenos Aires para la construcción de la ruta interbalnearia 11 (Mar del Plata a Miramar). Durante 1942 la Corte Suprema dictó sentencia haciendo lugar a la expropiación y transfirió el dominio al Estado bonaerense mediante el pago a los particulares. En el año 1958 los sucesores de Patricio Peralta Ramos presentaron demanda argumentando que el acto expropiatorio les impedía disponer de la franja adyacente de 102 ha que se extiende hasta la línea de ribera. Luego de analizados los títulos, los argumentos de las partes y efectuados los peritajes sobre el terreno, la Corte Suprema en fallo emitido durante 1970 reconoció sobre un total de 214 hectáreas que abarca el territorio, sólo como expropiadas 112 hectáreas y el excedente de 102 hectáreas como propiedad de los demandantes.

un recurso recreativo escaso: las playas. Para los vecinos la "privatización" de las tierras los llevó a alinear sus demandas en dos aspectos importantes para el desarrollo barrial: el acceso libre y el mantenimiento físico y estético del paisaje circundante. En 1974 se funda la Comisión Intersocietaria Vecinal entre los barrios San Jacinto, San Patricio, Alfar y Los Acanilados, comenzando los vecinos a movilizarse ante las primeras actividades de la compañía. La intensa explotación que lleva a cabo la compañía en la década del setenta, mediante el otorgamiento de permisos precarios para la extracción de arena, genera procesos erosivos sobre médanos forestados y la desaparición de las terrazas marinas.¹⁷ Las denuncias por el deterioro ambiental sobre el paisaje se inician a mediados de la década del setenta cuando los fomentistas elevan sus reclamos a la fiscalía bonaerense por la extracción de 1000 m³ diarios, no obteniendo respuesta favorable por parte de las autoridades.¹⁸

Restablecida la democracia en 1983 las instituciones políticas permiten un mayor acceso de las demandas vecinales, a través de un discurso de sus posiciones en los medios de comunicación, y en los organismos ejecutivos y colegiados. Las denuncias de la Unión Fomentista del Sur toman estado parlamentario en 1984.

Las playas para aquellos que las conocimos años atrás se han reducido a menos de la cuarta parte de lo que eran entonces, y en muchas zonas, cuando hay crecida, el mar llega hasta los médanos, invadiendo la zona de carpas. Se ha llegado a la triste realidad de que los concesionarios, en verano para poder disponer de la playa, tuvieron que bajar los médanos adyacentes, con la destrucción de árboles de más de veinte años, para poder ofrecer un mínimo de arena a los bañistas... las topadoras extraen arenas, desde el mismo límite del mar hasta la parte superior de la playa, y en una profundidad de más de dos metros... Se trata de un negocio brillante, de gran rentabilidad, pues con muy poca infraestructura, dos topadoras frontales y tres empleados, se mueve toda la parte operativa.¹⁹

Las reiteradas denuncias tuvieron su efecto; la intervención del gobierno provincial prohibió la extracción de arena en el partido de General Pueyrredón

¹⁷ Para informarse sobre la dinámica geomorfológica de este sector de playas se puede consultar Islas, Federico, *Informe de impacto ambiental ante el emplazamiento de un complejo turístico*, Centro de Geología de Costas y del Cuaternario, Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, Universidad Nacional de Mar del Plata, 25 de agosto de 1993, Expediente Municipal N° 4843-1-91.

¹⁸ El ministro de Obras Públicas bonaerense, ingeniero Pedro Gorostiaga, manifestó en declaraciones periodísticas que la extracción de arena se realizaba en el área privada y no afectaba a los médanos fijados y forestados. Diario *La Capital*, Mar del Plata, 21 de marzo de 1978.

¹⁹ Declaraciones de los representantes de la Unión de Fomentistas del Sur, Ricardo Maglieri, Alejandro Gravonsky y Francisco Saavedra. "Playas de Mar del Plata en peligro de destrucción. Denuncian la extracción masiva de arena". Diario *La Nación*, Buenos Aires, 25 de agosto de 1985.

por el Decreto 5657-85, disposición que fue anunciada en conferencia de prensa por el gobernador bonaerense, el intendente de Mar del Plata y el fiscal provincial:

...el problema estaba siendo considerado desde hace varios meses y requirió un trabajo intenso de varios organismos provinciales... [el gobernador] puntualizó que también formó parte de esta tarea la constatación de la operatoria depredatoria de las empresas areneras la que está comprobada a través de filmaciones y fotografías donde se comprueba que no sólo han avanzado sobre la playa sino que inclusive se metieron en el mar, no respetando la línea de ribera que es la que determina las más altas mareas.²⁰

En estas declaraciones se ponía de manifiesto que la empresa había realizado operaciones de extracción fuera de su exclusiva propiedad: al haber traspasado la línea de ribera había invadido el dominio público provincial. Para dar una idea sobre la magnitud de la depredación los funcionarios estimaban que desde 1978 se habían extraído alrededor de 300.000 m³ por año.

El problema de la explotación minera ponía sobre el tapete otro conflicto nada desdeñable que era el avance de la línea de ribera tierra adentro, línea que marca el deslinde entre la propiedad privada y el dominio público provincial.²¹ Este límite que separa la escasa playa pública de las playas privadas, como vamos a ver, va a cobrar relevancia en el derecho esbozado por los vecinos al acceso y uso de la ribera. Luego de rechazada la urbanización propuesta por la compañía en 1973, la sociedad inmobiliaria Playas del Faro presentó un nuevo proyecto de urbanización balnearia hacia finales de la década del ochenta con un tinte diferente, puesto que en esa ocasión propondría un complejo de residencias de jerarquías y servicios de calidad exclusivo para propietarios y accionistas, retomando de esta forma algunas de las ideas del "plan histórico" pensado para la región desde las elites conservadoras.²²

²⁰ Declaraciones del gobernador Armendariz (UCR, 1983-1987). Diario *La Capital*: "Prohíben por decreto 5657 extraer arena. Resolución de Amendáriz", Mar del Plata, 2 de noviembre de 1985.

²¹ La línea de ribera es la línea imaginaria que marca el límite hasta donde llegan las más altas mareas. El delegado de la Policía Minera en el partido de General Pueyrredón manifestó que no está clara la ubicación de la línea de ribera y que la misma debe volver a trazarse por la Dirección Provincial de Geodesia de acuerdo con el Decreto Provincial N° 10.391/87. Cita al respecto un informe del Servicio de Hidrografía Naval que afirma que la línea trazada de acuerdo con la vieja metodología se encuentra desde 1949 en 99% inundada. Nota elevada al director de Planeamiento de la municipalidad por el delegado de Policía Minera, 24 de septiembre de 1991.

²² El análisis de los proyectos y las estrategias empresarias para lograr su legalización y encuadre normativo son analizados en Cicalese, Guillermo, "La revalorización del sector costero sur en la ciudad de Mar del Plata. Proyectos turísticos exclusivos, gobierno municipal y organizaciones vecinales, 1970-1995", VI Encuentro de Geógrafos de América Latina. Territorios en redefinición. Lugar y mundo en América Latina, Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UBA, 1997.

La compañía tras la creación de un espacio de ocio y recreación jerarquizado

El proyecto de urbanización de 1973 propuesto al municipio por "Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria" no había contado –durante el período constitucional– en el estructura técnica comunal y en el cuerpo deliberante con el consenso necesario para imponerse. Iniciado el gobierno militar en 1976 y vuelto el trámite a reactivarse en la administración comunal y provincial, la "Sociedad de Fomento Playa Serena", habiendo mostrado una fuerte oposición a esta iniciativa privada, recordaba al entonces intendente la solicitud de expropiación de tierras que en su oportunidad había solicitado el Concejo Deliberante. En ese mismo documento, los fomentistas realizaban un cuestionamiento más general, al poner en relieve el trato de preferencia que se le daba a la empresa de parte del Poder Ejecutivo, en detrimento del que se les dispensaba a las organizaciones vecinales.²³

El proyecto que no logró prosperar fue recreado y nuevamente elevado para su aprobación en 1989, contando en esta ocasión con consensos mayores, tanto en los ámbitos políticos comunales como provinciales. En 1991 la comuna fija indicadores territoriales autorizando su construcción, que se inicia en 1994. Para este emprendimiento la compañía se asoció a la Constructora Aragón Sociedad Anónima previendo la edificación de 156.556 m² cubiertos sobre las 102 hectáreas disponibles. La construcción del proyecto denominado "La Reserva del Mar" tiene como fin la creación de un espacio bien distinto de los barrios lindantes (Figuras 1 y 2). Se encuentran en obra o en proyecto condominios, alojamientos, hoteles de categoría, clubes de campo, balnearios integrados y canchas para la práctica de deportes. También en el anteproyecto se había previsto un puerto deportivo que finalmente la ordenanza no autorizó. El proyecto en construcción en la margen derecha del arroyo Cabo Corrientes se viene a sumar a otros emprendimientos semejantes en su estilo y concepción situados en el territorio, que hacen nuevamente evocar un perfil que recoge las viejas ideas para un nuevo territorio.

La oferta residencial aparece como destinada a satisfacer el denominado "turismo alternativo" por oposición al del turismo masivo, prácticas recreativas relacionadas con una forma de ocio que persigue el uso y goce intensivo del

²³ En la misiva se resaltaba "...el rápido accionar municipal para responder al pedido de la sociedad mencionada en contraste con la respuesta reiterada que se daba a las instituciones de bien público que deseaban realizar a costa de los vecinos propietarios obras fundamentales para el progreso de la villa...", nota enviada al intendente Emilio Menozzi por el presidente de la Asociación de Fomento de Playa Serena, Juan Chiefari, MGP, Mar del Plata, 21 de junio de 1976.

paisaje por parte de consumidores de alto poder adquisitivo. 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 se encuentra dentro de esta oferta tan caracterizada: el country Marayui (ruta 11, km 27); la Estancia Santa Isabel (ruta 11, km 19); el Golf Club Los Acantilados; el hospedaje de tiempo compartido Apartur y la Granja Ecológica Recreativa La Pilarica (Mapa 2).

Nos interesa destacar que cuanto más cercana se encontraba la posibilidad de realización del proyecto, más intensos se hicieron los conflictos con los vecinalistas, sobre todo en lo que hace al acceso al subespacio litoral, problema que como vamos a ver ya había originado negociaciones en la década de los ochenta. Los accesos determinan en gran medida las características de los espacios de ocio y recreación. Un espacio destinado a la masividad requiere espacios complementarios adicionales, con entradas que se caractericen por su fluidez; en cambio, un espacio para recreación exclusiva de sectores sociales de altos ingresos carga con rugosidades geográficas, es decir, con impedimentos materiales y culturales que convoquen flujos de poca magnitud pero de calidad turística en términos de mercado.²⁴ Estas barreras al litoral fueron contestadas casi en forma continua por los vecinos, recurriendo a los organismos políticos, la difusión de sus intereses en medios de prensa y ejerciendo presiones sobre la empresa y los concesionarios de balnearios.

Mientras se tramitaba el nuevo proyecto, las restricciones al uso público se hicieron más evidentes a mediados de la década del ochenta, ya que la compañía incrementó el cerramiento en sus balnearios puesto que comenzó a trabajar con una clientela más exclusiva. Los barrios por entonces acusaban un importante crecimiento poblacional y en un mayor nivel de organización que los llevó a denunciar la situación.

Entre la ruta y las playas existe una franja de terreno en su mayoría arbolada de entre 200 y 600 metros que corren de manera paralela a la costa con una superficie de casi 200

²⁴ Al respecto Joan E. Sánchez expresa: "Para que el espacio de ocio pueda usarse requiere la existencia de unos espacios de servicios que denominaremos interterritoriales, en forma de canales de accesibilidad de los consumidores", pero advierte que algunos productos recreativos para consumidores de altos ingresos se organizan "...sobre la base de la accesibilidad diferencial [ya que] puede manipularse este factor como mecanismo selectivo para establecer el tipo de turismo que se desea acoger. Es decir, la accesibilidad puede ser inversamente proporcional a la 'calidad' del espacio de ocio" (227). Sánchez, Joan Eugeni, *Espacio, economía y sociedad*, Madrid, Siglo XXI, 1991.

hectáreas adyacentes a la carretera propiedad de la provincia. Hay una segunda franja adyacente al mar de propiedad de Playas del Faro Sociedad Anónima que en la práctica ejerce el derecho de acceso a las playas de ambas jurisdicciones. Ello crea dificultades y reclamos de los turistas que han comenzado a manifestarse públicamente, obligados a recorrer largas distancias para acercarse al mar o pagar peajes, o a respetar, los horarios que les imponen los concesionarios de los balnearios situados en esa zona.

Las formas como se materializaban las divisorias se hacían evidentes mediante marcas muy visibles en el terreno: "...la prohibición de acceso se hace respetar actualmente mediante tranqueras con carteles bien visibles, custodiados por guardianes o grandes perros, que andan sueltos en el predio, o que impiden el acceso y disuaden cualquier intento de los más osados".²⁵

La percepción de los vecinos consistía en atribuirle a la playa el carácter de espacio público, abierto, no privatizado; era una creencia que contaba con cierto apoyo en el terreno normativo en cuanto al acceso libre, pero sobre todo había contribuido a esta idea una práctica cultural masiva donde este paisaje con la explosión del turismo balneario quedó relacionado al consumo público de las clases sociales ascendentes. Por otro parte, efectivamente el código civil argentino reconoce los títulos de propietarios de playas, por lo que dispone la existencia de pasos públicos que atraviesen posesiones ribereñas privadas;²⁶ no obstante, la propiedad privada de la playa se constituye en un hecho singular que se ha reforzado a partir de la legalización y construcción del proyecto residencial.

Los reclamos vecinales solicitando acceso encontraron respuesta en 1987 cuando el gobierno provincial sancionó el Decreto 1145, disponiendo la creación de 24 pasos de la ruta a la playa, encomendó a Vialidad Nacional el uso de "poder de policía" y en acuerdo con el código rural "abrir los caminos" controlar el "libre acceso" y "garantizar su mantenimiento". Esta toma de posición fuerte en consonancia con los intereses barriales no pudo ser sostenida ni en la práctica, ni ante las amenazas de demanda judicial por parte de la empresa. Luego de sucesivas negociaciones²⁷ donde participaron funcionarios provinciales,

²⁵ Declaraciones a la prensa de Ricardo Maglieri, Alejandro Granovsky y Francisco Saavedra, dirigentes de la Unión Fomentista del Sur., diario *La Nación*. "El acceso a las playas: un derecho avasallado", Buenos Aires, 31 de diciembre de 1986.

²⁶ El artículo N° 2639 del Código Civil presupone la existencia de propietarios ribereños imponiendo restricciones a la propiedad, exigiendo al dueño "una calle o camino público" hasta las orillas. Dicho espacio pertenece al propietario ribereño, pero está afectado a una "verdadera servidumbre administrativa" por razones de utilidad pública.

²⁷ De la naturaleza de estas negociaciones da cuenta Ricardo Maglieri, presidente de la asociación vecinal Faro Norte en 1985, presidente de la Unión Fomentista del Sud en 1986 y subsecretario de Obras Públicas del municipio en 1987. Nota de Ricardo Maglieri al secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, arquitecto Roberto Fernández, Mar del Plata, 4 de mayo de 1992.

municipales, dirigentes vecinales y los abogados de la compañía se llegó a un acta acuerdo, cuyo contenido fue la base del Decreto 4025/88. Por el mismo los pasos se redujeron a 12, comprometiéndose Playas del Faro a crear servicios públicos sobre la playa, a conservar la reserva forestal dentro de su inmueble y hacer respetar el acuerdo por sus concesionarios de balnearios, que además los obligaba a hacer abandono de cualquier demanda judicial contra la provincia. Se encontró entonces una salida provisoria, pero no se zanjó el conflicto en forma definitiva.

En 1994 –iniciadas las obras del complejo en el sector del arroyo Cabo Corrientes– los concesionarios mediante sogas que llegaban al mar y rocas prohibieron el ingreso al sector público delimitado por la ribera externa. Ante esta situación la sociedad de fomento del barrio Alfar es la que se mostró más activa, reaccionando mediante cartas documento al intendente y notas de denuncia al ministro de Obras y Servicios Públicos Provinciales. En su demanda puntualizaban:

2. Las playas comprendidas entre los bienes públicos, hasta la altura de la línea de ribera, son de derecho para todos los habitantes del suelo argentino, amparado en la Constitución Nacional, Código Civil, artículo 2340 ítem 4/3. El Decreto 10.391 del 30/11/87 establece la metodología y la fijación de la línea de ribera. Como es de conocimiento general; la Sociedad Playas del Faro SA se ha apropiado en forma arbitraria y prepotente de las playas públicas, ante la pasividad de la autoridad competente afectando enormemente a la población turística, que ha disminuido enormemente en los últimos años y también a los pobladores de la zona (...) no nos oponemos en absoluto que convivan una elite de turistas en las zonas reservadas para los mismos, y miles y miles de turistas en general, que tienen derecho al uso de las playas públicas (hasta la línea de ribera) lo que hasta la fecha no pueden acceder cómodamente ni disfrutarla. Sí, nos oponemos a que esta situación sea manejada como si fuera una «estancia» en desmedro del turismo general. 111 hectáreas fiscales son usufructuadas por la Sociedad de Playas del Faro SA. el turista no puede permanecer en la playa²⁸.

La sociedad de fomento Alfar logró acordar con la Dirección de Geodesia de la provincia de Buenos Aires e Inspección General del Municipio de General Pueyrredón acciones en común para revertir la situación mencionada, realizando sobre el terreno la demarcación de la línea de ribera mediante mojones. Estos indicadores fueron destruidos por concesionarios. Ante el nivel de confrontación el municipio intervino mediante las reparticiones fiscalizadoras. Ante la situación planteada, Playas del Faro SA publicó solicitadas en los periódicos locales en

²⁸ Carta documento al intendente del partido de General Pueyrredón Mario Russak, presidente Oscar Mansilla y secretaria Elvira Núñez, Sociedad de Fomento Barrio Alfar, Mar del Plata, 15 de diciembre de 1993.

donde reproducía el contenido de las cartas que había enviado a sus concesionarios de balnearios. Sostenía que en realidad se había demarcado una nueva línea de ribera y que el amojonamiento se había efectuado dentro de su propiedad, por lo que afirmaban:

A. La línea de ribera o sea el deslinde entre el dominio público y el privado, en estas zonas, fue fijada por decreto del Poder Ejecutivo N° 171/63. Por Decreto N° 5657/85 el Poder Ejecutivo provincial ratificó esta línea de ribera (...) y que los vecinos no revisten el carácter de funcionario público con competencia legal para ello... G. Consecuentemente ratificamos que primero, la línea de ribera no cambió... segundo, el lote dado a ustedes en locación llega hasta esa línea de ribera, por ello dentro de él pueden ustedes ejercer todos los derechos que la ley acuerda al locatario, dentro de lo establecido en el contrato respectivo.²⁹

La compañía además amenazaba con recurrencias administrativas y acciones legales.

El conflicto aún hoy no parece tener solución definitiva, ya que en cada temporada parece reeditarse. El núcleo de las desavenencias radica en la metodología para demarcar la línea de ribera: mientras que la empresa sostiene los criterios del decreto mencionado en la solicitada, los vecinos apoyan su posición en el Decreto Provincial N° 10.391 (30 noviembre de 1987) que al respecto preveía una nueva traza en terrenos donde se hubiesen realizado acciones depredatorias,³⁰ lo que derivaría por consiguiente en una ampliación de la franja de arena de dominio público. La finalización de parte del complejo turístico terminó con las canteras sobre la playa que causaban un extendido deterioro natural e instaló un paisaje artificial con servicios turísticos muy calificados.

Recapitulación e interrogantes abiertos

El conocimiento de la construcción de los barrios emplazados en el sector litoral sur de la ciudad de Mar del Plata, nos ha mostrado los diversos dimensiones

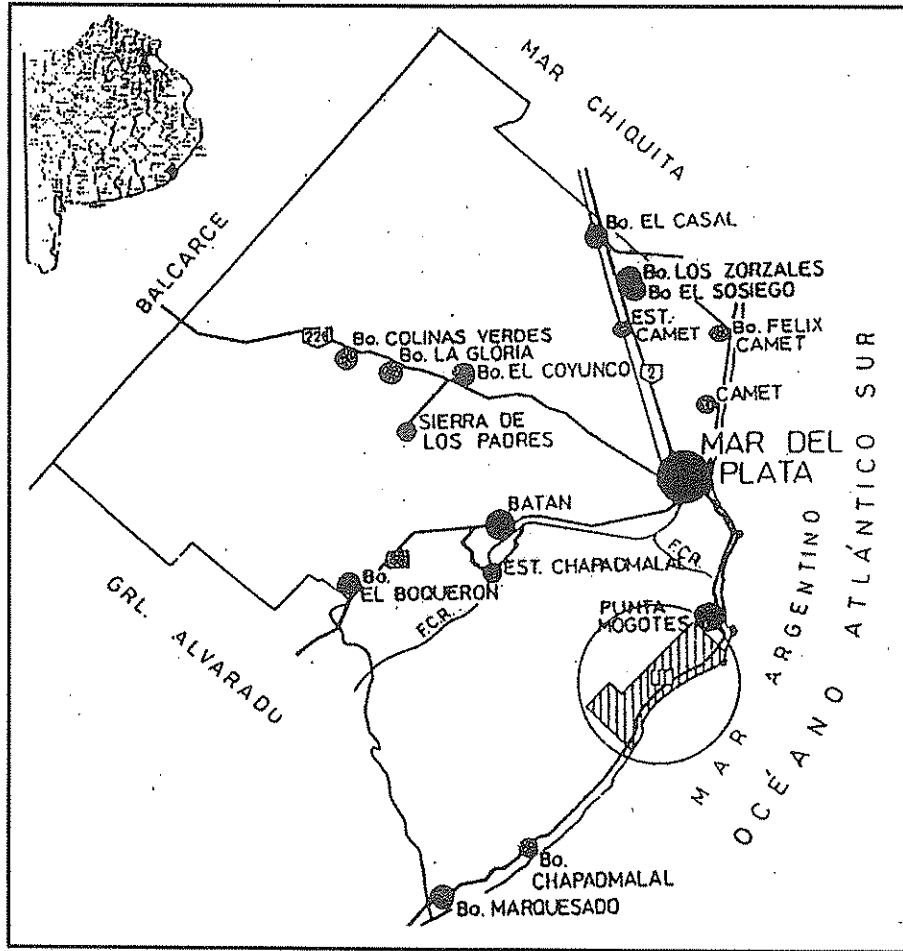
²⁹ Solicitada publicada en los diarios *La Capital* y *El Atlántico*, Mar del Plata, 5 de enero de 1994.

³⁰ El decreto encarga en la provincia de Buenos Aires a la Dirección de Geodesia la fijación de la línea de ribera: "Artículo 2°. Las metodologías y procedimientos de fijación de la línea de ribera marítima, estarán dados por un criterio mixto que contemple la cota de nivel de las altas mareas normales a partir de la totalidad de los fenómenos naturales que por su importancia y regularidad, pasan a convertirse en fenómenos normales, y la adaptación de ésta al rasgo geomorfológico generado. En este último caso, sea el espaldón de la playa cuando hubiera desarrollo de médano, al pie del acantilado cuando no lo hubiera. Artículo 3°. En zonas que hubieran sido pasibles de acciones depredatorias o devastadoras por acción del hombre, deberá recurrirse a la medición altimétrica que recepta las altas mareas normales con la modalidad señalada en el artículo anterior, y como único medio incólume de expresión de la naturaleza".

de un conflicto social centrado en la utilización del espacio ribereño. El proyecto que contempla un complejo residencial y turístico ha sido presentado como un hito para la superación de la valorización extractiva que se le había asignado al territorio y como una instancia de solución para los conflictos históricos que tuvimos oportunidad de analizar. Sin embargo, es probable que los barrios se enfrenten con nuevos desafíos que comprometan el contenido de su desarrollo: nuevos problemas ambientales ahora derivados de la necesidad de implementar servicios colectivos para 5000 habitantes en un área ecológica frágil, y una concentración de infraestructura y servicios competitiva. Si bien el nuevo "hábitat ecológico" que se ofrece al mercado inmobiliario es posible que finalice con la destrucción del medio por extracción de arenas, el mismo sesgo diferenciado tal vez sume mayores contrastes y conflictos. ¿Es posible resolver por este medio la dicotomía entre el uso público y privado de las playas? ¿Podrán los vecinos obtener fluidez en sus accesos a la ribera una vez alojada en el complejo una elite de visitantes y residentes?

La Ordenanza Municipal 8434-91 reglamentó los indicadores territoriales para la construcción del complejo y tuvo en cuenta aspectos que en el pasado resultaron puntos de confrontación. Si bien ha previsto en lo formal resguardos ambientales (internalización de costos, protección de la reserva forestal y del recurso arena), la distribución concertada de los accesos y la necesidad de acuerdos con los fomentistas para la localización de los balnearios privados y públicos; mantenemos ciertas reservas que el espíritu de estas disposiciones se traduzca en consensos más amplios y duraderos como en regulaciones sociales efectivas y concretas. Es más, pensamos que la materialización del complejo no sólo va a traer aparejada una necesidad por parte de la compañía de intensificar cercos, sino además probablemente sume a la percepción de los vecinos una barrera de tipo cultural. En este camino se consolidaría la doble percepción arraigada en los vecinos: la del territorio propio, el barrio; y la del espacio ajeno, donde se localiza el complejo en construcción sobre las playas.

Plano 1. El área señalada por la circunferencia incluye tanto el sector de intervención privada (entre el paseo costanero Sud y la línea de ribera) como el frente urbano con sus barrios aledaños



Plano 2. El territorio exhibe una serie de ofertas recreativas jerarquizadas localizadas en el Sector Litoral Sur de la ciudad de Mar del Plata



REFERENCIAS

Zona de Barrancas	Zona de Balnearios	Principales vías de Acceso
	Ruta Provincial	
1 Puerto Mar del Plata	4 Faro Punta Mogotes	7 Apartur
2 Punta Mogotes	5 Camping El Faro	8 Camping El Griego
3 Mar del Plata Aquarium	6 Bosque Peralta Ramos	9 Golf Club Los Acentilados
		10 Granja La Pilarica
		11 Cancha de Golf

Fuente: folleto publicitario del Ente Municipal de Turismo del partido de General Pueyrredón.

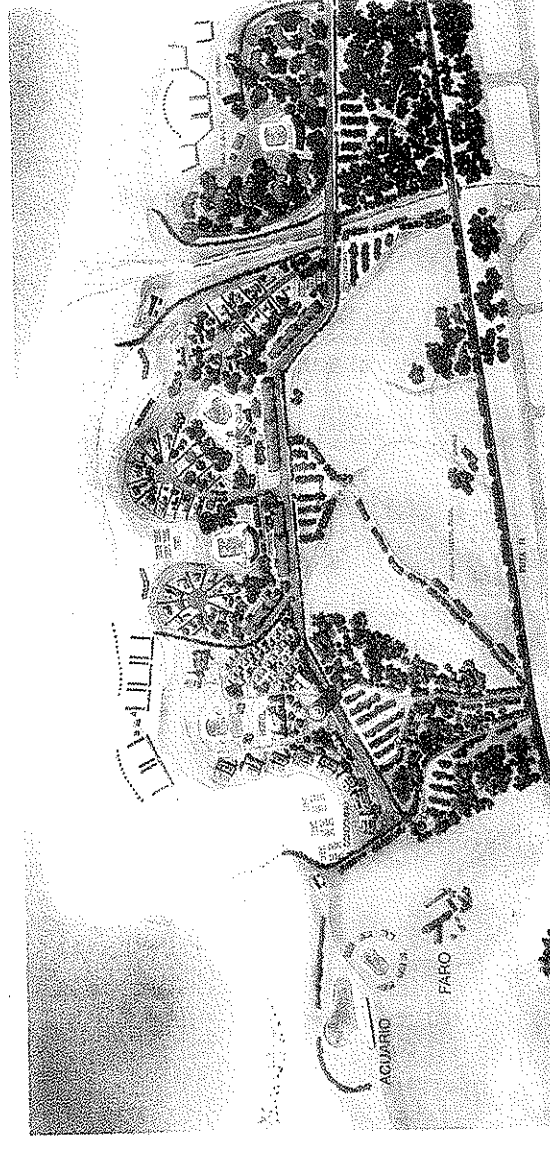
Figura 1. El croquis muestra el proyecto planeado en la desembocadura del arroyo Corrientes, exhibiendo en su texto el carácter diferenciado

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.



Fuente: folleto publicitario: "La Reserva. Espacio reservado para gente que busca algo especial".

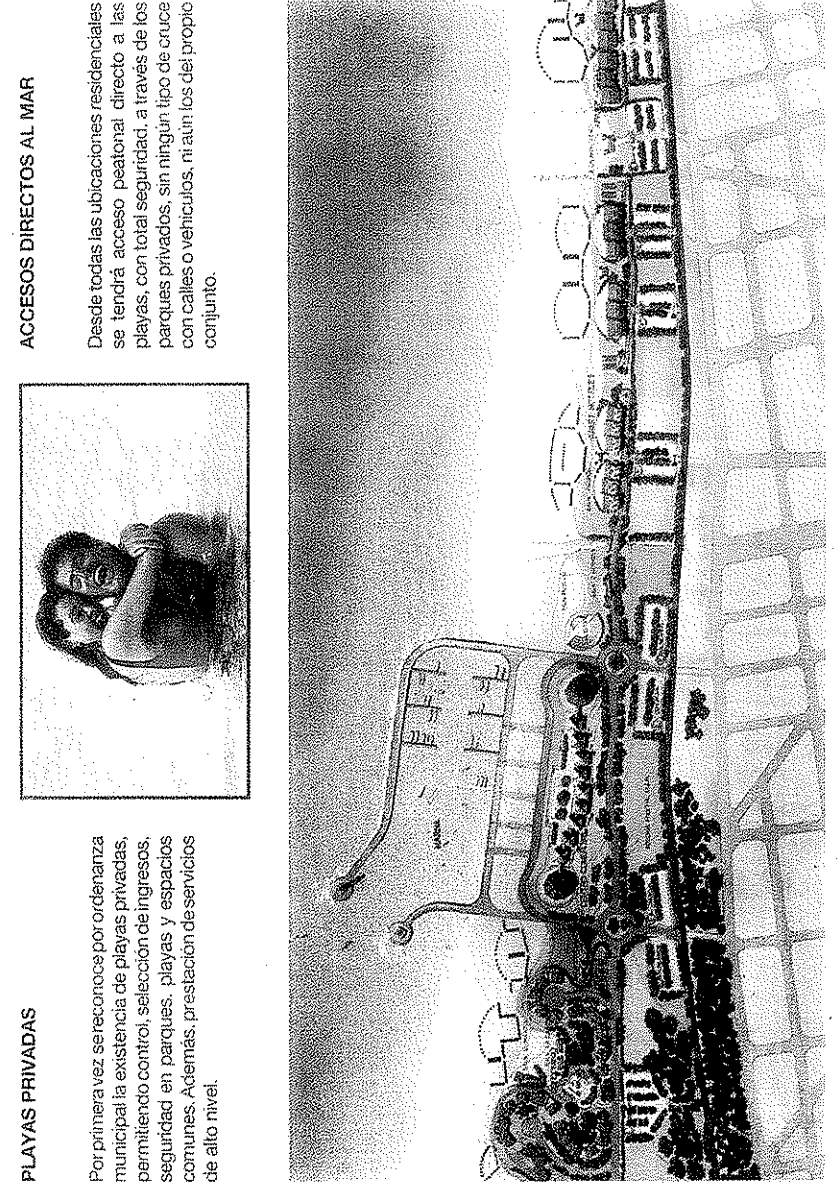
Figura 2. El croquis muestra el diseño de la marina deportiva que finalmente no fue autorizada por ordenanza municipal. El texto pone en evidencia como valor del proyecto el reconocimiento de playas privadas

ACCESOS DIRECTOS AL MAR

Desde todas las ubicaciones residenciales se tendrá acceso peatonal directo a las playas, con total seguridad; a través de los parques privados, sin ningún tipo de cruce con calles o vehículos, ni aún los del propio conjunto.

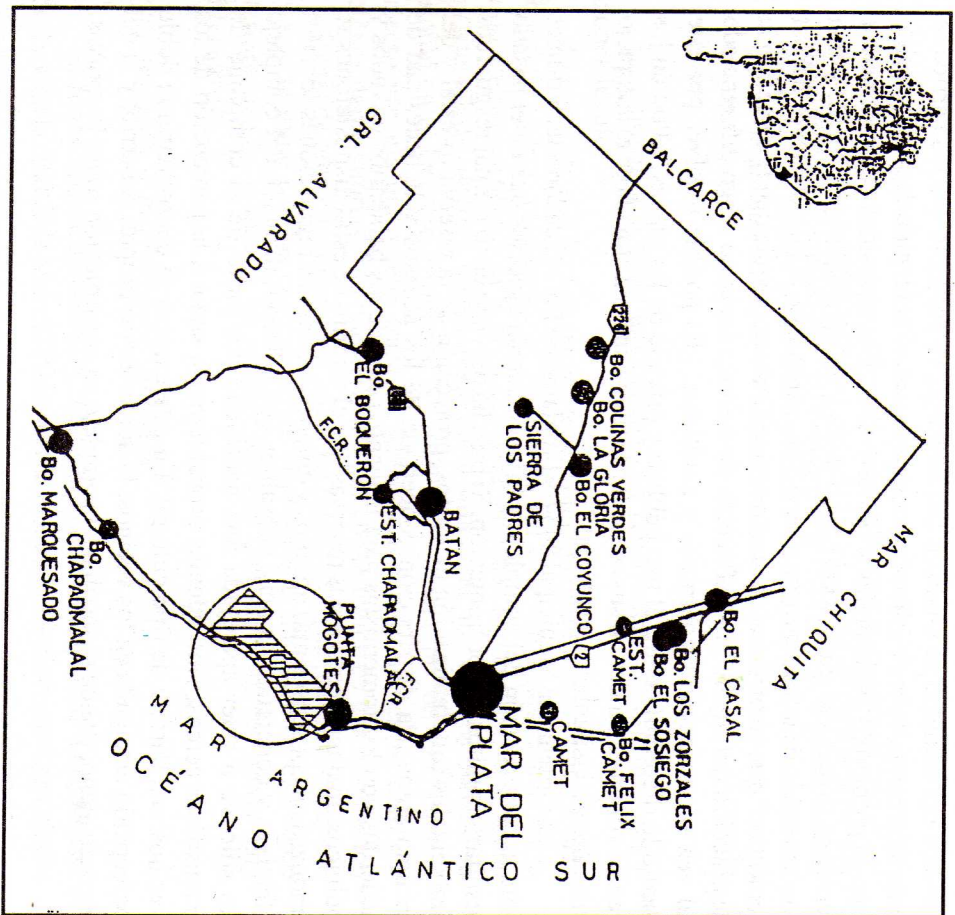
PLAYAS PRIVADAS

Por primera vez se reconoce por ordenanza municipal la existencia de playas privadas, permitiendo control, selección de ingresos, seguridad en parques, playas y espacios comunes. Además, prestación de servicios de alto nivel.



Fuente: folleto publicitario: "La Reserva. Espacio reservado para gente que busca algo especial".

Plano 1. El área señalada por la circunferencia incluye tanto el sector de intervención privada (entre el paseo costanero Sur y la línea de ribera) como el frente urbano con sus barrios aledaños



Plano 2. El territorio exhibe una serie de ofertas recreativas jerarquizadas localizadas en el Sector Litoral Sur de la ciudad de Mar del Plata

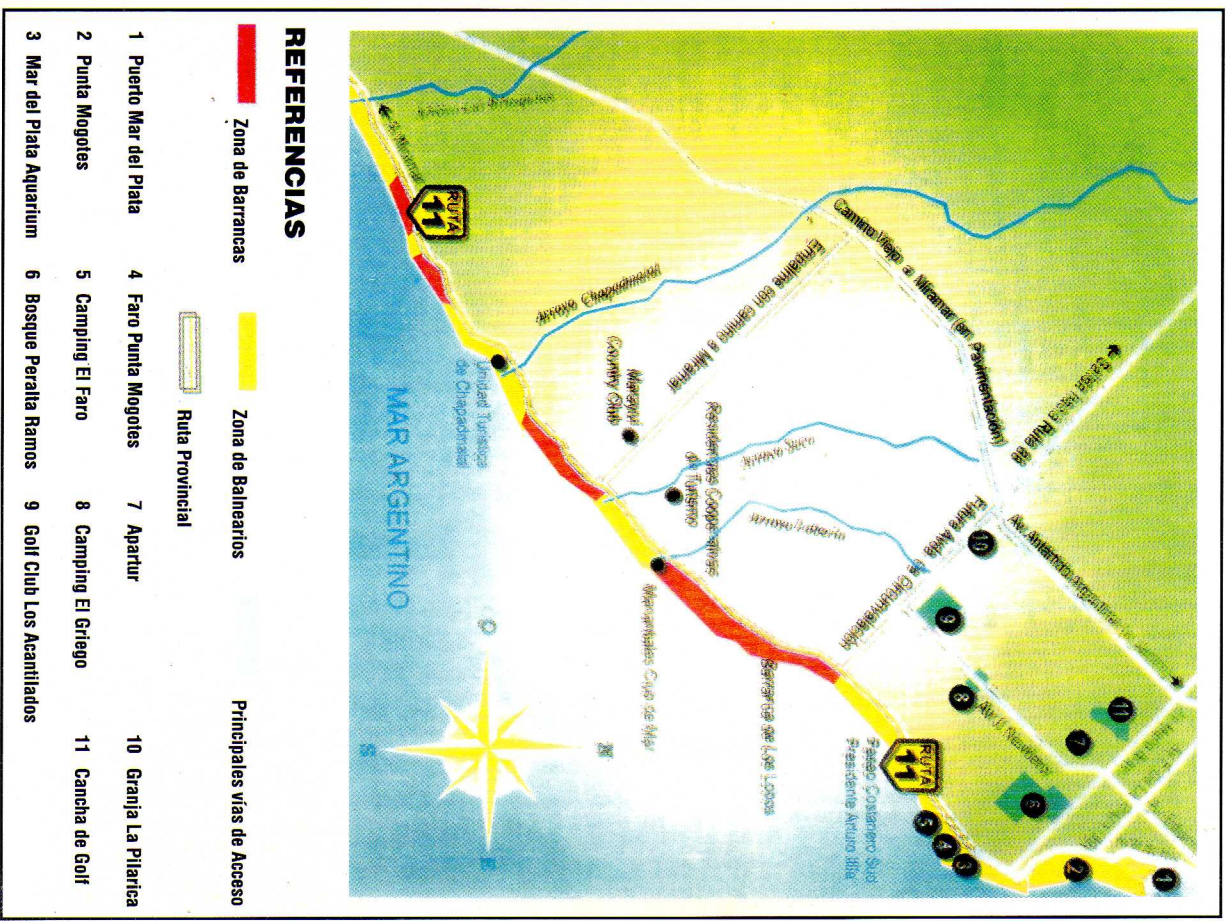
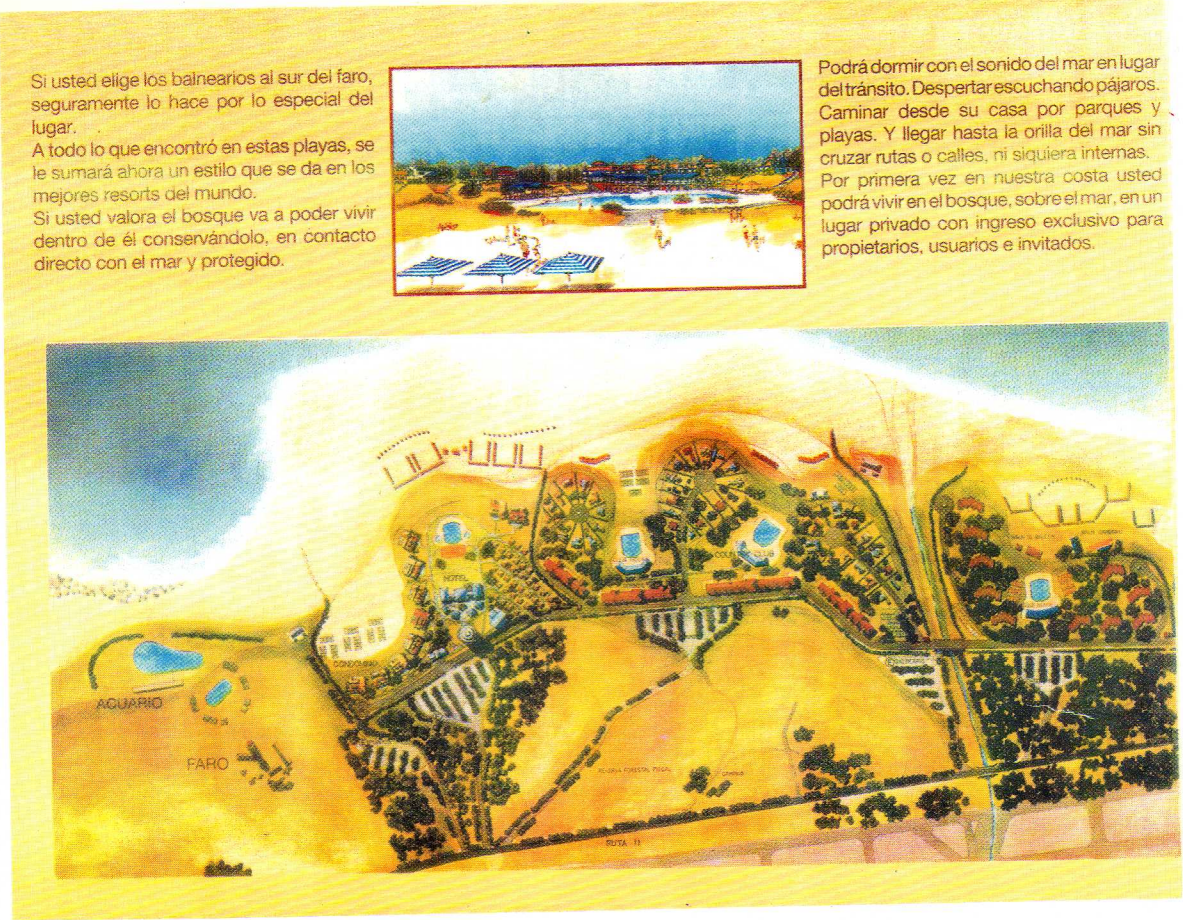


Figura 1. El croquis muestra el proyecto planeado en la desembocadura del arroyo Corrientes, exhibiendo en su texto el carácter diferenciado



Fuente: folleto publicitario: "La Reserva. Espacio reservado para gente que busca algo especial".

Figura 2. El croquis muestra el diseño de la marina deportiva que finalmente no fue autorizada por ordenanza municipal. El texto pone en evidencia como valor del proyecto el reconocimiento de playas privadas



Fuente: folleto publicitario: "La Reserva. Espacio reservado para gente que busca algo especial".