

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> :: @NulanFCEyS**

## IX JORNADAS NACIONALES Y III SIMPOSIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN – ACCIÓN EN TURISMO.

### **Eje Temático**

Turismo y Territorio

### **Nombre de la Ponencia**

Urbanizaciones turísticas en territorio litoral. La remodelación del frente costero de Villa Gesell (Argentina)

### **Autor**

Mg. Graciela Beatriz Benseny - [benseny@mdp.edu.ar](mailto:benseny@mdp.edu.ar)

Licenciada en Turismo, Magíster en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano.  
Centro de Investigaciones Turísticas – Universidad Nacional de Mar del Plata.

### **Resumen**

Las urbanizaciones turísticas localizadas en el territorio litoral constituyen una forma de antropización del paisaje y generan profundas modificaciones en el recurso natural. La ausencia de una planificación adecuada puede interferir la dinámica de la zona costera. Como consecuencia se acentúa la erosión costera, degrada el recurso y debilita la fragilidad natural del sustrato que actúa como soporte del medio social y económico, potenciando impactos negativos en la sociedad y sus obras.

La ponencia integra la investigación en curso “Turismo en Territorio Litoral y el Turismo en Territorio Interior”, que está realizando el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se presenta un avance de la investigación, que aspira examinar el enfoque de la gestión de riesgos aplicado en la remodelación del frente costero de Villa Gesell.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, basado en la recolección de información que surge de entrevistas a informantes calificados, visitas de observación y consulta de variadas fuentes gráficas, documentales y virtuales. La investigación se basa en la dimensión socio espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso: Villa Gesell.

La ciudad se construyó sobre una costa sedimentaria, con un amplio cordón de médanos y extensa playa. El trazado inicial respetó la morfología del territorio, pero en una etapa posterior la expansión urbana adoptó un diseño cuadrangular. El fuerte impulso registrado en la década del 70 provocó la decapitación del primer cordón dunar para abrir la Avda. Costanera y concentró la construcción intensiva en las tres primeras avenidas dispuestas en forma paralela a la costa.

La decapitación dunar alteró la dinámica costera. Se retiró arena para ser empleada en la urbanización y se construyó sobre la línea de costa, interfiriendo con las condiciones físicas del frágil ecosistema litoral. La concentración de edificios en la costa originó una empalizada de cemento que impide el paso de los vientos y favorece la erosión, aumentando la vulnerabilidad del ecosistema.

La situación ambiental se tornó delicada. En un municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso del territorio litoral durante el verano, existió consenso y voluntad política para buscar una solución a la alarmante erosión costera. La estrategia se basó en la remodelación del frente costero.

Se aspira producir un documento que evidencie las transformaciones territoriales a partir del proceso de urbanización y sirva de reflexión para los actores sociales encargados de la gestión de los destinos turísticos litorales, para evitar la reproducción de modelos de urbanización que priorizaron intereses económicos sobre cuestiones medioambientales.

### **Palabras claves**

Territorio litoral, Urbanización turística, Frente costero, Villa Gesell (Argentina)

## **Urbanizaciones turísticas en territorio litoral. La remodelación del frente costero de Villa Gesell (Argentina)**

Mg. Graciela Beatriz Benseny - [benseny@mdp.edu.ar](mailto:benseny@mdp.edu.ar)

Licenciada en Turismo, Magíster en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano.  
Centro de Investigaciones Turísticas – Universidad Nacional de Mar del Plata.

### **Introducción**

Villa Gesell se localiza en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires. Su diseño responde a las características particulares de las urbanizaciones turísticas de litoral. La ciudad se desarrolla sobre un amplio cordón de médanos, en una costa sedimentaria que originalmente presentaba una extensa playa con suave declive hacia el mar.

El trazado inicial respetó la morfología del territorio, pero en una etapa posterior la expansión urbana adoptó un diseño cuadrangular. El fuerte impulso registrado en la década de los años 70 provocó la decapitación del primer cordón dunar en el sector céntrico de la ciudad, para abrir la Avda. Costanera y concentró la construcción intensiva en las tres primeras avenidas dispuestas en forma paralela a la costa.

Se cortó y niveló la duna, se retiró la arena para ser empleada en la urbanización y se construyó sobre la línea de costa empleando materiales rígidos. La decapitación del cordón dunar implicó la pérdida del reservorio de arena, por lo tanto se alteró la dinámica costera, interfiriendo las condiciones físicas del frágil ecosistema litoral. La concentración de edificios sobre la costa originó una empalizada de cemento que impide el paso de los vientos, proyecta conos de sombra sobre la arena, altera la flora y fauna autóctona y favorece la erosión, aumentando la vulnerabilidad del ecosistema.

Las obras del hombre y la acción de los fenómenos meteorológicos dejaron su huella sobre la zona costera. La situación ambiental se tornó delicada y en el municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso del territorio litoral durante el verano, existió consenso y voluntad política para buscar una solución a la alarmante erosión. La estrategia se basó en la remodelación del frente costero.

### **Metodología**

El devenir turístico de Villa Gesell representa un interesante estudio de caso para analizar bajo la gestión de riesgo; nace en los años 40 como una tranquila villa turística localizada sobre un cordón medanoso, treinta años más tarde registra un acelerado crecimiento que conduce a la decapitación del cordón dunar en la zona céntrica para construir la Avenida Costanera. La acción antrópica acelera el peligro y la vulnerabilidad del ambiente, induciendo una rápida erosión costera que deja su marca en las playas céntricas de la ciudad. Ante el peligro de perder el principal recurso, el gobierno local con el consenso de algunos actores sociales promueve la remodelación de frente costero.

En el presente estudio se examina el enfoque de la gestión de riesgos aplicado en la remodelación del frente costero de Villa Gesell (Argentina). Se analiza el devenir del proceso de apropiación del territorio litoral, reflejado en la transformación de un extenso campo de dunas en un centro turístico de litoral.

El desarrollo de la urbanización adoptó un modelo lineal, longitudinal y paralelo al litoral, típico de los destinos turísticos de sol y playa, donde las obras realizadas por el hombre evidencian la concentración del equipamiento y la infraestructura en las tres primeras filas costeras, acentuando la vulnerabilidad del ambiente.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas a informantes calificados del sector público, privado y tercer sector. Se estudia el sitio a través de diferentes visitas de observación y se consulta a variadas fuentes gráficas, documentales y virtuales. La investigación se basa en la dimensión socio espacial, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso: Villa Gesell (Argentina).

### **La importancia del territorio litoral**

El territorio litoral constituye el escenario donde se desarrollan múltiples actividades; en algunos casos pueden resultar complementarias y en otros antagónicas, originando interacciones entre dos o más usos costeros con idéntica localización. Las interacciones antagónicas pueden transformarse en situaciones conflictivas o excluyentes, compitiendo por el uso y el espacio. Esta circunstancia, pone en evidencia la necesidad de definir un marco de gestión propicio para planificar y coordinar los diferentes usos de la zona costera y evitar situaciones conflictivas.

La zona costera es un espacio natural de gran importancia para la vida humana. A lo largo de la historia de la humanidad experimentó diferentes usos y fue escenario para el desarrollo de variadas actividades. Durante la prehistoria, la playa se utilizaba como un camino, constituía la ruta que el hombre nómada transitaba en búsqueda de su alimento y para satisfacer sus necesidades sociales. En los tiempos del Renacimiento, la costa se convirtió en el lugar de desembarco de los conquistadores que en nombre de las potencias europeas buscaban nuevos territorios para extender sus dominios. En nuestros días, la costa es el lugar que registra mayor número de asentamientos urbanos, dado que tres cuartas partes del total de las ciudades más importantes del mundo se localizan en las orillas de un océano, lago o río.

Desde la perspectiva geográfica, la zona costera es una franja de ancho variable, resultante del contacto interactivo entre la naturaleza y las actividades humanas que se desarrollan en ámbitos que comparten la existencia o la influencia del mar (Barragán Muñoz, 2003). Constituye un área de contacto donde se producen flujos de energía provenientes del mar, el continente y la atmósfera. Al mismo tiempo, es la base para la operatoria pesquera, el transporte marítimo de personas y de carga; y en épocas de guerra se convierte en un escenario peligroso para ser defendido de los invasores que ingresan por el agua.

Bajo una mirada ecológica, la costa es una zona de ecotono donde existe una fuerte interrelación entre ecosistemas terrestres, marinos y aéreos. Como zona de contacto entre la atmósfera, la tierra y el agua, se generan y desarrollan procesos esenciales para el mantenimiento de la vida. Es una fuente de recursos tanto de peces y mariscos, así como de aves que desarrollan su habitat en aguas poco profundas.

Desde la visión del turismo, la zona costera conforma un área de recreo, dado que presenta playas aptas para las prácticas helio-balnearias y los deportes náuticos. Atrae a una población cada vez más creciente y deseosa de disfrutar sus vacaciones en el territorio litoral. Al mismo tiempo, reúne gran parte de los recursos naturales que inciden en la localización espacial del turismo y permite diferenciar entornos configurados por la función turística.

Si bien la zona costera presenta oportunidades, también conlleva riesgos para la instalación del hombre y sus construcciones. Algunas costas proporcionan un suave abrigo en forma de puertos naturales; en otras la energía de las olas puede hacer retroceder las formaciones costeras y socavar edificios. Por otra parte, los niveles de agua durante la temporada de tormentas pueden causar inundaciones y destrozos acentuando su vulnerabilidad del ambiente.

En palabras de Barragán Muñoz (2003), el ambiente costero presenta singularidades que permiten una caracterización físico-natural, económico-productiva y jurídico-administrativa. Desde el punto de vista físico-natural en la zona costera coexisten medios de diferente naturaleza, presenta un

dinamismo inusual y un funcionamiento complejo, coexisten ecosistemas de gran productividad y diversidad biológica, se desarrollan unidades defensivas ante peligros naturales y posee abundancia de recursos. El rasgo económico-productivo se basa en la presencia de un espacio escaso y socialmente muy deseado, donde convergen diversos usos y actividades, se producen interacciones complejas entre la oferta y la demanda y registra una tendencia creciente de la presión antrópica. La perspectiva jurídico-administrativa se basa en la naturaleza pública de la zona costera y de los recursos vivos, el elevado número de intereses privados y la convergencia de intereses públicos de distinta jurisdicción.

Bajo una mirada sistémica, la zona costera está formada por la interacción de los subsistemas físico-natural, social-económico y jurídico-administrativo. Las interrelaciones que se producen se reflejan a través de impactos, pérdida de recursos, problemas, conflictos y necesidades. Bajo estas condiciones, la acción antrópica impacta sobre los recursos, generando problemas y conflictos que surgen de la disfunción de uno o más de los subsistemas, debido a la ausencia de una planificación sustentable.

Las obras producto de la acción antrópica, dejan su huella en el ambiente. La zona costera es un ambiente sumamente susceptible y frágil, que posee alta vulnerabilidad ante la instalación de equipamiento e infraestructura turística. La localización de la urbanización exige un profundo conocimiento del ecosistema, dado que cualquier obra introducida puede modificar o alterar el equilibrio ecológico deteriorando el recurso natural que actúa como atractivo del lugar y soporte de la actividad turística. La fragilidad del espacio litoral se basa en la sensibilidad del ambiente a la intervención antrópica o modificación de las condiciones naturales.

La creación de centros turísticos litorales, sumado al desarrollo urbano y al crecimiento de la población del lugar donde se establecen, genera un fuerte impacto en el medio ambiente, cuyas consecuencias se ven reflejadas en la zona costera. En el desarrollo de una urbanización es indispensable conservar los recursos naturales en el mejor estado posible, planificar cuidadosamente las obras y la consecuente acción antrópica. La destrucción de los ecosistemas provoca pérdidas muy difíciles de reparar, acentúa el riesgo y en definitiva, disminuye la calidad turística del destino.

Las urbanizaciones turísticas litorales implican un elevado consumo de suelo, que asociado a las prácticas recreativas generan diversos modelos de implantación y producen transformaciones en las estructuras territoriales, sociales y económicas. El acondicionamiento turístico del territorio litoral exige poner en valor al recurso natural, por lo tanto implica la construcción de equipamiento específico para brindar servicios de alojamiento, restauración, transporte, recreación, servicios complementarios a la prestación turística (comercios, bancos, seguridad, sanidad, etc.) e 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.

La urbanización y ocupación del territorio litoral en forma espontánea o con una deficiente planificación, puede interferir la dinámica de los procesos biofísicos, degradar el recurso natural, debilitar la fragilidad del sustrato soporte de las actividades del medio social y generar impactos negativos sobre el medio ambiente, la sociedad receptora y las obras de equipamiento e infraestructura. Bajo estas condiciones se plantea el escenario de riesgos, definido a partir de la integración espacial de procesos biofísicos y contextos físicos, socioeconómicos y ecológicos, que pueden presentar distintos niveles de vulnerabilidad ante el peligro.

Por lo tanto, la zona costera como escenario de localización de una urbanización turística requiere el análisis de los atributos demográficos de la población (tamaño de la urbanización, densidad poblacional, etc.), así como también, el estudio de las relaciones funcionales que vincule la calidad ambiental con las actividades económicas. Los aspectos de interés para la planificación giran en torno a la competencia entre usos de suelo, la vulnerabilidad y riesgos, la densidad de ocupación de la primera fila costera y la colmatación del frente marítimo (Barragán Muñoz, 2003).

Se selecciona como estudio de caso la ciudad de Villa Gesell, que integra el corredor turístico de la Provincia de Buenos Aires. Se trata de una urbanización turística localizada sobre una cadena de dunas costeras y constituye una forma de antropización del paisaje que generó profundas modificaciones en el recurso natural. La destrucción de las dunas costeras, la extracción de arena de la playa y de las dunas, la introducción de especies forestales exóticas para la fijación de las dunas, el trazado de calles en forma perpendicular al mar, la impermeabilización del suelo por el asfalto, las construcciones y la urbanización, son algunos de los factores que modificaron la dinámica natural de la zona costera.

### **Descripción de la zona en estudio**

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

Se localiza a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tiene acceso desde la Ruta Provincial N° 11 y se conecta hacia el Norte con las rutas N° 74 y 35. Posee una Terminal de Micros en la Zona Sur de la ciudad 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.

El estudio se centra en la localidad de Villa Gesell. A los fines del análisis se zonifica en tres áreas:

- Zona Norte. Corresponde al primer loteo, presenta un trazado urbano irregular, conformado por Calles y Alamedas, desde Calle 301 a 313.
- Zona Céntrica. Se extiende desde el Paseo 101 al Paseo 120.
- Zona Sur. Abarca desde el Paseo 120 al Paseo 151.

La ciudad se asienta sobre la formación post pampeana, geológicamente se ubica dentro de la Llanura Pampeana en la Depresión del Salado. Comprende los terrenos más modernos del cuaternario: Lujanenses y Querandinenses. Los sedimentos originarios de los suelos en este dominio son arenas de playa marina, de grano medio y fino, conformada por cuarzo, feldespato, fragmentos líticos de rocas volcánicas, conchilla y un 8.5% de minerales pesados (Vega, 1995).

Las playas de Villa Gesell pertenecen a un tipo de costa de construcción, debido al constante aporte de arena que realiza la corriente de deriva litoral desde el mar hacia el continente, sumado a la arena proveniente de la zona de dunas, cuando soplan vientos del noroeste. Durante el período de quietud se produce el depósito del sedimento y en las épocas de tormenta la acción del viento y las olas arrastran la arena hacia el mar adentro, para luego retornar nuevamente a la playa. Las playas son abiertas, de arena, sin barrancas y con mareas de escasa amplitud (0,76m.).

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

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

difícil drenaje. La mayor extensión de dunas se localiza en la zona sur del Partido de Villa Gesell, en la Reserva Municipal Faro Querandí, bajo un precario régimen, sin un plan de manejo definido.

La zona en estudio tiene un clima templado semi-oceánico, con predominio de días con sol radiante, con temperaturas promedio de 22.4°C en el mes más cálido y de 8.5°C en el mes más frío, 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 son de 8°C y los mínimos absolutos son de 0°C en forma excepcional. Las heladas se caracterizan por su variabilidad, comienzan los primeros días de junio y finalizan en el mes de agosto. Las precipitaciones anuales oscilan entre 900 y 1.000 mm.

La disponibilidad de agua dulce se realiza exclusivamente por acuíferos subterráneos, recargados por la infiltración de agua de lluvia en la zona de dunas, que debido a su morfología permite una rápida infiltración. Villa Gesell pertenece a la región hidrológica Salado-Vallimanca en el extremo sudeste del litoral marítimo; las aguas que provienen de los sectores altos de la cuenca escurren a través de lagunas y arroyos con dirección al Río Salado. Al Oeste del cordón dunar se forman lagunas y bañados sin salida al mar, embalsando los excedentes hídricos (Luquez, 1987).

Villa Gesell se encuentra al Norte del corredor turístico atlántico bonaerense, es un municipio urbano, sin territorio rural. La principal actividad económica y de generación de puestos de trabajo se basa en el turismo, acompañado con un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo en 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 el Océano Atlántico (Kirbus, 1995).

## **El devenir de Villa Gesell**

El devenir de la ciudad está ligado íntimamente al nombre y figura de su fundador, Don Carlos Idaho Gesell. En 1931 compró 1.680 has. de médanos de arena para plantar pinos y obtener madera, así abaratar los costos de fabricación de muebles para el emprendimiento familiar que dirigía en Buenos Aires. Introdujo especies exóticas capaces de resistir las condiciones ambientales, como pinos, acacias, tamarindos y eucaliptos, y luego de distintos intentos infructuosos, en 1940 logró crear un gran espacio verde con características de bosque implantado.

Cuando el fundador venció los avatares de la naturaleza, y alejado de la empresa familiar, sobre los médanos forestados decidió diseñar una villa balnearia. En 1940 realizó el primer loteo en la actual Zona Norte de la ciudad, así solventar los gastos que el vivero y la forestación requería; en una segunda etapa loteó una superficie de mayor extensión sobre la franja paralela al mar a doce cuerdas del original, trazando una avenida ancha de 50 m. para su acceso. El fundador sostuvo la idea de construir un balneario que mantuviera las características del lugar, “un lugar distinto para personas a las cuales les gustase la vida lo más natural y simple posible” (Gesell, 1993).

En 1941 llegaron los primeros turistas, tres años más tarde se construyó el camino de conexión con la Ruta Provincial Nº 11 y en la década de los años 50 la ciudad adopta un marcado crecimiento. El fundador asumió el rol de estado benefactor, donó los terrenos y construyó la primera escuela, suministró el servicio eléctrico y el agua potable, abrió caminos y financió la venta de lotes a través del Plan Galopante atrayendo turistas e inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austriacos, italianos y españoles). En la década de los años 60 el pujante centro turístico adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar.

A partir de los años 70, luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, llegó el pavimento. El fundador no compartía la idea de pavimentar, porque temía que la tranquila villa turística se convirtiera en un bullicioso balneario; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1993). Años más tarde, Villa Gesell experimenta un explosivo

crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense.

El 1° de julio de 1978 a través del decreto Ley N° 9024 se creó el Municipio Urbano de Villa Gesell, con anterioridad a la mencionada fecha formaba parte del Municipio de General Madariaga. Por Ley N° 9949 del año 1981, el Municipio Urbano pasa a ser el Partido de Villa Gesell, que comprende las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul.

La considerable obra de forestación realizada por su fundador logró sus resultados y en la actualidad en medio de un marco vegetal se encuentra un moderno conglomerado urbano, con calles asimétricas, onduladas, que reúne chalets y edificios de departamentos. El principal atractivo es la playa con 62 km. de extensión, que sumado a la informalidad de la vida veraniega atraen poco más de un millón de turistas durante la temporada estival. El agua del mar está influida por la corriente cálida que llega desde Brasil, que mantiene una temperatura de las aguas entre los 24°C y 25°C durante el verano y en invierno oscila entre 8°C y 14°C. La pesca deportiva desde el muelle, en la costa o en embarcación constituye otro de sus atractivos, así como los espacios verdes creados mediante la forestación de pinares aptos para actividades de ecoturismo, caminatas, cabalgatas o excursiones en cuatriciclos.

### **La apropiación del territorio litoral**

El proceso de apropiación de la zona costera como escenario de una urbanización turística requiere la consideración de los atributos del asentamiento, las relaciones funcionales y los aspectos de interés para la planificación (Barragán Muñoz, 2003). El análisis de los atributos del asentamiento implica reconocer la relevancia de los recursos naturales y el diseño de la urbanización. El relevamiento de los recursos permite clasificarlos dentro de una tipología y categorización, que determina el grado de valorización turística, siendo indispensable la adopción de medidas que enfaticen la conservación del recurso natural que actúa como factor motivador del desplazamiento turístico; en tanto que el diseño de la urbanización requiere considerar entre otros factores, el tamaño del asentamiento y la densidad poblacional, sin descuidar las consecuencias sobre el medio ambiente.

Las relaciones funcionales implican considerar las actividades económicas que se desarrollan en el asentamiento, la calidad ambiental resultante del proceso de antropización y la planificación del uso del territorio litoral afectado por la funcionalización turística. Por último, entre los aspectos de interés para la planificación se debe considerar: la competencia entre los usos de suelo, la vulnerabilidad y riesgos, la densidad de ocupación de la primera línea de costa y la colmatación del frente marítimo.

El estudio de caso seleccionado surge como consecuencia de las relaciones mencionadas. La villa turística tranquila y apacible originalmente pensada por el fundador tuvo un rápido crecimiento a partir de la década de los años 70, registrando uno de los mayores índices de construcción del país. La acción antrópica se refleja fuertemente sobre el territorio litoral, marcado por un uso y urbanización intensiva en la zona costera, que se incrementa en las dos siguientes décadas acentuando su vulnerabilidad.

La urbanización se basa en un modelo de ocupación lineal y se caracteriza por la densificación inmobiliaria, el crecimiento en altura, la expansión de la segunda y tercera línea, hasta alcanzar la Avenida 3, que a manera de borde define el territorio turístico del residencial. Al adoptar las características de una ciudad especializada en el turismo, la marcada estacionalidad de la actividad, condiciona 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.



El territorio litoral estructurado como 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 de la zona costera. El territorio litoral con función turística 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 de un 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 calidad del medio ambiente que impone la demanda.

## **Los problemas ambientales**

La ciudad se extiende longitudinalmente sobre la costa, con un marcado rasgo de litoralidad y presenta un intenso desarrollo de equipamiento urbano turístico concentrado en su mayor parte en las tres primeras avenidas en sentido paralelo al mar. El diseño original de la ciudad mantuvo la morfología del relieve, localizando las vías de circulación en el valle interdunar y originando un trazado serpenteante. Las calles reciben el nombre de Alamedas y Calles (en la Zona Norte), Avenidas cuando son paralelas al mar y Paseos al tomar sentido perpendicular a la playa.

La urbanización implicó la transformación de la zona costera, agravada por la intervención antrópica mediante la construcción de equipamiento turístico y caminos consolidados y pavimentados. La impermeabilización del frágil ambiente natural, caracterizado por la presencia de una cadena medanosa, impidió la infiltración del agua de lluvia que alimenta al acuífero. Como consecuencia, se originaron zonas bajas artificiales, que interrumpen el escaso declive del terreno e impiden el movimiento superficial de los aportes pluviométricos, concentrando el agua de lluvia y entorpeciendo el drenaje natural.

Al no poder escurrir el agua en el área urbanizada, naturalmente busca un canal de desagote a través de las zonas bajas interdunares o pie de dunas. El agua recolectada se desliza en busca de una superficie apta de drenaje que se transforma en un colector. A su vez, por la disposición del trazado urbano, el colector desagota directamente en la playa, originando zonas de erosión caracterizadas por la presencia de profundas zanjas en la playa, con sectores donde aflora el aporte pluvial y los residuos sólidos que en su paso encuentra y arrastra.

Por otra parte, la fuerte presión ejercida por la demanda de alojamiento permitió la construcción de altos edificios, concentrados en las tres primeras filas paralelas al mar, generando un obstáculo para el paso de los vientos y la consecuente proyección de conos de sombra sobre la playa. Además del impacto que se genera como consecuencia de la altura y volumen del diseño de los edificios, se produce una inadecuación paisajística, dado que constituye una barrera arquitectónica que impide ver el mar. Su volumetría determina la capacidad de alojamiento receptiva de turistas y por ende su potencial de degradación de recursos turísticos y los modos de acceso al litoral son una fuente añadida de impactos sobre los componentes y procesos ecológicos.

En los ecosistemas del espacio litoral, la climatología es un factor determinante de la intensidad y gravedad del impacto generado por el equipamiento y por las obras de infraestructura debido al efecto de barrera que originan ante la acción del viento. La oferta de variados servicios en la playa, como SPA, piscina, peluquería, canchas de paddle, estacionamiento, además de las típicas actividades gastronómicas y de tendido de sombra, implican un elevado consumo de la superficie de un territorio sumamente frágil y el desarrollo de construcciones de cemento. La morfología de línea rectangular y volumetría de los balnearios instalados directamente sobre la arena, origina pasillos de sombra detrás y en línea de las construcciones y un grave impacto sobre las dunas colaborando con su desaparición.

A mediados de la década de los años 70, con la intención de brindar mayor comodidad en el traslado hacia la playa, se decidió abrir la Avenida Costanera. El trazado comenzaba en el Paseo 102 y llegaba hasta el Paseo 118, actuando como una vía de descongestionamiento del tránsito vehicular en la zona céntrica. Para poder construir la avenida fue necesario decapitar el primer cordón de médanos, realizar tareas de nivelación y apisonamiento. Al retirar la duna, la playa perdió su reserva natural de arena y su vulnerabilidad aumentó quedando expuesta a la acción de los fenómenos meteorológicos.

En 1980 la costa se vio afectada por una sudestada que arrastró gran parte de la superficie de arena hacia el mar. El mismo fenómeno meteorológico se repitió en diciembre de 2003, originando un acantilado de 5 m. sobre el borde de la playa debido a la erosión y destrucción de balnearios y en julio de 2004 se repitió el evento natural (Codignoto, 2004) acompañado del retiro de la arena. Los alertas de la naturaleza comienzan a dejar su marca en el principal recurso turístico de la ciudad.

Después de las sudestadas sucesivas comenzó la preocupación y necesidad de recuperar la zona costera, especialmente en el área central de la ciudad, entre Avenida Buenos Aires y Paseo 130, que resultó más afectada como consecuencia de la decapitación del cordón dunar para concretar la apertura de la Avenida Costanera y las construcciones de material concreto realizadas sobre la arena para brindar mayor número de servicios de equipamiento de playa.

Ante la amenaza de una repetición de los fenómenos meteorológicos, en la comunidad comienza a gestarse la idea de realizar algún tipo de obra que facilite la recuperación de la arena y detenga el avance del mar sobre la playa del sector céntrico. De esta manera, las autoridades locales solicitaron la cooperación técnica a un equipo de profesionales que presentó un proyecto de recuperación de playas. El primer proyecto no logró el consenso institucional y quedó en el olvido, pero ante la repetición de los fenómenos meteorológicos adversos, la idea tomó fuerte presencia en las autoridades e instituciones locales (fundamentalmente en los concesionarios de las unidades turísticas fiscales de playa) y comenzó una nueva ronda de reuniones con la firme convicción de retomar la idea postergada e iniciar las obras de recuperación del frente costero.

En la década de los años 90, con la finalidad de decorar la Avenida Costanera se construyó una rambla de madera sobre elevada, con una altura promedio de 50 cm., localizada sobre el borde de los balnearios. Durante el primer verano de la inauguración la Rambla del Paseo Costanero constituyó un atractivo más de la ciudad. Con el tiempo y sin haberlo previsto en su momento, se convirtió en una trampa de arena, donde la dinámica costera depositaba arena por debajo y por encima de la rambla.

La primera consecuencia ambiental de Villa Gesell, como urbanización turística localizada sobre el espacio litoral es la transformación del medio ambiente, debido a la ocupación directa que afectó a los componentes del ecosistema (desaparición de flora y fauna, degradación y ocupación de un frágil hábitat) y a los procesos vinculados al mismo (flujos hidrogeológicos, intercambios litorales, etc.). El impacto de la morfología de las edificaciones turísticas, hoteles o edificios de departamentos de gran volumen y altura, producen un efecto negativo sobre la geología y la geomorfología del lugar. Las obras aumentaron la vulnerabilidad del ambiente y sus consecuencias se manifestaron en el mediano y largo plazo, a través de la erosión costera en el sector céntrico de la ciudad.

En la década de los años 70 la ciudad registró un marcado crecimiento bajo la ausencia de una planificación adecuada. La urbanización asentada sobre un suelo frágil interfirió la dinámica de la zona costera, como consecuencia se acentuó la erosión, degradó el recurso y debilitó la fragilidad natural del sustrato que actúa como soporte del medio social y económico. El uso y aprovechamiento de la playa como recurso natural, propició un diseño urbanístico longitudinal, paralelo a la costa, que concentra la oferta de servicios turísticos, sin asumir el riesgo al cual quedó expuesta la comunidad y sus obras.

En el sector céntrico de la ciudad al decapitar la duna, se alteró la línea de costa, el perfil y la dinámica costera. La concentración de edificaciones en altura e intensidad, interfirió las condiciones físicas del frágil ecosistema litoral, quedando expuesto a los fenómenos meteorológicos. Las

sudestadas registradas en los años 2003 y 2004 socavaron la línea de playa, incrementando la vulnerabilidad del ambiente frente a la erosión, acentuada por la eliminación de la cadena medanosa y la urbanización de las primeras filas costeras.

En una ciudad especializada en el turismo estival, la erosión costera produjo la reducción de la superficie de playa. El riesgo, entendido como la probabilidad de que se produzcan daños a las personas o bienes, dependiendo del grado y tipo de ocupación de la superficie terrestre por la comunidad, despertó en los habitantes la preocupación por recuperar las condiciones ambientales originales. El gobierno local, en compañía de diferentes actores sociales, comenzó a gestionar un cambio de actitud y logró consensuar la reconversión del frente costero.

La situación ambiental se tornó delicada y en un municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso del territorio litoral durante el verano, existió consenso y voluntad política para buscar una solución a la alarmante erosión costera, originada por una fuerte presión antrópica, con marcado predominio en la zona del microcentro donde coincide con la decapitación del cordón de médanos. Se despertó en los habitantes la preocupación por recuperar las condiciones ambientales iniciales. El gobierno local, en compañía de diferentes actores sociales, comenzó a gestionar un cambio de actitud y logró consensuar la reconversión del frente costero.

La zona céntrica de la ciudad se transformó en un escenario de riesgo, donde el peligro de reiteración de los fenómenos meteorológicos, sumado al impacto de la acción antrópica sobre el medio ambiente, acentuó la vulnerabilidad. Bajo estas condiciones, es posible aplicar la gestión de riesgos costeros, donde se busca evitar que los fenómenos naturales, socio-naturales y antrópicos se conviertan en amenazas contra los seres humanos y originen riesgos y desastres, y que el modelo de urbanización no se convierta en una amenaza contra el ecosistema. Por ende, es necesario estudiar la naturaleza y comprender los cambios que introduce el hombre con sus obras.

### **Análisis de la gestión de riesgos en la remodelación del frente costero**

El devenir turístico de Villa Gesell representa un interesante estudio de caso para analizar bajo la gestión de riesgo; nace en los años 40 como una tranquila villa turística localizada sobre un cordón medanoso, treinta años más tarde registra un acelerado crecimiento que conduce a la decapitación del cordón dunar en la zona céntrica para construir la Avenida Costanera. La acción antrópica acelera el peligro y la vulnerabilidad del ambiente, induciendo una rápida erosión costera que deja su marca en las playas céntricas de la ciudad. Ante el peligro de perder el principal recurso, el gobierno local con el consenso de algunos actores sociales promueve la remodelación de frente costero.

Desde el punto de vista turístico Villa Gesell integra el corredor turístico del litoral bonaerense, junto con los partidos de La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar). Es uno de los destinos turísticos estivales que registra mayor crecimiento turístico y poblacional en los últimos cinco años. Analizado como producto turístico se trata de un municipio urbano localizado sobre una angosta franja litoral, subdividido en cuatro localidades (Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul) que presentan diferentes modelos de urbanización turística.

Villa Gesell tiene un desarrollo intensivo y consolidado con fuerte presión sobre la zona costera. Las Gaviotas es una urbanización incipiente con un crecimiento lento. Mar de las Pampas se caracteriza por su abundante forestación, un diseño urbanístico que respeta la morfología del ambiente, con predominio de unidades multifamiliares integradas al paisaje, un importante complejo comercial y un marcado crecimiento urbano a partir del año 2001. Mar Azul adopta un diseño de cuadrícula y combina un crecimiento moderado, que alterna con viviendas uni/multifamiliares y comercios dispersos.

Desde la mirada ambiental, el partido de Villa Gesell se construyó sobre un frágil territorio litoral formado por una cadena de médanos. El trazado inicial intentó respetar la morfología del terreno, resultando calles que serpentean las dunas originales y en una etapa de crecimiento posterior se adoptó el diseño de cuadrícula. El fuerte impulso que registró la ciudad en la década de los años 70 condujo a la decapitación del cordón dunar en el sector céntrico para realizar la apertura de la Avenida Costanera, acompañado de una construcción intensiva localizada en las tres primeras avenidas dispuestas en forma paralela a la costa.

Al decapitar las dunas se alteró la dinámica costera y al concentrar los edificios sobre la primera línea de playa se levantó una empalizada de cemento concreto que impide el paso de los vientos, proyecta conos de sombra y favorece la erosión costera. La urbanización turística a lo largo del territorio litoral aumentó la vulnerabilidad del ambiente y puso en peligro las obras de equipamiento turístico. En la actualidad, a través del Plan Integrado de Manejo Costero se intenta dar una solución a la problemática ambiental.

En este escenario, es posible analizar los hechos bajo el enfoque de la gestión de riesgos, entendido como un proceso social complejo a través del cual se logran reducir los niveles de riesgo existentes en la sociedad y fomentar procesos de construcción de nuevas oportunidades de producción y asentamiento en el territorio en condiciones de seguridad y sostenibilidad aceptables (Lavel, 2003; citado en Monti, 2007).

Los desastres causados por la sudestada de diciembre de 2003 y su reiteración en julio de 2004, despertaron la preocupación en la comunidad y por iniciativa del gobierno local, se creó la Comisión de Gestión de Calidad del Frente Costero. La comisión fue presidida por el Intendente, acompañado por representantes de los bloques de concejales, los Secretarios de Turismo y Planeamiento Municipal, la Cámara de Concesionarios de Unidades Turísticas Fiscales de Playa, la Comisión Municipal de Turismo y entidades académicas de asesoramiento. Esta iniciativa logró reunir a distintos sectores de la sociedad, y con la presencia de actores sociales representativos del sector público y privado, se debatieron los peligros que enfrentaba la localidad turística debido a la erosión costera y tomaron conciencia del riesgo que significaba perder la playa en el sector céntrico de la ciudad.

La comunidad analizó la situación y entendió que era necesario considerar diferentes opciones y priorizar medidas tendientes a revertir la erosión costera. El proceso fue lento y requirió el asesoramiento externo de científicos de universidades nacionales. El primer informe técnico careció del consenso local, ante esta dificultad se convocó el asesoramiento de otro catedrático y luego de arduas deliberaciones, se decidió iniciar las acciones propuestas en el segundo informe técnico.

Como estrategia para el control del riesgo futuro, el gobierno local instrumentó el “Plan de Manejo Integrado del Frente Costero de Villa Gesell” (Ordenanza Municipal N° 2050/06), con el objetivo de concientizar a la población sobre el valor del frente costero como recurso turístico y disminuir el riesgo de las construcciones realizadas sobre la playa. Las disposiciones alcanzan y rigen en todos los asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, edificios, estructuras e instalaciones, y otros aspectos relacionados con el desarrollo y ordenamiento del frente costero. Las acciones se basan en cinco ejes centrales:

- El retiro de la Avenida Costanera.
- La recuperación de la playa por medios naturales.
- La construcción de nuevos balnearios de bajo impacto ambiental.
- La zonificación del frente costero y la regulación de su uso.
- La definición del Programa de Calidad en los servicios de playa.

La Avenida Costanera se abrió en la década de los años 70, en sentido paralelo a la costa, uniendo los Paseos 102 y 120. Para su trazado se decapitó el cordón dunar en el sector céntrico de la ciudad y en el corto plazo la ausencia del reservorio de arena acentuó la erosión costera y expuso a

mayor peligro la playa, principal recurso de la localidad, así como también el sustento de las obras de equipamiento turístico.

A mediados de la década de los años 90 se construye un Paseo Peatonal, localizado en el borde de la Avenida Costanera que linda con el sector de playa. A manera de rambla de madera se transforma en un espacio social y recreativo, que permite la comunicación de los distintos balnearios. El Paseo Peatonal se construye sobre pilotes de madera, combinando sectores sobre elevados y a nivel del suelo, utilizando en todo el recorrido materiales de bajo impacto ambiental.

El cierre definitivo de la Avenida Costanera se produjo en etapas. Primero se cerró el tramo que no tiene frentistas, entre los Paseos 112 a 114. En una segunda etapa se cerró el sector comprendido entre Paseos 108 a 115 y de 104 a 105 y por último el tramo que va desde Paseos 104 a 114. Se trasladó el Paseo Peatonal sobre la línea de edificación, con accesos señalizados para el uso exclusivo de vehículos de emergencia (Ambulancia, Policía, Bomberos, Municipalidad, Seguridad en Playa) y en el lugar que antes ocupaba la Avenida Costanera y antiguos balnearios de cemento actualmente desaparecidos, se intenta regenerar la duna perdida.

Para recuperar la arena se instalaron colectores o enquinchados, utilizando materiales naturales, se colocaron palos de álamo a pique orientados según los vientos predominantes. El viento traslada la arena que queda atrapada en el enquinchado, reconstruyendo el antiguo cordón dunar decapitado. En dos años han capturado arena suficiente para formar dunas con alturas que oscilan entre 1 y 1.80 m.

La nueva propuesta para las construcciones en la playa implica retomar la imagen de Villa Gesell en los primeros años de vida del balneario. La estrategia a seguir se basa en regresar al tipo de construcción de madera instalada sobre la arena utilizada en los orígenes del balneario, con técnicas de construcción en seco y la tipología adoptada se basa en una estructura de madera sobre pilotes que intentan disminuir el riesgo ambiental. El nuevo diseño tipo de balneario requiere menor volumen, prevalece la madera como material y se construye sobre pilotes que permiten el flujo natural y depósito de la arena sobre los enquinchados.

El frente costero fue zonificado y se reguló su uso. Se reduce el número de balnearios (Unidades Turístico Fiscales – U.T.F.), de 76 concesiones de gastronomía y/o sombra, solo se permiten 50 integrales, según el siguiente detalle de zonificación:

- Zona Norte (N). Comprendida entre el límite Norte del partido de Villa Gesell con la localidad de Cariló y hasta la Calle 313.
- Zona Norte Villa Gesell (NVG). Desde la Calle 313 y hasta la Calle 303 - 9 U.T.F.
- Zona Micro Centro (MC). Desde la Calle 303 y hasta el Paseo 113 - 11 U.T.F.
- Zona Centro (C). Desde el Paseo 113 y hasta el Paseo 130 -12 U.T.F..
- Zona Sur Villa Gesell (SVG). Desde el Paseo 130 y hasta el Paseo 152 – 16 U.T.F.
- Zona Sur (S). Desde el Paseo 152 y hasta el límite Norte de la localidad de Mar de las Pampas.
- Zona Mar de Las Pampas (MDP). Desde el límite Norte de la localidad de Mar de las Pampas y hasta la Calle Almirante Guillermo Brown – 1 U.T.F.
- Zona Mar Azul (MA). Desde la Calle Almirante Guillermo Brown y hasta la Calle 47 de la localidad de Mar Azul.
- Zona de Futuros Desarrollos Turísticos Sur (FDTS). Desde la Calle 47 de la localidad de Mar Azul y hasta el límite Norte de la Reserva Natural Faro Querandí.
- Zona Reserva (R). Comprende los límites de la Reserva Natural Faro Querandí.

El Programa de Calidad en los Servicios de Playa incluye la definición de un modelo de balneario tipo para las Unidades Turísticas Fiscales, cumpliendo con los requisitos establecidos para la certificación de la Norma IRAM 42100. Una de las condiciones básicas aspira brindar un acceso hasta

el borde del mar que contemple las dificultades que pueden presentar las personas con capacidades diferentes. Se determina que el lote de playa debe estar libre de todo tipo de ocupación y de construcción, se fijan las dimensiones y lotes de carpas para ofrecer el servicio de sombra, que difieren según la zona.

La remodelación del frente costero implica un cambio en la concepción de los servicios de playa. En 1995 había 76 balnearios y la superficie ocupada por los balnearios y construida en material alcanzaba 21.000 m<sup>2</sup>, en la temporada 2007-2008 se redujo a 8.000 m<sup>2</sup>. Las nuevas Unidades Turísticas Fiscales son integrales (combinan balnearios con servicios de sombra y gastronomía) y poseen menor superficie. Con el cierre de la Avenida Costanera y la reconversión y reducción del número de balnearios se intenta incorporar 60.000 m<sup>2</sup> de playa pública. Al retirar el material consolidado en el frente costero, recuperar la duna mediante los enquinchados y construir los balnearios sobre pilotes descubiertos para permitir el movimiento de la arena se espera recuperar la playa y disminuir la vulnerabilidad del ambiente.

En opinión de las autoridades de la Cámara de Unidades Turísticas Fiscales de Playas, el proceso de remodelación del frente costero fue participativo. Previo a tomar la decisión, los concesionarios recibían quejas por parte de los usuarios de sombra sobre el deficiente estado de la playa y compartían con las autoridades locales la necesidad de implementar un cambio rápido, porque entre los problemas de drenaje y erosión costera veían reducida verano tras verano la superficie de playa. En este contexto existió consenso entre cierto número de prestadores y el gobierno local, quienes aceptaron la finalización de sus concesiones y se ajustaron a las pautas impuestas por el nuevo proceso de licitación.

La ordenanza municipal 2050/06 establece como fecha de vencimiento de todas las concesiones el 31 de marzo de 2006 (fecha de su promulgación). Para adherir al plan, los concesionarios debían expresar fehacientemente su voluntad de adhesión al Plan, renunciar al Contrato de Concesión vigente por escrito, realizar la demolición de todo tipo de construcción y remoción total de los escombros resultantes del mismo, dentro de los treinta (30) días de firmada el acta de adhesión y hacer entrega del predio libre de ocupación de personas. Los concesionarios que adhirieron al plan en los plazos estipulados, recibieron cinco (5) puntos por cada año de explotación renunciado, llegando a la suma máxima de quince (15) puntos, suma computable en el puntaje de antecedentes para la licitación de las nuevas Unidades Turísticas Fiscales.

Aquellos concesionarios con contrato vigente y que no adhirieron al nuevo Plan en el plazo establecido, se siguen rigiendo por el Pliego de Bases y Condiciones de su propia concesión. El vencimiento será la fecha determinada en el contrato de concesión, sin la posibilidad de contemplar una prórroga y obtener puntaje por antecedentes para la licitación de futuras Unidades Turísticas Fiscales.

La normativa establece como temporada mínima de explotación de cuatro meses (del 1º de Diciembre al 31 de Marzo del año siguiente). A través del descuento del 50% en las tasas de Seguridad e Higiene, Tasa Turística y Publicidad y Propaganda, se estimula la apertura de las Unidades Turísticas Fiscales durante la temporada baja, fines de semana largos y vacaciones de invierno. Es obligación de los concesionarios respetar las condiciones naturales del terreno que licita y el entorno al edificio existente, a través de las construcciones a instalar, que por su forma y características deberán integrarse al paisaje natural y urbanístico propio del lugar.

Al poco tiempo de promulgada la ordenanza, las obras de remodelación del frente costero fueron paralizadas debido a un recurso judicial impuesto por un residente. Una vez superada las instancias legales, promediando el mes octubre de 2006 finalizaron las obras de derrumbe y remoción de escombros e iniciaron la construcción de los balnearios de madera sujetos a la nueva normativa aprobada. En octubre de 2007 se presentó otro recurso de amparo ante la justicia y en febrero de 2008 fue resuelto otorgando viabilidad y continuidad a la propuesta de remodelación y ratificando los términos de la ordenanza municipal 2050/06.

Es interesante destacar la conciencia ambiental latente en el proceso de remodelación del frente costero. Si bien desde la postura de algunos concesionarios prevalecen intereses económicos y defienden la inversión realizada en las obras de cemento, desde la perspectiva ambiental resulta interesante el nuevo diseño de construcción para los balnearios, así como la reconstrucción de la duna decapitada para atenuar parte la erosión costera y la vulnerabilidad del ambiente.

### **Consideraciones finales**

Villa Gesell se construyó sobre una costa sedimentaria, que presenta un amplio cordón de médanos y una extensa playa. El trazado inicial intentó respetar la morfología del territorio, resultando calles que serpentean los valles de las dunas originales y en una etapa posterior de crecimiento urbano espontáneo se adoptó el diseño de cuadrícula (Avda. Boulevard hacia el Oeste). El fuerte impulso que registró la ciudad en la década de los años 70 condujo a la decapitación del cordón dunar en el sector céntrico para realizar la apertura de la Avenida Costanera, acompañado por una construcción intensiva concentrada en las tres primeras avenidas dispuestas en forma paralela a la costa.

Al decapitar las dunas en la zona céntrica se destruyó la reserva de arena y la cobertura vegetal, alteró la línea de costa, así como también el perfil y la dinámica costera. Se retiró arena para ser empleada en la construcción de la urbanización y se edificó sobre la línea de costa, interfiriendo con las condiciones físicas del frágil ecosistema litoral. La concentración de los edificios sobre la primera línea de costa originó una empalizada de cemento concreto que impide el paso de los vientos, genera conos de sombra en la playa, altera la dinámica de la zona costera y favorece la erosión; en consecuencia, la urbanización turística a lo largo del territorio litoral aumentó la vulnerabilidad del ecosistema.

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

La necesidad de brindar servicios a los veraneantes, llevó a la construcción de restaurantes, piscinas, salas de masajes, baños sauna, ducha escocesa, peluquerías, canchas de padle y tenis, juegos para niños y un sin fin de servicios, localizados sobre la arena dentro del área de las unidades turísticas fiscales, lo más cerca posible del mar. El resultado de estas obras se visualiza en el modelo de urbanización adoptado que refleja una fuerte presión antrópica en la zona costera, prevaleciendo el empleo de hormigón armado para dotar a las obras de mayor solidez construidas sobre la fragilidad del territorio litoral. Las construcciones resultaron una empalizada para la dinámica del ecosistema costero, quedando la playa expuesta directamente a los fenómenos meteorológicos adversos como las sudestadas que azotan a la región.

La urbanización acentuó el riesgo y el peligro de sufrir daños se hizo evidente ante la vulnerabilidad del ambiente. La situación ambiental se tornó delicada y en un municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso de la playa durante el verano, existió consenso y voluntad política para buscar una solución a la alarmante erosión costera, originada por una fuerte presión antrópica, con marcado predominio en la zona del microcentro donde coincide con la decapitación del cordón de médanos.

Analizado el devenir de Villa Gesell bajo el enfoque de la gestión de riesgos, se aprecia una toma de conciencia del riesgo que enfrenta la comunidad, ante la progresiva erosión costera que pone en peligro la continuidad del destino, se encauzan acciones para analizar y entender la situación y

diseñar la estrategia más conveniente para enfrentarlo. La gestión local del riesgo reunió a representantes del sector público y privado vinculado con la actividad turística, principal fuente de ingresos de la ciudad. El proceso fue lento y requirió el asesoramiento externo, a través del aporte técnico de equipos de profesionales de universidades nacionales.

El territorio de impacto más afectado se localizó en la zona céntrica de la ciudad. Dado que, en la gestión de peligro y vulnerabilidad es necesario considerar niveles territoriales diferenciales, la decisión política abarcó toda la extensión del Partido de Villa Gesell. La estrategia diseñada para enfrentar el riesgo se basa en un reordenamiento de la zona costera, con fuertes implicancias en el contexto social, económico, político e institucional.

El crecimiento acelerado y desorganizado de la urbanización turística en la zona costera, impuso a la localidad la necesidad de frenar la expansión continuada de asentamientos y el consumo del suelo como objetivo dominante del sector empresarial. El nuevo escenario para el futuro de la actividad aspira el desarrollo sostenido e impulsa a mejorar y diversificar la oferta frenando los modelos estandarizados. El desafío a cargo del gobierno local se basa en la remodelación del frente costero y la recuperación del cordón dunar, generando un cambio radical en la concepción de la zona costera y emprendiendo acciones que reducen el número de unidades fiscales de playa e incluyen la demolición de los antiguos balnearios construidos con cemento y su reemplazo por instalaciones de madera, apoyadas sobre pilotes elevados del suelo, constituyendo un diseño más amigable con el recurso natural.

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

Cuando los actores sociales tienen la capacidad suficiente para alcanzar una masa crítica que les permita valorizar sus recursos naturales, características espaciales, paisajísticas y culturales de su propio territorio, estarán en condiciones de desarrollar una política de crecimiento para afrontar los desafíos actuales. Es necesario mejorar las capacidades locales, incrementar el nivel de coordinación y cooperación de las instituciones públicas y conseguir un compromiso de la comunidad para asegurar preservación y conservación del medio ambiente. En la medida que el hombre tome conciencia del comportamiento del medio ambiente y planifique sus obras bajo una mirada sustentada en el equilibrio ecológico, la naturaleza realizará su aporte y responderá de manera beneficiosa.

## **Referencias Bibliográficas**

BARRAGAN MUÑOZ, Juan (1994), Ordenación, Planificación y Gestión del Espacio Litoral. Ed. Oikos-tau. Barcelona.

BOULLÓN, Roberto (1985), Planificación del Espacio Turístico. Editorial Trillas.

CLARÍN (2006), Argentina pueblo a pueblo. Tomo VI. Ed. Arte Gráfico Editorial Argentino. Argentina.

CODIGNOTO, J. (2004), Erosión Costera en Peligrosidad Geológica en Argentina. Metodologías de análisis y mapeo. Estudios de casos. Publicación de la Asociación Argentina de Geología Aplicada a la Ingeniería.

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

GESELL, Rosemarie (1993), Carlos I. Gesell, su vida. Editorial Printer. Argentina.

KIRBUS, Federico (1995), Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.



LAVEL (2003); citado en Monti, 2007, Análisis Integral de Riesgos Costeros. Módulo de estudio Curso de Perfeccionamiento y postgrado. FHyCS, IGEPAT, UNP San Juan Bosco.

LUQUEZ, José (1987), Características morfológicas de las playas, una contribución a su conocimiento. Editorial Municipalidad de Villa Gesell.

MASKREY, Andrew (1993), Los desastres no son naturales. Red de Estudios Sociales. Editorial Tercer Mundo. Colombia.

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

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

VERA REBOLLO, Fernando y otros (1997), Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo. Editorial Ariel. Barcelona – España.

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