
APORTES y Transferencias



Año 12

Volumen 1

2008

Mar del Plata

Centro de Investigaciones Turísticas
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales
Universidad Nacional de Mar del Plata

Centro de Documentación

Instituto de Investigaciones
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales
Universidad Nacional de Mar del Plata
cendocu@mdp.edu.ar
<http://eco.mdp.edu.ar/cendocu/>

LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EN URBANIZACIONES TURÍSTICAS LITORALES

Graciela Benseny

Universidad Nacional de Mar del Plata

Resumen

El turismo en territorio litoral se inicia como una actividad concentrada en pocas personas y localizada en playas templadas, en busca de buen clima y un paisaje agradable para contemplar. Luego se transforma en una modalidad accesible para muchos, dirigidos hacia playas cálidas, modificando los hábitos de la demanda y el consumo del espacio reflejado en un uso intensivo del territorio. Del turismo elitista al turismo masivo, o del espacio natural contemplado al espacio natural construido, manifestándose la acción antrópica en diferentes formas de intervención y urbanización de la zona costera.

El territorio litoral actúa como soporte de la actividad, se valorizan los recursos naturales y origina una nueva funcionalización turística que conduce a la turistificación de la zona costera. Se estudia el devenir de la actividad turística y el modelo de urbanización que permitió el desarrollo de Villa Gesell y su posicionamiento en el mercado como destino de sol y playa, reflexionando sobre las transformaciones del territorio litoral, las obras concretadas y a realizarse.

Se aspira producir un documento que sirva de reflexión para los distintos actores sociales encargados de la gestión de destinos turísticos litorales y evitar la reproducción de modelos de urbanización que priorizaron intereses económicos sobre cuestiones medioambientales.

Palabras claves: urbanizaciones turísticas, problemática ambiental, Villa Gesell (Argentina).

THE ENVIRONMENTAL PROBLEMS IN COASTAL TURISTIC CITIES

Abstract

Tourism in the coast area starts as an activity concentrated in few people and located in temperate beaches in search of good weather and nice scenery to behold. Then transformed into a form accessible to many, led to warm beaches, changing patterns of demand and consumption of space reflected in an intensive planning. Elitist tourism to mass tourism, watchable natural area to built natural area, human action manifested in different forms of intervention and urbanization of the coastal zone.

The coast area acts as a support activity, are valued natural resources and creates a new tourist functionalization, that leads to the coastal zone touristification. We study the evolution of tourism and urbanization model that allowed the development of Villa Gesell and its market positioning as a destination for sun and beach, reflecting on the transformation of the coastal zone, the concrete works already undertaken.

It aims to produce a document to serve as a lesson for those social actors responsible for the management of coastal tourist destinations and avoid the replication of models of development that prioritized economic interests over environmental issues.

Keywords: turist urbanizations - enviromental problems - Villa Gesell (Argentina)

LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EN URBANIZACIONES TURÍSTICAS LITORALES

1. Introducción

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

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

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

La actividad turística basa su atractividad en la costa que constituye un lugar de contacto entre la tierra, agua y aire, conformando una zona de ecotono compleja y productiva. Requiere una cuidadosa planificación y ordenación de los recursos, usos e impactos, a través de la implementación de un Plan Integrado de Manejo Costero, que contemple el seguimiento de su puesta en marcha (Moreno Castillo, 2007).

El objetivo del artículo se basa en analizar las transformaciones territoriales y los problemas ambientales que surgen como consecuencia de la urbanización turística de Villa Gesell y el proceso de gestión del Plan Integral de Manejo Costero instrumentado durante el año 2006. Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas, visitas de observación y consulta de fuentes gráficas, documentales y virtuales. El análisis adopta un método histórico-geográfico basado en la dimensión espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso.

La dimensión espacial analiza el proceso de apropiación turística del territorio litoral y la transformación de la costa, originalmente ocupada por un extenso campo de médanos, para luego convertirse en un centro turístico espontáneo, que crece bajo la ausencia de un plan regulador. La dimensión temporal refleja la evolución de la actividad turística, desde sus comienzos a la situación actual.

El artículo integra la investigación en curso “Turismo y Desarrollo”, que está desarrollando el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

2. El proceso de antropización

El partido de Villa Gesell está localizado en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires (Argentina), abarca una superficie de 28.500 has. e integrado por las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, posee una población de 24.282 habitantes. Se ubica a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se encuentra al norte del corredor atlántico bonaerense. Es un municipio urbano (sin territorio rural), donde el turismo es la principal actividad económica generadora de puestos de trabajo y su demanda turística estival supera un millón de visitantes (Kirbus, 1995).

La ciudad se extiende longitudinalmente sobre la costa, con un marcado rasgo de litoralidad y presenta un intenso desarrollo de equipamiento urbano turístico concentrado en su mayor parte en las tres primeras avenidas trazadas en sentido paralelo a la costa. El diseño urbano original evitó la decapitación de médanos y mantuvo la morfología del relieve; la red vial utiliza espacio intermedanal y adopta una forma serpenteante, con ascensos y descensos, evidenciando el paisaje natural conformado por una cadena de médanos.

El origen y desarrollo de la ciudad está ligado íntimamente al nombre y figura de su fundador, Don Carlos Idaho Gesell, nacido en Alemania y educado en Chicago, bajo el modelo económico fordista. En 1931 compró 1.680 has. de médanos de arena, localizados en un sector del litoral del Partido de General Madariaga, para plantar pinos y obtener madera, así abaratar los costos de fabricación de muebles para el emprendimiento familiar que dirigía en Buenos Aires. Las condiciones ambientales naturales le permitieron experimentar con diferentes variedades de flora, introdujo especies exóticas como pinos, acacias, tamarindos y eucaliptos, capaces de resistir la movilidad de la arena impulsada por el viento, y luego de distintos intentos infructuosos, en 1940 logró crear un gran espacio verde con características de bosque implantado (Gesell, 1993).

La forestación significó una fuerte inversión que originó un conflicto económico, derivando en su alejamiento de la sociedad familiar. Gesell, conocedor del terreno y animado por el proceso de urbanización de Ostende que se intentó desarrollar antes de la primera guerra mundial, decidió diseñar una villa balnearia. En 1940 realizó el primer loteo (actual Zona Norte) para 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 cuadras del original, trazando una avenida ancha de 50 m. para su acceso. El fundador sostuvo la idea de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno y adoptar el diseño de una villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas (Gesell, 1993).

En 1941 ingresan los primeros turistas, tres años más tarde se construyó el camino de conexión con la Ruta Provincial N° 11 y en la década de los años 50 la ciudad adopta un marcado crecimiento. El fundador en 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, austríacos, 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 equipamiento turístico se concentra en las tres primeras avenidas y crece el número de balnearios construidos con cemento y hormigón sobre la playa.

La década de los años 70 marca el predominio del paradigma económico sobre el ambiental. La modernidad obliga a construir en altura y muy próximo a la línea de costa. El accionar de los actores sociales no logra armonizar las condiciones ambientales con los requerimientos económicos. Predomina un marcado crecimiento del ejido urbano, acompañado por una creciente demanda de espacio para diferentes usos de suelo. La comunidad sobredimensiona los efectos potenciales de la erosión costera, agravada con la permisividad para la instalación de nuevos balnearios que emplean materiales rígidos en su construcción.

El crecimiento urbano y poblacional indica que llegó el momento de romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina el 1º de julio de 1978 a través del decreto Ley N° 9024 creando el Municipio Urbano de Villa Gesell. Tres años más tarde, por Ley N° 9949/81, el reciente Municipio Urbano se transforma en el actual Partido de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, que presentan diferentes modelos de urbanización turística.

Villa Gesell integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto con los Partidos de La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar). 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).

Analizado como producto turístico, constituye un municipio urbano localizado sobre una angosta franja litoral, es un destino estival con marcado crecimiento turístico y poblacional, con desarrollo intensivo y consolidado con fuerte presión sobre la zona costera, con edificios altos y calles pavimentadas. Las Gaviotas es una urbanización incipiente con un crecimiento lento. Mar de las Pampas posee una abundante forestación, un tramado urbano sinuoso que respeta las elevaciones de los médanos, predominan 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.

La atractividad de Villa Gesell se basa en los recursos escénicos del territorio litoral, considerado como una zona de ecotono muy singular, donde se ponen en contacto el medio marino, aéreo y terrestre. La localidad presenta una costa de tipo playa-duna y posee características peculiares basadas en el dinamismo, integración, fragilidad del territorio sometido a una fuerte presión antrópica, que debido a una deficiente administración y gestión, ha acentuado un fuerte proceso de erosión costera.

La costa de Villa Gesell es sedimentaria, blanda con dunas y playas. Constituye un ecosistema muy frágil ante fenómenos meteorológicos y la acción antrópica. En la actualidad, refleja un deterioro de la calidad ambiental y banalización del paisaje, originado por la pérdida de valores ambientales y la ausencia de singularidad, al decorar el paisaje litoral con un diseño de equipamiento similar a otras zonas costeras.

Las falencias en el manejo del territorio litoral, encuentran sus causas más recurrentes en un conocimiento deficiente de la dinámica de la zona costera, en el interés del político por realizar obras que se vean y se concreten en un horizonte de corto plazo, que coincida con su período electoral; en el tratamiento de los efectos en lugar de considerar las causas; en la presencia de un cuerpo normativo anticuado o inadecuado, basado en una reglamentación compleja, confusa y hasta en algunos casos, conflictiva.

3. Problemas ambientales originados por la urbanización

El desarrollo turístico de Villa Gesell se basa en la valoración de los recursos naturales de la zona costera, resaltando la seducción que ejerce la playa y el mar como factor de atracción turística. La urbanización se desarrolló en forma espontánea, con una débil planificación y ordenación, resultando una gran concentración y consolidación del equipamiento turístico en la zona costera, que originó diferentes problemas ambientales.

a) Transformación de la zona costera por la urbanización turística

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

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

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

b) Concentración de equipamiento turístico en la zona costera

En los ecosistemas del espacio litoral, la climatología es un factor determinante de la intensidad y gravedad del impacto generado por el equipamiento en altura y las obras de infraestructura, debido al efecto de barrera que originan ante la acción del viento. Se adiciona la variada oferta de servicios en la playa (SPA, pileta de natación, peluquería, actividades gastronómicas, tendido de sombra) que implican un elevado consumo de superficie de un territorio sumamente frágil, como es el caso de las construcciones de cemento sobre la arena. Su morfología de línea rectangular y volumetría instalada directamente sobre la arena, origina pasillos de sombra detrás y en la línea de las construcciones, un altera el movimiento natural de la arena y ocasiona un grave impacto sobre las dunas colaborando con su desaparición.

c) Escurrimiento hídrico

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

d) Intrusión del agua salobre

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

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

e) Contaminación del acuífero

El acuífero está expuesto a riesgos de contaminación debido a un tratamiento inadecuado de los residuos domiciliarios y los derrames de aguas servidas. La basura

domiciliaria se traslada a un predio de disposición final sito en General Madariaga, pero la contaminación química del agua subterránea se origina por la presencia de pozos ciegos receptores de residuos cloacales cuyos contaminantes se filtran directamente al acuífero debido a la fragilidad del suelo arenoso. La amenaza de contaminación del agua subterránea depende directamente de la densidad poblacional; en el verano el incremento de la población turística congestiona el sistema de red cloacal y los pozos ciegos presentan inconvenientes que se derivan en su colapso.

f) Erosión costera

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

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

g) Degradación de la playa por el tránsito vehicular

En la zona costera las actividades recreativas de los turistas adoptan un comportamiento disperso espacialmente y con uso intensivo. El continuo, diario e indiscriminado tránsito a pie o en vehículos de doble tracción a través del espacio natural, favorecido por la ausencia de un trazado vial adecuado, transforma a los senderos y caminos en verdaderas barreras ecológicas sobre las playas en el sector céntrico y en el interior de las dunas en la zona sur, afectando a las personas que buscan el ocio recreativo en la playa y destruyendo elementos de la flora y fauna (invertebrados endémicos con poblaciones reducidas).

El impacto inducido por la destrucción de la geomorfología y micro-hábitats requiere una adecuación de las sendas internas. Esta situación genera efectos sobre la vegetación, debido al corte, destrucción, mutilación, pisoteo, etc., así como sobre la fauna, principalmente sobre la avifauna por las continuas molestias en torno a las áreas de nidificación y por la pérdida de hábitats naturales (lugares de descanso y/o nidificación).

h) Ausencia de control en áreas de reservas y actividades turísticas

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

4. El proceso de gestión del plan de manejo integrado del frente costero

La ciudad de Villa Gesell se construyó sobre un frágil territorio litoral formado por una cadena de médanos. Si bien el trazado inicial intentó respetar la morfología del terreno, abriendo calles por el valle interdunar que adoptan una forma serpenteante, en una etapa posterior de crecimiento se adoptó el diseño de cuadrícula. El fuerte crecimiento que registró la ciudad en la década de los años 70, sumado al modernismo y las lógicas del mercado de ese momento, condujo a la decapitación del cordón dunar en el sector céntrico para realizar la apertura de la Avenida Costanera (entre Paseo 101 y 120).

La nueva vía de circulación se convirtió en el camino obligado para el paseo vehicular en la zona céntrica, facilitó el traslado del usuario a la playa y se utilizó como sitio de estacionamiento con fuerte demanda durante las horas de uso intensivo de la playa. Si bien la Avenida Costanera integró el litoral en el circuito del paseo tradicional céntrico, durante el verano el tránsito se tornaba complicado debido a la cantidad de autos, tanto en movimiento como estacionados. Para facilitar la circulación peatonal, en la década los años 90 se construye una rambla

de madera en el lateral de la Avenida Costanera y en sentido paralelo a la línea de playa.

En el sector céntrico de playa, se amplió el número balnearios y se permitió la construcción de nuevas instalaciones para proveer servicios de sombra y/o gastronomía, en explotaciones comerciales integrales y/o específicas, utilizando materiales duros de construcción. Los nuevos balnearios quedaron localizados con escasa distancia de separación, sumándose a la oferta de los ya existentes.

El crecimiento acelerado en los años de la década del 70, dejó su impronta en el paisaje litoral. El diseño original de villa alpina que ansiaba su fundador fue alterado por las lógicas del mercado que dominaban ese momento. Prevalece la construcción en altura y muy próxima a la línea de playa, resultando una alta concentración de edificios de departamentos destinados más para fines comerciales, residenciales y espacialmente localizados en el sector céntrico. La concentración de edificios sobre la primera línea de playa, originó una empalizada de cemento concreto que impide el paso de los vientos, altera la temperatura y humedad, y proyecta conos de sombra sobre la arena.

Las ideas de modernidad de la década de los años 70 favorecieron la pavimentación de las principales arterias en distintos sectores de la ciudad. En diferentes etapas se pavimentó la Avenida 3, que es el eje principal de circulación de la ciudad y se conecta con la Avenida Buenos Aires que conduce al acceso de la Ruta 11, vinculando los tres sectores de la ciudad (Norte, Centro y Sur). Adopta un diseño longitudinal y sinuoso, atravesando el valle interdunar.

El pavimento se extendió en las avenidas paralelas, tanto hacia la costa como en el interior de la ciudad, y en forma transversal en los Paseos que desembocan a la Avenida Costanera (sin pavimentar). Si bien el pavimento agilizó el desplazamiento vehicular, produjo serios impactos en el medio ambiente. La pavimentación contribuyó a impermeabilizar el sistema dunar donde se asienta la ciudad, por ende las precipitaciones no pueden escurrir, quedan retenidas en el valle interdunar y se deslizan hacia la playa, favorecidas por la pendiente original del terreno.

La decapitación del cordón dunar acentuó el riesgo de erosión costera. Al retirar la duna se eliminó el reservorio de arena que alimentaba a la playa, por ende se alteró la dinámica costera. El equipamiento turístico construido sobre la arena, balnearios

(con piscinas y canchas de padle) y restaurantes, adoptaron un diseño rígido de construcción, basado en el uso del cemento y hormigón, que deterioró las condiciones originales de la playa. La pavimentación de los Paseos facilitó el deslizamiento del agua pluvial hacia la playa, y ante la ausencia de desagües pluviales se produjeron zanjas sobre la arena, acentuando el proceso de erosión.

El paisaje original, formado por cordones de médanos y extensas superficies de playa con suave declive al mar, dejó de actuar como recurso natural y se transformó en un recurso económico, privatizando el uso de la arena a través del sistema de licitación y concesión de explotación. El proceso de apropiación turística del territorio litoral plantea un cambio en el uso del espacio, situación que implica considerar la función escénica del espacio contemplado para transformarse en espacio consumido, donde el crecimiento espontáneo de la urbanización privilegió la explotación económica del recurso playa sin un sustento ambiental. Por lo tanto, la degradación del recurso natural se fue acentuando, tanto por las obras construidas directamente sobre la arena como por la ausencia de normas que regulen la altura de los edificios y el tratamiento adecuado de los desagües pluviales.

Los daños causados por los fenómenos meteorológicos en los años 2003 y 2004, despertaron la preocupación en la comunidad. Ante la peligrosidad de nuevas sudestadas, por iniciativa del gobierno local, se creó la Comisión de Gestión de Calidad del Frente Costero presidida por el Intendente y acompañado por representantes de los bloques de concejales, Secretarios de Turismo y Planeamiento Municipal, Cámara de Concesionarios de Unidades Turísticas Fiscales de Playa, Comisión Municipal de Turismo y entidades académicas de asesoramiento. Se reunieron distintos sectores de la sociedad, y con la presencia de actores sociales representativos del sector público y privado, se debatió el riesgo de erosión costera que enfrenta la localidad turística 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 reducir el riesgo ambiental, el gobierno local instrumentó el “Plan de Manejo Integrado del Frente Costero de Villa Gesell” (Ordenanza Municipal N° 2050/06), con el objetivo de sensibilizar a la población sobre el valor del frente costero como recurso turístico y disminuir la vulnerabilidad de la estructura social. Las disposiciones alcanzan y rigen 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.

El retiro de la Avenida Costanera implicó el cierre definitivo de la Avenida Costanera realizado en tres etapas. Primero se cerró el tramo sin frentistas (Paseos 112 a 114). En una segunda etapa se cerró el sector comprendido entre Paseos 108 a 112 y de 104 a 105, y por último el sector comprendido por Paseos 101 a 104 y 114 a 120. El Paseo Peatonal original, con sentido longitudinal y paralelo a la costa, construido sobre elevado y con madera, adoptó una forma serpenteante relocalizándose sobre la línea de edificación y el borde de la playa, con accesos señalizados para el uso exclusivo de vehículos de emergencia (Ambulancia, Policía, Bomberos, Municipalidad, Seguridad en Playa).

La recuperación de la playa por medios naturales se realiza a través de colectores o enquinchados, que actúan como una trampa de arena. En el lugar que antes ocupaba la Avenida Costanera y antiguos balnearios de cemento demolidos (Paseos 112 a 114), se intenta regenerar la duna perdida, colocando ramas de álamo contiguas, en forma vertical y orientados en función a los vientos predominantes. La arena es trasladada por el viento y queda atrapada en el enquinchado, reconstruyendo el antiguo cordón dunar decapitado. Desde el inicio de la obra (2005) se ha capturado arena suficiente para formar dunas con alturas que oscilan entre 1 y 1.40 m.

La construcción de balnearios de bajo impacto ambiental es el eje de la nueva propuesta, implica demoler las construcciones en la playa y 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 de balneario requiere menor volumen, prevalece la madera como material y se construye sobre pilotes (1.50m sobre la arena) que permiten el flujo natural y depósito de la arena. Constituye el ejemplo del balneario tipo definido por las directrices de playa (Dadón, 2005).

La zonificación del frente costero y la regulación de su uso implica la reducción del 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). Desde el límite norte de Villa Gesell hasta la Calle 313.
- Zona Norte Villa Gesell (NVG). De Calle 313 a 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). De Paseo 130 a Paseo 152 – 16 U.T.F.
- Zona Sur (S). Del Paseo 152 hasta el límite Norte Mar de las Pampas.
- Zona Mar de Las Pampas (MDP). Desde el límite Norte de Mar de las Pampas a Calle Almirante Guillermo Brown – 1 U.T.F.
- Zona Mar Azul (MA). De Calle Brown a Calle 47 (Mar Azul).
- Zona de Futuros Desarrollos Turísticos Sur (FDTS). De Calle 47 (Mar Azul) al límite Norte de la Reserva Natural Faro Querandí.
- Zona Reserva (R). Comprende límites de la Reserva Natural Faro Querandí.

La definición del 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 ocupando una superficie construida en material de 21.000 m², en la temporada 2007-2008 se redujo a 8.000 m². 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 m² de playa pública.

Por Ordenanza Municipal 2050/06 finalizan todas las concesiones al 31/03/06 y se establecen beneficios para los concesionarios que adhieran al Plan de Manejo Integrado del Frente Costero y realicen 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, entregando el 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, suma computable en el puntaje de antecedentes para la licitación de las nuevas Unidades Turísticas Fiscales. Para quienes no adhirieron rigen condiciones de su propia concesión hasta su vencimiento, sin la posibilidad de prórroga y obtención de puntaje para nueva la licitación.

La normativa establece como temporada mínima de explotación de cuatro meses (del 1° 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 nuevos balnearios de madera sujetos a la 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 importante 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 y las acciones implementadas que buscan disminuir el riesgo de erosión costera.

9. Consideraciones finales

Villa Gesell se construyó sobre una costa sedimentaria, caracterizada por la presencia de un cordón de médanos que conformó una extensa playa. El trazado inicial intentó respetar la morfología del territorio, resultando calles que serpentean las dunas originales y en una etapa posterior de crecimiento urbano espontáneo 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 del Paseo Costanero, acompañado de una construcción intensiva localizada en las tres primeras avenidas dispuestas en forma paralela a la costa.

Al decapitar las dunas se alteró la línea de costa, así como también el perfil y la dinámica costera. Se destruyó la cobertura vegetal y se introdujeron especies exóticas. Se retiró arena para ser empleada en la construcción de la urbanización, se realizaron construcciones demasiado cerca de la línea de costa, interfiriendo con las condiciones físicas del frágil ecosistema litoral. Al concentrar los edificios sobre la primera línea de costa se levantó una empalizada de cemento concreto que impide el paso de los vientos, alterando la dinámica de la zona costera y favoreciendo la erosión costera; 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 plan ordenador, contribuyó a reproducir un modelo de urbanización típico de los destinos turísticos del litoral. Se privilegió el frente costero y urbanizó con hoteles y edificios de departamentos para dar alojamiento a la creciente demanda estival. La ansiedad por estar más cerca del mar, llevó a decapitar el cordón dunar en la zona del microcentro, sin pensar que la duna actúa como reservorio de arena para 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 turístico fiscales, la demanda imponía la construcción lo más cerca posible del mar. La urbanización refleja una fuerte presión antrópica en la zona costera, prevaleciendo el empleo de hormigón armado para dotar a las obras de mayor solidez. Las construcciones resultaron una empalizada para la dinámica del ecosistema costero, quedando la playa expuesta directamente a los fenómenos meteorológicos adversos como las sudestas que azotan a la región.

La situación ambiental se tornó delicada y en un municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso del 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.

El crecimiento acelerado y desorganizado de la urbanización turística en el espacio litoral, impuso a la localidad la necesidad de frenar la expansión continuada de asentamientos y el consumo del suelo como objetivo dominante del sector empresarial. El nuevo escenario para el futuro de la actividad aspira el desarrollo sostenible e impulsa a mejorar y diversificar la oferta frenando los modelos estandarizados. El desafío a cargo del gobierno se basa en generar un cambio radical en la concepción de uso del territorio litoral y emprender acciones para reducir el número de unidades fiscales de playa que incluyen la demolición de 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 de producto.

El ciclo de vida del destino turístico de Villa Gesell al alcanzar su madurez, comenzó a sufrir un estancamiento y un fuerte declive de la demanda que se dirigió

a localidades vecinas en busca de mejores condiciones ambientales. Para revertir la orientación negativa del punto de inflexión de su curva de desarrollo, surge una iniciativa local basada en una nueva estrategia turística que intenta mejorar las condiciones de uso del territorio litoral. En el año 2006 se implementó el Plan de Manejo Integral de Manejo Costero, que exigió la coordinación de iniciativas públicas y privadas, para afrontar el futuro mediante la identificación de las cuestiones más relevantes a fin de recuperar el territorio litoral en declive.

Ante consultas y estudios presentados por expertos en el tema de erosión costera, se elaboró el Plan Integral de Manejo Costero (2006), que aspira reconstruir la duna decapitada, pero para ello es imprescindible demoler las construcciones que año tras año habían realizado los concesionarios de balnearios. En la actualidad (2008), se intenta dar una solución a la problemática ambiental mencionada a través de un reordenamiento del territorio litoral que implica la demolición de las instalaciones de los balnearios, la relocalización de las unidades turístico-fiscales, la recuperación de mayor superficie de playa para uso público y la asignación de nuevas licitaciones basadas en un criterio de sustentabilidad ambiental y calidad de servicio en playa. Situación que fue posible realizar en el marco de una política turística que aspira el consenso de los actores del sector público y privado, y bajo los principios de la gestión participativa, están transformando la costa en un nuevo escenario turístico.

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

BIBLIOGRAFIA

Acerenza, Miguel Ángel (1984) – *Administración del Turismo. Conceptualización y Organización. Volumen I*. México, Ed. Trillas – México. Edición 1991.

Barrado, Diego y Calabuig, Jordi (2001), *Geografía Mundial del Turismo*. Editorial Síntesis. Madrid - España.

Boullón, Roberto (1985), *Planificación del Espacio Turístico*. Editorial Trillas. España.

Carlevari, Isidro y Carlevari, Ricardo (2003), *La Argentina. Geografía humana y económica*. 13° Edición. Ed. Grupo Guía. Argentina.

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

Chiozza, Elena y Figueira, Ricardo (1982), *Atlas total de la República Argentina*. Ed. Centro Editor de América Latina. Argentina.

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

Fernández Figueroa, Enrique J. (1998), *Problemas de la Historia Urbana y Regional. Algunos conceptos*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.

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

Lickorish, Leonard J. (1994), *Desarrollo de Destinos Turísticos, Políticas y Perspectivas*. Ed. Diana, México

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

Mantero, Juan Carlos (2005), *Centros Urbanos Bonaerenses Puesta en Valor y en Desarrollo Turístico Recreacional*. Revista APORTES y Transferencias, Año 10 vol 2. CIT UNMDP. Mar del Plata.

Moreno Castillo, Isabel (2007), *Manejo Integral Costero Por una costa más ecológica, productiva y sostenible*. Universitat de les illes Balears

Ortega Domínguez, Ramón y Rodríguez Muñoz, Ignacio (1994), *Manual de Gestión del Medio Ambiente*. Fundación MAPFRE. Editorial MAPFRE. España.

Pearce, Douglas (1988), *Desarrollo turístico. Su planificación y ubicación geográfica*. Editorial Trillas. México (1991).

Sánchez, Joan Eugeni (1985), *Por una Geografía del Turismo Litoral. Una aproximación metodológica*. Revista Ciencia Regional. Estudios Territoriales. España.

Strahler, Arthur N. y Strahler, Alan H. (2005), *Geografía Física*. Ediciones Omega. España.

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

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

Vera Rebollo, Fernando; López Palomeque, Francisco; Marchena Gómez, Manuel y Antón Clave, Salvador (1997), *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona – España.

Ordenanzas municipales

Ordenanza municipal N° 2050/06 – Plan Integral de Manejo Costero (Villa Gesell).
 Ordenanza municipal N° 1487/96 – Creación Reserva Natural Municipal Faro Querandí (Villa Gesell)