



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR

TESIS DE DOCTOR EN GEOGRAFÍA

**LA ZONA COSTERA COMO ESCENARIO TURÍSTICO.
TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN LA
COSTA ATLÁNTICA BONAERENSE
VILLA GESELL (ARGENTINA)**

DOCTORANDA: MSC. GRACIELA BEATRIZ BENSENY

DIRECTORA: DRA. PATRICIA SUSANA ERCOLANI

BAHIA BLANCA

ARGENTINA

2011

PREFACIO

Esta Tesis se presenta como parte de los requisitos para optar al grado Académico de Doctor/a en Geografía de la Universidad Nacional del Sur y no ha sido presentada previamente para la obtención de otro título en esta Universidad u otra. La misma contiene los resultados obtenidos en investigaciones llevadas a cabo en el ámbito del Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata, durante el período comprendido entre el 9 de diciembre de 2008 y el 30 de junio de 2011, bajo la dirección de la Doctora Patricia Susana Ercolani, Profesor Asociado de la Universidad Nacional del Sur.

Msc. Graciela Beatriz Benseny



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR
Secretaría General de Posgrado y Educación Continua

La presente tesis ha sido aprobada el/...../..... , mereciendo la calificación de(.....)

Dedicada a:

Mis padres: Juan y Elsa, que me dieron la vida.

Mis hermanas: Susana, Marta y Silvia, que me acompañan en la vida.

Mis sobrinos/as: Jeremías, Cristóbal, Ezequiel, María y Lucía, que son la razón de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

La presente tesis doctoral representa un paso muy importante y gratificante, en el proceso intelectual y realización personal, en el cual diferentes personas han contribuido en su concreción.

En primer lugar, es mi deseo expresar mi profundo agradecimiento y reconocimiento por los valiosos aportes realizados, a la Doctora Patricia Susana Ercolani, quien me acompañó y guió durante todo el camino de mi formación, compartiendo angustias y alegrías, brindándome su tiempo y conocimiento, y abriendo las puertas de su hogar para darle forma a las ideas iniciales, el desarrollo y la culminación de la presente tesis. Su infinita paciencia y dedicación, alentaron continuamente mi trabajo, y sus oportunas correcciones y sugerencias enriquecieron esta investigación.

También quiero agradecer a todo el equipo de docentes, que contribuyó en mi formación, tanto de grado como de posgrado, por los valiosos aportes académicos y disciplinares, que consolidaron mi conocimiento y me permitieron llegar a este momento.

Una mención especial para todo el equipo directivo, docente y no docente del Departamento de Geografía y Turismo de la Universidad Nacional del Sur, así como también al personal de la Biblioteca de Geografía, quienes me brindaron su calidez humana y me hicieron sentir muy cómoda y acompañada en cada viaje de formación.

A todas las personas entrevistadas, representantes de organismos e instituciones públicas y privadas de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal. Una mención especial para el equipo humano del Museo Archivo Histórico de Villa Gesell, que facilitaron el acceso a sus bases de datos y/o publicaciones, transformados en los recursos básicos para el desarrollo y culminación de esta investigación.

A mi querida familia, que supo comprender mis momentos de ausencias y aislamiento, restándole tiempo a las cuestiones familiares para sumarlo a mi formación académica, y me acompañó en el desarrollo de la tesis.

Mar del Plata, junio de 2011

RESUMEN

A partir de la fundación de Mar del Plata (1874), y su posterior posicionamiento como destino turístico estival para la elite porteña, la costa atlántica de la provincia de Buenos Aires (Argentina) adquiere un nuevo valor y se convierte en un escenario propicio para las prácticas recreativas. Comienza un proceso de turistificación de la zona costera, que actúa como soporte de la nueva actividad, imponiendo una acción transformadora del territorio a través de la función turística y la valorización de los recursos naturales.

En el siglo XX surgen nuevos destinos que intentan reproducir el modelo turístico litoral. Comparten una historia basada en tres momentos: la fijación del médano, la colonización y el desarrollo de estrategias para atraer inversores en torno al recurso playa y conformar una nueva sociedad. Surge un nuevo territorio, bajo un proceso espontáneo o planificado, cuya organización será el resultado de múltiples interrelaciones entre la sociedad y la naturaleza.

Se analiza la evolución de la actividad turística, el modelo de urbanización de Villa Gesell (Argentina) y su posicionamiento en el mercado como destino turístico de sol y playa. Se reflexiona sobre las transformaciones en la zona costera, las obras realizadas y a realizarse, los cambios y las tendencias, considerando la relación turismo y ambiente.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, a través de la recolección de información que surge de entrevistas a informantes calificados, encuestas, visitas de observación y consulta de variadas fuentes bibliográficas, gráficas y documentales. El análisis adopta un método geo-histórico y se plantea bajo la dimensión espacio-temporal, aplicando un enfoque cuali-cuantitativo a un estudio de caso. Se aspira producir un documento que sirva de base para generar estudios que continúen el tema y se conviertan en una herramienta útil para la gestión de destinos turísticos costeros.

ABSTRACT

Since the founding of Mar del Plata (1874), and its subsequent position as a summer resort for the elite of Buenos Aires, the Atlantic coast of the province of Buenos Aires (Argentina) acquires a new value and becomes a stage for recreational practices. Touristification begins a process of coastal zone, which acts as a support for the new activity, imposing a transforming action of the territory through the tourism-and the exploitation of natural resources.

In the twentieth century there are new destinations that attempt to reproduce the coastal tourism model. They share a story based on three stages: dune fixation, colonization and development of strategies to attract investors around the resort beach and form a new society. There is a new territory, under an spontaneous or planned space, whose organization is the result of multiple interrelations between society and nature.

The evolution of tourism, the development pattern of Villa Gesell (Argentina) and its positioning in the market as a tourist destination of sun and beach is analyzed. This situation is reflected on the changes in the coastal area, the works carried out and made the changes and trends, considering the relationship between tourism and environment.

A descriptive exploratory study, through the collection of information that emerges from interviews with informants, surveys, visits and consultation of various literature sources, graphics and documentary is performed. The analysis adopts a geo-historical method and arises under the space-time dimension, using a qualitative and quantitative approach to a case study. The aim is to produce a document as a basis for generating studies to check the issue and become a useful tool for the management of coastal tourist destinations.

**LA ZONA COSTERA COMO ESCENARIO TURÍSTICO
TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN LA
COSTA ATLÁNTICA BONAERENSE:
VILLA GESELL (ARGENTINA)**

RESUMEN	V
ÍNDICE	VII
INTRODUCCIÓN	1
Parte I. ENFOQUE TEÓRICO-METODOLÓGICO. LA RELACIÓN ENTRE TURISMO Y AMBIENTE	
Capítulo 1. CUESTIONES METODOLÓGICAS	
1.1. Antecedentes y justificación	6
1.2. Planteo del problema	10
1.3. Formulación de hipótesis	12
1.4. Definición de objetivos	13
1.5. Encuadre metodológico	14
1.6. Técnicas de recolección de datos	18
Capítulo 2. PERSPECTIVAS CONCEPTUALES	
2.1. Introducción	20
2.2. La zona costera	21
2.3. Antropización del espacio litoral	23
2.4. Turismo y espacio litoral	25
2.4.1. Antecedentes de la actividad turística	26
2.4.2. El devenir de las urbanizaciones turísticas litorales.	28
2.5. Planificación turística	33
2.5.1. Centros turísticos tradicionales	36
2.5.2. Centros turísticos planificados	36
2.6. Modelos teóricos de evolución del espacio turístico	38
2.7. La teoría de la autodestrucción del turismo	40
2.8. Consecuencias del turismo en el espacio litoral	42
2.9. Hacia una nueva forma de turismo: Turismo responsable	46

Capítulo 3. LAS URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS

3.1.	Introducción	49
3.2.	El surgimiento de las urbanizaciones turísticas en las costas americanas	49
3.3.	El balneario a través del tiempo	53
3.4.	La evolución del turismo en Argentina	55
3.5.	La fragmentación de la costa bonaerense	58
3.6.	La valorización de la zona costera	59
3.7.	El nuevo modelo urbano: pueblo balneario o urbanización turística	64
3.8.	Hacia una construcción del espacio turístico	68
3.9.	Del Camino de la Costa a la Ruta 11 – Interbalnearia	72
3.10.	El corredor turístico marítimo enlazado por la Ruta 11 - Interbalnearia en la Provincia de Buenos Aires	74
	3.10.1. Partido de La Costa	76
	3.10.2. Partido de Pinamar	77
	3.10.3. Partido de Villa Gesell	79
	3.10.4. Partido de Mar Chiquita	81
	3.10.5. Partido de General Pueyrredon	82
	3.10.6. Partido de General Alvarado	82
3.11.	La localidad de Villa Gesell (Argentina) como estudio de caso	84
3.12.	Breve biografía del fundador: Carlos Idaho Gesell	86
3.13.	El proceso de transformación territorial en Villa Gesell (Argentina).	87
3.14.	El análisis del espacio y del tiempo dentro del tiempo	88
	3.14.1. Primera fase. La fijación del médano: 1931 – 1940	89
	3.14.2. Segunda fase. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941 a 1970	92
	3.14.3. Tercera fase. El desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico: 1971 a 2011	100

Capítulo 4. ANÁLISIS AMBIENTAL

4.1.	Introducción	109
4.2.	Características ambientales	110
4.3.	La costa como recurso del litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires	114
4.4.	Las barreras medanosas de la Provincia de Buenos Aires	115
4.5.	Aplicación del método geo-histórico para el análisis ambiental	117
	4.5.1. Momento inicial: año 1931	118
	4.5.1.1. Delimitación del área de estudio	119
	4.5.1.2. Aspectos abióticos.	119
	4.5.1.3. Aspectos bióticos.	120
	4.5.1.4. Paisaje	121
	4.5.1.5. Medio socioeconómico	122
	4.5.1.6. Turismo	123
	4.5.2. Momento actual: año 2011	123
	4.5.2.1. Delimitación del área de estudio	124
	4.5.2.2. Aspectos abióticos	124
	4.5.2.3. Aspectos bióticos.	125
	4.5.2.4. Paisaje	126
	4.5.2.5. Medio socioeconómico	127
	4.5.2.6. Turismo	130
	4.5.2.7. Áreas de reserva	134
	4.5.2.8. Infraestructura regional	134
	4.5.2.9. Desarrollo urbano	135
4.6.	Hacia una visión responsable del turismo en la zona costera	137

Parte II. LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN URBANIZACIONES COSTERAS

Capítulo 5. LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EN URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS

5.1.	Introducción	139
5.2.	Dinámica de la zona costera	140
	5.2.1. Transporte de arena	141
	5.2.2. Fenómenos meteorológicos	144
5.3.	Consecuencias de la urbanización turística sobre el espacio litoral	144
	5.3.1. Síntesis de la problemática ambiental en zona costera	167
5.4.	Consecuencias indirectas del turismo sobre el medio ambiente	168
	5.4.1. Población	168
	5.4.2. Crecimiento urbano	169
5.5.	El turismo en Villa Gesell	172
	5.5.1. La oferta de alojamiento	172
	5.5.2. La oferta recreativa	173
	5.5.3. Zonas recreativas de playa	174
	5.5.4. Bajadas náuticas	175
	5.5.5. Zonas verdes	176
	5.5.6. Campo de golf	177
	5.5.7. Zonas comerciales	177
5.6.	Gestión del destino turístico	177
5.7.	Dependencia, degradación o dinamización del espacio turístico	178

Capítulo 6. MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA LOCALIZADA EN LA ZONA COSTERA

6.1.	Introducción	180
6.2.	Medidas de mitigación	181
	6.2.1. En el mar	181
	6.2.2. En la playa	182
	6.2.3. En la barrera medanosa	185
	6.2.4. Manejo de la vegetación y diseño del paisaje	187
	6.2.5. Uso del agua potable	188
	6.2.6. Manejo de las aguas residuales	189
	6.2.7. Manejo de los residuos sólidos	190
	6.2.8. Fuentes de energía alternativas	191
	6.2.9. Acción de los fenómenos meteorológicos	191
6.3.	La zona costera desde el discurso basado en la sostenibilidad	193
6.4.	Manejo de la zona costera en Villa Gesell	195
6.5.	Marco normativo de referencia para la definición de la zona costera	203
	6.5.1. Marco normativo regulatorio del ecosistema marino	203
	6.5.2. Marco normativo regulatorio del ecosistema terrestre	205
	6.5.3. Mirando hacia el futuro: Ley Nacional de Política Costera	217
	6.5.4. Ley 25997/05 – Ley Nacional de Turismo	219
	6.5.5. Directrices para la Gestión de Calidad y Gestión Ambiental en Playas Balnearios	219
	6.5.6. Plan Estratégico Regional Tuyú Mar y Campo	220
	6.5.7. Plan Estratégico de Villa Gesell	221
	6.5.8. Norma IRAM 42100	222

6.6. Hacia un nuevo paradigma turístico	223
6.7. El futuro de la zona costera como escenario turístico	224

Capítulo 7. LA PERCEPCIÓN AMBIENTAL DEL TURISTA, PRESTADOR DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y RESIDENTE DE VILLA GESELL

7.1. Introducción	227
7.2. La percepción ambiental del turista	228
7.3. La percepción ambiental de los prestadores de servicios turísticos	234
7.4. La percepción ambiental de los residentes	244
7.5. Reflexiones sobre la percepción ambiental de turistas, prestadores de servicios turísticos y residentes	252

Capítulo 8. PROPUESTAS PARA MEJORAR LA ZONA COSTERA

8.1. Introducción	254
8.2. Los dilemas a resolver a partir de la transformación territorial	254
8.3. Aspectos físicos, usos y actividades en la zona costera	260
8.4. Proposiciones para mejorar la calidad ambiental del destino turístico	261

CONCLUSIONES GENERALES

Introducción	268
Villa Gesell como producto del nuevo modelo urbano de litoral	268
Las cuestiones urbano ambientales pendientes de resolución	273
Las cuestiones turísticas pendientes de resolución.	275
La zona costera como escenario turístico	276
La acción antrópica la zona costera	276
Turismo y ambiente	277
Presencia y/o ausencia de planificación turística	279
A propósito de la localidad de Villa Gesell	280
Los actores sociales y la gestión de la urbanización turística	281
Villa Gesell: ciclo de vida del destino turístico	284
Villa Gesell: la opción del turismo responsable	287

ANEXOS

Anexo I. Balnearios Temporadas 2006, 2007, 2009 y 2010.	291
Anexo II. Aspectos físicos, usos y actividades Zona Norte	293
Anexo III. Aspectos físicos, usos y actividades Zona Centro.	295
Anexo V. Encuesta a Turistas	299
Anexo VI. Encuesta a Prestadores de Servicios Turísticos	303
Anexo VII. Encuesta a Residentes	306
Anexo VIII. Evolución histórica a través de imágenes	309

FUENTES

a. Bibliográficas	313
b. Documentales	319
c. Legales	319
d. Guías Turísticas	320
e. Virtuales	320

ÍNDICE DE IMÁGENES

1. Localización Ruta 11 - Interbalnearia	73
2. Urbanizaciones turísticas de la costa atlántica	75
3. Partido de Villa Gesell	85
4. Mapa catastral año 1930.	90
5. Primer loteo de Villa Gesell	93
6. Loteos Zona Norte y Zona Centro de Villa Gesell	96
7. Lotes vendidos al 31 de julio de 1948.	98
8. Loteos 1950	99
9. Primeras tareas de fijación de médanos.	119
10. Frente costero de Villa Gesell	123
11. Trama urbana localidad de Villa Gesell	136
12. Dinámica zona costera	141
13. Efectos Sudestada julio 2009	143
14. Daños causados por fenómenos meteorológicos	148
15. Trazado Avenida Costanera	150
16. Muelle de Pescadores (Zona Sur – Paseo 129)	152
17. Oferta de balnearios Temporada 2006	154
18. Edificios en primera línea de costa	155
19. Erosión pluvial	158
20. Tránsito motorizado sobre la playa	160
21. Expansión urbana: delimitación de los barrios	172
22. Comparación balnearios 1970 – 2006	175
23. Antigua Avenida Costanera – Rambla y actual sistema colector de arena	192
24. Cerramiento espacio libre de pilotes	259

ÍNDICE DE TABLAS

1. Oferta de alojamiento año 1950	131
2. Capacidad de alojamiento temporada 2006-2010	132
3. Oferta de balnearios temporada 2009-2010	133
4. Localización de desagües pluviales	157
5. Erosión costera en la localidad de Villa Gesell	163
6. Evolución población de Villa Gesell	169
7. Oferta recreativa de Villa Gesell	174
8. Oferta de balnearios temporada 2010	175
9. Superficie de balnearios (U.T.F.)	200
10. Distribución muestra encuesta a prestadores de servicios turísticos	237
11. Distribución muestra encuesta a residentes	245
12. Población de Villa Gesell años 1980, 1991 y 2001.	271

ÍNDICE DE GRÁFICOS

1. Composición de la muestra de turistas.	229
2. Procedencia de los turistas	230
3. Definición de la localidad	231
4. Opinión del turista: aspectos de la playa	232
5. Opinión del turista: servicios turísticos	233
6. Opinión del turista: servicios urbanos	234
7. Composición muestra prestadores turísticos	236
8. Motivo de selección de la localidad	238
9. Atributos que definen la localidad	238
10. Puntos fuertes de la localidad	239
11. Puntos débiles de la localidad	240
12. Perspectivas del turismo	240
13. Opinión gestión municipal	241
14. Problemas en la localidad	242
15. Riesgos que enfrenta la localidad	243
16. Opinión sobre la remodelación frente costero	243
17. Problemas ambientales	244
18. Lugar de nacimiento del residente	247
19. Puntos fuertes de la localidad	248
20. Puntos débiles de la localidad	249
21. Valoración de la playa	250
22. Valoración de servicios urbanos	250
23. Valoración de servicios turísticos	251
24. Opinión sobre la remodelación del frente costero	251

SIGLAS UTILIZADAS

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censo
MICZ	Manejo Integrado de Zona Costera
OMT	Organización Mundial del Turismo

ABREVIATURAS UTILIZADAS

a.C.	Antes de Cristo
CO ₂	Dióxido de Carbono
d.C.	Después de Cristo
ha.	Hectárea
hab.	Habitantes
hab/km ²	Habitantes por kilómetro cuadrado
hab/ha	Habitantes por hectárea
km.	Kilómetros
km ²	Kilómetros cuadrados
m.	Metro
m ²	Metro cuadrado
m ³	Metro cúbico
msnm	Metros sobre el nivel del mar
mm	Milímetros
Nº	Número
°C	Temperatura en centígrados

INTRODUCCIÓN

El turismo es un fenómeno espacial y una práctica social que genera múltiples actividades económicas. Se trata de una actividad humana con una fuerte connotación territorial. En el espacio se proyecta el tiempo de estadía y el movimiento de traslado del turista originado desde un centro emisor (ciudad, país de residencia habitual) hacia un centro receptor o destino turístico (ciudad, país vacacional). A su vez, la duración de la permanencia en el destino y el tiempo de traslado, determinan la dimensión temporal del hecho turístico.

Para que una persona asuma el rol de turista, es condición indispensable la disponibilidad de tiempo libre. El viaje se convierte en una transición de espacios, que vincula el recorrido entre las prácticas de trabajo y las prácticas recreativas de una persona, siendo la duración del viaje (un día como mínimo) el factor determinante en la diferenciación de la condición de turista o excursionista (Hiernaux Nicolas, 1989). Las posibilidades potenciales derivadas de las variables espacio y tiempo reflejan la diversidad y complejidad del fenómeno turístico.

La actividad que motiva el desplazamiento permite la práctica de variadas modalidades turísticas, origina espacios turísticos diferentes y genera una tipificación basada en la principal práctica recreativa del viaje asumiendo las denominaciones de turismo de sol y playa, urbano, rural, religioso, familiar, de negocios y congresos, entre las más representativas.

La masificación del turismo, a partir de la segunda mitad del siglo XX, produjo la multiplicación de actividades, el reordenamiento de los destinos tradicionales y el surgimiento de centros turísticos adaptados a los cambios introducidos por las nuevas exigencias de la demanda.

El turismo de masas convencional, asociado al modelo de sol y playa, resulta el exponente más característico del crecimiento del turismo a nivel mundial, a partir de la segunda posguerra. Asentado en la zona costera, se basa en el aprovechamiento de los recursos naturales, en el uso y consumo de factores geofísicos con alta valoración turística, considerando al medio ambiente natural a partir de su función escénica, como soporte de la urbanización y estabilidad operativa (Sánchez, 1985).

La valoración turística de la zona costera privilegia la presencia de los recursos naturales propicios para las prácticas helio-balneotrópicas e implican considerar al medio ambiente desde su función escénica como la base del atractivo, asumiendo el paisaje contemplado el rol motivador del desplazamiento. Desde la función de soporte, el medio ambiente provee los recursos indispensables para el uso y apropiación del suelo, con el consecuente desarrollo de la urbanización e implica el paisaje consumido. A partir de la función de soporte, establecida la urbanización, se plantea la estabilidad operativa del medio ambiente que permite el desarrollo de la economía del lugar.

El surgimiento de urbanizaciones turísticas en la zona costera plantea problemas con el uso de los recursos y el territorio, y requiere una escala de análisis adecuada en función a la evolución del fenómeno turístico. La dimensión espacial del turismo a escala regional se centra en la distribución de las áreas turísticas (comprendiendo el análisis de la localización de los recursos, las obras de infraestructura turística y la movilidad de flujos turísticos), la consideración de potencialidades derivadas del desarrollo de las actividades mencionadas, los impactos, las relaciones funcionales y las implicaciones del

modelo territorial. En la escala local se trata de identificar, observar y explicar la práctica de los agentes locales y los protagonistas del espacio turístico, los aspectos paisajístico-morfológicos (el ambiente original, las transformaciones y los nuevos paisajes), la estructura interna del poblamiento, el diagnóstico y las consecuencias ambientales originadas por la actividad turística.

El desarrollo de las urbanizaciones turísticas en la zona costera responde a patrones similares, fórmulas estandarizadas y fuertes concentraciones espaciales a lo largo de la línea de costa. La saturación y la construcción en altura originan modelos con alta concentración y densidad poblacional turística, convocada en los períodos de alta temporada.

En la actualidad, se observa una reorientación hacia fórmulas más cualitativas que buscan dar respuesta a las nuevas expectativas de una demanda heterogénea. Las nuevas estrategias del turismo de sol y playa plantean el problema resultante de la excesiva concentración de la oferta en la zona costera y la reestructuración de los actuales modelos de implantación arquitectónica, a fin de preservar el equilibrio y controlar los procesos de urbanización.

La reestructuración de las urbanizaciones en la zona costera requiere el compromiso social de los diferentes agentes que operan en cada destino para definir procesos de limitación y control del crecimiento de nuevas plazas hoteleras, la reordenación de áreas saturadas por la urbanización y, especialmente, su protección y recuperación; así como también, el cuidado del entorno, a lo que debe sumarse las mejoras ambientales en la construcción de infraestructura y equipamiento de playa y una diversificación de producto.

Ante la necesidad de redefinir el modelo de urbanización turística, como reacción al estancamiento y declive de la demanda, las nuevas estrategias turísticas para el espacio litoral surgen de la iniciativa local, se implementan planes estratégicos, que exigen la coordinación de iniciativas públicas y privadas, a fin de afrontar el manejo integrado de la zona costera (Moreno Castillo, 2007).

La selección del tema surge a partir de la observación realizada en diversos destinos con turismo de sol y playa, tanto con demanda nacional como internacional, que presentan distintos modelos de urbanización y en los cuales fue posible comprobar las consecuencias de las obras de equipamiento e infraestructura sobre el medio ambiente.

En este sentido, se opta por analizar el devenir turístico-ambiental de la localidad de Villa Gesell, localizada en la costa atlántica de la Provincia de Buenos Aires (Argentina). El tema encuentra como antecedente el ordenamiento territorial y la preocupación por la protección y conservación del espacio litoral en las urbanizaciones con economías basadas en la actividad turística.

Una alternativa para la resolución de los problemas y conflictos de uso en la zona costera se basa en la capacitación de la comunidad y de los gestores políticos, con la finalidad de despertar conciencia y sensibilización ambiental. En este contexto se plantea el tema "La zona costera como escenario turístico. El caso de Villa Gesell (Argentina)", apoyado en la importancia que adquiere el espacio litoral, como recurso y escenario, en el devenir de las urbanizaciones turísticas de litoral.

Al mismo tiempo, se considera conveniente analizar el impacto de la actividad turística en el medio ambiente y abordar la problemática ambiental del destino a partir del método geo-histórico para analizar el pasado, comprender el presente ambiental del territorio en estudio y considerar posibles medidas de mitigación que puedan

transformarse en opciones para mejorar la calidad del recurso natural y las condiciones de vida de la población permanente y temporaria en el espacio litoral, alentando la aplicación de soluciones ambientalmente amigables y aspirando optimizar el manejo integrado de la zona costera.

Sin bien los resultados de la investigación corresponden a un contexto geográfico particular, que reviste un cierto grado de complejidad ambiental, la metodología propuesta y las apreciaciones realizadas, son posibles de ser aplicadas en localidades o destinos turísticos que compartan una problemática ambiental similar.

Con el estudio de caso seleccionado, se intenta evitar la repetición de errores cometidos en urbanizaciones anteriores, y al mismo tiempo, priorizar intereses ambientales sostenibles sobre intereses económicos particulares (tanto políticos como empresariales), instalar la cuestión ambiental en la comunidad favoreciendo la defensa del medio ambiente a través de la sociedad civil, incorporar a la comunidad residente en la toma de decisiones sobre la implementación de proyectos de inversión vinculados con urbanizaciones turísticas y desarrollar conciencia ambiental y turística.

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 donde prevalecen intereses económicos. Se destaca la importancia de preservar la costa, como una zona singular, que presenta características peculiares, dado que constituye una zona de ecotono donde se ponen en contacto el medio marino, el aéreo y el terrestre, así como la necesidad de proteger el territorio litoral a través de un marco legal que sustente y conserve los recursos naturales, elaborado con suficiente oportunidad y bajo la presencia de un contexto institucional eficaz y eficiente, donde la gestión del destino cumpla con los lineamientos de una planificación responsable del medio ambiente. En este proceso de planificación y ordenación de la zona costera, es imprescindible considerar los recursos, usos e impactos, bajo una mirada integral y realizar un seguimiento de la puesta en práctica de la ordenación.

La tesis se estructura en dos secciones, que incluyen los principales ejes conceptuales de las perspectivas de interpretación que orientan la indagación. En la primera parte: *Parte I. Enfoque teórico-metodológico. La relación entre turismo y ambiente*, se presenta la metodología, los conceptos básicos que guían la investigación, la evolución del turismo en la República Argentina y el análisis ambiental de la localidad en estudio.

El capítulo 1, *Cuestiones metodológicas*, presenta una revisión de los antecedentes del tema, plantea el problema de investigación, la formulación de las hipótesis y la definición de los objetivos. Se realiza una descripción del encuadre metodológico y se explican las diferentes técnicas de recolección de datos utilizadas.

El capítulo 2, *Perspectivas conceptuales*, introduce los conceptos básicos que integran el marco teórico de la investigación. Se reflexiona sobre la evolución del turismo en el mundo y el proceso de transformación que surge la zona costera, como escenario del turismo de sol y playa. Se comentan las características que asumen las urbanizaciones turísticas de litoral y se analizan los modelos teóricos de evolución del espacio litoral, haciendo hincapié en las consecuencias ambientales del turismo en la zona costera. También se plantea la necesidad de asumir un compromiso responsable en la gestión de los destinos litorales.

El capítulo 3, *Las urbanizaciones turísticas costeras*, aborda la evolución de la actividad turística en el continente americano y de manera particular en nuestro país, poniendo énfasis en la modalidad de sol y playa. Se reflexiona sobre el significado que

adopta el término balneario. Luego se analiza el proceso de fragmentación de la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires, a partir de un proceso de valorización de la playa como espacio de ocio, que favorece el surgimiento de urbanizaciones turísticas durante el siglo XX, enlazadas por la Ruta 11 - Interbalnearia. De manera particular, se selecciona la localidad de Villa Gesell, como estudio de caso y se analiza su evolución turística en tres fases de desarrollo.

El capítulo 4, *Análisis Ambiental*, expone los resultados de la aplicación del método geo-histórico, desde la perspectiva ambiental basada en el estudio de los aspectos bióticos y abióticos, el paisaje, el medio socio-económico, el turismo, las áreas de reservas, la infraestructura regional y el desarrollo urbano, en base a la comparación de las características en dos momentos: el inicial (antes de la urbanización) y el actual (transcurridos 80 años de la primera transformación territorial).

La segunda parte de la tesis, *Parte II. La cuestión ambiental en urbanizaciones costeras*, presenta la problemática ambiental en la urbanización turística seleccionada, luego se plantean posibles medidas para mitigar los efectos negativos del turismo en el espacio litoral. Se presentan los resultados de una serie de encuestas realizadas a: turistas, prestadores de servicios turísticos y residentes, que permite conocer su percepción ambiental. Se reflexiona sobre una serie de posibles mejoras a instrumentar en la zona costera analizada.

El capítulo 5, *La problemática ambiental en urbanizaciones turísticas costeras*, comienza con una descripción de la dinámica de la zona costera. Se reflexiona sobre las consecuencias directas e indirectas de la actividad turística en el espacio litoral, incluyendo una descripción de la oferta de servicios turísticos de Villa Gesell. Se describe la gestión del destino y se abre un interrogante sobre el turismo en el espacio litoral, pensando tres alternativas posibles: dependencia, degradación o dinamización.

El capítulo 6, *Medidas para mitigar los efectos de la urbanización turística localizada en la zona costera*, analiza y explica posibles acciones a implementar para lograr una armonía en la relación turismo-ambiente. Se analiza la zona costera desde el discurso de la sostenibilidad, y de manera particular, se describe la remodelación del frente costero realizado en la localidad de Villa Gesell. Se presenta un recorrido sobre el marco legal que regula la zona costera y la actividad turística. Se plantea un nuevo paradigma turístico y discierne sobre el futuro de la zona costera como escenario turístico.

El capítulo 7, *La percepción ambiental del turista, prestador de servicios turísticos y residente de Villa Gesell*, analiza la información primaria que surge de una serie de encuestas realizadas en la localidad en estudio. El análisis de los datos permite formular una serie de apreciaciones que evidencian la conciencia ambiental de la población consultada, tanto permanente como temporaria.

El capítulo 8, *Propuestas para mejorar la zona costera*, parte de considerar el dilema a resolver que surge de las diferentes intervenciones antrópicas en la costa, tanto desde los usos de suelo como desde las superposiciones de diversas actividades. Se realiza una serie de propuestas tendientes a mejorar la calidad ambiental del destino, que surgen de la observación directa, el análisis de los datos aportados por las diferentes fuentes consultadas.

Las *Conclusiones Generales* retoman las inquietudes que dieron lugar al trabajo de investigación y las interpretaciones parciales desarrolladas en cada capítulo dedicado al análisis de la zona costera como escenario turístico. Se reflexiona, de manera

particular sobre Villa Gesell como destino litoral, su evolución turística y se plantea una mirada responsable de la actividad.

Por último, se presenta el listado de referencias, tanto bibliográficas, documentales, cartográficas, como virtuales, consultadas para realizar la tesis, acompañando de una serie de anexos documentales y fotográficos que testimonian la evolución de la localidad en estudio.

**PARTE I. ENFOQUE TEÓRICO-METODOLÓGICO. LA RELACIÓN
ENTRE TURISMO Y AMBIENTE**

CAPÍTULO 1. CUESTIONES METODOLÓGICAS

El presente capítulo incluye los aspectos metodológicos que sustentan el estudio. A través de la aplicación de las etapas del método científico se detallan los antecedentes que guían la investigación y la justificación del tema seleccionado. Se definen las cuestiones eje del problema y se selecciona como método de estudio el análisis de un caso, que trata sobre las consecuencias ambientales surgidas en la urbanización turística de Villa Gesell (Argentina). Se formulan las hipótesis, identifican variables e indicadores analizando aspectos bióticos y abióticos, a partir del replanteo de las propuestas metodológicas realizadas por Fernández Figueroa (1998) y Ortega Domínguez y Rodríguez Muñoz (1994). Por último, se presenta el encuadre metodológico planteando las técnicas de recolección de datos

1.1. Antecedentes y justificación

Desde tiempos muy remotos, el hombre habitó espacios litorales, vivía sobre la tierra y se instalaba cerca del agua. En el pasado las playas se utilizaban como caminos y durante el renacimiento se convirtieron en un trampolín para la colonización y conquista de otras tierras. En la segunda mitad del siglo XX, las ciudades más importantes se construyen a orillas del mar, tres cuartas partes de los centros urbanos que superan los cuatro millones de habitantes se localizan al borde de un océano o lago, y gran parte de los restantes núcleos urbanos importantes se encuentran a orillas de ríos (Haggett, 1983).

El espacio litoral representa el área geográfica de transición entre el continente (zona costera) y la masa de agua (zona sumergida del litoral). Se trata de un área de interfase muy dinámica donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres y marinos. Combina la heterogeneidad de la costa (morfología, topografía, clima, vegetación, hábitat) y el valor aportado por la zona sumergida, donde actúa el mar como principal elemento integrador del paisaje litoral (Barrado y Calabuig, 2001). Constituye un espacio con alta vocación turística y se convierte en el escenario predilecto de los flujos turísticos a diferentes escalas.

En palabras de George Cazes (citado en Vera et al., 1997), las principales cuencas marítimas que registran los mayores flujos turísticos internacionales se localizan en el Mar Mediterráneo (sur de Europa y norte de África), Mar Caribe y Península de Florida (América del Norte y Central) y en Asia Oriental-Pacífico Sur. La frecuentación turística se fundamenta principalmente por la atracción que ejerce el espacio litoral, donde el clima y la playa constituyen los factores determinantes que inciden en el desarrollo y localización de los flujos turísticos.

Desde una perspectiva geográfica, el turismo en el espacio litoral se fundamenta en el consumo de los recursos naturales que posee un determinado territorio, el cual deviene en un espacio de ocio. La localización inmóvil de los recursos naturales genera la necesidad de ser consumido en el lugar y motiva el desplazamiento de las personas que desean disfrutar de ese lugar. La posibilidad de usar las condicionales naturales que conforman el espacio litoral turístico, le confieren la categoría de recurso; el clima junto con el sol como factor esencial, en combinación con el mar y la playa son los elementos que conforman el recurso geofísico del turismo de sol y playa (Sánchez, 1985).

El turismo en el espacio litoral requiere un elevado consumo de suelo que asociado a las prácticas recreativas y a los modelos de urbanización, producen transformaciones en las estructuras territoriales, sociales y económicas. El acondicionamiento del recurso natural para las prácticas turísticas genera una serie de obras que dejan su huella en el ambiente. El espacio litoral es frágil y presenta alta vulnerabilidad ante la instalación de equipamiento e infraestructura turística (Vera et al., 1997).

Tal como lo afirman los autores contemporáneos de la bibliografía especializada en geografía y geografía del turismo (Pearce, 1988; Lozato Giotart, 1990; Callizo Soneiro, 1991; Vera et al., 1997; Strahler, 2005), la utilización del espacio litoral exige un profundo conocimiento del ecosistema, dado que cualquier obra introducida que modifique o altere el equilibrio ecológico puede deteriorar el principal atractivo del lugar. El espacio litoral es frágil, vulnerable y sensible a la intervención antrópica o modificación de las condiciones naturales. La creación de un litoral artificial con espigones, la construcción de elementos que actúan como una barrera contra el viento, las obras de puertos deportivos o comerciales que modifican la dinámica litoral, las edificaciones que impactan y alteran el paisaje natural, constituyen algunos de los ejemplos más frecuentes de la acción antrópica sobre el espacio litoral, originando modificaciones que resienten el equilibrio ambiental.

Estos territorios constituyen piezas fundamentales del entramado turístico en constante y compleja recomposición, y a su vez cumplen un rol fundamental en relación a su aportación como destinos receptores de turismo doméstico, prioritariamente, así como al desarrollo en el ámbito local y regional, sin olvidar las tensiones que generan en el plano territorial y la incertidumbre acerca de su futuro.

Como consecuencia de la urbanización turística, el espacio litoral sufre destrucción y degradación ambiental. Las presiones ejercidas por una población creciente para disfrutar sus vacaciones en la costa, amenazan con destruir los beneficios que ofrece el espacio litoral. La necesidad de preservar el equilibrio, controlando los procesos de urbanización, resulta una cuestión imperativa que requiere una cuidadosa planificación y gestión integrada en forma armónica con las prácticas turísticas.

Un mejor conocimiento de los procesos en el espacio litoral permite reducir el impacto y constituye un elemento clave a considerar en la planificación y en el diseño de infraestructura que apoye el desarrollo sustentable en distintas escalas. Tanto un planificador como un inversionista pueden obtener ventajas al seleccionar técnicas que reducen los costos a largo plazo, mitigando los riesgos potenciales de impactos al medio ambiente circundante causados por un nuevo desarrollo turístico.

La creación de áreas turísticas, sumado al desarrollo urbano y al crecimiento de la población del lugar donde se establecen, genera un fuerte impacto en el medio ambiente. Para alcanzar el éxito de las áreas planificadas es indispensable conservar los recursos naturales. La destrucción de los ecosistemas provoca pérdidas irreparables, que se traducen en una disminución de la calidad turística del destino.

La práctica del turismo produce diversos efectos en los centros receptores. Las investigaciones tradicionales se centran en el análisis de los efectos económicos del turismo en diferentes destinos, resaltando los aspectos positivos centrados en la generación de divisas, magnitud y características del gasto efectuado por los visitantes, el efecto multiplicador, la capacidad de generar empleos y contribuir a la reducción de los niveles de desempleo, así como el rol del turismo como factor de desarrollo regional. Sin embargo, el turismo produce otros efectos ambientales, sociales y culturales, escasamente contemplados en la planificación de los centros turísticos integrales.

La práctica común es obtener la máxima rentabilidad económica en el corto plazo, incorporando mano de obra barata en beneficio de unos pocos y aplicando estudios financieros que incluyen el análisis del costo-beneficio y la reproducción del capital, sin considerar los efectos negativos sobre el medio ambiente natural y sociocultural que produce la actividad turística incorrectamente planificada. En palabras de Casasola (1990), la ausencia de estudios ambientales en la planificación de los centros turísticos produjo un gradual deterioro de las condiciones naturales, afectando el equilibrio ecológico y degradando el recurso.

El turismo puede generar impactos medioambientales tanto negativos como positivos, obedeciendo a la planificación y control de su desarrollo. La zona impactada depende del tipo y escala del desarrollo turístico, así como también de las características medioambientales del lugar (Acerenza, 1984; Pearce, 1988; Lickorish, 1997; McIntosh et al., 2001).

El turismo en el espacio litoral realiza una reestructuración del medio, originada por una variedad de importantes actividades de construcción, como nuevos desarrollos urbanos, caminos, marinas o puertos. La sustitución de un entorno natural en un espacio litoral por un nuevo entorno basado en edificaciones presenta una variedad de resultados de largo alcance y muy duraderos en términos de las especies biológicas y las condiciones físicas existentes en el área. Según postula Pearce (1988), estos cambios físicos alteran la apreciación visual y producen un efecto de urbanización homogénea.

La nueva urbanización trae aparejada mayores desechos, el problema más frecuente en el espacio litoral es la contaminación del agua mediante la descarga de efluentes inadecuadamente tratados. El mar o la laguna, al igual que todos los espejos de agua conforman los recursos más atractivos para el desarrollo turístico, pero a menudo se utilizan como depósito de aguas negras por resultar más económico. Esta práctica origina la eutrofización de los recursos naturales mediante un incremento en las descargas de fosfatos o contaminantes que daña la salud humana y destruye la flora y fauna marina.

La rápida expansión del turismo y la consecuente construcción de equipamiento e infraestructura que supera la provisión de instalaciones para el tratamiento de desechos, puede producir contaminación en la zona costera y la consecuente disminución del flujo turístico. Es imprescindible la provisión de infraestructura adecuada desde el principio de la urbanización, a fin de mitigar los daños ambientales producidos por la contaminación.

Las actividades recreacionales producen impacto ambiental. Entre los efectos de las actividades se incluye el aumento en la compresión del suelo y la erosión en la cubierta vegetal que afecta la diversidad de las especies. En un espacio litoral las playas y los médanos, expuestos a la actividad recreativa, poseen alta vulnerabilidad y propensión a la modificación de hábitats que alteran la vida silvestre, perturbando y destruyendo el medio ambiente.

Otro impacto asociado a la urbanización en el espacio litoral se debe a la dinámica de la población, acentuada por los aumentos en densidad poblacional como consecuencia de la estacionalidad de la actividad turística. El impacto más directo es la congestión física originada y experimentada en el espacio litoral concentrada en el período estival. La afluencia estacional aumenta la demanda de recursos naturales, como el agua y la energía, y al mismo tiempo, genera mayores desechos.

Además de la contaminación del agua (subterránea o del mar), del aire (por el excesivo tráfico de vehículos, polvo o suciedad del aire), acústica (concentración de

turistas y vehículos), visual (diseño arquitectónico, urbanización inadecuada, excesivos anuncios publicitarios), la masificación de turistas produce congestión de personas y vehículos, que afectan al medio ambiente y a la población residente. También pueden presentarse problemas con el uso de suelo, donde el desarrollo turístico se apropia de terrenos aptos para fines agrícolas, y problemas vinculados con la propiedad o tenencia de las tierras que traerá como consecuencia un proceso de revalorización y especulación inmobiliaria (Lickorish y Jenkins, 1997).

El diseño incorrecto de una urbanización turística puede provocar inundaciones, sedimentación en zonas costeras, contaminación hídrica, eliminación de la vegetación, alteración de canales naturales o servir de empalizada a los vientos agravando la destrucción del ambiente. La evacuación de escombros en el paisaje constituye un problema común de las zonas turísticas. Un inadecuado manejo de los desperdicios sólidos procedentes de los hoteles y otras instalaciones puede generar basura y problemas de salud medioambiental originados por la presencia de mosquitos, enfermedades y contaminación, resultando sumamente antiestético (McIntosh et al., 2001).

El turismo bien planificado y controlado contribuye a mantener y mejorar el medio ambiente. Permite la conservación de áreas naturales o zonas de recreo al aire libre a través de la creación de parques o reservas naturales evitando el deterioro ecológico. Se convierte en un estímulo para limpiar el medio ambiente a través del control del aire, agua, contaminación acústica, eliminación de desperdicios, y mejora la estética del entorno mediante programas de conservación del paisaje (Acerenza, 1984).

El diseño de una urbanización turística puede realzar el paisaje natural o los rasgos étnicos que identifican a la cultura local. Toda urbanización trae aparejada el desarrollo de infraestructura local. El turismo requiere la construcción de aeropuertos y caminos, así como obras de eliminación de desperdicios y aguas residuales, telecomunicaciones, etc. proporcionando mejoras a la población residente a través del desarrollo turístico, así como beneficios económicos y socioculturales.

En base a las argumentaciones expuestas, se analiza el desarrollo de Villa Gesell (Argentina) como un estudio de caso de un centro turístico originado a partir de la iniciativa de un agente promotor y desarrollador, posicionado en el mercado vacacional argentino de sol y playa durante la década de los años 70. Bajo una perspectiva geográfica se investiga la dimensión territorial y ambiental, las fases de crecimiento de la urbanización, los problemas ambientales originados, y de manera especial, se pone énfasis en la zona costera de la localidad de Villa Gesell, segmentándola en tres áreas de estudio: norte, centro y sur. Se aplica una visión integradora a través del conocimiento territorial de la dinámica turística. Los motivos que inciden en la selección de Villa Gesell resultan de la combinación de cuestiones turísticas y ambientales, originando el desarrollo urbanístico iniciado por el propietario del terreno, que guiado por las lógicas del mercado actúa como agente desarrollador de la localidad en estudio.

Desde el punto de vista turístico, constituye un destino de sol y playa de la costa atlántica bonaerense, con marcada presencia de flujos nacionales. Analizado como producto turístico se trata de un nuevo destino que crece por iniciativa de su fundador sobre el borde marítimo de un extenso partido (General Madariaga). En el año 1978 se separa y conforma una nueva unidad administrativa cinco años más tarde, denominado Partido de Villa Gesell.

Desde la mirada ambiental, la localidad se construyó sobre un frágil espacio litoral formado por cordones de médanos, que le otorgan alta potencialidad turística como destino. Se nivelaron los médanos, impermeabilizó gran parte del sustrato, se construyó

en altura sobre la primera línea de playa y en una etapa posterior se pavimentaron calles y avenidas alterando la circulación y drenaje natural del agua. La urbanización creció a un ritmo vertiginoso a partir del año 1970, aumentando la vulnerabilidad del ecosistema que actúa como soporte y valoración turística.

Los problemas derivados de un desarrollo espontáneo y explosivo implican una serie de dificultades para atender la demanda poblacional generada por la vía de la inmigración. El crecimiento poblacional superó las previsiones de vivienda y agudizó la situación ambiental por la falta de planificación de obras urbanas. A comienzos del siglo XXI, Villa Gesell plantea una paradoja que resulta de la evidente vinculación entre el éxito del destino turístico y la belleza de su entorno natural, que inevitablemente resulta afectado por su rápido crecimiento.

Si bien los resultados de la investigación responden a un contexto geográfico particular, de la costa marítima de la provincia de Buenos Aires, se considera oportuno su consideración dado que las consecuencias de la urbanización sobre el espacio litoral pueden ser aplicadas a cualquier región costera, que comparta todos o algunos de los ecosistemas presentes en el estudio de caso. Al mismo tiempo, si bien el estudio de caso seleccionado responde a un centro turístico con fuerte crecimiento espontáneo, la metodología para el análisis de la situación ambiental puede ser aplicada en destinos turísticos planificados, donde tal vez el crecimiento sujeto a una ordenación del territorio genere un impacto ambiental posible de adquirir una dimensión menor.

De manera independiente a la localización, los atributos del recurso natural, la cercanía a los grandes centros emisores, la génesis del proyecto, el modelo de urbanización aplicado, la presencia de los actores, la gestión y la acción u omisión para revertir o mitigar las consecuencias negativas de las obras sobre el medio ambiente, la ausencia o presencia de un marco legal ambiental y el correspondiente control de su cumplimiento o los permisos vía excepción que alteran la esencia de las obras planificadas, es posible transferir las reflexiones que surjan del análisis de la información sobre las reacciones del ambiente en otros destinos turísticos localizados en diferentes contextos geográficos.

1.2. Planteo del problema

El devenir del turismo plantea dos modelos de consumo del espacio con diferencias bien marcadas. Se inicia como una actividad concentrada en pocas personas y localizada en playas templadas, que se desplazan en busca de las propiedades terapéuticas del mar y un paisaje agradable para contemplar. Con posterioridad, se transforma en una modalidad accesible para muchas personas que se trasladan hacia playas cálidas, modificando los hábitos de la demanda y el consumo del espacio reflejado en un uso intensivo del paisaje. Según lo postula el geógrafo Lozato Giotart (1990), existe un cambio en la forma de apropiación del espacio: del espacio natural contemplado al espacio natural consumido. Al mismo tiempo, es posible encontrar un correlato de esta expresión en la evolución de la actividad turística, manifestado a través de la transición del turismo elitista al turismo masivo; en ambos casos el espacio litoral está presente y la acción antrópica se manifiesta en diferentes formas de intervención y urbanización en la zona costera.

Desde la bibliografía turística tradicional (Acerenza, 1984; Boullón, 1985; Lickorish y Jenkins, 1997; McIntosh et al., 2001) se propone al turismo como una actividad que permite alcanzar el desarrollo económico y social, y se ejemplifica con los países de economía industrial con alto nivel de calidad de vida donde las prácticas turísticas forman parte de las necesidades básicas de sus habitantes, por lo tanto el turismo constituye un

sector económico fundamental y se convierte en un elemento esencial para el desarrollo de una comunidad. La actividad requiere de escenarios especialmente acondicionados, para lograr este objetivo, la urbanización turística debe estar correctamente planificada y gestionada a fin de evitar la transformación de los efectos beneficiosos en consecuencias perjudiciales tanto para el hombre como para su entorno natural. Un desarrollo anárquico y especulativo de una urbanización turística puede ser perjudicial para la protección y el buen uso de los recursos del patrimonio natural y cultural (Masri de Achar y Robles Ponce, 1997).

A nivel mundial, desde mediados del siglo pasado, la aparición de nuevos centros turísticos planificados se incorpora a la oferta de los centros turísticos espontáneos o tradicionales y origina una amplia variedad de poblaciones turísticas localizadas en la zona costera. En ese momento, bajo el paradigma de la economía regional, la planificación aspiraba el desarrollo armónico del área mediante un equilibrio adecuado entre la capacidad de carga, calidad y estilo urbanístico y la compatibilidad de las actividades, tanto turísticas como no turísticas (Molina y Rodríguez, 1987; Lickorish, 1994). A pesar de los estudios ecológicos, que en algunos casos se recomendaban y/o exigían en la presentación de proyectos urbanísticos para acceder a líneas de préstamos otorgados por organismos bancarios nacionales o internacionales, no siempre la cuestión ambiental encontró una respuesta armónica con el modelo de urbanización implantado.

La creación de centros turísticos integralmente planificados, así como de surgimiento espontáneo, sumado al desarrollo urbano y al crecimiento de la población del lugar donde se establecieron, generó impactos en el medio ambiente. Para alcanzar el éxito de un centro turístico se torna necesario conservar los recursos naturales en el mejor estado posible y desarrollar una urbanización con técnicas y materiales acordes con el medio ambiente. La destrucción de los ecosistemas provoca pérdidas irreparables, que se traducen en una disminución de la calidad turística del destino.

Las playas atraen tanto a los planificadores como a los turistas, pero con frecuencia el recurso natural es modificado por prácticas inadecuadas de construcción, y por la acción de los fenómenos naturales (vientos y tormentas) que sumado a la acción antrópica aceleran el proceso de erosión costera.

En la actualidad, diferentes investigaciones centran su interés en los destinos litorales y en particular aquellos que se enrolan en los denominados destinos consolidados. Se observa que existen determinadas dificultades de adaptación ante un escenario turístico forjado por las nuevas tendencias de la demanda, asociadas al cambio cultural del postmodernismo y que reflejan una evolución de la oferta hacia el postfordismo.

Desde esta perspectiva, se selecciona como estudio de caso la localidad de Villa Gesell (Argentina) que opera como laboratorio para analizar el proceso de apropiación del territorio, la evolución y transformación en un centro turístico de litoral y sus consecuencias ambientales. Se indaga la situación ambiental a través de la consideración de aspectos geográficos, el sistema ambiental, el paisaje, el medio socio-económico, la infraestructura regional, originada como consecuencia de la urbanización turística que condiciona el crecimiento urbano del lugar y se delimitan momentos temporales, aplicando una metodología de análisis histórico-geográfica, que permite reconstruir el pasado, comprender el presente ambiental y evidenciar las transformaciones del territorio litoral a partir de la gestión de los diversos actores.

Se pretende avanzar hacia un marco analítico, desde una perspectiva territorial y no meramente sectorial, capaz de interpretar la creciente complejidad de los destinos de

litoral y así poder establecer las bases para propuestas de reestructuración que tengan presente los principios del desarrollo turístico sostenible.

En este contexto se plantean las cuestiones eje del problema de investigación:

- ¿En qué condiciones se dio el desarrollo urbanístico de Villa Gesell?
- ¿Cuál era la estructura productiva del territorio antes de su función turística?
- ¿Qué efectos produce la urbanización turística en el medio natural?
- ¿Cómo se relaciona la apropiación de la zona costera con la problemática ambiental de Villa Gesell?
- ¿Qué rol han desempeñado los diferentes actores que intervinieron en la conformación del centro turístico?
- ¿Qué impactos ambientales pueden producir las urbanizaciones turísticas construidas sobre la zona costera?
- ¿Cómo prevenir o mitigar los efectos negativos de las urbanizaciones turísticas en la zona costera?

1.3. Formulación de hipótesis

Una adecuada planificación y gestión contribuye alcanzar el éxito de un destino turístico. La creación de áreas turísticas, sumado al desarrollo urbano y al crecimiento de la población del lugar donde se establecen, genera impactos en el medio ambiente. Por lo tanto, es necesario conservar los recursos naturales en el mejor estado posible, dado que la destrucción de los ecosistemas provoca pérdidas irreparables que se traducen en una disminución de la calidad turística del destino.

Bajo estas premisas se plantean las siguientes hipótesis que guían a la investigación:

- La zona costera presenta gran potencial turístico y es especialmente vulnerable al uso desmesurado y a la urbanización excesiva.
- El desarrollo incontrolado de establecimientos hoteleros y para-hoteleros, el equipamiento para la práctica de actividades recreativas en la zona costera, la infraestructura y la acción antrópica ejercida por el turismo en el espacio litoral destruye sus propios recursos naturales y afecta al sistema ambiental.

En este contexto se formulan las siguientes hipótesis complementarias:

- El turismo de masas de la sociedad post-industrial, desde los años setenta a la actualidad, originó destinos que registran un crecimiento acelerado y un consumo masivo en la zona costera.
- Las urbanizaciones turísticas de litoral producen transformaciones en el medio ambiente que generan diferentes problemas ambientales y conducen a la erosión costera.

La investigación se plantea bajo una doble dimensión espacio-temporal. La dimensión espacial contempla la delimitación del área, la caracterización y el análisis del sistema ambiental a través de la consideración de aspectos abióticos y bióticos, el paisaje, el medio socio-económico, la infraestructura regional, el turismo y los efectos de la urbanización sobre el medio ambiente. La dimensión temporal aporta un análisis comparativo del sistema ambiental fundamentado en dos cortes históricos, el primero corresponde al nacimiento del proyecto y el segundo al momento actual, transcurridas tres décadas de su creación.

La dimensión temporal introducida en el análisis del territorio permite considerarlo como un universo en constante cambio, donde todos los elementos del territorio se modifican continuamente (el ambiente, la población, el medio construido); sin embargo hay dos factores especialmente sensibles y fuertemente relacionados con la cuestión ambiental, ellos son las modalidades de uso y las formas de apropiación del territorio. Un territorio puede ser utilizado en diferentes momentos con distintos fines, a través de los usos del suelo y sus aplicaciones, originando diversas formas de apropiación y ordenamiento territorial (Reboratti, 1999).

1.4. Definición de objetivos

- Objetivos generales

- Indagar desde una perspectiva histórico-geográfica el proceso de producción de un centro turístico de litoral, a partir del modelo de urbanización implantado, las estrategias de desarrollo, la identificación y participación de los actores sociales y la relación sociedad-naturaleza que intervienen en la evolución turística de Villa Gesell.
- Realizar un diagnóstico de la situación ambiental, a través de dos cortes históricos, comparando la situación ambiental antes de la urbanización y en el momento actual.
- Reconocer las principales problemáticas ambientales actuales a partir del proceso de configuración, apropiación y producción del territorio, la valoración de los recursos y el manejo dominante en el devenir de la urbanización turística de litoral a lo largo del tiempo.
- Realizar un aporte analítico, posible de ser considerado como un documento de apoyo, para la elaboración de medidas correctivas ante diferentes acciones antrópicas reflejadas en la zona costera y que conduzcan a atenuar la problemática ambiental.

- Objetivos específicos

- Analizar el proceso de producción y conformación del espacio urbano, a partir del modelo de urbanización turística de litoral.
- Reconocer la impronta de los distintos actores sociales que definen el perfil turístico de la localidad de Villa Gesell.
- Analizar la evolución de la actividad turística, desde el momento fundacional hasta la actualidad.

- Reconocer las características ambientales, en el momento de la fundación de Villa Gesell y realizar un diagnóstico ambiental que contemple las características ambientales del momento actual del territorio en estudio.
- Analizar el crecimiento urbano y poblacional, cuya expansión está estrechamente relacionada con el sector turístico y ha generado un impacto sobre el medio ambiente.
- Identificar los problemas ambientales originados por el desarrollo de la urbanización turística a partir de la apropiación y definición de usos del espacio litoral.
- Indagar posibles medidas de prevención planteadas por la sociedad local para mitigar las consecuencias negativas originadas por la urbanización turística sobre el medio ambiente.
- Proponer alternativas urbanísticas amigables que respondan a una concepción responsable basada en la articulación sociedad-naturaleza.
- Examinar las perspectivas de futuro de Villa Gesell como destino de turismo de sol y playa y transferir sus resultados en otros contextos geográficos posibles de ser aplicados en municipios que compartan una similar problemática ambiental.

La unidad de observación remite a las urbanizaciones turísticas localizadas en la zona costera de la Provincia de Buenos Aires enlazadas por la Ruta 11 - Interbalnearia. Desde la dimensión espacial se plantea como unidad de análisis la zona costera de la localidad de Villa Gesell (Argentina), urbanizada por un mismo agente desarrollador, que actúa como cabecera del partido homónimo.

Se realiza un recorte espacial y selecciona solo para el estudio a la localidad de Villa Gesell, que resulta del proceso de urbanización original del fundador, las restantes localidades (Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul) fueron desarrolladas por otros agentes inmobiliarios, con finalidades diferentes en cada uno de los casos. Desde la dimensión temporal se estudian las variaciones de las condiciones ambientales del lugar, desde el momento de su fundación hasta la actualidad, indagando las consecuencias producidas por la intervención antrópica en la zona costera debido al desarrollo de la urbanización turística.

1.5. Encuadre metodológico

La investigación parte de aplicar un enfoque combinado cuali-cuantitativo. Se basa en un esquema inductivo, donde se describen cualitativamente los fenómenos estudiados y cuyos resultados, se espera, permitan comprender la situación ambiental de la localidad en análisis y servir como antecedente para el estudio de otras localidades litorales especializadas en turismo, que compartan una problemática ambiental similar. El método de análisis es descriptivo, interpretativo y contextual, analizando experiencias en el lenguaje de los propios individuos sobre cuestiones vinculadas con las acciones antrópicas realizadas en el recurso natural.

Bajo el enfoque cualitativo la recolección de datos se basa en entrevistas en profundidad y semi-estructuradas aplicadas a informantes calificados del sector público turístico, privado y tercer sector social con vinculación directa o indirecta con cuestiones turísticas y ambientales, y encuestas a residentes, prestadores de servicios vinculados con la actividad turística y turistas en general, a fin de conocer la visión y opinión en relación a las cuestiones ambientales más significativas de la localidad en estudio.

Se realizan visitas de observación semi-estructuradas concretadas en el sitio de estudio durante diferentes momentos del año, durante el período 2006-2010; así como la revisión de documentos, evaluación de experiencias personales y análisis de discursos cotidianos publicados en los medios masivos de comunicación social.

El resultado de las entrevistas se transforma en la información primaria para confeccionar el cuestionario que se aplica a los diferentes actores sociales con la finalidad de detectar el grado de involucramiento en la problemática turística y ambiental, se instrumenta tanto a turistas, como a prestadores de servicios turísticos y residentes de la localidad. Se acota la información, midiendo con precisión las variables en estudio.

Se proponen métodos de recolección de datos sin medición numérica, asimilables a descripciones y observaciones. Bajo una mirada holística, se aspira reconstruir la realidad, tal y como la observan los actores del sistema ambiental y turístico en la localidad seleccionada como estudio de caso. Se describen y exploran las variables involucradas en el estudio, en lugar de medirlas cuantitativamente se observan los cambios en las diferentes variables y sus relaciones, buscando entender y comprender el fenómeno en estudio.

Se propone la realización de un análisis basado en la profundidad en los datos recolectados, bajo la interpretación y contextualización de las experiencias y visitas de observación realizadas en el sitio en estudio. Se trata de una investigación empírica, basada en la recolección de datos del fenómeno en estudio, donde se entremezclan enfoques cuali-cuantitativos con visiones complementarias durante todo el proceso de investigación, bajo un modelo mixto o integrado multimodal, con la finalidad de enriquecer la investigación científica.

La idea central de la investigación parte de considerar la zona costera como escenario de las actividades turísticas. En este contexto se analiza, a partir de un estudio de caso, el proceso de urbanización de una localidad marítima especializada en turismo y las consecuencias que origina la actividad sobre el medio ambiente, seleccionando el análisis de la relación sociedad/naturaleza para describir y comprender la evolución turística de la localidad.

El abordaje del tema se realiza a través de la perspectiva geográfica, ambiental y turística, poniendo énfasis en las consecuencias ambientales y turísticas resultantes del proceso de urbanización. Prevalece una mirada espacial de los efectos de la urbanización turística sobre la zona costera, vinculando la presencia o ausencia de una planificación en la urbanización turística, aspectos ambientales del recurso y prácticas turísticas.

Desde la mirada geográfica se aplica el método geo-histórico y el análisis socio-cultural y se indaga la gestión local, donde el espacio sirve como soporte de la urbanización turística, centrando el estudio en las prácticas sociales, las acciones territoriales de los actores socio-institucionales (sector público, sector privado, tercer sector) en función de las lógicas territoriales de cada uno de ellos y las relaciones de poder que se reflejan en el espacio, a través de los discursos y las acciones concretas y sus posibles consecuencias. En este contexto, los conceptos de territorialidad y gobernanza constituyen el eje de la red conceptual a desarrollar.

Desde el pensamiento ambiental se plantea la relación sociedad-naturaleza, en el proceso de transformación del espacio litoral para el desarrollo de una urbanización turística y se analizan las consecuencias de la acción antrópica sobre un ecosistema frágil y vulnerable que conforma la zona costera. Se consideran las condiciones ambientales originales, es decir la situación ambiental antes del desarrollo de la

urbanización y se compara con la situación actual (año 2010), indagando la problemática ambiental que en palabras de Fernández (1998) representa la manifestación de una deficiencia o defecto de racionalidad entre el sistema natural y el sistema social. La problemática ambiental se plantea como consecuencia del proceso de antropización y encuentra su manifestación en diferentes actores sociales, que perciben la situación en función al grado de vinculación con el recurso natural, resultando interesante relacionar la cuestión ambiental con los conceptos centrales del pensamiento geográfico: espacio, territorio y lugar.

A partir de la disciplina turística se analiza el espacio litoral como soporte de la actividad y su acción transformadora del territorio a través de la función turística, la valorización de los recursos naturales y la turistificación de la zona costera. Se estudia la evolución de la actividad turística y el modelo de urbanización que permitió el desarrollo de Villa Gesell y su posicionamiento en el mercado turístico nacional como destino de sol y playa. El centro turístico crece y se desarrolla por iniciativa de su fundador, quien actuó bajo las reglas del Estado Benefactor. Se reflexiona sobre las transformaciones del espacio litoral, las obras realizadas y a realizarse, los cambios y las tendencias, y se pone especial énfasis en la relación turismo y medio ambiente.

Para el análisis del sistema ambiental se consideran las siguientes las variables e indicadores, a partir del replanteo de las propuestas metodológicas realizadas por Fernández Figueroa (1998) y Ortega Domínguez y Rodríguez Muñoz (1994) y el aporte personal en temas vinculados con la actividad turística:

- Aspectos abióticos:
 - a) Clima. Tipo de clima, temperaturas, precipitación, fenómenos meteorológicos (vientos, tormentas y otros eventos extremos).
 - b) Geología y geomorfología. Características litológicas, geomorfológicas, topográficas y de relieve del área, pendiente, altitud, susceptibilidad de la zona a inundaciones.
 - c) Suelos. Tipos de suelo, características físicas (profundidad, porosidad, textura, estructura, drenaje y permeabilidad).
 - d) Hidrología superficial y subterránea
 - a. Hidrología superficial. Presencia de cuerpos de agua, dimensión, profundidad, usos, calidad del agua.
 - b. Hidrología subterránea. Localización del recurso, profundidad y dirección, usos principales y calidad del agua.
 - c. Zona marina. Tipos de costa y ambiente marino.
 - d. Zona costera. Lagunas costeras: dimensión, profundidad, usos, calidad del agua, patrones de corrientes y circulación.

- Aspectos bióticos
 - a) Vegetación terrestre y acuática. Es el indicador más importante de las condiciones ambientales del territorio y del estado de los ecosistemas, refleja el resultado de las interacciones entre todos los componentes del ambiente. Su estabilidad espacial permite identificar unidades cuya fisonomía y composición florística corresponde a condiciones ecológicas uniformes y puede preverse su evolución natural en el tiempo, es un testimonio de las influencias artificiales de épocas pasadas e indicador de situaciones futuras bajo la acción del hombre. Las

variables reflejan la diversidad, cobertura, densidad, composición, estratificación, degradación de las especies dominantes.

- b) Fauna terrestre y acuática. Descripción de especies, presencia y diversidad indica la estabilidad, fragilidad o alteración del ambiente y plantea la necesidad de áreas protegidas como zonas de anidación, refugio o crianza, para evitar su desaparición. Las especies variarán en función a su localización terrestre, en el cordón medanoso, cuerpos de agua o frente marino.
- Paisaje. En el contexto de las actividades humanas, el paisaje se comporta como un recurso natural aprovechable mediante actividades específicas. Actúa como un elemento aglutinador de las características del medio físico y la capacidad de asimilación que tiene el paisaje de los efectos derivados de la urbanización. Presenta tres aspectos: visibilidad, calidad paisajística y fragilidad visual.
 - a) La visibilidad es el espacio del territorio que puede apreciarse desde un punto o zona determinada, sujeta a condiciones topográficas como la altitud, orientación, pendiente; la altura y densidad de la vegetación y las condiciones de transparencia atmosférica, distancia, etc.
 - b) La calidad paisajística incluye tres elementos de percepción: las características intrínsecas del sitio definidas en función de su morfología, vegetación, presencia de agua; la calidad visual del entorno inmediato (situado a una distancia de 500 y 700 m) que permiten apreciar otros valores tales como las formaciones vegetales, litología, grandes masas de agua; y la calidad del fondo escénico, incluye parámetros como intervisibilidad, altitud, formaciones y diversidad de vegetación.
 - c) La fragilidad del paisaje es la capacidad para absorber los cambios que se produzcan en él. Las variables de análisis se centran en aspectos biofísicos (suelos, estructura y diversidad de la vegetación, contraste cromático, etc.) y morfológicos (tamaño y forma de la cuenca visual, altura relativa, puntos escénicos), frecuencia de la presencia humana o núcleos urbanos.
- Medio socio-económico. El medio físico y social está íntimamente vinculado, de tal manera que el contexto social se comporta al mismo tiempo como sistema receptor de las alteraciones producidas en el medio físico y como generador de modificaciones que se producen en este mismo medio. Las variables a considerar son:
 - a) Asentamientos humanos. Fundación, expansión de la mancha urbana, cantidad de población, características estructurales, culturales y dinámica poblacional, proyección demográfica previsible, crecimiento y distribución, estructura por sexo y edad, tasas de natalidad y mortalidad, migración (referidos al ámbito territorial del traslado de las personas en forma temporal o permanente), población económicamente activa (conjunto de personas que suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios) e inactiva, usos del suelo y tenencia de las tierras.
 - b) Actividades económicas. Las variables se relacionan con los diferentes sectores de la economía: primario (agricultura, ganadería, pesca y minería), secundario y terciario.
- Infraestructura regional. Se analiza en función presencia y/o ausencia de las siguientes variables: red vial (autopistas, carreteras y caminos), red ferroviaria (servicios y frecuencias), puertos y transporte marítimo (muelles, embarcaderos) y transporte aéreo (número de vuelos).

- Turismo. Se analiza la actividad turística a través de los siguientes indicadores: alojamiento hotelero (categorización según estrellas y vocablos descriptivos, capacidad expresada en número de plazas y ocupación), alojamiento extra-hotelero, prestadores de actividades recreativas, tipo de actividades (terrestres o acuáticas), demanda turística (composición y número de arribos), derrama turística (aporte del turismo a la economía local).

Desde la dimensión espacial se analiza el proceso de apropiación turística del territorio, indicando los cambios sufridos en un espacio litoral como consecuencia de las obras realizadas por la urbanización sobre un ambiente sumamente frágil, que se inician desde el accionar personal de su fundador. El análisis de las transformaciones territoriales evidencia el fraccionamiento del territorio para el desarrollo urbano y turístico, del predominio de las actividades rurales se pasa al fraccionamiento del territorio que origina la urbanización y se manifiesta tanto en la extensión superficial como en la intensidad de los flujos económicos que genera la actividad turística. Se presenta una serie de consideraciones que resultan del análisis de los efectos negativos del turismo sobre el medio ambiente.

Las transformaciones sobre el espacio implican una relativización creciente de la dimensión temporal de los fenómenos, de manera que la impronta del pasado constituye una variable más del territorio 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 (Barragán, 1994). El territorio en estudio sufre una fragmentación en la tercera década del siglo XX, delimitando espacios rurales de zonas costeras con escaso valor productivo, de las actividades rurales se pasa al desarrollo urbano y turístico, que se manifiesta tanto en la extensión superficial como en la intensidad de los flujos económicos que genera la nueva actividad.

Un espacio geográfico es el resultado de un determinado uso del suelo por parte de un grupo humano, que guarda relación o interdependencia con el uso de territorios próximos o alejados (Vera et al., 1997). Los usos del suelo se proyectan en elementos geográficos diversos, como consecuencia de la creación social o producto de las modificaciones del entorno físico (edificación residencia, comercial, industrial, zonas rurales, etc.) y componen diversas estructuras discernibles en el espacio (vivienda, equipamiento turístico, comercios, industrias, etc.), que en cada caso poseen mayor o menor importancia, pero siempre aparecen como estructuras interdependientes con características y dinámica propia.

1.6. Técnicas de recolección de datos

Para la preparación y delimitación del problema de investigación, así como para lograr alcanzar los objetivos planteados se consideran diversas fuentes de información. En una primera instancia se trabajó en la elaboración del marco conceptual y el diseño de una metodología que permita captar la información sobre la situación ambiental del destino litoral.

La tarea incluye la obtención y análisis de datos secundarios y, en forma paralela, se trabaja en la búsqueda de datos primarios. Los datos secundarios provienen del relevamiento de fuentes bibliográficas, a través de trabajos de estudio impresos, textos de referencia, publicaciones periódicas y revistas científicas. También se consideran otras fuentes impresas que surgen del análisis de la normativa municipal y documentos elaborados, tanto por el sector público como el privado, vinculados directamente con la

temática turística. Además, se analiza la información publicada en sitios gubernamentales o educativos virtuales, o en redes informáticas y se consultan sitios web con extensión institucional, gubernamental o comercial, que proporcionan información turística y ambiental.

Las técnicas de recolección de datos se basan en el análisis documental, la observación de campo estructurada en el sitio en estudio, la realización de entrevistas a informantes calificados y encuestas a turistas, prestadores de servicios turísticos y residentes de la localidad. Para recopilar la información del análisis documental se utilizan diferentes fuentes gráficas, documentos y materiales escritos o audiovisuales y virtuales.

Los antecedentes para el análisis y sistematización de los datos primarios surgen del diseño de un formulario que adopta la forma de cuestionario y permite conocer la opinión sobre los aspectos ambientales de los diferentes actores sociales involucrados directa o indirectamente con la gestión del turismo. La encuesta a turistas, prestadores de servicios turísticos y residentes se realizó en el período 2007-2008. Para su implementación se procedió a la formulación de entrevistas a informantes calificados conocedores de la problemática, que permitieron recolectar la información objeto de la investigación, intentando conocer la visión y posición respecto al turismo y sus consecuencias ambientales. En una etapa posterior se efectuó el procesamiento de los datos obtenidos en las entrevistas y encuestas y el análisis de la información en general relevada.

CAPÍTULO 2. PERSPECTIVAS CONCEPTUALES

2.1. Introducción

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

Desde la perspectiva geográfica, la zona costera es una franja de ancho variable, resultante del contacto interactivo entre la naturaleza y las actividades humanas desarrolladas en ámbitos que comparten la existencia o la influencia del mar. La zona costera posee una amplitud variable y resulta del contacto dinámico entre la hidrosfera y litosfera (Barragán Muñoz, 1994).

Bajo una mirada ecológica, la costa es una zona de ecotono con fuerte interrelación entre ecosistemas terrestres, marinos y aéreos, donde se generan y desarrollan procesos esenciales para el mantenimiento de la vida. La costa es un sistema de frontera abierta integrada por la tierra firme y el agua, vinculadas por interacciones biofísicas. En palabras de Morello (2002), en la zona costera actúan procesos climatológicos generando precipitaciones (escurrimientos superficiales y subterráneos), físicos (crecientes, mareas, oleaje, inundación, sudestada, transporte de sedimentos, erosión y sedimentación), mixtos (mezcla de agua dulce y salada), biológicos (acuáticos y terrestres) y penetración de luz solar.

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

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

El acondicionamiento del espacio litoral origina una rápida transformación territorial, social y económica, donde las actividades tradicionales ceden lugar a los modelos de implantación que impone el turismo, se acelera la urbanización y configura la especialización turística. Se produce una expansión territorial y modificación del uso de suelo en las zonas rurales y urbanas preexistentes. ... *“La actividad urbano-turística se convierte en el factor polarizador y dinamizador de las economías locales del litoral y su expansión queda condicionada a las posibilidades y disponibilidades de suelo (reducido interés agrícola, proximidad al mar), oportunidades de mercado (crecimiento de la demanda) y desarrollo de infraestructura”*... (Vera et al., 1997: 93).

Dentro de la bibliografía turística europea, se destaca el análisis propuesto por Lozato Giotart (1990) sobre los factores geográficos que inciden en la localización turística, reconociendo la supremacía del clima y su vinculación con la presencia de recursos naturales. Así como la montaña durante el invierno europeo, se transforma en el escenario más valorado para las prácticas deportivas de deslizamiento sobre la nieve, las playas del Mar Mediterráneo concentran la mayor afluencia turística estival, debido a la heliofanía y sus propiedades balneotrópicas. Además de los factores naturales, existen factores culturales, ya sea testimonios del pasado u obras del presente, o bien cuestiones económicas, tecnológicas y políticas que inciden en el desplazamiento de los flujos turísticos.

El proceso de desarrollo de centros turísticos presenta distintas tipologías de organización (espontáneo o planificado) y grados de integración en la estructura local y regional (intensivo o extensivo). La transformación de una comunidad en una localidad turística implica considerar el impacto que puede generar la nueva actividad, la aceptación del turismo por la comunidad local, la velocidad del proceso, la estructura económica y territorial preexistente, la accesibilidad, los cambios introducidos en el lugar y la región, etc. Los modelos planificados en forma integral impulsados por el sector público aspiran el desarrollo regional, creando nuevos espacios con infraestructura, equipamiento turístico, al margen de las estructuras anteriores; por otra parte, los modelos espontáneos se integran a las implantaciones en estructuras preexistentes, produciendo nuevos espacios más desordenados (Vera et al., 1997).

Tal como lo afirman Pearce (1988), Lozato Giotart (1990), Callizo Soneiro (1991) y Vera et al., (1997), la actividad turística puede ser considerada como un instrumento para la construcción de nuevos espacios de crecimiento y desarrollo territorial. Las áreas de destino son entidades dinámicas sujetas a la evolución del desarrollo del turismo. La evolución del espacio turístico depende de los cambios en las preferencias y necesidades de los viajeros, la degradación del marco físico y de las infraestructuras y el cambio de las atracciones originales naturales y culturales.

Desde fines del siglo XIX, extensos espacios litorales sufren transformación, degradación ambiental y destrucción, como consecuencia del desarrollo de urbanizaciones y el apogeo del turismo de sol y playa. Las presiones ejercidas por una población cada vez más creciente para disfrutar sus vacaciones en la costa, amenazan con destruir los beneficios que ofrece la zona costera. Por lo tanto, el cuidado del medio ambiente en el espacio litoral requiere un conocimiento de formas y procesos naturales, debido a la fragilidad y alta vulnerabilidad que presentan los recursos naturales, así como también una cuidadosa planificación y gestión del destino.

2.2. La zona costera

El espacio litoral representa el área geográfica de transición entre el continente (zona costera) y la masa de agua (zona sumergida del litoral), es un espacio de interfase

muy complejo, tanto desde el punto de vista natural como humano. El concepto de interfase hace referencia al espacio de contacto entre dos sistemas diferenciados, que conforman el espacio litoral donde confluyen ecosistemas terrestres y acuáticos (Moreno Castillo, 2007). En él se combina la homogeneidad del mar abierto con la heterogeneidad de la costa (topografía, clima, vegetación, hábitat), ofreciendo al desarrollo turístico un importante valor estético y condiciones naturales para satisfacer las prácticas recreativas (Barrado y Calabuig, 2001).

La identificación básica del espacio litoral indica que es la parte de la tierra afectada por su proximidad al océano y aquella parte del océano afectada por su cercanía a la tierra; es decir es el espacio geográfico donde se producen los principales intercambios de materia y energía entre los ecosistemas marinos y terrestres.

La costa es la zona continental que limita físicamente con la masa de agua. Hacia el interior del continente, la línea de costa abarca una franja con ancho variable, cuyo límite se establece en el punto donde llegan los efectos directos de las masas marinas. Este espacio fronterizo permite una tipología de costas basada en función a las relaciones que se producen entre el mar y la tierra, determinando costas de acumulación o playas y costas de erosión o acantilado (Strahler, 2005).

Ambas tipologías de costas ofrecen al desarrollo turístico diferentes posibilidades, en función de los atributos valorados. En este sentido, los factores geonaturales más valorados para la práctica recreativa en espacios litorales guardan relación con las condiciones climáticas favorables, las características geomorfológicas, la frecuencia e intensidad del oleaje, la transparencia, limpieza y temperatura del agua, así como la magnitud de las mareas.

La playa constituye un depósito de sedimentos arrastrados por la corriente marina y modelado por la acción de las olas. Los sedimentos que componen una playa pueden variar desde arena muy fina hasta guijarros de varios centímetros de diámetro, formando playas de arena fina, arena gruesa, de grava o de guijarros. En general, las playas compuestas de arena fina son extensas y tienen una suave pendiente; las playas de arena gruesa o grava son más escarpadas y las playas formadas por guijarros son abruptas (Strahler, 2005).

La playa de arena presenta una zona de aguas poco profundas, espacio donde rompen las olas, y una zona sometida a la acción del viento, área donde se desarrolla la acumulación del sedimento pudiendo formar médanos. La línea de costa constituye el límite entre la tierra y el mar y representa una sucesión de hábitats con diferente asociación de plantas y animales adaptados al medio ambiente (Strahler, 2005).

Las costas de acumulación de tipo playa arenosa se convierten en el escenario predilecto de los flujos turísticos modernos y han actuado como un factor de desarrollo de los centros turísticos tradicionales. Su preferencia se funda en la topografía y morfología. Al ser territorios bajos presentan fácil accesibilidad y escasas dificultades para la instalación de la infraestructura necesaria para conformar la oferta turística básica y complementaria.

En la metodología propuesta por Gutiérrez Roa et al. (2000) para el estudio morfológico de una playa considera diferentes aspectos: forma, granulometría, color de la arena, dimensión y pendiente. Una playa puede ser abierta o cerrada, en el primer caso el litoral está expuesto directamente a la acción del mar, presentando olas, que en función a su energía facilita o entorpece la práctica de los deportes náuticos; en cambio, una playa cerrada se desarrolla en el interior de una bahía o bien está protegida por un cordón litoral, resultando más seguras y tranquilas.

La granulometría corresponde a la dimensión o tamaño del sedimento acumulado en la costa. Se pueden presentar playas pedregosas, cuando el material depositado adquiere considerable dimensión y formas redondeadas como consecuencia del desgaste del rodamiento al cual están sometidos; o bien, playas arenosas compuestas por fragmentos rocosos muy finos con diferente grosor.

El color de la arena es un indicador del tipo de material rocoso que constituye el suelo de la playa, las tonalidades grisáceas corresponden a suelos volcánicos o basálticos, el color blanco es característico de las playas de origen calizo o coralino y el dorado corresponde a la presencia de granito (roca ígnea intrusiva) que al oxidarse por la acción del agua toma el color amarillo o dorado. Las playas con arena blanca o dorada tienen mayor aceptación turística.

La extensión o dimensión de una playa es un factor determinante de la capacidad de carga o aceptación con un índice de bienestar y comodidad tolerable. La dimensión se determina tomando en cuenta el ancho y largo de la playa.

La pendiente se refiere al plano de inclinación e internación hacia el mar. Es una característica fuertemente vinculada con la seguridad del bañista, facilitando o entorpeciendo la internación en el mar y la zona de natación, en función de la intensidad del oleaje. Las playas con pendiente menos pronunciada son las más seguras y tranquilas, presentando fuerte atraktividad turística.

El análisis del espacio litoral implica conocer el movimiento del mar, que suministra la energía absorbida por la línea de costa. Debido a que la zona costera es la interfase entre la tierra y el mar, donde actúan directamente el oleaje, las corrientes marinas, las mareas y el viento, las interacciones físicas que ocurren son únicas y complejas. Asimismo, son susceptibles de ser alteradas por la influencia del hombre o por la presencia de fenómenos meteorológicos.

Los recursos biológicos del mar comprenden peces, moluscos, crustáceos, mamíferos, aves y otros organismos marinos (algas, arrecifes coralinos). La zona costera es importante para la repoblación piscícola (cría de alevinos) e interactúa con el mar, dado que algunas especies desovan en aguas costeras y emigran hacia alta mar. En las aguas costeras se encuentran riquezas naturales y variedad de recursos marinos.

El espacio litoral es un área muy dinámica, donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres y marinos. Está sujeta a la acción de procesos y fenómenos naturales que en el corto o largo plazo influyen en las construcciones litorales, debido a la erosión causada por la presencia de barreras artificiales que impiden la dinámica de la playa.

La energía de las olas puede hacer retroceder formaciones costeras, socavando edificios y caminos. Los altos niveles de agua en épocas de tormenta pueden causar inundaciones en las áreas bajas y la fuerza de las olas puede hacer que el agua supere el nivel normal. Desde la antigüedad el hombre ha estado en guerra con el mar, construyendo paredones para detenerlo y forzando su retiro de las zonas costeras para ganar nuevas superficies (Barrado y Calabuig, 2001).

2.3. Antropización del espacio litoral

Desde tiempos muy remotos, los seres humanos habitaron los espacios litorales, vivían sobre la tierra, sin ocupar el agua propiamente dicha y se instalaban en su

proximidad. En los tiempos antiguos las playas se utilizaban como caminos y durante el Renacimiento se convirtieron en un trampolín para la colonización y conquista de otras tierras. Incluso en la segunda mitad del siglo XX, las ciudades más importantes se construyeron a orillas del mar (Haggett, 1983).

La acción del hombre sobre un determinado uso del suelo crea un espacio geográfico, que guarda relación o interdependencia con el uso de territorios próximos o alejados. Los usos del suelo se proyectan en elementos geográficos diversos, como consecuencia de la creación social o como producto de las modificaciones del entorno físico (edificación residencia, comercial, industrial, zonas rurales, etc.) y componen diversas estructuras discernibles en el espacio (vivienda, área turística, industrial, agraria, etc.), que en cada caso poseen mayor o menor importancia, pero siempre aparecen como estructuras interdependientes con características y dinámica propia (Vera et al., 1997).

El hombre y la moderna sociedad tecnológica constituyen un importante agente transformador de la naturaleza, creando nuevos paisajes como resultado del transporte de uno a otro lugar de enormes masas de suelo, extracción de recursos minerales, reorganización del terreno en configuraciones adecuadas para la construcción de rutas, aeropuertos, edificios, embalses, canales, equipamiento turístico y otras estructuras. Estas actividades suponen el traslado de materiales, destruyendo los ecosistemas preexistentes y los hábitats de animales y plantas, por lo tanto la acumulación de estos materiales en otros lugares es un proceso que destruye, por enterramiento los ecosistemas y hábitats anteriores a la urbanización.

El hombre ha alterado en gran manera las superficies continentales a través de la forestación, deforestación y urbanización. La acción humana se inscribe en la articulación sociedad-naturaleza, donde el medio ambiente actúa como soporte natural (tierra, aire, luz, agua) para satisfacer la demanda de un grupo social, surgiendo de las necesidades metabólicas de su subsistencia, que derivan de exigencias adicionales y requieren del hábitat tecnológico para acondicionar el soporte natural en términos de asentamiento (Fernández, 1998).

Una visión global del territorio concebido como sistema, permite desagregar a los diferentes subsistemas que los componen, de los cuales el sistema de asentamientos humanos incluye los vínculos y redes del ordenamiento territorial y el sistema natural actúa como soporte de la actividad. Ambos interactúan con una dinámica diferente. La intervención del hombre modifica la dinámica del sistema natural, cambiándola por otra y ambas producen procesos y fenómenos que alteran la estabilidad del sistema socio-espacial, originando riesgos y sometiendo a diferentes grados de fragilidad a los distintos componentes del espacio construido y a la población (Roccatagliata, 1998).

El análisis de las implicaciones espaciales del turismo depende de la modalidad proyectada sobre el territorio. La explotación de los recursos naturales o culturales define la localización espacial del turismo y permite diferenciar entornos configurados por la función turística. La importancia tradicional del espacio litoral turístico conforma el ámbito donde se concentra la mayor parte de la oferta y de los flujos turísticos, y al mismo tiempo, refleja los mayores efectos de transformación y reorganización.

Los procesos de reestructuración y calificación del turismo en el espacio litoral merecen especial atención, debido al impacto que generan sobre el medio ambiente. La urbanización en la primera línea de playa destruye los principales elementos de la costa. Estos elementos costeros se agrupan en valiosísimos ecosistemas (dunas, lagunas litorales, humedales) y en muchos casos resultan amenazados a causa de la acción antrópica.

El aumento de la población residente o veraneante produce el agotamiento de los recursos hídricos. El diseño de la urbanización turística, unido a un manejo inadecuado de residuos y la ausencia del tratamiento de aguas residuales originan contaminación urbana sobre el espacio litoral, acentuando la degradación de los recursos naturales y el paisaje. Al mismo tiempo, el turismo de sol y playa exige nuevas instalaciones, como puertos deportivos y campos de golf, que agravan la situación del litoral.

Las instalaciones portuarias requieren obras que desdibujan y alteran los procesos naturales, sin embargo el relleno de la costa con hormigón se convierte en una constante frecuente de observar a lo largo del litoral en diferentes contextos geográficos. Los muelles deportivos y los diques de abrigo construidos para su protección se transforman en una barrera física que interceptan artificialmente las corrientes marinas y por lo tanto, el transporte de la arena, formando depósitos a un lado del dique o penetrando en el propio puerto. Esto obliga a implementar acciones de dragado en forma sistemática para retirar la arena acumulada, que generalmente está contaminada por la presencia de combustibles, aguas residuales, aceites, disolventes y pinturas, arrojándola nuevamente al mar o utilizándola para regenerar playas.

2.4. Turismo y espacio litoral

La definición tradicional del término turismo hace referencia a las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estadias en lugares diferentes a su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año con fines de ocio, negocios y otros motivos (O.M.T., 1999). En palabras de Jafari (2000: 635) ... *“el turismo se define como el estudio del ser humano (el turista) cuando se encuentra lejos de su hábitat normal, de los equipamientos, las infraestructuras y las redes de servicios que han de satisfacer sus diversas necesidades y de los mundos “ordinario” (del que procede el turista) y “extraordinario” (al que viaja el turista), así como las relaciones dialécticas que se establecen entre ambos contextos”...*

El enfoque holístico propuesto por Jafari (2000) permite el estudio sistémico del turismo, donde todas sus partes, estructuras y funciones interconectadas, actúan sobre el contexto en el cual se desarrolla. La aproximación sistémica aplicada al turismo se basa en la diversidad de sus componentes que configuran, producen y determinan la dinámica turística, reconociendo tres elementos en una posible articulación sistémica: el turista como objeto final del sistema (consume productos turísticos, determina su grado de satisfacción según la relación calidad-precio), los operadores que manejan y diseñan los productos turísticos (alojamiento, gastronomía, agencias de viajes, etc.) y los espacios turísticos y la movilidad en el viaje como articulación entre el espacio emisor-viaje turístico y espacio-receptor (Vera et al., 1997).

Estos tres componentes indican que la persona realiza un desplazamiento en el espacio, que vincula el lugar de origen con el destino, donde se realiza una práctica social con alcance territorial, que responde a los hábitos recreativos cambiantes a través del tiempo. Por ende, el turismo se transforma en una actividad social de gran importancia económica y su realización implica el acondicionamiento del destino, actuando como un factor modificador del paisaje al requerir la construcción de obras de equipamiento e infraestructura, una política implícita o explícita que guíe el ordenamiento territorial y se adapta a los requerimientos de la demanda, dado que sus consecuencias se verán reflejadas en el medio ambiente que origina y sustenta la actividad.

A nivel internacional, la movilidad turística encuentra en el espacio litoral el principal escenario que motiva el desplazamiento. Las cuencas marítimas que registran

los mayores flujos turísticos internacionales se localizan en el Mar Mediterráneo, Península de Florida-Mar Caribe y Sudeste Asiático-Pacífico Sur (Cazes, citado en Vera et al., 1997). Los tres casos representan espacios litorales frecuentados por la modalidad turística de sol y playa, que registra fuerte concentración de demanda en coincidencia con la temporada estival.

El devenir de esta práctica turística plantea dos modelos con diferencias bien marcadas, se inicia como una actividad para pocos, en playas templadas en busca de buen clima y un paisaje agradable para contemplar, hasta transformarse en una modalidad al alcance de todos con un uso intensivo del paisaje y concentrado en los meses del verano. Del turismo elitista al turismo masivo, o bien, del espacio natural contemplado al espacio natural consumido, en ambos casos el espacio litoral está presente y la acción antrópica se manifiesta en diferentes maneras de intervención, urbanización y reordenamiento territorial.

2.4.1. Antecedentes de la actividad turística

De la lectura de la bibliografía turística contemporánea (Acerenza, 1984; Boullón, 1985; McIntosh et al., 2001) surge que los primeros desplazamientos conocidos en la antigüedad vinculados con formas recreacionales son las peregrinaciones, las visitas a centros curativos, eventos culturales y deportivos (Juegos Olímpicos en honor a Zeus). Eran viajes motivados fuertemente por creencias religiosas o cuestiones de salud (visita a santuarios de Dioses sanadores en Grecia: Delfos, Eulisis Asclepio y Epidauro). Estas formas recreacionales requerían equipamiento e infraestructura para atender flujos elitistas provenientes de las clases sociales elevadas.

En los relatos del Antiguo Egipto se destaca el poder de atracción que ejercían las construcciones faraónicas. La motivación principal se basaba en el interés artístico y los desplazamientos más frecuentes se dirigían a contemplar las pirámides de Gizeh o los templos de Abu-Simbel.

La cultura romana supuso un avance importante en la consideración social del turismo. El ocio estaba reconocido socialmente entre la clase noble y desarrollaban formas recreativas que implicaban el desplazamiento fuera de la ciudad. Algunas de las prácticas comunes en el Imperio Romano comparten características similares con las modalidades actuales, escapar de Roma durante el verano y construir una villa o segunda residencia cerca de la costa para asegurarse mejores condiciones climáticas. Por otra parte, la presencia de una red de carreteras custodiada por los soldados romanos, la unidad lingüística del Imperio en el idioma latín, la existencia de planos y una rudimentaria guía, constituyen algunos de los factores más relevantes que favorecieron el desplazamiento.

Además de los desplazamientos originados en causas espirituales (visita a santuarios religiosos y oráculos) se desarrolla el turismo de salud basado en el termalismo, construyendo importantes complejos termales, tanto en la península itálica como en las provincias romanas (como el caso de Bath en la Britania del Imperio Romano). La costumbre de las clases pudientes imponía pasar el verano fuera de las ciudades, por lo tanto proliferó la construcción de villas de veraneo localizadas en las cercanías de Roma (en la actualidad denominada segunda residencia).

En la Edad Media las prácticas turísticas desarrolladas por los romanos decayeron a causa de las invasiones bárbaras. Los caminos se volvieron inseguros y al mismo tiempo se detuvo el crecimiento urbano, la economía, la cultura, desapareciendo las formas de ocio. Los desplazamientos obedecían a motivos religiosos (peregrinaciones a

Santiago de Compostela, Roma, Jerusalén, La Meca, Canteburry), comerciales (mercados o ferias) y militares (guerras). El viaje estaba reservado solo para audaces.

En el siglo XII con la fundación de las primeras universidades se inicia una nueva línea de viajes motivados por cuestiones de estudio. Los desplazamientos responden a cuestiones culturales (pintura, literatura, etc.) y se dirigen hacia los focos europeos (cortes y palacios).

Las ideas renacentistas, el espíritu de aventura y descubrimiento del siglo XVI favorecen los movimientos de personas por Europa. Viajar por motivos culturales se convierte en una moda entre los nobles e intelectuales. Se imponen los destinos urbanos (Roma, Florencia, Venecia, Milán, Nápoles, Viena, Praga y París), donde se encuentra el arte y el saber, acaparando el interés de los aristócratas, artistas e intelectuales.

En el siglo XVII aumentan los viajes culturales, debido al fenómeno conocido como el Gran Tour, que proponía completar la formación académica de los jóvenes aristócratas ingleses con una gira cultural por el continente europeo, visitando las ciudades monumentales de Francia e Italia. Surgen nuevas formas de ocio ligadas al turismo, aparecen los circuitos turísticos como una manera de fomentar las relaciones sociales y el intercambio cultural (Acerenza, 1984).

En el siguiente siglo se incorporan nuevas modalidades turísticas ligadas con la naturaleza y valores terapéuticos de los recursos, por lo tanto se incrementa la demanda y las áreas geográficas ofertadas. Las aguas minerales y los baños de mar son las nuevas formas de curación en la alta sociedad. Al mismo tiempo, se descubre la montaña como espacio natural y se inicia su exploración con espíritu de conquista y aventura.

En el siglo XIX y la primera mitad del XX el turismo se expande merced al impulso derivado de la Revolución Industrial, que permitió el desarrollo de nuevos medios de transporte (tren, auto, ómnibus y avión). Si bien la actividad sigue siendo reservada para aristócratas y burgueses, se producen una serie de cambios que preceden a la configuración moderna. La estadía se reduce, aumenta el número de desplazamientos a lo largo del año y surgen nuevos escenarios turísticos, incrementando la oferta de destinos.

El turismo adquiere importancia social y económica, debido al impulso de la actividad privada, cuyo máximo exponente recae en el sector de alojamiento. En Europa se fortalece la hotelería de lujo, se crean las primeras cadenas hoteleras y al mismo tiempo circulan guías y publicaciones turísticas. Aparecen los organizadores de viajes, reconociendo como el primer agente de viajes a Thomas Cook, quien desde Inglaterra en 1841 ofrece un servicio combinado de transporte, alojamiento y comidas para visitar Europa. Treinta años más tarde ofertó la primera vuelta al mundo, fortaleciendo el viaje organizado.

A fines del siglo XIX, se descubre la playa como recurso natural y cultural, incorporando la apropiación de espacios antes marginales e imponiendo un nuevo modelo de urbanización basado en la valorización de los espacios litorales como lugares turísticos. Las bondades climáticas de la temporada invernal del Mar Mediterráneo, gracias a sus condiciones propicias de insolación (más de 2.000 horas/año) y la suavidad térmica (7° C de temperatura media en el mes de enero), poco usuales en la misma época del año en Europa del Norte, constituyen el lugar predilecto para vacacionar. Se posicionan como destinos turísticos la Riviera Francesa o Costa Azul (desde Cannes a Menton) y la Costa Italiana (Portofino y Rapallo). En la primavera y otoño se frecuentan los lagos alpinos ítalo-suizos, y durante el verano la demanda se dirige a las estaciones termales de Bath (Inglaterra), Vichy y Plombières (Francia),

Baden-Baden (Alemania) y litorales atlánticos del Canal de la Mancha (Lozato Giotart, 1990).

Las dos guerras mundiales produjeron un decaimiento temporal de la actividad y cambios en los modelos de desarrollo turístico guiados hacia formas de uso más intensivas del espacio. Los espacios litorales alcanzan mayor frecuentación durante el verano, para realizar baños y deportes náuticos, siendo en Europa el Mar Mediterráneo el lugar de preferencia y en América la península de Florida y otros destinos emergentes como Cuba, Islas del Caribe y México (Barrado y Calabuig, 2001).

En la primera mitad del siglo XX se producen importantes cambios y se experimenta un notable crecimiento de la actividad. La masificación contemporánea del turismo se debe a factores económicos, tecnológicos y sociales. Entre los primeros, se pueden mencionar una economía en crecimiento; los segundos se plasman en el avance tecnológico que permitió la construcción de redes ferroviarias y la introducción de nuevos medios de transporte facilitando el desplazamiento y ampliando su alcance espacial; y finalmente, una cuestión social debido al reconocimiento de vacaciones pagas (a partir de 1939 en Francia) se populariza el turismo.

En Europa, el turismo de masas surge después de la Segunda Guerra Mundial, a partir del período de reconstrucción y crecimiento económico. La mayor productividad permite aumentar los salarios, disminuir los costos de producción, reducir el horario de trabajo traducido en un incremento de tiempo libre y mejorar el nivel de vida de la población. La demanda masiva de viajes genera el armado de paquetes turísticos de bajo costo concentrados en destinos de sol y playa. Desde mediados del siglo XX hasta la actualidad se inicia una etapa de crecimiento continuado en la construcción de espacios turísticos.

Las principales regiones del mundo receptoras de turismo internacional se localizan en las grandes cuencas marítimas del clima cálido situadas en: Europa-Mar Mediterráneo, América del Norte-Antillas y América Central, y Asia Oriental-Pacífico. La frecuentación turística se fundamenta principalmente en la atracción que ejerce el espacio litoral, donde el clima y la playa constituyen factores determinantes que inciden en el desarrollo y localización turística. Otro rasgo decisivo en la estratégica localización, se debe a la cercanía de los principales centros turísticos emisores identificados en los países de Europa Occidental, América Anglosajona, así como Japón, Australia y Nueva Zelanda dirigen sus flujos a la tercera cuenca mencionada (Mesplier y Bloc-Duraffour, 2000).

2.4.2. El devenir de las urbanizaciones turísticas litorales

El Turismo es una actividad antigua que alcanza una dimensión planetaria en el siglo XX. En los países con economía industrial con alto nivel de calidad de vida, las prácticas turísticas forman parte de las necesidades básicas de sus habitantes, por lo tanto el turismo constituye un sector económico fundamental y se convierte en un elemento esencial de su desarrollo.

El turismo en el espacio litoral implica el aprovechamiento de características medioambientales concretas. Se basa en el uso y consumo de una combinación adecuada de factores geofísicos que se convierten en un recurso natural al atribuirle una valoración social. Se trata del uso y consumo de un espacio determinado por la zona de interfase entre la tierra y el mar, donde las condiciones climáticas favorecen la exposición del cuerpo a las radiaciones solares, convirtiendo a la playa en el escenario predilecto para las prácticas recreativas (Sánchez, 1985).

El destino litoral es la forma más común y diferencial del desarrollo turístico y el motivo de desplazamiento de los mayores flujos turísticos internacionales, por lo tanto el espacio litoral es el principal destino en los países bañados por el Mar Mediterráneo, Mar Caribe y Sudeste Asiático. El turismo en espacios litorales requiere un elevado uso y consumo de suelo, asociado a las prácticas recreativas, diversidad de modelos de implantación y transformación de estructuras territoriales, sociales y económicas. Los problemas y contradicciones que se derivan de su crecimiento requieren un ajuste de los destinos turísticos para satisfacer las nuevas motivaciones de la demanda (Vera et al., 1997).

El acondicionamiento turístico de un espacio litoral, requiere la instalación de un conjunto de facilidades capaz de generar y mantener la demanda turística. El conjunto de facilidades es la suma del equipamiento e infraestructura turística necesarios para asegurar la accesibilidad, la atractividad y la disponibilidad de un sitio en el mercado turístico. La puesta en valor de un recurso implica la construcción de equipamiento específico para brindar servicios de alojamiento, restauración, transporte y recreación, así como también un conjunto de servicios complementarios de 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.

El acondicionamiento del espacio natural para las prácticas turísticas genera una serie de obras que dejan su huella en el ambiente, dado que el espacio litoral es un ambiente vulnerable para la instalación de equipamiento e infraestructura turística. El equilibrio entre turismo y ambiente se basa en la capacidad de carga de los recursos, es decir el número de visitantes que las playas, lagunas, reservas ecológicas pueden soportar en un determinado momento sin producir daños al ecosistema. La necesidad de preservar el equilibrio y controlar los procesos de urbanización, es una cuestión imperativa que requiere una legislación integrada armoniosamente con las prácticas turísticas (Casasola, 1990).

El turismo en el espacio litoral responde a la modalidad de sol y playa. Posee una difusión geográfica en escala mundial. De acuerdo con la línea de pensamiento de Mesplier y Bloc-Duraffour (2000), el acondicionamiento de las costas presenta tres fases de desarrollo turístico:

- a) Fase pionera. Desde mediados del siglo XVIII hasta después de la Primera Guerra Mundial, el turismo en espacio litoral se localiza en Europa Occidental con la creación de las primeras instalaciones turísticas (Brighton, Hyères, Niza) frecuentadas por los aristócratas británicos. El movimiento se incrementa en la segunda mitad del siglo XIX, incorporándose a la oferta turística las costas del Canal de la Mancha, País Vasco, Costa Azul y rivas italianas. Crece durante la Belle Époque con la burguesía de las grandes ciudades que veranean en el mar y surgen las primeras instalaciones turísticas desde la iniciativa de inversores privados.

El fenómeno turístico se extiende por Europa hasta Yalta (Mar Negro) y en el continente americano en Estados Unidos, México y Argentina. Los primeros complejos turísticos responden a un modelo de ocupación del suelo similar, reflejado en un pequeño desarrollo urbano situado entre la estación de tren y el mar, el paseo marítimo y lugares de distracción (casinos o hipódromos), en las proximidades se construyen las villas residenciales rodeadas de vegetación, es el inicio de la urbanización de las costas escarpadas que ofrecen vistas panorámicas del litoral.

- b) Inicio del turismo de masas. En la tercera década del siglo XX se incrementan las vacaciones de verano hacia los espacios litorales y crecen las poblaciones turísticas localizadas en las costas de Europa y Norteamérica, extendiéndose en Latinoamérica, Oceanía, Asia Meridional y África Austral. Después de la Segunda Guerra Mundial, afianzada la paz y restablecido el orden social, el fenómeno turístico se democratiza, merced al aumento del nivel de vida y los adelantos tecnológicos en los medios de transporte, marcando el inicio del turismo de masas. En las costas mediterráneas europeas crecen las localidades, extendiendo el borde costero construido a ambos lados del antiguo núcleo y conquistando espacios intersticiales. Las autoridades de los primeros centros turísticos receptores encuentran en el turismo de sol y playa la manera de hacer progresar las regiones que habían quedado al margen de la industrialización.
- c) Explosión contemporánea. A mediados del siglo XX el espacio litoral recibe una afluencia masiva de veraneantes. Si bien los centros turísticos tradicionales conservan su importancia, existe la tendencia mundial de crear nuevos destinos para el turismo de sol y playa. Las localidades turísticas pioneras sufren una transformación urbana, el aumento del valor del terreno obliga a elevar el número de pisos, las residencias de los paseos marítimos son sustituidas por una hilera continua de inmuebles altos, se acondicionan puertos deportivos separados de los antiguos puertos y en la periferia se construyen urbanizaciones con grandes bloques de departamentos. Aparecen nuevos núcleos turísticos separados de las instalaciones existentes, ocupando los espacios vacíos disponibles; algunos son urbanizaciones con casas modestas o conjuntos de pocos inmuebles y otros son complejos autónomos de gran extensión construidos por grupos financieros con capitales nacionales e internacionales.

En Europa surgen las marinas como conjuntos residenciales construidos alrededor de un puerto de recreo, decorados con altos edificios que modifican el paisaje marítimo en los principales destinos de la Costa del Sol (España), Costa Azul (Francia), Costa Esmeralda (Cerdeña). Fuera de Europa se difunde la urbanización en el espacio litoral, en Miami Beach se construyen gigantescos hoteles sobre la franja de arena que separa el océano Atlántico de la laguna interior, el mismo modelo se repite por todo el estado de Florida. En California y en el Caribe florecen nuevos complejos hoteleros, en Sudamérica las grandes ciudades poseen poblaciones anexas a las costas y en África y Asia se construyen nuevas zonas para responder a la demanda internacional. Prevalece el modelo de construcción basado en unidades turísticas delimitadas, hoteles aislados, clubes de vacaciones o complejos mixtos que reúnen alojamiento y equipamiento deportivo, se expanden en las costas del Magreb (Agadir, Djerba), Caribe (Cancún), Asia Meridional (Phuket), Africa Occidental (Abiyán) y Oriental (Mombasa) y en el Pacífico Sur (Vanuatu y Fidji).

Tal como lo explican Cazes, Lanquar, y Raynouard (1980), después de la Segunda Guerra Mundial, las condiciones de desarrollo turístico comienzan a cambiar profundamente, debido a la acción de tres factores de cambio:

- a) La ampliación extremadamente rápida de la frecuentación, particularmente sobre destinos localizados en el litoral. En Francia, después de la adopción de vacaciones pagas (1936), los sectores costeros son invadidos por el turismo de masas.
- b) El uso generalizado del automóvil individual para los desplazamientos vacacionales. A las estaciones de camino de la vía se suceden en un espacio

turístico de viaje en auto, considerablemente largo y naturalmente lineal, en progresión constante. La costa mediterránea de España ilustra este proceso de expansión en ruta litoral.

- c) El desarrollo inmobiliario turístico que consagra un vasto desplazamiento sociológico y el disfrute provisorio de la apropiación definitiva del lugar de vacaciones, modulado por la propiedad espacio-temporal, surgiendo nuevos espacios, fácilmente urbanizados, investigados y ordenados dentro del contexto especulativo. Las inversiones realizadas responden a las necesidades de todas las clases sociales, la especulación financiera, la venta de terrenos y la construcción de residencias secundarias alineadas en forma paralela al mar. Se manifiesta la necesidad de una urbanización anárquica en el borde del mar con grandes despilfarros de espacios y producción turística.

En palabras de Vera et al., (1997), el crecimiento del turismo en el espacio litoral responde a patrones similares, fórmulas estandarizadas y fuertes concentraciones espaciales a lo largo de la costa. En la actualidad, se plantea la reorientación hacia fórmulas más cualitativas que buscan dar respuesta a las expectativas de una demanda más heterogénea. Las nuevas estrategias del turismo en el espacio litoral plantean el problema resultante de la excesiva concentración de la oferta en la franja costera, la reestructuración de los actuales modelos de implantación buscan una mejor distribución de la oferta en el territorio y la incorporación del espacio interior en el desarrollo del turismo.

Los primeros núcleos e implantaciones con función balnearia aparecen a fines del siglo XVIII y principios del XIX, próximos a los centros urbanos europeos creados por la revolución industrial. Responden a una demanda elitista que requiere grandes instalaciones y servicios de animación, se sitúan en un entorno que privilegia la contemplación del mar ante el uso recreativo. El clima benéfico, el paisaje costero atractivo y el auge de la talasoterapia son factores que determinan la localización lineal que caracteriza al modelo de desarrollo del turismo litoral.

El acondicionamiento del espacio litoral produce transformaciones urbanas en el área localizada frente al mar. Los nuevos centros turísticos litorales presentan un paseo marítimo, el alojamiento hotelero de prestigio se construye en la primera línea litoral y el trazado de las primeras carreteras mediterráneas son paralelas a la línea de costa. Estos centros turísticos aspiran mantener su función durante la temporada invernal, debido a las propiedades terapéuticas del clima mediterráneo.

El proceso de industrialización produce un cambio cualitativo y cuantitativo en la emisión de flujos turísticos. Los adelantos tecnológicos en los medios de transporte, el incremento del nivel de vida, la práctica de vacaciones en las clases trabajadoras y la búsqueda del sol y mar convierten al turismo en un fenómeno masivo integrando nuevas áreas de destino alejadas de los centros emisores. Se inicia un proceso de transformación de las estructuras territoriales, urbanas sociales y económicas en el espacio litoral surgiendo nuevos centros turísticos, de manera espontánea o planificada.

En concordancia con la línea de pensamiento de Vera et al., (1997), podemos afirmar que la expansión del turismo masivo en el espacio litoral produjo una refuncionalización y nuevos modelos de organización territorial, así como una homogeneización en las formas de creación de la oferta basada en el turismo de sol y la playa con fuerte concentración espacial sobre la costa. La masividad del turismo y las nuevas prácticas de organización empresarial plantean un modelo de producción fordista reflejado en el crecimiento de la oferta de alojamiento e incremento de los flujos turísticos en los centros receptores. Al mismo tiempo, los adelantos tecnológicos favorecieron la

reducción en los costos y tiempos de traslado, permitiendo el acceso de nuevos espacios litorales al mercado turístico, localizados a mayor distancia de los principales centros emisores y unidos en menor tiempo.

A partir de los años sesenta, el modelo turístico en el espacio litoral registra una nueva tendencia. La incorporación de los nuevos destinos litorales localizados en las periferias alejadas presentan ventajas comparativas (exotismo, calidad ambiental, tarifas reducidas) que impulsan a los destinos tradicionales asumir una posición competitiva, basada en la calificación y diversificación del producto turístico. En los destinos maduros se plantea una estrategia que vincula el territorio y el medio ambiente, planteando la renovación de una oferta indiferenciada (Lozato Giotart, 1990; Barrado y Calabuig, 2001).

Unido a la necesidad de renovación de la oferta tradicional surgen cambios en el comportamiento de la demanda, cuyas repercusiones son determinantes en los atractivos y prácticas turísticas. La búsqueda de autenticidad y diferenciación en la experiencia turística, la creciente valoración del medio natural y de los espacios no degradados, la actitud activa y el rechazo a la estandarización de la oferta en el espacio litoral, son los factores determinantes en la definición de una nueva estrategia basada en una dimensión territorial y ambiental que busca redefinir el modelo de implantación turística. La respuesta impone límites al crecimiento y al número de plazas, acompañada por la reestructuración de áreas degradadas, la inserción de elementos capaces de calificar y diversificar el producto convencional, la protección y recuperación del entorno natural, y la opción por nuevas tipologías paisajísticas.

El problema de obsolescencia de la oferta tradicional en los destinos maduros, con la consecuente disminución de los flujos turísticos intentó resolverse desarrollando una oferta complementaria al alojamiento, creando complejos integrales, al margen del espacio turístico cada vez más degradado. A mediados de los años ochenta, surgen nuevas urbanizaciones en espacios maduros de la costa europea mediterránea, vinculadas con promociones inmobiliarias y oferta complementaria (golf, náutico-deportes). Se imponen formas de comercialización de la oferta de alojamiento, como la multipropiedad con la finalidad de mantener la dinámica constructiva; pero estos intentos de recuperación de la demanda siguen creando una oferta estandarizada y masificada, sin encontrar respuesta a la cuestión de fondo basada en la reestructuración global, la reorientación y criterios de recuperación ambiental que favorezcan nuevas formas de producción alejadas del modelo industrializado (Vera et al., 1997).

La disminución de los flujos turísticos dirigidos hacia el Mar Mediterráneo finalizando los años ochenta, impulsó la reorientación e inserción de los destinos maduros con criterios de sostenibilidad. La cuestión radica en hacer atractivo el turismo de sol y la playa bajo un modelo sostenible, sin olvidar que el auge de las nuevas modalidades turísticas no impide que el espacio litoral siga siendo el principal destino estival de las sociedades industrializadas. La dificultad de los centros turísticos tradicionales para diversificar y adecuar su producto y servicios a las nuevas exigencias de la demanda, coincide con el auge de los nuevos destinos competidores en un mercado cada vez más globalizado.

La reestructuración de los espacios turísticos litorales requiere el compromiso social de los diferentes actores que operan en cada destino para definir procesos de limitación y control del crecimiento de nuevas plazas hoteleras, la reordenación de áreas saturadas por la urbanización, la protección y recuperación del entorno, mejoras ambientales en la construcción de infraestructura y equipamiento y una diversificación de producto. Ante la necesidad de redefinir el modelo turístico, como reacción al estancamiento y declive de la demanda, las nuevas estrategias turísticas para el espacio litoral surgen de la iniciativa local. Se implementan planes estratégicos locales que exigen

la coordinación de iniciativas públicas y privadas, a fin de afrontar el futuro mediante la identificación de las cuestiones más relevantes para el rejuvenecimiento de las áreas en declive (Vera et al., 1997).

El crecimiento acelerado y desorganizado de la actividad turística en el espacio litoral requiere la necesidad de frenar la expansión continuada de asentamientos y el consumo del suelo como objetivo dominante del sector empresarial. Los nuevos escenarios para el futuro de la actividad aspiran el desarrollo sostenido e impulsan a mejorar y diversificar la oferta cambiando los modelos estandarizados. El desafío consiste en encontrar una manera para fijar pautas que limiten la expansión territorial, ante la búsqueda de la rentabilidad de los procesos inmobiliarios que prevaleció en los modelos de implantación (Vera et al., 1997).

La adopción de nuevos patrones con características cualitativas se transforma en un proceso complejo donde se enfrentan los intereses de las administraciones y de los operadores económicos. La adaptación de la oferta tradicional del espacio litoral a las nuevas exigencias de la demanda para mantener la competitividad del destino requiere una diferenciación y diversificación del producto. En los destinos de sol y playa se trata de aprovechar la singularidad para diferenciarse de la región turística y se busca la diversificación del producto insertando nuevos elementos, así surgen productos que integran el recurso natural y cultural, elaborando fórmulas turísticas combinando turismo cultural y turismo de sol y playa.

La estrategia de reformulación del modelo turístico de sol y playa, basado en la obsolescencia de la oferta tradicional y la degradación de los destinos costeros debido a la frecuentación masiva y la búsqueda de espacios adecuados a las exigencias que impone la demanda, derivó en la elaboración de proyectos de nuevas urbanizaciones turísticas sobre el espacio litoral. Es el momento de los grandes complejos, que asumen independencia y delimitan el carácter periférico del espacio turístico. Son resorts especializados y planificados de manera integral, ofrecen todos los servicios necesarios para la experiencia turística placentera: animación, equipamientos deportivos (náuticos y golf), diversidad en las formas de alojamiento y variedad de centros comerciales.

El devenir del turismo en el espacio litoral genera una ocupación lineal y constituye el rasgo característico de los procesos de implantación de la modalidad turística de sol y playa. Esta situación contribuye a la degradación estética y ambiental de la zona costera, agudizando los contrastes dentro de las propias regiones donde se desarrolla el turismo de sol y playa y entre áreas dinámicas que polarizan las iniciativas y el empleo frente a la atonía e incluso abandono de espacios rurales del interior, claramente desfavorecido en la refuncionalización del territorio que impone la actividad turística. Se generan espacios turísticos litorales fuertemente especializados en la monoactividad turística, donde prevalece la condición de litoralidad (Vera et al., 1997).

2.5. Planificación turística

La planificación física es una técnica que busca dar una respuesta racional a los problemas causados por el uso inadecuado del suelo. Su objetivo es el ordenamiento del espacio y su función se basa en el perfeccionamiento del uso actual que evite el agotamiento prematuro de los recursos debido a una explotación irracional. Ordena las acciones del hombre sobre el territorio, aspira resolver armónicamente la construcción de todo tipo de obras y anticipar el efecto de la explotación de los recursos naturales (Boullón, 1985).

Al término de la Segunda Guerra Mundial prevalece la planificación regional o economicista, se centra en la eficiente asignación de recursos y medios, partiendo de objetivos previamente determinados para ser alcanzados en un plazo establecido. El especialista (planificador) tiende a encasillar o acomodar la realidad a su perspectiva, identificar y manejar las variables desde un solo punto de vista (el económico). El proceso de planificación racional ideal según Molina y Rodríguez (1987) requiere:

- a) Determinar con exactitud el vacío o el estado de ambigüedad.
- b) Identificar todas las alternativas posibles para superar ese vacío.
- c) Conocer y evaluar las consecuencias que produciría cada alternativa, si se llega a poner en marcha. Estas consecuencias están ligadas a los contextos cultural, político, económico, social y ecológico, y hay que conocerlas para cada alternativa identificada.
- d) Seleccionar la opción más eficiente en relación con los fines y estrategias globales y con pleno conocimiento de los efectos que traerá consigo en los contextos cultural, político, económico, social y ecológico. La alternativa seleccionada será considerada la óptima y las consecuencias serán calificadas como las preferidas.

La planificación racional ideal aspira definir correctamente el problema, buscando las alternativas y consecuencias del vacío que se pretende solucionar. Las críticas a la planificación racional se basan en la imposibilidad práctica para identificar todas las alternativas, en relación con la superación de determinado estado de ambigüedad y conocer y evaluar todas las consecuencias derivadas de cada alternativa. Los productos más conocidos del enfoque de planeación racional son el plan maestro y el plan regional; en la actualidad está en crisis el estilo racional y sus productos (Robirosa, 1996).

Un proceso de planificación se orienta en base al producto que se pretende obtener mediante su desarrollo. Los productos de la planificación turística están limitados por diferentes niveles, ámbitos y destinos preestablecidos. Los principales productos son los planes nacionales de turismo, siguiendo en orden de importancia los planes regionales de turismo, los planes provinciales, los planes locales (donde se incluyen los urbanos), los programas de desarrollo y los proyectos turísticos.

La planificación del turismo adquiere distintas formas según el país o región, monto y naturaleza de las inversiones que contenga el desarrollo de su estrategia y la disponibilidad de recursos económicos en sus diferentes núcleos de poder y decisión. En el análisis de Hernández Díaz (1982), la planificación de la actividad turística en las economías occidentales de mercado y en particular en los países latinoamericanos, donde el sector público ha logrado una fuerte intervención la economía, pueden ser: indicativa, imperativa y mixta.

En la planificación indicativa el Estado no interviene directamente en la realización de obras o en inversiones definidas, la concreción del proceso queda en manos del capital privado; la ejecución del plan depende de la capacidad del Estado para captar al capital privado mediante la aplicación de políticas económicas específicas. Por lo contrario, en la planificación imperativa la ejecución del proceso se realiza con recursos del sector público en su totalidad, sin intervención del capital privado y se rige por un organismo estatal que se encarga del desarrollo integral de dicho proceso. La tercera opción, la planificación mixta combina capital privado y público, se presenta cuando el desarrollo del centro turístico requiere de fuertes inversiones y las posibilidades del mercado son grandes; el Estado invierte en infraestructura (rutas de acceso, servicios públicos, aeropuerto) y el sector privado en (alojamiento, gastronomía, recreación, centros comerciales, etc).

El auge del turismo después de la Segunda Guerra Mundial produce una aglomeración de infraestructura y equipamiento creada para la prestación de servicios en los centros turísticos receptores. Ante el creciente número de urbanizaciones turísticas, en algunos países el Estado nacional inicia una política de ordenación del espacio litoral. En el continente europeo, en España se elabora el Plan Nacional de Turismo en 1953 y el Plan Turístico de la Costa Brava y Costa del Sol en 1960; en Francia se crea la Sociedad de Equipamiento Turístico para Córcega en 1957. Si bien son las primeras medidas tomadas, resultan insuficientes para controlar el desarrollo turístico del litoral (Cazes, Lanquar y Raynouard, 1980).

El crecimiento desmedido de las urbanizaciones y el mayor número de desplazamientos, posicionan al turismo como una actividad económica. En los años cincuenta, el discurso oficial enfatiza los efectos positivos del turismo en la economía nacional, basado en la generación de nuevos puestos de trabajo, el incremento de divisas y el logro del desarrollo regional. Las autoridades se involucran con la actividad y anhelan atraer parte de los flujos turísticos hacia nuevos espacios litorales, ordenando su desarrollo en forma armoniosa e iniciando una etapa basada en la planificación de nuevos centros turísticos.

Entre algunos de los ejemplos más destacados se puede citar la planificación del litoral mediterráneo francés Languedoc-Roussillon. El gobierno de Francia preocupado por el alto número de franceses que elegían las costas de España para pasar sus vacaciones, decide crear nuevas estaciones de sol y playa para retener y fomentar el turismo nacional; el plan incorpora la construcción de nuevos complejos funcionales, la expansión y un nuevo desarrollo de los centros existentes. En 1963, el Estado confió a una comisión interministerial la coordinación de los esfuerzos de los poderes públicos, corporaciones locales y promotores, para realizar siete nuevas estaciones (desde Port-Camargue hasta Port-Barcarès), repartiendo las tareas entre sociedades públicas y privadas. El Estado financió las grandes operaciones previas, como la adquisición de los terrenos, la fumigación, la construcción de una autopista en Languedoc; las sociedades de economía mixta y las corporaciones locales equiparon los terrenos, construyendo carreteras y redes de distribución y los promotores aseguraron la construcción de los alojamientos, dándole a cada localidad una unidad y estilo. La operación demandó veinte años según lo comentan en sus respectivas obras literarias, tanto Cazes, Lanquar, y Raynouard (1980) como Pearce (1988).

El turismo aparece en los planes quinquenales de los países europeos del Este socialista, como un medio de animación y organización del espacio litoral. La ex-Yugoslavia organiza planes regionales sobre la costa dálmata del litoral Adriático, primero en el sur del país (1966-1969) y luego en el norte (1970-1972). En Rumania y Bulgaria se construyen nuevos complejos turísticos sobre las costas del Mar Negro. Próximos a Mamaia y Constanza en Rumania, aparecen Eforia y Constelación del Sur; mientras que en Bulgaria se amplía la oferta turística con la incorporación de Sables d'Or y Costa del Sol, a los ya tradicionales centros vacacionales de Varna y Bourgas (Cazes, Lanquar, y Raynouard, 1980).

En la ex Unión Soviética, sobre las costas de Crimea y del Cáucaso, el desarrollo turístico planificado desde antes de la Segunda Guerra Mundial, destina la mayor parte del presupuesto a los grandes establecimientos de turismo organizado. En los años sesenta aparecen los kurorts, como estructuras administrativas que integran estaciones balnearias y ciudades de cura con aguas termales situadas en regiones no costeras.

En algunos países, el desarrollo turístico en el espacio litoral está integrado en operaciones globales de revalorización económica y conservación del entorno. Así ocurre en los Países Bajos con el Plan Delta, en Italia con la revalorización del Mezzogiorno o en

Estados Unidos con el acondicionamiento de la costa de Georgia. En estos tres casos citados, el turismo es un aspecto complementario del desarrollo regional.

Fuera de Europa las urbanizaciones turísticas en el espacio litoral se localizan en Miami Beach (Florida), California y en el Mar Caribe, donde surgen nuevos complejos hoteleros, en Sudamérica las grandes ciudades poseen poblaciones anexas a las costas, en África y en Asia se construyen nuevas zonas para responder a la demanda internacional. En el Tercer Mundo prospera el modelo de construcción basado en unidades turísticas delimitadas, hoteles aislados, clubes de vacaciones o complejos mixtos que reúnen alojamiento y equipamiento deportivo, se localizan en las costas del Magreb (Agadir, Djerba), Caribe (Cancún), Asia Meridional (Phuket), Africa Occidental (Abiyán) y Oriental (Mombasa) y en el Pacífico Sur en los archipiélagos de Vanuatu y Fidji (Lozato Giotart, 1990).ⁱ

2.5.1. Centros turísticos tradicionales

Los centros turísticos tradicionales o espontáneos se desarrollan sobre un espacio, donde el turismo no necesariamente representa la primitiva y principal actividad, sino que asume una forma de ocupación del espacio que implica un reordenamiento territorial, compartiéndolo con otro tipo de actividades complementarias que resultan indispensables para la producción y el consumo turístico.

Desde los comienzos de la actividad, el turismo en el espacio litoral atrae a la mayoría de los veraneantes y se desarrolla en la proximidad del núcleo urbano introduciendo una reorganización del territorio. El esquema general de la distribución espacial del turismo presenta un núcleo residencial apoyado sobre otro núcleo próximo a la orilla del mar donde se localiza el paseo marítimo (rambla, malecón, boulevard) con vista a la playa, los comercios, el alojamiento, los establecimientos de lujo, el equipamiento de animación (hipódromo, casino, juegos) y cuando las condiciones naturales lo permiten surge el puerto deportivo. Las posibilidades de expansión del espacio litoral turístico en un centro tradicional están sujetas a la propiedad y tenencia de las tierras, incrementando su valor como consecuencia del crecimiento de la actividad (Lozato Giotart, 1990).

Los centros turísticos tradicionales crecen en forma espontánea y se adaptan a las condiciones que presenta el medio físico, produciendo una reorganización del espacio que no siempre está acompañada por una legislación previa. La crítica más fuerte que reciben se basa en el desorden espacial producido como consecuencia de un desarrollo carente de planificación. El crecimiento desmedido supera la capacidad de carga del recurso y origina un impacto negativo sobre el medio que se traduce en un agotamiento del destino turístico debido a la pérdida de sus valores turísticos (Lozato Giotart, 1990).

2.5.2. Centros turísticos planificados

En los años setenta, la aparición de los nuevos centros turísticos planificados como producto de la planificación tradicional, se incorpora a la oferta de los centros turísticos espontáneos o tradicionales y originan una amplia variedad de poblaciones turísticas localizadas sobre espacios litorales. En función a la dimensión de los establecimientos turísticos, la importancia de la función balnearia en relación con otras actividades, la organización interna de la población, así como la relación con el medio ambiente, Mesplier y Bloc-Duraffour (2000) clasifican las localidades turísticas localizadas en espacio litoral en:

- a) Localidades marítimas elementales. Se trata de enclaves especializados, alejados de las zonas construidas y desarrollados en la década de los sesenta y siguientes. Poseen grandes hoteles equipados integralmente con variedad de restaurantes, piscinas y áreas de recreación y complejos de urbanizaciones aislados o situados a varios kilómetros unos de otros con un desarrollo turístico reciente. En los países turísticos tradicionales, como Francia o Italia, no es un fenómeno tan común, dado que los enclaves hoteleros en general han sido absorbidos por las sucesivas oleadas de urbanizaciones y se han integrado a espacios turísticos más amplios.
- b) Poblaciones marítimas especializadas. Son localidades creadas con fines turísticos o ciudades donde la función turística se impuso a las demás. El equipamiento (alojamiento, restauración y comercios) se adapta a la población turística y cuando el turismo reviste carácter estacional evidencia un sobre dimensionamiento de la oferta. La escasa presencia de otro tipo de actividades les otorga alta vulnerabilidad ante condiciones climáticas adversas.
- c) Poblaciones polivalentes. El turismo es una de las actividades económicas, junto con otras funciones industriales y del sector terciario. La polivalencia se refleja en una organización del espacio urbano en núcleos distintos y en una menor vulnerabilidad con respecto a las fluctuaciones de la temporada turística.

El interés de la planificación espacial varía en diferentes niveles. En el nivel nacional y regional es fundamental la selección y distribución de las áreas que serán desarrolladas, considerando el potencial turístico, los objetivos económicos, sociales y ambientales, así como también las relaciones con otros sectores de la economía; en tanto que en el nivel individual de ciudad o centro turístico prevalece el diseño físico y la estructura existente (Pearce, 1988).

La planificación en el nivel nacional en países que poseen poco desarrollo turístico requiere el análisis de los recursos y la delimitación de las áreas a desarrollar. En las naciones donde el turismo es una actividad importante, la planificación se centra en lugares específicos o en acciones correctivas para mitigar las consecuencias negativas producidas por la actividad. En ambos casos es fundamental una coordinación espacial con otros sectores de la economía, el desarrollo de la infraestructura debe tener en cuenta las necesidades y demandas del turismo, agricultura e industria de la zona. La coordinación es fundamental para evitar la destrucción de los recursos por otras actividades.

En el nivel regional la iniciativa puede surgir de la región, o bien de las regiones turísticas identificadas en el nivel nacional en función de la asociación espacial de los atractivos e instalaciones existentes. Se definen jerarquías, un centro regional puede servir como acceso a la región, proporcionar servicios y funciones de orden mayor, proyectar una imagen de promoción más fuerte y actuar como polo de desarrollo. Este centro puede desarrollarse en torno a una mayor concentración de atractivos, o bien, puede ser un centro nuevo.

Los aspectos ambientales son imperativos en el nivel regional, siendo necesario aplicar estrategias espaciales. Las medidas de zonificación pueden alentar la concentración o dispersión de la actividad turística. La concentración favorece la localización de las instalaciones en ciertas localidades. En cambio, la dispersión estimula la distribución de desarrollos en pequeña escala en toda la región, reduciendo las presiones ambientales en un determinado lugar.

La planificación espacial en el nivel local se ocupa de la organización física donde se encuentran los recursos (naturales o culturales) con localización fija y cierta vulnerabilidad. Se debe evitar comprometer el sitio, física o visualmente, con la ubicación imprudente de edificios, dado que el espacio litoral es particularmente vulnerable y el desarrollo sobre una duna frontal o su remoción ocasiona erosión. La planificación aspira el desarrollo armónico del área mediante un equilibrio adecuado entre la capacidad de carga, calidad y estilo urbanístico y compatibilidad de actividades, tanto turísticas como no turísticas.

Al planificar un desarrollo turístico, además de las condiciones físicas se debe considerar el uso y tenencia de la tierra. La compra de grandes extensiones de tierra o la adquisición de los derechos para ocupar un lugar resulta una condición previa al desarrollo del centro turístico planificado. El acceso al terreno brinda la posibilidad de desarrollar el centro turístico en su totalidad, construirlo como una unidad integral y funcional de acuerdo con los principios arquitectónicos o de planificación urbana.

La adquisición previa de la tierra minimiza los efectos de la especulación, reduce los costos legales y permite una recuperación más rápida de la inversión. Los lugares que ofrecen mayores extensiones de tierra en manos de menos propietarios resultan más favorables comparados con los terrenos con superficies más pequeñas, fragmentadas y con más dueños, como así también sobre aquellos terrenos cuyo título de propiedad está compartido entre varias personas. Las variaciones en la propiedad y tenencia de la tierra pueden influir tanto en la localización de los centros turísticos como en su forma de urbanización (Pearce, 1988).

Los centros turísticos integralmente planificados se adaptan al concepto de “new towns” o las “villes nouvelles” y surgen como producto de grandes operaciones de urbanismo. A diferencia de los diseños tradicionales con crecimiento espontáneo periférico que concentra aglomeraciones suburbanas, la ciudad planificada aspira integrar el crecimiento urbano en sistemas de equilibrio que mantengan el diseño original, pensado para un mercado que apunta a cambiar las pautas de vida de la zona donde proviene. La identificación de este mercado, permite reconocer un nuevo inversor y una nueva posibilidad de actuación entre el capital y el Estado.

2.6. Modelos teóricos de evolución del espacio turístico

El turismo puede ser considerado como un instrumento para la construcción de nuevos espacios de crecimiento y desarrollo territorial. De esta manera, las áreas de destino son entidades dinámicas sujetas a la evolución del desarrollo del turismo. La evolución del espacio depende de los cambios en las preferencias y necesidades de los viajeros, la degradación del marco físico e infraestructuras y el cambio producido en las atracciones originales, tanto naturales como culturales.

Distintos modelos teóricos explican la evolución del espacio turístico. Entre los geógrafos más destacados que analizan el tema se pueden citar como ejemplos: el modelo de evolución del espacio turístico de Miossec (1977), el modelo diacrónico de Chadeffaud basado en la creación de imágenes y espacios (1987) y el concepto de ciclo de vida de los centros turísticos propuesto por Richard Butler (1980), mencionados por: Lozato Giotart (1990), Callizo Soneiro (1991) y Vera et al. (1997), entre otros.

Miossec analiza la evolución del espacio de un destino turístico a partir del modelo hipotético deductivo, explicando la configuración de espacios de consumo recreativo y turístico en las periferias de los centros de producción. El modelo se articula sobre la base de un esquema concéntrico que traduce las relaciones económico-espaciales entre

un foco emisor central y un espacio receptivo periférico. En el proceso evolutivo considera cuatro elementos: los núcleos turísticos, las redes de transporte, la conducta de los turistas y las actitudes de las autoridades y de la población residente.

Según la propuesta de Miossec a medida que se expande la periferia turística se desarrolla un sistema jerárquico cada vez más complejo de destinos vacaciones y redes de transporte, mientras que turistas y residentes modifican su conducta. Postula su hipótesis afirmando que los núcleos turísticos pasan por diferentes fases caracterizadas por un crecimiento cuantitativo a un ritmo variable seguido de una ruptura cualitativa. Postula las siguientes fases: pre-turística, pionera, de desarrollo, de organización y de saturación; admitiendo una quinta fase orientada al mantenimiento del dinamismo del territorio y a su transformación, que sería la fase de reestructuración. El carácter dinámico y panorámico de su propuesta pone de manifiesto que los impactos particulares del turismo se vinculan con etapas específicas del desarrollo de los espacios turísticos.

Chadefaud parte de la interacción sistémica entre la demanda social (el mito), la oferta (el producto turístico) y el espacio como proyección de la sociedad global. El mito hace referencia al mensaje transmitido, al conjunto de representaciones mentales nacidas de textos, iconografías, fotografías, palabras sublimares, que mientras mantengan su poder y la moda no los reemplaza por otros, conservan las representaciones que alimentan una demanda social en expansión. La oferta se corresponde con la imagen transmitida del producto turístico y está integrada por las estructuras de alojamiento, los medios de transporte y el equipamiento recreativo, necesarios para garantizar las actividades de tiempo libre durante la estadía. Por último, el espacio turístico es la proyección de la sociedad global sobre un territorio, combinando el espacio material (alojamiento, transporte y equipamiento recreativo) implantado sobre un espacio físico y el espacio inmaterial producto de las imágenes que definen al mito (Callizo Soneiro, 1991).

Según Chadefaud la evolución de un destino turístico se caracteriza por las siguientes fases:

- a) Creación del producto. Corresponde al período inicial de localización espacial de los primeros elementos que relacionan las expectativas de la demanda y los componentes de la oferta (mito y producto), las representaciones simbólicas dirigidas a una demanda potencial impulsan la generación de una oferta de infraestructura, equipamiento y servicios, consolidando la estructura potencial que genera la siguiente fase.
- b) Madurez del producto. Se caracteriza por la expansión y complejización del producto, implica la acumulación de inversiones que desarrollan la oferta de alojamiento, transporte y actividades recreativas. A pesar de la consolidación de la estructura funcional pueden originarse episodios coyunturales de crisis.
- c) Obsolescencia del producto. El producto puede afectarse por competitividad, aparición de nuevas expectativas o cambios en las preferencias de la demanda, que provocan el declive del destino como consecuencia de una oferta inadecuada.
- d) Reconversión-mutación del producto. Aparición de un nuevo producto turístico que le brinda un nuevo significado al destino, manteniendo los componentes simbólicos y míticos de su contenido inmaterial anterior.

El modelo de Richard Butler (1980) se basa en las pautas del comportamiento de la demanda y en la capacidad de carga de los centros turísticos, previendo una relación positiva entre el incremento del número de viajeros y el desarrollo turístico. Sugiere una

jerarquía de centros turísticos definida en función del nivel de desarrollo, tipo de alojamiento, grado de participación de los actores sociales locales, extra-locales y estatus de los turistas. Propone una evolución temporal en seis fases, aplicando las etapas de vida del ciclo de un producto propuestas por el marketing basadas en: descubrimiento, inicio, desarrollo, consolidación, estancamiento y post-estancamiento.

Las etapas de descubrimiento, inicio y desarrollo corresponden a la creación y lanzamiento del destino hasta su consolidación en el mercado. La fase crítica de estancamiento se produce cuando aparecen síntomas de saturación, a partir de este punto el destino está abocado al declive total o parcial, si bien el modelo admite una fase de post-estancamiento que puede originar un rejuvenecimiento del producto. El declive deriva de su capacidad de competir en el mercado, originada por la pérdida de imagen y su consecuente disminución de la demanda.

En forma independiente al modelo teórico que se aplique, la evolución del espacio turístico es producto de cuestiones vinculadas con la magnitud y calidad de la oferta de los espacios de destino, las expectativas y preferencias del turista, las características del mercado turístico, la situación cambiaria, la estabilidad social y política del destino. Desde el punto de vista ambiental, las variaciones en el ciclo de vida entre diversos destinos turísticos reflejan diferencias en su capacidad de gestionar los procesos que conducen a la masificación y degradación ambiental.

La dinámica y evolución de un espacio turístico está fuertemente condicionada por los componentes territoriales, económicos y sociales que lo caracterizan, el contexto económico de la región donde se localiza y las tendencias económicas generales que afectan a la demanda y oferta. Las tendencias de la demanda están condicionadas por los cambios políticos y económicos en la escala mundial y por el desarrollo de la oferta y estrategias promocionales en la escala local. Cada espacio de destino turístico posee una estructura territorial, una imagen y un simbolismo, una oferta de consumo, una estructura poblacional, un mercado de trabajo, una estructura empresarial y una dinámica de intervención pública que debido a su especificidad, lo singularizan con respecto a otros destinos alternativos (Vera et al., 1997).

En este contexto se plantea el concepto de modelo de desarrollo turístico como el conjunto de elementos de estrategia diseñados por ciertos actores para alcanzar objetivos determinados. Se basa en un sistema organizado e implica una estrategia global, basado en la apropiación privada de porciones atractivas del territorio, a las que acceden determinados grupos sociales, haciendo un uso intensivo del mismo. Requiere una participación intensiva del Estado, a través de la construcción de las condiciones generales u obras de infraestructura para las actividades turísticas (aeropuertos, carreteras, energía eléctrica, agua, etc.), condiciones mínimas para asegurar la fuerza laboral y financiación pública (Vera et al., 1997).

2.7. La teoría de la autodestrucción del turismo

En forma paralela a los modelos de evolución del espacio turístico, se considera oportuno incluir en el análisis la teoría de la auto-destrucción del turismo propuesta por Peter V. Weise (1996) en su conferencia sobre "Desarrollo de un turismo incontrolado en el Golfo de México", presentado en la Conferencia internacional sobre "Procesos en las Ciencias de la Tierra, Uso de Materiales y Desarrollo Urbano" realizada en Bogotá (Colombia), en noviembre de 1996. Sostiene que el desarrollo incontrolado de hoteles y otras obras de equipamiento turístico destruyen el medio ambiente que sirve de base para la actividad, las ansias por obtener mayor rédito económico facilitan la instalación de

mayor capacidad de alojamiento, el destino pierde exclusividad, por ende se masifica y la propia actividad turística causa la destrucción del destino. ⁱⁱ

Esta teoría fue propuesta por Holder en 1987, en una conferencia organizada por la Escuela de Gestión de Banff (Banff School of Management) en Canadá. Postula que un sitio natural atractivo puede llegar a desarrollarse para un mercado exclusivo en escala ascendente, en el cual se establece un asentamiento humano de baja densidad que está dispuesto a pagar fuertes precios. Poco después, otros promotores entran en el juego y comienza a desarrollarse una competencia directa.

Con la finalidad de alcanzar mayores tasas de ocupación en el sector de alojamiento, se reducen las tarifas, disminuyendo de esta manera el nivel de calidad de los servicios y del equipamiento, convirtiendo al sitio en un destino turístico de masas. La elite se traslada hacia lugares más privilegiados, es decir menos impactados. Las presiones al medio ambiente marino y terrestre aumentan, se sobredimensiona la oferta turística. En forma paralela, el destino comienza a captar un incremento en la población que atraída por nuevos puestos de trabajo decide instalarse en el lugar. La población migrante se instala en el sector urbano definido en función a su capacidad económica y surgen zonas con asentamientos precarios donde los servicios urbanos básicos están ausentes. La expansión de la mancha urbana requiere mayores instalaciones para el tratamiento del agua potable, aumenta la presión de la demanda sobre la misma, y rápidamente el tratamiento de los desechos sólidos se convierte en un problema mayor para el medio ambiente terrestre.

Las urbanizaciones turísticas sobre el espacio litoral adoptan un diseño lineal densificado y concentrado en la primera línea de playa, que constituye una barrera de cemento concreto, impide la dinámica marítima y contribuye a degradar el recurso natural. Con la intención de satisfacer las demandas del mercado, se construyen enormes complejos de alojamiento al borde mismo del mar sometiendo este sistema a las fuerzas de la erosión y a los daños causados por los fenómenos meteorológicos. Para incrementar la oferta de servicios turísticos se destruye el ambiente natural en la zona costera, sin respetar su biodiversidad y geomorfología.

El impacto humano aumenta, al igual que el número de turistas provenientes de un nivel socioeconómico más bajo. Las poblaciones locales se ven marginadas en su propia tierra, se modifica la atmósfera local, y se potencian los efectos socio-culturales negativos del turismo al proliferar el oportunismo, la prostitución, las discotecas, el exceso de consumo de bebidas, el alcoholismo, el tráfico y consumo de drogas. A todo esto se suma la delincuencia, vandalismo y la violencia.

La fase final de este proceso de auto-destrucción ocurre cuando el mercado del turismo de masa abandona el lugar y los operadores turísticos orientan a su clientela hacia los nuevos destinos de moda, dejando atrás un medio ambiente degradado y una sociedad destruida.

La teoría comentada por Weise, sostiene que el turismo se desarrolla y declina en forma cíclica, a través de cuatro fases:

- Fase I. Un sitio remoto y exótico ofrece reposo, solaz y suministra un refugio a personas pudientes que viven aisladas del resto de la población local.
- Fase II. La promoción atrae turistas con recursos económicos más modestos, que buscan tranquilidad y descanso, e imitan los hábitos de consumo de sociedades con alto poder adquisitivo. Se incrementa el equipamiento hotelero y las facilidades turísticas para atraer un mayor número de visitantes. Se reorganiza el

uso de los espacios transformando las características originales del sitio, de un refugio paradisíaco se pasa a un conglomerado de urbanizaciones que impactan sobre el medio ambiente. La población local se convierte en empleados del sector turismo, en muchos casos abandonando la producción agropecuaria y ganando más en el proceso. Los turistas con alto poder adquisitivo, al verse invadidos buscan otros sitios para descansar. El aumento del flujo turístico hace inevitable la interacción entre los turistas y las poblaciones locales, originando una serie de consecuencias socioculturales, consideradas en general como negativas. El incremento en el número de plazas de alojamiento propicia un incremento en la oferta que supera la demanda, traducido en una consecuente disminución en las tarifas y deterioro del producto.

- Fase III. En el país o en la región ya se practica el turismo de masa, atrayendo un público con patrones de poder adquisitivo más bajo y diferente comportamiento social. Esto lleva a la degradación social y al deterioro medioambiental del sitio turístico.
- Fase IV. A medida que el sitio se hunde bajo el peso de la fricción, conflicto social y la producción de residuos y elementos contaminantes, se alejan los turistas dejando detrás de ellos las infraestructuras turísticas abandonadas, las playas y los entornos degradados y una población local incapaz de retomar su estilo de vida original.

Cuando un destino turístico alcanza la Fase III, generalmente la estrategia que adopta para revertir esta situación se basa en una promoción constante y costosa a fin de mantener el flujo turístico. Se impone el argumento promocional y los intereses económicos de diferentes actores sociales, como plan alternativo para restablecer la demanda, en lugar de analizar las causas de su alejamiento y tomar conciencia de la imperiosa necesidad de recuperar el medio ambiente contaminado.

Esta teoría guarda relación con los ciclos de vida propuestos en el modelo teórico de evolución del espacio turístico por Richard Butler, integrando una perspectiva de largo plazo proporcionado por la planificación estratégica. Es necesario establecer estrategias gerenciales apropiadas para los destinos que han alcanzado varias etapas del ciclo de vida y puedan alcanzar un turismo sustentable en cada fase. Esta perspectiva a largo plazo proporciona un control y responsabilidad para prevenir que el destino exceda su capacidad y el declive inevitable en la afluencia turística.

2.8. Consecuencias del turismo en el espacio litoral

El turismo en el espacio litoral es la forma más común del desarrollo turístico y el motivo de desplazamiento de los mayores flujos turísticos internacionales. El turismo realiza un elevado consumo y uso de suelo, originando diversos de modelos de implantación y transformación de estructuras territoriales, sociales y económicas. Los problemas y contradicciones que se derivan de su crecimiento plantean el impacto de la actividad sobre el espacio litoral (Vera et al., 1997).

El espacio litoral sufre degradación ambiental y destrucción, como consecuencia de la implantación de la urbanización turística. Las presiones ejercidas por una población creciente para disfrutar sus vacaciones en la costa, ponen en peligro la sustentabilidad ambiental de los destinos litorales. El cuidado del medio ambiente en el espacio litoral requiere un conocimiento de formas y procesos naturales, basado en la fragilidad y alta vulnerabilidad de la zona costera, así como también una cuidadosa planificación y gestión responsable (Vera et al., 1997).

Un mejor conocimiento de la dinámica de la zona costera permite reducir el impacto antrópico y constituye un elemento clave a considerar en la planificación y en el diseño de la urbanización turística para alcanzar un desarrollo sustentable local y regional. Tanto el planificador como el inversionista pueden obtener ventajas al seleccionar técnicas que reducen los costos a largo plazo y mitiguen los riesgos potenciales de impactos al medio ambiente causados por un nuevo desarrollo turístico.

Durante el proceso de planificación es preciso analizar el contexto global de actuación e integrar el nuevo desarrollo, considerando los aspectos ambientales, sociales y económicos donde se refleje su impacto. De tal forma que los beneficios a corto y largo plazo se traduzcan en el éxito económico de los desarrollos turísticos, el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades y el bienestar de los recursos naturales como el principal atractivo turístico (Vera et al., 1997).

El turismo en el espacio litoral realiza una reestructuración del medio, originada por una variedad de importantes actividades de construcción, como nuevos desarrollos urbanos, caminos, marinas o puertos. La sustitución de un entorno natural en un espacio litoral por un nuevo entorno basado en edificaciones presenta una variedad de resultados de largo alcance y muy duraderos en términos de las especies biológicas y las condiciones físicas existentes en el área. Estos cambios físicos alteran la apreciación visual y producen un efecto de urbanización homogénea (Pearce, 1988).

La nueva urbanización trae aparejada mayores desechos. El problema más frecuente en el espacio litoral es la contaminación del agua potable mediante la descarga de efluentes inadecuadamente tratados. El mar o la laguna, al igual que todos los espejos de agua conforman los recursos más atractivos para el desarrollo turístico, pero a menudo se utilizan como depósito de aguas negras por resultar más económico. Esta práctica origina la eutrofización de los recursos naturales mediante un incremento en las descargas de fosfatos o contaminantes que dañan la salud humana y destruyen la flora y fauna marina.

La rápida expansión del turismo y la consecuente construcción de equipamiento e infraestructura, que en algunos casos supera la provisión de instalaciones para el tratamiento de desechos, puede producir contaminación y la consecuente disminución del flujo turístico. Es imprescindible la provisión de infraestructura adecuada desde el principio de la urbanización, a fin de mitigar los daños ambientales producidos por la contaminación.

Las actividades recreacionales producen impacto ambiental. Entre los efectos de las actividades se incluye el aumento en la compresión del suelo y la erosión de la cubierta vegetal que afecta la diversidad de especies. En un espacio litoral las playas y las dunas expuestas a la actividad recreativa poseen alta vulnerabilidad y propensión a la modificación del hábitat, alterando la vida silvestre y destruyendo el medio ambiente (Vera et al., 1997).

Otro impacto asociado a la urbanización en el espacio litoral se debe a la dinámica de la población, acentuada por los aumentos en densidad poblacional como consecuencia de la estacionalidad de la actividad turística. El impacto más directo es la congestión física originada y experimentada en el espacio litoral concentrada en el período estival. La afluencia estacional aumenta la demanda de recursos naturales, como el agua y la energía, y genera mayores desechos.

Para analizar los impactos se pueden identificar tres técnicas: el análisis posterior a los hechos, el monitoreo de los cambios a través del tiempo y los métodos de

simulación. El análisis posterior a los hechos requiere un conocimiento profundo de las condiciones anteriores al desarrollo (suelo, vegetación, agua, vida silvestre). El monitoreo resulta útil cuando se realiza el estudio simultáneo de la causa (desarrollo turístico) y el efecto. Los métodos de simulación permiten prevenir impactos ambientales (Pearce, 1988).

El turismo puede generar impactos medioambientales tanto negativos como positivos, obedeciendo a su planificación y control de su desarrollo. La zona impactada depende del tipo y escala del desarrollo turístico, así como también de las características medioambientales del lugar (Acerenza, 1984; Pearce, 1988; Lickorish y Jenkins, 1997; McIntosh et al., 2001).

Entre los impactos negativos se encuentra la contaminación del agua (subterránea o del mar), del aire (originado por el excesivo tráfico de vehículos, polvo o suciedad del aire), acústica (concentración de turistas y vehículos), visual (diseño arquitectónico, urbanización inadecuada, excesivos anuncios publicitarios). La masificación de turistas produce congestión de personas y vehículos, que afectan al medio ambiente y a la población residente. También pueden presentarse problemas con el uso de suelo, donde el desarrollo turístico se apropia de terrenos aptos para fines agrícolas, y problemas vinculados con la propiedad o tenencia de las tierras que traerá como consecuencia un proceso de revalorización y especulación inmobiliaria.

El diseño incorrecto de una urbanización turística puede provocar inundaciones, sedimentación en las zonas costeras, contaminación hídrica, eliminación de la cubierta vegetal, alteración de canales naturales o servir de empalizada a los vientos agravando la destrucción del ambiente. La evacuación de escombros en el paisaje constituye un problema común de las zonas turísticas. Una evacuación inadecuada de los desperdicios sólidos procedentes de los hoteles y otras instalaciones pueden generar basura y problemas de salud medioambiental, originando la presencia de mosquitos, enfermedades y contaminación, además de resultar antiestético.

Los efectos positivos del turismo se apreciarán en un destino turístico bien planificado y controlado, que ayude a mantener y mejorar el medio ambiente. Para ello, será necesario la conservación de áreas naturales o zonas de recreo al aire libre a través de la creación de parques o reservas naturales evitando el deterioro ecológico. Los programas de conservación actúan un como un estímulo para limpiar el medio ambiente a través del control del aire, agua, contaminación acústica, eliminación de desperdicios y mejora de la estética del entorno (Vera et al., 1997).

El diseño de una urbanización turística puede realzar el paisaje natural o los rasgos étnicos que identifican a la cultura local. Toda urbanización trae aparejado el desarrollo de infraestructura local. El turismo requiere la construcción de aeropuertos y caminos, así como obras de eliminación de desperdicios y aguas residuales, servicios de telecomunicaciones, etc. proporcionando mejoras a la población residente a través del desarrollo turístico, así como beneficios económicos y socioculturales.

Los principales impactos económicos del turismo se vinculan con las ganancias en divisas, la contribución a los ingresos estatales, la generación de empleo y renta y el estímulo al desarrollo regional. Las dos primeras consecuencias tienen lugar en el nivel macroeconómico o en el ámbito nacional, mientras que las restantes se verifican en escala regional o local. Con excepción de las ganancias en divisas, las restantes consecuencias económicas se pueden obtener a través de la actividad turística nacional (Acerenza, 1984).

El impacto sociocultural del turismo implica el análisis de las consecuencias de la actividad sobre la comunidad receptora. Los destinos litorales reciben una fuerte influencia del turismo internacional, convirtiéndose en un importante agente de cambio. Si bien los turistas internacionales permanecen poco tiempo en el país anfitrión, requieren la implantación de modelos urbanos occidentales que satisfagan sus tradiciones, valores y expectativas (Acerenza, 1984).

En muchos países, los turistas tienen muy poco contacto con la población local, desconocen sus costumbres y tradiciones. En cierto modo, los turistas extranjeros no se integran a la sociedad, sino que se colocan frente a ella para observarla. Esta situación puede provocar el rechazo de los turistas por parte de los lugareños o bien la adopción de los patrones de comportamiento de los extranjeros, lo que constituye el efecto de demostración social, mediante el cual la población local imita las pautas y hábitos de los visitantes, modificando los valores morales y religiosos (Licorish y Jenkins, 1997).

El turismo origina impactos sobre el comportamiento y los valores sociales. Los turistas extranjeros trasladan su poder adquisitivo e inducen a la creación de instalaciones para su uso, así como también un comportamiento diferente que puede transformar el hábito social local al modificar y perturbar las normas establecidas por la población anfitriona. El turismo es un hecho social que puede producir cambios estructurales en la sociedad afectando las tradiciones y transformando la hospitalidad en prácticas comerciales.

El turismo puede acelerar el proceso de cambio social que impone la vida moderna, acentuando el consumismo, la relajación de la moral, la mendicidad, el consumo de drogas, la pérdida de dignidad humana o la frustración por la falta de satisfacción de las nuevas necesidades; así como también el vandalismo, subempleo y prostitución (Acerenza, 1984; Licorish y Jenkins, 1997). Si bien muchos de los impactos socioculturales son similares en distintos destinos turísticos, los resultados de un estudio en particular no constituyen una base para una conclusión general. Hay muchos factores que influyen en los impactos socioculturales y pueden producir resultados diferentes, dado que cada sociedad desarrolla su propia cultura, estilo de vida y actitudes hacia el turismo.

En el aspecto sociocultural, el turismo bien organizado favorece el contacto entre los visitantes y la población local, fomenta los intercambios culturales, origina un disfrute amistoso y responsable, así como refuerza vínculos entre los países. El turismo es un medio para el desarrollo y la promoción de regiones pobres donde las actividades tradicionales están en declive. El desarrollo del turismo proporciona una oportunidad para que la comunidad rural se inserte a la nueva actividad, conservando las tradiciones, el estilo de vida y brindando una opción alternativa de empleo (Acerenza, 1984).

Una urbanización turística puede renovar las tradiciones de la arquitectura local respetando las peculiaridades locales y regionales, el patrimonio histórico y el entorno cultural. Al mismo tiempo, el turismo contribuye al fortalecimiento de las artes y artesanías locales. En este sentido, el turismo se convierte en una opción de reanimación de la vida social y cultural de la comunidad anfitriona favoreciendo las actividades locales.

En paralelo con el ocaso de los modelos desarrollistas, el descreimiento de los instrumentos de planificación, el agravamiento de las problemáticas urbanas y la incapacidad de la planificación para resolverlo, se impone el análisis de la cuestión ambiental. Se origina a partir de la percepción de una serie de situaciones problemáticas que resultan las facetas de una problemática global. La cuestión ambiental plantea los conflictos percibidos a partir del desequilibrio de la relación población-recursos (incremento de la población y disponibilidad de recursos alimentarios), pérdida de

recursos naturales (desaparición de especies, agotamiento de suelos, degradación del recurso hídrico, contaminación del suelo, aire y agua, destrucción de espacios naturales y crisis energética (Kullock, 1998). En síntesis, la cuestión ambiental surge de un desequilibrio en la relación armónica que debería mantener la sociedad con la naturaleza.

Hasta mediados de los años setenta, gran parte de los estudios sobre el turismo se concentraban en la medición de los beneficios económicos, poniendo énfasis en la interacción entre los turistas y la comunidad anfitriona. Desde mediados de los años ochenta, la mayoría de los estudios del sector turístico se preocupan más por la relación anfitrión-turista, cuestionan el postulado desarrollo económico y aspiran mitigar los efectos negativos del turismo sobre el medio ambiente. Esta situación coincide con la aparición del Informe Brundtland (1987) y la Declaración de Río (1992) que introduce el cuestión ecológica, postulando un nuevo paradigma basado en el concepto de desarrollo sustentable, que implica una planificación estratégica y participativa donde se involucra la población residente y desde las prácticas turísticas se sientan las bases del denominado turismo sustentable (Vera et al., 1997).ⁱⁱⁱ

2.9. Hacia una nueva forma de turismo responsable

La importancia que asume la ecología en la última mitad del siglo XX, revitaliza la conciencia sobre las relaciones entre el hombre y el medio ambiente, propiciando un debate más profundo y generalizado sobre el impacto de la civilización industrial y postindustrial sobre el medio ambiente. En la actualidad el hombre comprendió que el hábitat tiene un límite y una vez superado, atenta contra la viabilidad de sus propios proyectos y del género humano. En este nuevo marco, el desarrollo sostenible se transforma en una propuesta y alternativa, ocupando gradualmente el centro estratégico de las decisiones para el desarrollo de programas nacionales y de productos turísticos específicos.

El desarrollo sostenible propone satisfacer las necesidades del presente sin poner en peligro la capacidad de las generaciones futuras para cumplir sus propias necesidades (Jafari, 2000). El concepto postula el mantenimiento de la integridad y diversidad ecológica, la satisfacción de las necesidades humanas básicas, tanto para el presente como para generaciones futuras.

Jafari (2000: 176) define al turismo sostenible como una ... *“modalidad turística que puede mantener su viabilidad en una zona durante un espacio de tiempo indefinido”*... Agrega posteriormente que, ... *“los problemas relacionados con la sostenibilidad radican a menudo en la competencia entre distintos sectores económicos por hacerse con los escasos recursos, tanto en tierra, agua y energía, como por lo que respecta a la capacidad de asimilación de residuos”*. Para resolver esta cuestión, propone una perspectiva globalizadora definiendo al concepto de desarrollo sostenible en el marco del turismo como ... *“aquel que progresa y se mantiene de tal forma que resulta viable durante un período indeterminado de tiempo, y que no deteriora o altera ni el entorno físico ni el humano hasta el punto de impedir que se produzca en ellos un desarrollo fructífero y se den las condiciones óptimas para el adecuado funcionamiento de otras actividades y procesos”*.

La sostenibilidad es un requisito de la calidad turística. Distintos segmentos de demanda, cada vez más diversificados que superan a los grupos de conservacionistas o ecologistas radicales, seleccionan destinos localizados en el espacio litoral con bajo índice de contaminación. La ausencia del interés por la calidad del medio natural afecta la competitividad del destino y de las empresas que lo componen, repercutiendo en

términos de empleo, captación de viajeros y consumo turístico. En definitiva, dificulta el progreso de la comunidad local.

La idea de sostenibilidad se relaciona con conceptos éticos, estéticos y tiene un profundo impacto en la orientación de los modelos de desarrollo, tecnología, organización para la producción y en el quehacer social y productivo cotidiano. El desarrollo turístico sostenible aspira evitar percances que puedan cuestionar los fundamentos del desarrollo en sí mismo, tales como la degradación de los ecosistemas, el cuestionamiento del patrimonio cultural, los cambios en las tradiciones, formas de vida y la competencia para acceder a los equipamientos colectivos y a las infraestructuras. El desarrollo sostenible es una forma de desarrollo turístico que debe permitir responder a las necesidades de los turistas preservando las oportunidades de uso de los recursos para el futuro (Jafari, 2000).

En este contexto es posible plantear el concepto de turismo responsable como la práctica turística que reduce al mínimo los impactos negativos, usando instalaciones locales, al demostrar un comportamiento cultural apropiado, adoptar sensibilidad hacia el medio ambiente e interactuar con los anfitriones. Los planificadores del turismo responsable antes de promocionar una inversión financiera, muestran consideración por las aspiraciones de la población residente y trabajan en asociación con ellos (Jafari, 2000).

El éxito de los destinos depende de la limpieza de los entornos y los espacios protegidos, así como de los atributos sociales, culturales y económicos. Para asegurar la calidad de un destino es fundamental realizar una planificación medioambiental, que proporcione las bases para la consecución de actividades humanas integradas, controladas y sostenibles. La planificación se realiza siguiendo un proceso sistemático de definición de objetivos, estudios y análisis (auditorías) medioambientales, la formulación de un plan con recomendaciones para el control del desarrollo turístico y para su implementación, seguido de la gestión continua o permanente.

La planificación involucra distintos niveles, desde el macro-nacional y regional hasta el micro de los destinos y emplazamientos. El nivel macro de la planificación proporciona el marco de referencia para el desarrollo de actividades en el nivel comunitario, incluye la definición de políticas de desarrollo turístico y uso del suelo, contemplando atractivos y actividades, emplazamientos que surgen de proyectos de desarrollo, declaración de espacios protegidos, segmentación y posicionamiento en el mercado turístico, infraestructura de transporte y apoyo, planes medioambientales. El nivel micro comprende los centros turísticos y las zonas de desarrollo, donde los planes medioambientales integran el turismo en los patrones globales del desarrollo deseado, teniendo en cuenta la comunidad y su participación en la toma de decisiones (Jafari, 2000).

La planificación del emplazamiento se centra en la localización y la distribución de los edificios y estructuras, el diseño del equipamiento, la conservación del paisaje, las instalaciones de recreo y otros usos afines. La planificación medioambiental puede satisfacer necesidades económicas, sociales y culturales, al mismo tiempo que mantiene la integridad ecológica de una zona concreta, consolidando el turismo del presente, protegiendo y mejorando esas oportunidades para el futuro. Implica tomar decisiones políticas difíciles sobre la base de complejos equilibrios sociales, económicos, medioambientales y políticos; requiere una visión transectorial e integrada que involucre al sector público, el sector privado, el tercer sector y a los ciudadanos, buscando la obtención de los mejores y mayores beneficios sin descuidar al medio ambiente.

ⁱ El concepto de resort hace referencia al término de enclave; en léxico turístico alude a los complejos turísticos independientes del entorno que los rodea. Estos complejos turísticos independientes se los conoce como “enclave-complejo turístico”, se suelen asociar con el sol, mar, arena y sexo, y se ubican preferentemente en países del tercer mundo. En sus instalaciones ofrecen alojamiento de alta categoría e instalaciones para las prácticas del tiempo libre (piscinas, canchas de tenis, campos de golf, gimnasios, deportes varios y recreación a cargo de un equipo de profesionales). Son demandados por turistas occidentales que buscan un espacio común para trasladar sus prácticas y costumbres, independientemente del país en que se localicen. Por lo general, la propiedad está en manos de empresas transnacionales y se cuestiona el rédito que aporta a la comunidad local.

ⁱⁱ Peter Weise se desempeñó como geólogo de exploración en la compañía petrolera estatal mexicana PEMEX. En 1973 llegó a la Península de Yucatán cuando se creaba el Estado de Quintana Roo, en busca de un yacimiento de roca caliza de alta calidad para ser exportada a Estados Unidos y determinar la localización de un puerto de aguas profundas para la salida de dicho material. Durante los veinte años siguientes observó atentamente el crecimiento de Cancún y el desarrollo urbano. Recopiló artículos periodísticos de dos medios de comunicación social local, Diario de Yucatán y Novedades de Quintana Roo que depositó en CSI-UNESCO en París y en la Unidad de Desarrollo Económico Sostenible en la Universidad de las Antillas. Después de su retiro, se implicó activamente en la educación ambiental y trabajó en la Fundación Fairhope (FEEF) para ayudar a establecer un centro de educación con categoría similar a Pelicans. Patrocinó una serie de conferencias en la Universidad de Alabama del Sur y participó en programas de la Fundación de la Reserva de la Bahía, en el Refugio Nacional de Fauna Secour del Bon, en el Laboratorio de Mar de la Isla Dauphin y en el Departamento de Ciencias Marinas de la Universidad de Alabama del Sur.

ⁱⁱⁱ En 1989 se publicó Our Common Future (Nuestro Futuro Común), informe elaborado por la United Nations World Comisión on Environment and Development – Comisión Mundial de la Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Desarrollo, más conocida como Comisión Brundtland, por la presidencia Noruega (Jafari, 2000).

CAPÍTULO 3 – LAS URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS

3.1. Introducción

Desde los postulados del discurso económico, el turismo representa una importante fuente generadora de divisas, en especial el turismo de sol y playa que busca escenarios costeros marítimos. El principal motivo de desplazamiento se basa en la atraktividad del lugar y la belleza de la zona costera, que sumado al patrimonio cultural, le brindan singularidad a cada destino turístico.

En palabras de Barrado y Calabuig (2004:56) definen el destino desde la teoría de los sistemas, indicando ... *“el destino debe ser entendido como un subsistema turístico formado por elementos espaciales (recursos territoriales, infraestructuras, etc.), administrativos (legislación, políticas) y productivos (factores y recursos de producción, agentes, inversión, etc.), así como el conjunto de sus interrelaciones y los efectos que producen, que son fundamentalmente sectoriales (unos bienes y servicios producidos y consumidos in situ) y geográficos (nuevas realidades paisajísticas, cambios en las relaciones territoriales previas, percepción del territorio, imágenes, etc.)”* ...

El conjunto de los atractivos le brinda potencialidad turística al espacio litoral, situación que favorece la implantación de urbanizaciones turísticas. Para abordar el tema se presenta una breve caracterización del surgimiento de las primeras urbanizaciones turísticas en las costas americanas; luego se analizan distintos significados de la palabra balneario, diferenciando desde la práctica del baño hasta el lugar especialmente diseñado y equipado que brinda el servicio básico de sombra. Se analiza la evolución del turismo en Argentina a partir del proceso de fragmentación y valorización de la zona costera, que favorece el surgimiento del pueblo balneario transformado en una urbanización turística.

En una escala de análisis con mayor detalle se considera el corredor turístico de la costa atlántica enlazado por la Ruta 11 – Interbalnearia, para luego reflexionar sobre las distintas fases de desarrollo de la localidad de Villa Gesell, describiendo el proceso de transformación territorial.

3.2. El surgimiento de urbanizaciones turísticas en las costas americanas

El turismo en América comienza a desarrollarse en las zonas templadas situadas en los extremos del continente. Durante la primera mitad del siglo XX surge Atlantic City (Estados Unidos) y finalizando el mencionado siglo se posicionan turísticamente tres sectores de playas del cono sur, vinculadas por una latitud casi compartida: Pocitos (Uruguay), Mar del Plata (Argentina) y Viña del Mar (Chile). El surgimiento de los nuevos espacios de ocio responde a una cuestión cultural, dado que las poblaciones radicadas en las zonas templadas americanas procedían de Europa, instalándose con marcada presencia anglosajones en el norte y latinos en el sur, quienes trasladan el hábito de vacacionar en la orilla del mar durante el período estival.

Después de la Revolución Industrial se estimuló la creación de diversos servicios que indirectamente facilitaron el desarrollo de la actividad turística. Se extienden rápidamente las vías ferroviarias, se abren nuevos caminos y mejoran los servicios de comunicación, para facilitar el acceso de las materias primas a las fábricas y redistribuir el nuevo producto elaborado al mercado mundial. Se origina una transformación económica

y social, surge una clase media próspera, con nuevas preferencias y necesidades en relación con los viajes, introduciendo un cambio rotundo en el mercado turístico. El desplazamiento se ve favorecido por las mejoras introducidas en los medios de transportes, que incorpora los adelantos tecnológicos y propicia un aumento en el número de personas que realizan viajes por placer.

Tal como lo afirma Acerenza (1984:60) ... “ *el impacto producido por las mejoras en los medios de transporte origina un gran incremento en el tráfico de pasajeros, como consecuencia de la introducción de los barcos a vapor y los ferrocarriles*”... “*Durante la primera mitad del siglo XIX, fueron las balnearias, y no las ciudades industriales, los que registraron el mayor índice en el aumento de población*”. Esta situación trajo como consecuencia un incremento en la actividad comercial, se construyen nuevos hoteles, muelles y diversiones públicas con el objetivo de atraer más visitantes, en ciudades europeas de relativa importancia, o bien en ciudades con funciones portuarias. Cabe mencionar, que en ese momento la principal ruta marítima comercial se localizaba en el hemisferio norte, uniendo los puertos europeos con la ciudad de Nueva York.

El acondicionamiento de las estaciones balnearias llega a las costas de Estados Unidos. En el año 1824 se funda sobre la costa atlántica (Estado de New Jersey) un centro turístico denominado Atlantic City, caracterizado por las bondades de un clima menos riguroso, extensas playas con médanos y cercano a importantes centros de población. Desde sus orígenes fue planificado y desarrollado como un centro vacacional de playa destinado fundamentalmente a la población de Filadelfia y Nueva York, a la cual estaba unida por un ramal ferroviario de la Compañía Camden and Atlantic Railroad. La nueva urbanización se diseña bajo un estilo de urbanismo moderno, que intenta reproducir la oferta e imagen de Trouville, se diseña una avenida principal que concentra lujosos hoteles, teatros, hipódromos, casinos, salones de baile y conciertos, y la posibilidad de realizar actividades deportivas en el agua, excursiones en bote, facilidades para el baño de mar. En 1852 se incorpora a la administración estatal.

Con respecto a la evolución del turismo en América del Sur, resulta interesante analizar el devenir de tres localidades (Viña del Mar, Mar del Plata, Piriápolis), que surgen en forma casi simultánea pero con un mismo fin, convertirse en un espacio de ocio construidas sobre la costa destinado al alojamiento de una clase económica pudiente, proveniente de sus respectivas ciudades capitales. La proximidad geográfica y el momento fundacional, permiten plantear el surgimiento de tres destinos localizados en países limítrofes diferentes y próximos al paralelo 35° de Latitud Sur. El año 1874 se reconoce la fundación de Mar del Plata (Argentina), Viña del Mar (Chile) y Pocitos (Uruguay) se afianza como el barrio más turístico de Montevideo.

El 10 de febrero de 1874 se considera como fecha de fundación de Mar del Plata, en coincidencia con el día de aprobación y reconocimiento oficial del pequeño poblado preexistente instalado en torno a un saladero, cuyo trámite fue iniciado por su propietario: Patricio Peralta Ramos, a quien se reconoce como fundador. Si bien, el poblado ya existía y la fecha surge de una mera cuestión administrativa, se destaca el año del trámite que le da consistencia al análisis evolutivo del surgimiento de las urbanizaciones turísticas litorales en las costas del sur. Tres años más tarde, el fundador vende parte de los terrenos a Pedro Luro, quien realiza la transformación del poblado en una villa turística. Con la llegada del Ferrocarril Sud y la construcción del primer hotel de lujo (Bristol Hotel) pronto el poblado asume al rango de ciudad (1907) y capta una corriente turística elitista proveniente de Buenos Aires. El éxito alcanzado, origina un proceso de fragmentación del litoral marítimo bonaerense y favorece la reproducción del modelo urbanista a lo largo de la costa, surgiendo nuevos destinos turísticos litorales, hacia el sur Necochea (1881), Miramar (1888), Mar del Sud (1889), hacia el norte Ostende (1908),

Villa Gesell (1931), Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Pinamar (1943), entre los más destacados.

En las costas de Chile se destaca la presencia de Viña del Mar, que nace en 1874 como un barrio residencial de Valparaíso a instancias de José Francisco Vergara y cuatro años más tarde obtiene el rango municipal. Comienza a cumplir funciones de balneario en 1880 a partir de la inauguración del Gran Hotel y recibe turistas de Santiago (distante a 114 km.). Entre 1880 y 1900 surgen nuevos balnearios en la costa del Pacífico: Algarrobo (1885), Cartagena y Las Cruces (1890), Zapallar (1893) y Papudo (1897). El origen se debe a residentes de Santiago, que frecuentaban destinos litorales europeos, en ese momento estaban de moda los balnearios de Biarritz, Deauville, Trouville, Cannes, entre los más destacados. La influencia de la clase aristocrática chilena es relevante en todos los balnearios originados a fines del siglo XIX, donde repiten un modelo de urbanización similar basado en el trazado de las calles, la arquitectura de las grandes villas residenciales, la incorporación de árboles al paisaje, como palmeras y araucarias, utilizadas en las playas del Mediterráneo.

Con excepción de Viña del Mar, los primeros balnearios nacen junto a las bodegas. En un comienzo, las primeras casas se ubicaron sobre los roqueríos, más tarde ocuparon las playas. Esta organización del espacio se observa en Zapallar, donde las grandes casas se construyeron junto a la caleta de los pescadores; en Maitencillo y Concón el Gran Hotel se construye junto a las rocas y no en la playa, lo mismo sucede en Algarrobo y Las Cruces. La ubicación original de los balnearios se debe a que los veraneantes no dominaban el mar, se bañaban junto a los pozones formados entre las rocas donde se habilitaban espacios de sombra (sombraderos) y cabinas para hombres y mujeres en sectores diferenciados.

A partir de 1915 comienzan a utilizarse las playas, cuando los más osados aprendieron a sortear las olas y resistir las corrientes. Tanto hombres como mujeres comenzaron a disfrutar del mar en forma conjunta y tomar sol sobre la arena.

Entre los años 1900 y 1935 se registra un gran auge en la creación de balnearios distribuidos a lo largo del litoral, favorecido por la extensión de las vías férreas. En 1910 el ferrocarril llegaba hasta Papudo, dos años más tarde las vías propician el surgimiento de Llo-lleo. En 1917 se funda una Sociedad Inmobiliaria que urbaniza Quintero. En 1920 se construyen hoteles de lujo en Concón y Maitencillo; y en la década siguiente comienza el loteo de nuevos balnearios localizados en El Quisco, El Tabo e Isla Negra (al sur de Valparaíso). En 1942 se crea el balneario Rocas de Santo Domingo y en 1947 surge Reñaca como un balneario más selectivo, lindando con Viña del Mar. En 1956 se crea Cachagua y en 1982 se posiciona Marbella. Las costas del litoral central de Chile presentan bahías con playas sedimentarias, que permitió el desarrollo de una oferta diversificada compuesta por más de treinta urbanizaciones balnearias, que brindan un completo y variado equipamiento turístico y se encuentran enlazados por la Ruta Costera (Bassetto et al., 1995).

En las costas de Uruguay los primeros antecedentes de espacios litorales destinados al ocio a fines del siglo XIX se localizan en Pocitos, actual barrio residencial de Montevideo. Su nombre se debe a las cachimbas o pocitos que cavaban las lavanderas en las orillas del arroyo que desembocaba sobre la playa, extendida entre las puntas Trouville y del Buceo. Si bien Pocitos nace y crece para la población de Montevideo, las prácticas recreativas de fines del siglo XIX imponían la selectividad y exclusividad de los espacios de ocio, surgiendo nuevos balnearios, entre ellos Punta del Este. En 1829, Francisco Aguillas propietario de saladeros, funda una pequeña villa denominada Ituzaingó con fines económicos, dado que pretendía explotar los recursos del mar; la suceden Punta Ballena, San Fernando de Maldonado y San Carlos, en torno a

la Bahía de Maldonado, donde destaca la Península de Punta del Este, bañada por las aguas del Río de La Plata y el Océano Atlántico.

En 1842, la península fue comprada por los hermanos Lafone y a comienzos del siglo XX llegan los primeros turistas. Primero aparecieron las familias pudientes de Maldonado y de Minas, a ellas se unieron otras de Montevideo y Buenos Aires, demostrando una definida presencia en Punta del Este desde los inicios. Según reseña Fernández Fuster (1991:337), ... *“en esa época surgieron diversas empresas dirigidas por ingleses —entre ellas el ferrocarril—, dando un nuevo elemento a la composición de la corriente. Uruguayos y Argentinos edificaron las primeras casas de veraneo con preferencia en la zona de Playa Mansa y en los alrededores del Faro y del Puerto de Pescadores, urbanización que fue formando la calle Gorlero, que antes era la carretera de acceso”...*

En la historia de Punta del Este se destacan en las primeras décadas del siglo XX el accionar de tres personajes que colaboraron en la definición del perfil turístico del lugar. El primero es el emir Emin Arslan, patrocinó edificios y servicios, promocionando el destino entre su círculo más selecto de amistades europeas. El segundo fue el inglés Burnett, que forestó con pinares, modificando el paisaje natural de Punta del Este. El tercero es el uruguayo Antonio Lussich, que creó el Jardín Botánico. Más tarde se suman dos grandes aportes, uno vinculado con el alojamiento, Pedro Risso un destacado hotelero de profesión, consolida el sector denominado La Mansa al estar bañadas sus costas por el río de La Plata y en el transporte, comienza a operar una línea aérea uniendo Buenos Aires con Punta del Este, a través de un servicio de hidroplanos (Fernández Fuster, 1991).

La urbanización fue creciendo y su mayor aporte lo realiza Mauricio Litman, un argentino que a partir de 1945 vislumbró el porvenir de los médanos y las condiciones climáticas favorables que presentaba el lugar, y aprovechando la implantación del turismo masivo en Mar del Plata, comenzó a construir un nuevo espacio recreativo localizado en la otra orilla del Río de La Plata, trasponiendo los límites de Gorlero y desarrollando la zona denominada La Brava, donde las playas tienen frente sobre el Océano Atlántico. A fines de la década de los años sesenta comienza un proceso de sustitución de las antiguas residencias de veraneo por modernos rascacielos. En la actualidad, Punta del Este es el principal destino de sol y playa en la costa uruguaya, equipado con muy buena hotelería y un destacado puerto deportivo.

Según relata Bassetto et al. (1995), Francisco Piria de nacionalidad uruguaya y vinculado con la fabricación de navieros, compra en el año 1892 un campo de 2.700 has. localizado entre el cerro Pan de Azúcar y el mar, a orillas de una ensenada llamada Puerto del Inglés en el departamento de Maldonado, con la finalidad de realizar una urbanización. Su estratégica localización, distante a 100 km. de la ciudad de Montevideo y 45 km. de Punta del Este, así como las condiciones geográficas del lugar por la presencia de un promontorio rocoso que avanza hacia el mar (Punta Fría) y al abrigo del cerro Pan de Azúcar (400 m. de altura), hace que las aguas queden protegidas de las fuertes olas del mar.

Las primeras tareas de Piria se centraron en la forestación de los médanos para fijar la arena y comenzar con la urbanización. En 1904 construyó el Gran Hotel, en su momento fue considerado como uno de los hoteles más lujosos de sudamérica, ofreciendo casino e instalaciones termales. En 1913 comienza a rematar lotes entre sus amistades y conocidos de Montevideo y Buenos Aires. En 1916 construyó el Puerto Nuevo y comenzó una fuerte campaña publicitaria; dos años después tenía el futuro consolidado, con excelentes inversiones, infraestructura y cuidadosa urbanización. Al respecto, Acerenza (1984:67) afirma: ... *“Piriópolis fue planificado y desarrollado desde*

su inicio, exclusivamente para fines vacacionales, por lo que constituye el primer desarrollo turístico que se encara en Iberoamérica con este propósito”...

El paseo litoral se completó con la Rambla de los Argentinos, la Fuente del Toro, el Templo de Venus, la Cascada de San Antonio y numerosos espacios verdes (1920). En la actualidad se denomina Piriápolis, se extiende a lo largo de dos kilómetros, desde Punta Fría al este hasta playa Grande al oeste, teniendo como fondo la serranía de las Ánimas. La ciudad se encuentra ubicada entre cerros graníticos con características agrestes, sobre una zona de ecotono donde se combina la presencia de la sierra con la playa, formada por arenas finas y bañadas por la mezcla de las aguas del río de La Plata y el mar (Fernández Fuster, 1991).

El éxito alcanzado por Piriápolis y Punta del Este, favoreció el desarrollo de urbanizaciones turísticas más recientes localizadas en la costa y enlazadas por la Ruta Interbalnearia (Ruta 10). Entre Montevideo y Piriápolis se desarrolla Atlántida, y desde Punta del Este hacia el norte (lindando con Brasil) surgen pequeñas urbanizaciones entre las cuales se puede mencionar: La Barra, José Ignacio, La Paloma, Cabo Polonio, Aguas Dulces, Punta del Diablo, La Carolina y Barra del Chuy. Desde José Ignacio hasta Barra del Chuy están enlazadas por la Ruta 9, en su conjunto conforman la oferta turística de sol y playa de Uruguay, y comparten una marcada estacionalidad estival.

Los ejemplos analizados permiten plantear una comparación. En América al igual que en Europa, antes del primer conflicto bélico de alcance mundial, el turismo asumía una importancia creciente. Si bien existen otros destinos turísticos americanos que en el transcurso del siglo XX captan demanda internacional, solo se seleccionaron los casos analizados porque comparten un origen y evolución similar, constituyendo claros ejemplos de las transformaciones territoriales en la zona costera como consecuencia del desarrollo de urbanizaciones turísticas.¹

3.3. El balneario a través del tiempo

El Diccionario de la Real Academia Española define el significado de la palabra “balneario” como: adj. *Relativo a los baños: estación balnearia. Lugar donde se toman baños medicinales.* Cabe destacar que el primer significado adjudicado se basa en un adjetivo, es decir como una cualidad de un objeto o lugar (www.rae.es – 10/01/11).

Por su parte, Jafar Jafari en la Enciclopedia del Turismo indica (2000:82): ... *“Un balneario es un complejo turístico que ofrece agua mineral para beber y aguas termales para tomar baños”...* En esta primera parte de la definición, el sentido gramatical de la palabra balneario dejó de ser una cualidad para transformarse en sustantivo, y alude concretamente a un lugar. Continúa explicando ... *“Aunque el fenómeno se remonta al menos a las épocas de los griegos y los romanos, la palabra inglesa que se corresponde con balneario, spa, viene del nombre de la ciudad de Bélgica que ofrecía curas médicas en ambientes agradables”...* *“tenían una mezcla de funciones sanitarias y de placer”...*

La definición que aporta Jafar Jafari connota la presencia de aguas minerales curativas, el inicio de las prácticas recreativas vinculadas al concepto de salud y la necesidad de un acondicionamiento específico para hacer más agradable la curación, o bien, su tratamiento preventivo. Al respecto, Fernández Fuster (1978:570) acota: ... *“en la época prerromana el reconocimiento del valor curativo de ciertas aguas debió producir afluencias de –curistas- a los lugares termales y minero-medicinales y al aprovechamiento industrial –embotellado- de sus aguas” ... “la importancia de estos lugares se pone de manifiesto en los repetidos hallazgos de monedas romanas, cerámicas y exvotos como las aras dedicadas a las ninfas y otras divinidades”...*

En este contexto, el significado de la palabra balneario tiene su apogeo en Europa, desde el siglo XVIII a comienzos del XIX, estaba fuertemente unida a los principios terapéuticos y su práctica restringida a las clases pudientes. Surge como una necesidad para afrontar las enfermedades y epidemias, producto de una degradación del entorno natural y el hábitat de las sociedades causada por la industrialización. La carencia de medicamentos revaloriza las propiedades terapéuticas de las aguas termales. El desarrollo y concentración de servicios termales y sus instalaciones balnearias buscan una localización alejada de los lugares industriales, surgiendo nuevos escenarios balneotrópicos caracterizados por los servicios de salud, reposo y recreo.

Durante el siglo XIX, el balneario especializado en aguas termales, cuya práctica reviste el nombre de termalismo, busca nuevos escenarios y encuentra en las zonas marítimas de las costas de Inglaterra su momento de esplendor. Surgen los “Piers” o instalaciones marítimas para pasear y realizar tratamientos eoloterápicos o baños de brisa de mar y helioterápicos o baños de sol, promovidos por Auguste Rollier. En las costas británicas se desarrollan las localidades Brighton, Southport, Blackpool, Bournemouth y Clevedon; en las costas francesas: Deauville, Plombiers, Cotentin, Trouville, Dinard y Biarritz, frecuentadas por la realeza, nobleza y aristocracia en general y utilizadas como centros de cura y reposo, para más tarde transformarse en destinos estivales (Fernández Fuster, 1978).

La evolución de las prácticas balnearias implicó un proceso de urbanización litoral, basado en la ordenación del espacio siguiendo criterios visuales y estéticos, valorizando las cualidades del paisaje. El frente marítimo cumple un doble rol, facilita la práctica del baño y actúa como el lugar de encuentro social, se transforma en un lugar con fuerte valor social y cultural, especializado en el uso recreativo y turístico que se impone y desplaza usos preexistentes (pesqueros, portuarios) y define un nuevo modelo de urbanización específico basado en la valorización e integración de espacio litoral al urbano, la transformación territorial, la generación de un nuevo espacio social, alcanzado una rápida difusión en otras localidades marítimas.

El primer significado de balneario descrito por Jafar Jafari se remonta a las prácticas europeas del período pos industrial. A partir de los cambios en los hábitos y prácticas recreativas surgen lugares especializados que adoptan la forma de complejos turísticos placenteros dedicados al descanso y al recreo. En concordancia con esta afirmación, Jafari acota: (2000:82) ... *“La transformación de los balnearios en complejos turísticos de placer, junto con el llamado Grand Tour, así como la aparición y el crecimiento de los destinos costeros, constituyen los comienzos del turismo tal como lo conocemos hoy”*... reasignando un nuevo significado al concepto de balneario.

En la cultura argentina, basada en la evolución de las prácticas turísticas y recreativas en la zona costera, el término balneario asume otra dimensión gramatical. En las Directrices de Playas y Balnearios elaboradas por un equipo interdisciplinario con intervención de la Secretaría de Turismo de la Nación, en el año 2005, se define de la siguiente forma: ... *“área de recreación ubicada sobre los sectores costeros de océanos, ríos o lagunas, en las que se localizan instalaciones destinadas a proporcionar servicios básicos para la realización de actividades de playa (apoyatura sanitaria, administración, gastronomía, comercio, seguridad, primeros auxilios, actividades culturales, deportivas y complementarias) a través de una explotación comercial”*... (Dadón, 2005:64). Bajo este significado se emplea el concepto de balneario en la presente investigación.

3.4. La evolución del turismo en Argentina

El turismo en nuestro país toma mayor auge a fines del siglo XIX, según Schlüter (2001) existen ciertos acontecimientos relevantes que inciden en la transformación económica, política y social argentina. Por un lado, se consolida políticamente el país y luego de unificar las voluntades nacionales con la aprobación de la Constitución Nacional (1853) comienza una nueva etapa en la economía argentina que favorecerá las prácticas turísticas, que serán impulsadas por los jóvenes de la Generación del 80, algunos años después. Otro factor clave para facilitar el desplazamiento fue la construcción de la red ferroviaria nacional (1857), elemento indispensable para el desarrollo turístico, ofreciendo mayor seguridad y rapidez en el viaje. ⁱⁱ

El crecimiento poblacional en las costas del Río de La Plata, sumado a la necesidad de extender las tierras para el cultivo superando los límites naturales que impone el Río Salado en la provincia de Buenos Aires, propició la llamada “Conquista del Desierto” finalizada en 1879, que a cargo del General Julio Argentino Roca, tuvo como objetivo destruir los pueblos originarios y sumar las nuevas tierras conquistadas a la producción agrícola-ganadera. El país estaba en crecimiento y necesitaba mano de obra que pudiera desarrollar la técnica de rotación de cultivo vigente en ese momento histórico, por ende se inicia un nuevo proceso poblacional favoreciendo el ingreso de grandes corrientes migratorias procedentes principalmente de Europa. La magnitud de este nuevo flujo inmigratorio introdujo cambios de costumbres en las áreas de asentamiento e incidieron junto con el ferrocarril a la expansión agropecuaria que permitió el rápido enriquecimiento de las familias (Schlüter, 2001).

En aquellos tiempos, durante los calurosos veranos porteños se buscaban lugares frescos, las familias adineradas construyeron mansiones rodeadas de parques en los barrios de Belgrano y Flores, o frente al río. Según reseña Gascón (1942: 127), ... *“las excursiones veraniegas, no superaban los límites de los pueblos de frente al río, San Isidro y San Fernando, situados casi en la periferia de la metrópoli. Algunas familias pudientes pasaban el verano en Montevideo”*... El río se convertía en una alternativa para el ocio veraniego, sin importar la orilla en que se asentaban, se compartían los placeres del agua y las frescas temperaturas.

A fines del siglo XIX y hasta la Primera Guerra Mundial, la economía nacional es próspera. Los historiados coinciden en llamarla la “Belle Epoque” en coincidencia con la abundancia y prosperidad económica, los miembros de las clases pudientes importan de Europa un estilo de vida caracterizado por el lujo y la ostentación, reflejado en la arquitectura y las prácticas recreativas del tiempo de ocio. En coincidencia con la afirmación de Bertoncetto (1992: 4), ... *“se consolida una clase social de altos ingresos y con tiempo libre, la nueva oligarquía agropecuaria, que se abocó en gran parte a una vida dispendiosa, gastando fortunas en viajes a Europa y tratando de imitar a su regreso el estilo de vida de la aristocracia europea, resultó el motor indispensable para la expansión del turismo”*....

Las prácticas recreativas imponían la frecuentación de exclusivos clubes sociales y espacios destinados para “ver y ser vistos” por representantes de una misma alcurnia o clase, tal como lo indicaban las prácticas sociales de ese momento. En este contexto se plantea la necesidad de construir una ciudad balnearia alejada de Buenos Aires, donde se pudiera realizar una vida social intensa y exclusiva para el grupo elitista y dominante de la economía y política nacional. Así nace Mar del Plata, que merced a la llegada del Ferrocarril del Sur en 1886 y la inauguración del Bristol Hotel en 1888, se consolida en los albores del siglo XX como el primer balneario argentino.

Se consolida la hotelería basada en una arquitectura de estilo europeo y con espacios pensados para la práctica de actividades recreativas, tanto para hombres como para mujeres de la alta sociedad argentina, que vendrán a hospedarse durante todo el verano en lujosas habitaciones y estarán acompañados por su séquito personal que ocupará un ala separada destinada a los trabajadores. Surgen en nuestro país numerosos hoteles de lujo, sinónimo del buen gusto y confort, que conformaron la época dorada de la hotelería nacional, de los cuales muy pocos persisten en el presente. Entre algunos de los ejemplos emblemáticos que representan esta época se pueden mencionar: Hotel Edén (1887, La Falda, Córdoba), Bristol Hotel (1888, Mar del Plata, Buenos Aires), Hotel de Quequén (1895, Necochea, Buenos Aires), Hotel Termas de Rosario de la Frontera (1896, Salta), Hotel Los Pinos (1896, Termas de Río Hondo, Santiago del Estero), Hotel Tigre (1906, Tigre, Buenos Aires), Hotel Plaza (1907, Capital Federal, Buenos Aires), Sierras Hotel (1908, Alta Gracia, Córdoba), Hotel Continental (1910, Empedrado, Corrientes), Club Hotel Sierra de la Ventana (1911, Sierra de la Ventana, Buenos Aires), Hotel Cacheuta (1913, Termas de Cacheuta, Mendoza), entre los más destacados.ⁱⁱⁱ

Algunos de estos hoteles se originan con el aporte de capitales privados, en cambio otros, fueron construidos a cargo de la propia compañía ferroviaria británica, que se encargaba de realizar las obras de equipamiento necesario para alojar a los viajeros y turistas más exigentes y administrar a través de la compañía de Hoteles Sud América. Muchos de estos hoteles tuvieron su gran apogeo mientras Europa fue escenario de los dos conflictos bélicos. La inseguridad que emanaba del viejo mundo favoreció la frecuentación de los lujosos hoteles argentinos, cuyos diseños, materiales y profesionales de la construcción, fueron importados directamente desde Europa con la intención de reproducir e implantar el estilo de los espacios de ocio.^{iv}

A nivel mundial, la crisis de 1929 implicó un cambio en la situación económica y social, que repercutió en nuestro país afectando a gran parte de la oligarquía agro-exportadora, por ende sus consecuencias negativas se reflejarán en el turismo. Por otra parte, en el país se manifiesta un cambio en el modelo económico, al agro-exportador se suma la industria, que origina nuevos escenarios de poder en la clase social argentina. Favorecido por las políticas vigentes en la década de los años 30, comienza un incipiente ascenso de sectores urbanos medios que permitirá su incorporación al turismo.

Según la línea de investigación que desarrolla Pastoriza *et al.* (1991) postula que lentamente el país se va preparando para recibir una nueva corriente turística, caracteriza por la búsqueda de un lugar vacacional, donde el lujo no es el factor determinante, siendo Mar del Plata el ejemplo más elocuente de la transformación como destino turístico.

La hotelería pierde el esplendor europeo, y muchos de los establecimientos construidos bajo la dominio de la "belle époque" cierran sus puertas para años más tarde ser demolidos o en algunos casos recuperados.^v En su reemplazo se posiciona una nueva forma de alojamiento inspirada en el buen servicio, sin el lujo europeo de las décadas anteriores. El ejemplo más claro de esta transformación lo constituye el Bristol Hotel de Mar del Plata, si bien el banquete inaugural presidido por Carlos Pellegrini (1888), alcanza su mayor apogeo en 1910, cuando su casino y salones asumen fama internacional, convirtiéndose en el lugar más representativo para la elite porteña. La nacionalización de los juegos de azar originó un debilitamiento en la oferta de servicios, durante la década de los años treinta, y lentamente va perdiendo su glamour y brillo aristocrático. La inauguración del Hotel Provincial construido con fondos provinciales y bajo un diseño moderno puso en evidencia su declive, cerrando sus puertas en 1944 para ser demolido en 1969.

Durante la década de los años treinta, el país se va transformando y la conducción política favorece un turismo al alcance de toda la población. Entre los ejemplos más significativos que fortalecen esta afirmación se encuentra la Ley 12.103/34 que crea los Parques Nacionales Nahuel Huapi (en reemplazo del Parque Nacional del Sur, creado en 1922) e Iguazú. En la provincia de Buenos Aires la inauguración de la Ruta Nacional N° 2, uniendo Capital Federal con Mar del Plata, y sumado al auge del automotor, consolida e incrementa la demanda turística, siendo la ciudad promocionada como un balneario al alcance de toda la población.

A mediados de la década de los años cuarenta, se inicia el primer gobierno peronista, que bajo la figura de un gobierno benefactor introduce la reforma laboral basada en la limitación de la jornada de trabajo, descanso semanal, sueldo anual complementario y derecho a vacaciones anuales pagas, siendo las vacaciones pagas el factor que más beneficiará la consolidación del turismo nacional. Define una política turística explícita a través del Plan Mercante y bajo el lema "usted paga el pasaje y el gobierno el hospedaje" se fortalece el turismo social, que asume un carácter masivo, posibilitado por la combinación de varios factores, entre ellos la expansión económica, el pleno empleo y la mayor distribución de ingresos, junto con la sanción de legislación laboral y también por la promoción del turismo entre las clases sociales más desposeídas, que realizaron tanto los sindicatos como la Fundación Eva Perón.

El propio gobierno construye alojamiento turístico, pensado para satisfacer las necesidades de hospedaje y recreación; se caracteriza por la ausencia de lujo y la presencia de una amplia y variada oferta recreativa. Surgen la modalidad extra hotelera denominada Colonias de Vacaciones, que el estado nacional construye bajo su costo en Chapadmalal (próximo a Mar del Plata) y en Embalse (cercana a Río Tercero, Córdoba). Las colonias fueron pensadas para el pueblo trabajador, teniendo prioridad los grupos de estudiantes, jubilados y personas con capacidades diferentes, todos los servicios de alojamiento, gastronomía y recreación estaban cubiertos por el Estado, el usuario solo tenía que afrontar los gastos por el traslado, de allí se deriva el lema sugerido promocionado.

En forma paralela a la construcción de las colonias de vacaciones, comienza a surgir otro tipo de hotelería, con establecimientos más pequeños y de menor categoría, y a difundirse el uso de viviendas particulares como residencia turística. Al mismo tiempo, los sindicatos y obras sociales intentan imitar el ejemplo del gobierno nacional y en los principales destinos turísticos nacionales en auge durante la década de los años cincuenta (Mar del Plata, Sierras de Córdoba en torno a la Ruta 38, alrededores de Mendoza capital, Bariloche, Puerto Iguazú), prospera la construcción de hotelería social.

En la década siguiente, el hábito de viajar se difunde entre capas la población, consolidando el turismo masivo, debido en cierta forma por el ascenso económico de gran parte de la población, fortaleciendo la clase media que intenta imitar las pautas de consumo de países desarrollados, en relación con el uso de su tiempo de descanso y recreación. Tal como lo analiza Bertonecello (1992), el turismo masivo introduce cambios que indican en la oferta de los servicios: prevalece el transporte automotor público y privado unido a la expansión y mejoramiento de la red vial frente al ferrocarril; cambian los hábitos y conductas, surgiendo nuevos modos de hacer turismo: turismo itinerante, mini-turismo, campamentismo, etc., se incorporan los parques nacionales a la oferta de destinos turísticos y surge la vivienda particular con finalidad turística en detrimento de la primacía del hotel.

En relación con la movilidad espacial, crece el turismo exterior. Las clases más adineradas desplazadas de Mar del Plata encuentran en Punta del Este (Uruguay), su destino preferido. A fines de la década de los años setenta, sectores más amplios de la

sociedad se suman al turismo externo, vacacionando en diferentes destinos de Brasil y la tradicional Punta del Este (Uruguay). En forma paralela, en el litoral marítimo de la provincia de Buenos Aires surgen diferentes balnearios que disputan la primacía de Mar del Plata como destino de sol y playa, y conformarán una amplia oferta turística estival consolidada a través de los años.

En la década de los años noventa, se impone el Plan de Convertibilidad basado en una paridad cambiaria que unifica el valor del dólar estadounidense con la moneda argentina. Esta situación favorece el viaje hacia el exterior y permite conocer destinos antes inalcanzables para un estrato social medio argentino. En el año 2001, el organismo nacional de turismo alcanza rango ministerial, en parte debido al ímpetu de su autoridad (Ing. Lombardi) que bajo el lema “Mejor Argentina”, intentaba posicionar los destinos nacionales en la mente de la población. Si bien los costos de los viajes internos resultaban altos en comparación con la posibilidad de conocer otro país, desde el discurso oficial se trató de equilibrar la balanza turística y fomentar el turismo en la Argentina. La tentación por conocer otra cultura o los beneficios de la paridad cambiaria, fueron los ejes que guiaron la movilidad turística hasta comienzos del siglo XXI cuando abruptamente finaliza la política económica.

En la actualidad (2011), transcurridos diez años del fin de la convertibilidad, la economía nacional lentamente retoma sus cauces y los viajes al exterior, sumado a la amplia financiación de pago, comienzan a plantear una leve competencia a los destinos nacionales. La posibilidad brindada para conocer otros destinos equipados bajo el concepto de calidad del servicio, introdujo cambios en las preferencias de los turistas argentinos, situación que fue trasladada a la oferta nacional a través del aggiornamiento de destinos y el surgimiento de localidades turísticas selectas, localizadas tanto en el interior: Villa La Angostura (Neuquén), Villa General Belgrano (Córdoba), como en la zona costera: Cariló (Partido de Pinamar), Mar de las Pampas (Partido de Villa Gesell), ambas en la provincia de Buenos Aires.

3.5. La fragmentación de la costa bonaerense

Antes de la llegada de los españoles, el territorio conocido en la actualidad bajo la denominación provincia de Buenos Aires estaba habitado por los pueblos originarios. Tal como lo relata Yunque (1969) en su revisión histórica sobre los hechos y las guerras en la Pampa, esta palabra proviene del idioma quechua y significa “campo abierto”. El mencionado autor explica (1969:12): ... *“la Pampa se extiende desde el Plata y el Atlántico a los Andes y desde el sur de Mendoza, San Luis, Córdoba y Santa Fe hasta el río Colorado en la Patagonia”*... Al describir a sus habitantes, indica (1969:19) ... *“El hombre de las pampas que conoció el europeo, era araucano. Antes de esta raza, venida, según unos, de Chile y, según otros, de Neuquén, las pampas fueron habitadas por otros indios. No eran tampoco los querandíes que acabaron con la primera fundación de Buenos Aires, seguramente ellos no pasaron el Río Salado del Sur. Entre este río y el Mar Dulce –Río de la Plata- y el Atlántico se hallaba su dominio. El enigma de las razas indígenas aparece aún confuso”*...

Con la llegada de Pedro de Mendoza en 1535 se inicia la presencia europea, que luego de más de trescientos años de lucha con los pueblos originarios, logra extender lentamente sus fronteras y abarcar todo el espacio geográfico definido por Yunque (1969) como pampa. Si bien, en la Revolución de Mayo de 1810 las Colonias del Río de la Plata cortan vínculos con la metrópoli y el 9 de julio de 1816 se declara la independencia argentina, transcurrirán casi cincuenta años hasta consolidar la paz interior y unificar el naciente país.

En el proceso de conformación de la sociedad argentina, durante el siglo XIX comienza una ocupación más efectiva del territorio localizado al sur del Río Salado en la Provincia de Buenos Aires. Según relatan Juárez y Mantobani (2006), a partir del año 1830 existían tres formas de ocupación y apropiación de las tierras en la provincia de Buenos Aires: por la Ley de Enfiteusis (vigente en el período 1830/1849), por arrendamiento de tierras públicas (desde 1860 hasta 1877) o por la venta de las tierras a propietarios privados (desde 1878 en adelante).

En 1817, en el paraje de los Montes del Tordillo se crea el curato de Nuestra Señora de Dolores, a partir del cual surgirá el primer pueblo y el primer partido al sur del Río Salado, para que en 1822 aparezca el primer fortín Nahuel Ruccá a través de la gestión del Coronel Don Pedro Andrés García. Según explica Oviedo (2006) en la reseña histórica de la conformación de los partidos de la costa, comenta que alrededor de 1825 se crea el partido de Monsalvo, comprendía desde el “Rincón del Ajó” hasta el río Quequén Grande. En 1839, el Coronel Don Narciso del Valle dispone la redistribución del Partido de Monsalvo, en cuatro nuevos partidos: El Tuyú (unos años más tarde se transformará en el Partido General Madariaga), Mar Chiquita: (en la actualidad partido de Mar Chiquita), Rincón de Ajó hasta la Estancia Los Manantiales (posteriormente será denominado General Lavalle) y Vecino (actual partido Guido). Con la caída de Rosas, comienza un proceso de reestructuración político y social que se manifiesta en el espacio.

Las estancias localizadas al sur del Río Salado de propiedad de Rosas son confiscadas y adjudicadas a nuevos actores sociales vinculados con el gobierno recientemente instalado. Se origina un cambio en la tenencia de las tierras y en el Catastro de General Lavalle surgen nuevos propietarios: Ezequiel Real de Azúa, Familia Cobo, Tomás y Alejandro Gibson (sobre la Bahía de Samborombón), Tuyú en manos de las familias de Alejandro y Federico Leloir (donde años tarde surgirá Villa Gesell), Juan y Rafael Cobo, Dolores C. de Cobo (todos los campos finalizaban sobre la costa atlántica), Roberto Taylor y Lino Jurado (al Sur del Partido de Lavalle).

Según la documentación consultada en el Museo Archivo Histórico de Villa Gesell, el 7 de noviembre de 1907 llega el primer tren a la estación Divisadero, el 8 de diciembre del mismo año se funda oficialmente el pueblo y colonia homónimo, convirtiéndose en la cabecera del Partido del Tuyú y en 1910 pasa a llamarse General Juan Madariaga. El 22 de octubre de 1922 se inaugura el Faro Querandí, primera construcción de la zona (a 25 km. al sur del actual emplazamiento de Villa Gesell).

En 1913 se dicta la Ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires (3478/13), establece que el sitio donde se fundaría un nuevo pueblo debía cumplir tres requisitos básicos: tener acceso a agua potable, no ser terreno inundable y ceder a la Provincia tierras para usos públicos (plaza, iglesia, municipalidad).

3.6. La valorización de la zona costera

A mediados del siglo XIX, la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires presentaba escasa población, su topografía asumía una forma lineal de playas bajas sedimentarias con cordones de médanos alternando con playas altas de acantilados y puntas rocosas. Conformaba el borde marítimo de las grandes estancias bonaerenses, que revestían exiguo valor productivo y se consideraban solo aptas para la extracción de arena.

En 1956 una empresa de capitales portugueses y brasileños, representada por José Coelho de Meyerelles, ex Cónsul de Portugal durante el gobierno de Rosas, compra

las estancias de Laguna de los Padres, La Armonía y San Julián de Vivoratá para instalar un puerto y un saladero, estratégicamente localizado aguas al sur del Río Salado. Introduce la primera actividad industrial en una zona ganadera, con el objetivo de concentrar las tareas de faena, exportar cuero y tasajo. La planta de manufactura se ubicó sobre la desembocadura del arroyo Las Chacras (actual ciudad de Mar del Plata) y generó un lento y progresivo cambio en la fisonomía de la región al concentrar un pequeño núcleo de pobladores formado por los peones, el personal del saladero y el puerto (Gascón, 1942; Barili, 1970).

El establecimiento industrial no alcanzó el éxito esperado, el consorcio se disuelve y Meyrelles compra todas las acciones, endeudado debido a los costos de producción y en 1860 vende el saladero a Patricio Peralta Ramos. El nuevo propietario intenta revitalizar el saladero y realiza algunas mejoras. Solicita permiso al gobierno provincial para fundar un pueblo sobre la traza del pequeño caserío, que tiene un puerto natural sobre el océano Atlántico, situación muy favorable para el comercio marítimo. Luego de muchos esfuerzos, el 10 de febrero de 1874 el gobierno de la provincia concede la autorización de traza del ejido en las tierras de propiedad de Peralta Ramos. Con el reconocimiento oficial del pueblo se inicia un proceso de valorización de las tierras destinadas al ejido urbano y propiedades rurales cercanas.^{vi}

Tres años después de la fundación Peralta Ramos vende las instalaciones del saladero y la mitad de las tierras que formaban el ejido del pueblo a Pedro Luro, quien incorpora mejoras tecnológicas y vuelve a poner en funcionamiento el establecimiento, generando un incipiente perfil industrial articulado con las actividades agropecuarias, instala un molino harinero, una fábrica de jabón, velas y tinte negro a partir del hueso de las ovejas (Barili, 1970; Mantobani, 2002). Sobre la costa aparecen las primeras construcciones importantes, el muelle de hierro, la barraca formada por dos galpones, la casa de Peralta Ramos, el almacén La Proveedora y la iglesia situada sobre la loma, que actuará de mojón para el trazado de las calles, y al mismo tiempo sirve de faro para anunciar a los barcos la presencia de una punta rocosa saliente, que será bautizada por los marinos con el nombre de Punta Iglesia.

El muelle desempeñó una función relevante para la dinámica económica del pueblo, mediante su propia flota Pedro Luro circulaba la producción y el comercio uniendo los puertos de Buenos Aires, Quequén, Bahía Blanca y Patagones. Se convierte en un vigoroso actor social que inicia el desarrollo turístico de la pequeña localidad, impulsando inversiones en el sector de servicios, fundamentalmente en alojamiento y gastronomía. Gestiona ante el Gobernador Dardo Rocha la prolongación del tendido férreo y la construcción de un puerto de mayor envergadura. En 1886 llega el ferrocarril al pujante balneario y en 1911 comienzan las obras del actual puerto de Mar del Plata.

Resulta interesante rescatar la descripción que realiza Mantobani (2002:72 y 73) sobre la extensión de las vías férreas: ... *“el tren no solo incidió sobre la civilización sino también sobre la cultura”*... () ... *“inició y desarrolló el placer de viajar, de conocer nuevos lugares, el arte de percibir y gozar del paisaje”*... La llegada del tren le imprimió una nueva identidad urbana al pueblo.

En 1878 llegan los hijos de Pedro Luro, quienes quedaron sorprendidos al descubrir las singularidades paisajísticas del paraje y sus playas. Por su posición social frecuentaban un ambiente culto y aristocrático en Buenos Aires, y comienzan a promocionar la belleza del lugar. Mantobani (2002:78) agrega: ... *“Desde Dardo Rocha y Julio Argentino Roca, en adelante, los sucesivos gobiernos provinciales y nacionales, así como los promotores del sector privado se preocuparán por materializar en esta ciudad los ideales de progreso, civilización y cosmopolitismo que animaba la Generación del Ochenta”*...

La obra de Pedro Luro fue guiada por una visión comercial y tuvo la audaz idea de convertir el pueblo agropecuario en una ciudad balnearia. Para concretar su visión inicia la venta de lotes de menor superficie destinada a instalar negocios y brindar servicios. Gracias a su impulso nacieron las comodidades que faltaban para recibir a los nuevos visitantes, transforma la barraca en el Grand Hotel. Así el flamante pueblo de Mar del Plata va asumiendo el perfil de una ciudad de servicios.

En 1888, Pedro Luro junto a sus hijos abren las puertas del Bristol Hotel, símbolo de la hotelería de oro argentina, sitio de encuentro de la más selecta élite porteña hasta la tercera década del siglo XX. Al respecto Mantobani realiza una perfecta descripción del modelo urbano que adopta el pueblo (2002:78) ... *“Al ferrocarril, el Grand Hotel y fundamentalmente el Bristol Hotel, se agrega otro elemento importante que culmina el dispositivo urbano-arquitectónico que permite incorporar las playas a la economía local y al imaginario, es decir, el establecimiento de la nueva articulación entre sociedad y naturaleza: la rambla”*... La rambla se convierte en el eje de la vida social del balneario, es el lugar que permite contemplar el paisaje, ofrece casillas de baño para cambiar la ropa de calle por el traje de baño, y es fundamentalmente, un espacio de sociabilidad, es la cita obligada de la aristocracia para encontrarse con su par, es el lugar para ver y ser visto, y su paseo obligado se transforma en la práctica recreativa rutinaria para los veraneantes.

En el año 1907 el poblado se transforma en ciudad y el posicionamiento turístico alcanzado en el mercado nacional, alienta la construcción de nuevas urbanizaciones localizadas sobre la zona costera bonaerense bañada por el Océano Atlántico. La ciudad fue creciendo y supo conquistar a la élite porteña, quienes hicieron del balneario su refugio veraniego. El impulso de Mar del Plata como destino turístico litoral impuso la práctica de baños en el mar, que encuentran como antecedente el baño en las riberas fluviales de Tigre, Quilmes, Punta Lara, entre otros escenarios recreativos.

Explica Mantobani (2002:81) ... *“una reina del Atlántico comienza a disputar la corona a la vieja reina del Plata... El puerto está en Buenos Aires y La Ensenada; el placer, la gente elegante y de buen gusto, la aristocracia, están todos en Mar del Plata”*... Más adelante agrega el mencionado autor ... *“Y también el Presidente, sus ministros, los legisladores, los magistrados ... () ... “ Mar del Plata es la Meca argentina del verano que goza de la predilección de los personajes más poderosos de la República, Mar del Plata es la Trouville o el Biarritz argentino, es el último proyecto exitoso de la modernidad periférica argentina”*...

El exitoso auge turístico de Mar del Plata unido a la valorización del borde costero de las grandes estancias con fines inmobiliarios, propició el origen de diferentes balnearios localizados en su proximidad. Según reseña Mantobani (2004), a fines del siglo XIX surgen las localidades de Mira Mar (fundado en setiembre de 1888), Mar del Sud (surge de un proyecto iniciado en 1889 y abandonado al año siguiente) y Boulevard Atlántico (el trazado fue delineado en forma conjunta con Mar del Sud, comenzó la construcción en 1889 y se abandonó tres años después). Ninguno de los nuevos proyectos urbanísticos localizados al sur de Mar del Plata podrá opacar el brillo alcanzado por esta ciudad.

El siglo siguiente es testigo de nuevas urbanizaciones turísticas localizadas al norte de Mar del Plata, surgen a partir de la década de los años treinta como producto de la revalorización del borde marítimo de los Partidos de General Lavalle, General Madariaga y Mar Chiquita. Comparten aspectos geográficos similares, se asientan sobre una barrera de médanos con frente al litoral marítimo bonaerense, y un proceso de forestación, seguido de una urbanización turística basada en el uso recreativo y

vacacional del espacio costero, que a partir de la década de los años setenta consolida nuevos asentamientos urbanos y genera un proceso de fragmentación territorial. Con excepción del partido de Mar Chiquita, que mantiene localidades marítimas y rurales, en los restantes se han creado tres nuevos partidos, que aglutinan variadas urbanizaciones compartiendo un origen similar y diferenciándose en función por el tamaño poblacional. Según la fecha de fundación y división territorial se identifican las siguientes urbanizaciones turísticas:

- a) Del Partido General Lavalle surge el Partido de la Costa integrado por: Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Las Toninas (1943), Mar del Tuyú (1945), Santa Teresita (1946), La Lucila del Mar (1954), Costa del Este (1966) y Aguas Verdes (1966).
- b) Del Partido General Madariaga surge el Partido de Pinamar formado por: Ostende (1908), Pinamar (1941), Valeria del Mar (1945), Cariló (1960) y el Partido de Villa Gesell compuesto por: Villa Gesell (1931), Mar Azul (1946), Las Gaviotas (1948) y Mar de las Pampas (1957).
- c) En el Partido de Mar Chiquita se funda la localidad de Santa Clara del Mar (1949), que si bien reclama su separación territorial hasta la fecha no ha sido aprobada.

Se consolida un sistema de asentamientos sobre el territorio litoral, originando urbanizaciones turísticas localizadas sobre tierras improductivas para la actividad agrícola-ganadera y conformando nuevos territorios para los desarrolladores, donde el turismo encuentra su potencialidad. En algunos casos detrás de la figura de un promotor, una sociedad anónima y/o un grupo de amigos adquieren la franja litoral o el fondo de las estancias, escasamente productivo para la actividad agrícola-ganadera e intensamente atractivo para el desarrollo inmobiliario basado en modelos de urbanizaciones turísticas de litoral, creando nuevos escenarios para el turismo de sol y playa.

Según lo relatan Bertoncetto (1992), Mantobani (2002 y 2004), las localidades detalladas encuentran un origen compartido basado en un cambio en la percepción del espacio litoral. Las grandes estancias con bordes marítimos, que reconocían escaso valor productivo a sus costas medanosas, sufren un proceso de fragmentación definiendo un espacio rural o del interior, consolidado con la actividad agrícola-ganadera, y un espacio turístico o del litoral, a crearse en función de la valorización turística de la costa, donde los desarrolladores inmobiliarios encuentran la oportunidad para crear escenarios con fines turísticos. La comunidad crece merced el ímpetu y decisión de los pioneros, que construyen los primeros hoteles y los incipientes comercios, contribuyendo a fortalecer el ideal mercantilista del gestor inmobiliario.

En el nuevo espacio creado, la actividad turística se convierte en el eje motor de la economía local de las urbanizaciones desarrolladas a partir del balneario. El espacio costero adquiere los rasgos de homogeneidad impuestos por el turismo de sol y playa y genera transformaciones socio-económicas y espaciales impulsadas, principalmente por el turismo. Las nuevas urbanizaciones costeras asumen características muy diferentes con respecto a los municipios del interior, cuya economía se sustenta y está consolidada en la explotación agropecuaria.

Por su parte, Grünewald (1995) afirma que la actividad turística se traslada hacia la costa bonaerense y origina el primer caso de modelo turístico de desarrollo espontáneo, se fomentan asentamientos donde el turismo constituye la actividad socio-económica predominantemente, ya sea desde su origen o durante una etapa posterior. El

turismo genera una problemática espacial y económica en la costa, que difiere del interior.

En un comienzo el balneario nace desde el supuesto de ser un espacio de ocio para las clases dominantes, cuyos íconos estaban representados en las ramblas, hoteles de lujo, casinos, hipódromos y todo el equipamiento necesario para satisfacer los requerimientos recreativos de la clase aristocrática (tomando como ejemplo el caso de Mar del Plata). Años más tarde, solo algunas localidades de la costa atlántica bonaerense podrán mantener esta condición social (Mantobani, 2002 y 2004), (Oviedo, 2008). En la actualidad, los balnearios transformados luego en urbanizaciones que alcanzan las características de centros turísticos, han debido adaptarse al devenir económico de la demanda, perdiendo su condición aristocrática y elitista.

Para comprender los motivos que inciden en la selección del sector costero para la instalación de las urbanizaciones turísticas, es oportuno seguir la línea de pensamiento desarrollada por Bertoncello (1992) quien realiza un pormenorizado análisis del surgimiento de pueblos balnearios en la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires, tomando como estudio de caso al Partido de La Costa. Basado en las favorables condiciones naturales del sitio y la cercanía con la metrópoli nacional, siendo las playas marítimas más cercanas a Buenos Aires, el mencionado autor incorpora dos dimensiones de estudio: el proceso de ocupación previa y el rol que ejercía la zona costera para la sociedad.

El área seleccionada para fundar los balnearios formaba parte de un espacio donde el proceso de ocupación, apropiación y puesta en valor de la tierra se inicia en los primeros años de la conquista, con la formación de grandes estancias dedicadas a la ganadería extensiva y con escaso poblamiento. Tal como afirma Bertoncello (1992), en la primera ocupación el frente marítimo no fue valorizado económicamente, se concebía como el fondo de las estancias, eventualmente utilizado por las familias propietarias como lugar de esparcimiento estival. La crisis del modelo agro-exportador desde 1930 implicó buscar nuevas estrategias económicas, surgiendo la posibilidad de valorizar las tierras a partir de la subdivisión de la franja marítima, a partir de loteos con fines urbanos, que darán origen a pueblos o balnearios modestos, cuya fundación resulta de un trámite administrativo a fin de cumplir con la normativa (Ley N° 3487/13), entendidos como urbanizaciones costeras con fines turísticos.

En el siglo XX, el auge de las prácticas helio-balneotrópicas permitió el surgimiento de centros turísticos en la costa bonaerense. Algunos nacen en forma espontánea o tradicional, en cambio otros surgen como consecuencia de una planificación, basada en el uso adecuado del recurso natural como principal atractivo y el ordenamiento territorial. Esta concepción dicotómica se ve reflejada en la organización del espacio.

Los centros turísticos tradicionales o espontáneos se desarrollan sobre un espacio, donde el turismo no necesariamente representa la primitiva y principal actividad, sino que asume una forma de ocupación que implica un reordenamiento territorial, compartiendo con otro tipo de actividades complementarias que resultan indispensables para la producción y el consumo turístico. Crecen en forma espontánea y se adaptan a las condiciones que presenta el medio físico, produciendo una reestructuración en el espacio que no siempre está acompañada por un marco normativo previo. La crítica más fuerte que reciben se basa en el desorden espacial producido como consecuencia de un desarrollo carente de planificación, debido al crecimiento desmedido que supera la capacidad de carga del recurso y origina un impacto negativo sobre el medio, traducido en un agotamiento del destino turístico, afectando al recurso natural y la valoración turística.

En cambio, los centros turísticos planificados son producto del ordenamiento territorial, donde la organización física del recurso natural evita comprometer el sitio, física o visualmente, buscando la ubicación y altura más adecuada para los edificios, la zonificación según actividades permitidas, el desarrollo armónico del área mediante un equilibrio adecuado entre la capacidad de carga, la calidad, el estilo urbanístico y la compatibilidad de actividades, tanto turísticas como no turísticas.

La planificación de un centro turístico, implica considerar las condiciones físicas, el uso y tenencia de la tierra. La compra de grandes extensiones de tierra o la adquisición de los derechos para ocupar un lugar resulta una condición previa al desarrollo del centro turístico planificado. El acceso al terreno reduce la posibilidad de especulación y brinda la posibilidad de desarrollar la urbanización turística en su totalidad, construirla como una unidad integral y funcional de acuerdo con los principios de planificación urbana.

En síntesis, a diferencia de los desarrollos espontáneos, los centros turísticos planificados se adaptan al concepto de “new towns”, “villes nouvelles” o “ciudad jardín”^{vii}, surgen como producto de grandes operaciones de urbanismo. A diferencia de los diseños tradicionales con crecimiento espontáneo periférico que concentra aglomeraciones suburbanas, la ciudad planificada integra el crecimiento urbano en un sistema de equilibrio con el recurso natural, basado en un diseño original y pensado para un mercado que busca un cambio en las pautas urbanas de su lugar de origen.

3.7. El nuevo modelo urbano: pueblo balneario o urbanización turística

A comienzos del siglo XX cuando surgen las nuevas urbanizaciones turísticas, regía en la provincia de Buenos Aires la Ley de Fundación de Pueblos (3487/13), que estipulaba la creación de nuevas poblaciones bajo la aprobación de sus planos por la Dirección de Geodesia y Catastro Provincial. Este organismo debía constatar las cualidades necesarias del sitio (disponer de agua potable, estar emplazado en una zona no inundable, entre otras) y fijaba la cesión al fisco de las tierras para uso público. La normativa no contemplaba la posibilidad de fundar un pueblo con fines recreativos, como tampoco la topografía particular de la costa medanosa de la provincia de Buenos Aires.

Hasta entonces existía un modelo de urbanización denominado “ciudad pampeana”, basado en un diseño de damero, con la aplicación de una perfecta cuadrícula con lotes de 100 m. por cada lado. Los pueblos surgían en las proximidades de las zonas agrícolas, donde su crecimiento estaba ligado a la llegada del ferrocarril. La extensión de las vías férreas bajo un diseño tentacular y centralizado, partiendo desde la ciudad de Buenos Aires, significó una nueva forma de colonizar la región pampeana y colaboró con el surgimiento de poblados localizados a la vera de la estación en el interior del país. En las zonas costeras, la fundación de poblados quedaba restringida a la posibilidad de instalar un puerto.

Con la aparición de los pueblos balnearios surge un nuevo modelo territorial, entendido como la forma de ocupar y transformar el espacio, incorporando nuevos usos a los preexistentes. En concordancia con la postura de Almeida García (2010:101) ^{viii}... *“El modelo territorial viene explicado por la configuración espacial de los asentamientos, por las relaciones que se establecen entre éstos y por la ocupación y utilización que la población hace del entorno. Por tanto, el modelo territorial no es más que la expresión espacial del modelo de sociedad”*... Tal como lo explica y aplica el autor en su estudio realizado sobre las Transformaciones territoriales en la Costa del Sol Oriental (España), su propuesta vincula cuatro elementos: la base histórica, los elementos básicos (base medioambiental y red de asentamientos), la morfología de la trama y modo de ocupación

del espacio, y la organización funcional (sistema productivo, relacional y de influencia). Este planteo resulta de suma utilidad para definir el nuevo modelo urbano del pueblo balneario o urbanización turística surgida en la costa atlántica bonaerense.

- **Base histórica**

El análisis de la base histórica remite a una nueva percepción del territorio litoral. Tal como lo reseña Mantobani (2002 y 2004) en las urbanizaciones litorales se establece una nueva articulación entre sociedad y naturaleza, incorporando la playa como recurso natural al sistema económico y a la cultura de la ciudad. Afirma el autor (2002: 16) ... *“Esta nueva forma de articulación sociedad/naturaleza supuso no solo una serie de operaciones técnicas encaminadas a realizarla (intervenciones arquitectónico-urbanísticas, organización del espacio urbano), sino también –y como una de las condiciones fundamentales de la creación de los pueblos balnearios–, la irrupción de significaciones imaginarias nuevas en un contexto social-histórico”* ... En este nuevo espacio, se impone la costumbre del baño en el río o las prácticas de recreación de los balnearios europeos, que años más tarde llegan a la costa atlántica bonaerense. ^{ix}

- **Elementos básicos (base medioambiental y red de asentamientos)**

Entre los elementos básicos, la base medioambiental condiciona el funcionamiento y la sostenibilidad del modelo territorial, estableciendo relaciones entre los elementos del sistema de asentamientos, usos y aprovechamiento económico del medio. Desde la mirada ambiental intervienen tres unidades que estructuran el territorio: el mar, la playa y la barrera medanosa. Si bien, geográficamente es el borde de la llanura pampeana, debido a la formación del suelo sedimentario restringe las posibilidades de explotación agrícola y/o ganadera, sin embargo se convierte en el principal atractivo del nuevo modelo urbanístico que revaloriza la zona costera.

Se descubre la playa como escenario recreativo y se integra al diseño urbano, transformándose en el eje social y el principal espacio frecuentado para realizar prácticas recreativas. El asentamiento urbano surge a partir de la rambla o paseo marítimo, como un espacio de articulación y vertebración, la hotelería de lujo prioriza la proximidad al mar para integrarse al paseo costanero, constituyendo una nueva forma de articulación entre la sociedad y la naturaleza. La urbanización se expande en forma longitudinal siguiendo la línea costera.

La playa se revaloriza e incorpora al imaginario social y económico. Es el espacio del encuentro y el espacio del ocio, pero al mismo tiempo deja de ser un recurso público para transformarse en un recurso económico, que propicia el surgimiento de diferentes emprendimientos comerciales basados en la explotación de la arena. El servicio básico resulta de la oportunidad de brindar un espacio de sombra, al cual a través de los años se suman otras prestaciones que complementan y tratan de diferenciar al balneario como actividad económica que concentrará todo su esfuerzo laboral durante el verano y como oportunidad de generar ingresos para el erario público, a partir del cobro de tasas por la concesión del espacio de ocio.

La transición de un territorio hasta antes marginal en otro de gran dinamismo, implica un cambio en las actividades recreativas, a través del descubrimiento y valoración de las propiedades terapéuticas del sol, el mar y el aire marino, dando origen a las prácticas helio-balneotrópicas, que encuentran en la playa el escenario predilecto.

Dentro del estudio de los elementos básicos propuesto por Almeida García (2010), el sistema de asentamientos constituye la base estructural de la vertebración territorial, articula internamente los elementos y procesos que ocurren en la región. Aplicado en el

caso de estudio, se basa en el análisis de la localidad de Villa Gesell como núcleo integrante del corredor turístico de la costa atlántica bonaerense, y en una escala de análisis más amplia implica considerar las interrelaciones del corredor turístico con el resto de la provincia de Buenos Aires y el territorio nacional.

- **Morfología de la trama y modo de ocupación del espacio**

La morfología de la trama impone un modelo de ocupación del espacio especializado en la función turística, que debido a la presencia de barreras medianosas limita la posibilidad de incorporar otras prácticas productivas. En una escala de análisis más detallada, resulta posible aplicar la morfología de la trama al modelo de ocupación del espacio urbano en Villa Gesell, donde la topografía del lugar se convierte en un obstáculo para amoldar la cuadrícula y los trazados lineales, debido a la presencia de cordones de médanos irregulares y móviles, con bajos y cañadones intercalados, surgiendo un trazado novedoso que intenta integrarse con los desniveles del terreno y busca la cercanía al mar. Por ende, el modelo de urbanización adoptado en Villa Gesell responde a un diseño de expansión longitudinal sobre el atractivo, donde la distribución lineal de alojamiento hotelero y extra-hotelero se concentran en la cercanía a la costa.

Desde la mirada espacial, como producto de la urbanización se configuran dos territorios yuxtapuestos, generando una dualidad en el asentamiento. Por un lado, se delimita un territorio turístico valorizando la costa, definido por la alta capacidad y concentración de alojamiento hotelero y extra-hotelero, gastronomía, espacios de recreación, asegurando la provisión de servicios urbanos, con alta presencia de población turística concentrada durante el verano y generando alta ocupación ociosa durante el resto del año. Por otro lado, surge la contra cara de ciudad turística, es el territorio del residente, comprende las zonas alejadas o periféricas, con bajos porcentajes de frecuentación turística, alta presencia de población estable, que en ocasiones queda excluida de los servicios urbanos, porque no es territorio turístico. Por tanto, se dificulta la consolidación urbana y la provisión de infraestructura y servicios, con los altos costos sociales consiguientes (Bertoncello, 1992).

- **Organización funcional (sistema productivo, relacional y de influencia)**

El sistema productivo es un componente de la estructura territorial y permite conocer las relaciones entre los núcleos urbanos. El análisis del sistema productivo remite al estudio de la económica del lugar, analizando su composición y el sector que prevalece. Las características edáficas de Villa Gesell poco favorecen el desarrollo de actividades primarias, en cambio hay un importante desarrollo de actividades secundarias, con considerable participación de la industria de la construcción y una marcada prioridad de las actividades terciarias, donde el turismo constituye la especialización.

Dentro del sector terciario, existen diversos elementos que determinan la dimensión funcional del modelo territorial. Los servicios privados (comercio) y los públicos permiten conocer las áreas de influencia y las relaciones que mantienen los núcleos del sistema de asentamientos. Las funciones públicas constituyen otra vertiente en la dotación de servicios y establecen ámbitos de influencia. Debido al tamaño poblacional de los diferentes centros turísticos de la costa atlántica, se trata de pequeñas localidades, los servicios alcanzan el rango municipal.

El turismo constituye la actividad que motoriza la economía, por ende las urbanizaciones turísticas costeras presentan marcada estacionalidad estival, que origina una ciudad de verano y una ciudad de invierno. La primera es vigorosa, pujante, sumamente saludable, acompañada por el buen clima del verano. La actividad económica alcanza su máxima plenitud y la vida urbana está marcada por los ritmos de la

playa, alterando los espacios recreativos que favorecen el encuentro social. Durante el horario del sol, el mar y la arena convocan y concentran la presencia de turistas y residentes, en cambio cuando cae el sol es el centro, la peatonal, la Avenida 3 o paseo comercial, que aglutina y convoca a todo tipo de población (temporaria o fija). La ciudad de invierno está vacía, apagada, sin vida, solo quedan algunos negocios o pequeños centros comerciales con fuerte presencia en la Avenida 3 que asume el eje económico de la localidad, para las personas que eligieron vivir durante todo el año en comunión con la naturaleza, la arena y el mar.

Desde la mirada socio-económica, la estacionalidad presenta dualidad, por un lado es la oportunidad de implementar un nuevo emprendimiento, generar un ingreso extra, desempeñar un rol en algún servicio turístico o trabajar mientras dure el verano. El otro lado es oscuro, prevalece el desempleo y la incapacidad de generar una actividad que reporte ingresos durante todo el año. En la recesión invernal escasean las oportunidades laborales, de innovación empresarial y/o crecimiento personal, el período de receso implica desocupación y la necesidad de contención social, generando un estilo de vida contradictoria, en torno a los contrastes económicos entre el verano y el invierno.

El sistema relacional de un territorio se basa en el estudio de las relaciones socio-económicas. La costa atlántica representa un sistema lineal, integrada por numerosas urbanizaciones enlazadas por la Ruta 11 – Interbalnearia. Esta vía constituye el soporte principal para los traslados de mercaderías y el transporte público y/o privado de personas. La ruta une los centros turísticos del litoral marítimo bonaerense desde el Partido de La Costa hasta el Partido de General Alvarado. Las principales mercaderías tienen su origen en la misma región y se trasladan desde Mar del Plata, que es el principal núcleo poblacional.

Al planteo formulado por Almeida García (2010) resulta interesante incorporar una nueva variable de estudio basada en las pautas de desarrollo de la urbanización, según se trate de centros turísticos espontáneos y/o tradicionales o integralmente planificados. Esta dualidad en el modelo de urbanización se traduce en diferentes consecuencias territoriales. En los modelos espontáneos, cuando se consolida la urbanización trae aparejado un proceso de reestructuración edilicia, donde los terrenos más cercanos a la costa destinados para la vivienda unifamiliar son reemplazados por edificios de propiedad horizontal, propiciado por las mayores ganancias que reproduce y las demandas intensivas generadas, densificando en altura y consolidando la reubicación de alojamiento cercano a la línea de playa.

En cambio, en los modelos planificados, la urbanización se rige por un plan previo, que define zonificaciones con precisa delimitación, restringiendo usos y actividades. Si la planificación está concebida bajo los principios ambientales, prevalecerá un criterio responsable en el manejo del recurso natural, además contemplará la delimitación de zonas de preservación y uso controlado, al mismo tiempo que determinará alturas máximas de construcción y superficies libres para asegurar la visibilidad y conservación del recurso natural, transformado en el principal atractivo del lugar.

Resulta interesante incorporar otra variable de análisis que surge del planteo realizado por Barragán Muñoz (1993:91) relacionado con la orientación, planificación y gestión del espacio litoral, indicando que se trata de un espacio disputado entre diferentes actividades y destacando el uso turístico. Al respecto, plantea dos modelos descriptivos de ocupación litoral, que denomina: ... *“desarrollos turísticos vinculados y no vinculados a núcleos preexistentes”* ... En palabras de Barragán Muñoz, los primeros pueden desarrollarse ocupando superficies estrictamente urbanas, integradas en el loteo o parcelamiento existente, a través de la rehabilitación, reacondicionamiento, reconstrucción o reutilización de áreas urbanas, buscando un diseño arquitectónico

integrado con la ciudad; o bien pueden adoptar una construcción añadida al límite urbano, de gran envergadura, con una ocupación de alta densidad, morfológica y estructuralmente disociados del resto del conjunto construido.

En cambio, en los desarrollos turísticos no vinculados a núcleos preexistentes, pueden observarse dos clases de situaciones: promociones inmobiliarias que utilizan el suelo de forma intensiva y extensiva. La primera está ligada a iniciativas residenciales de alta densidad, basada en modelos de construcción en altura, relativa calidad arquitectónica, dotación de equipamientos y servicios relacionados con proyectos especulativos de explotación del espacio litoral, formando barreras lineales de cemento que separan el borde terrestre del marítimo. El segundo tipo se identifica con promociones residenciales de baja densidad, si bien la calidad arquitectónica y medio ambiental suele estar presente, requiere mayor superficie litoral para ser ocupada. Presenta edificios de baja altura, unifamiliares, con abundantes zonas de jardines, equipamiento deportivo, definiendo un perfil con menor densidad.

Otra variable que se puede incorporar en el análisis del nuevo modelo urbano, consiste en considerar la propuesta de Pearce (1988) basada en la conformación espacial de los destinos turísticos a través de la incorporación de la responsabilidad del agente promotor. El autor plantea dos modelos de desarrollo opuestos. Uno es el modelo de desarrollo integrado, donde existe un solo promotor encargado de la planificación y administración, quien desarrolla el centro turístico con inversión exógena, la población local aporta la mano de obra, el centro turístico es delimitado y ocupado, con integración física de instalaciones y servicios, atrae una demanda con alto poder adquisitivo, y la población local queda alejada y excluida del desarrollo. El otro caso, responde a un modelo de desarrollo catalítico, donde el promotor exógeno inicia las obras y actúa como catalizador, estimula el desarrollo complementario y fomenta la participación de la población local aportando mano de obra y empresarios. El centro turístico recibirá una demanda heterogénea y diversificada.

Por tanto, haciendo una analogía con el modelo territorial propuesto por Almeida García (2010), se propone un nuevo modelo de urbanización turística litoral, considerando la base histórica, los elementos básicos (base medioambiental y red de asentamientos), la morfología de la trama y modo de ocupación del espacio, y la organización funcional (sistema productivo, relacional y de influencia). A estos elementos se suman: las pautas de desarrollo de la urbanización, el uso turístico preexistente o nuevo y responsabilidad del agente promotor la conformación espacial.

3.8. Hacia una construcción del espacio turístico

La preocupación del geógrafo moderno se centra en la optimización de espacio, es decir encontrar la mejor localización para las intervenciones antrópicas y realizar el uso más adecuado de las áreas (Haggett, 1984). La oportunidad de realizar obras de infraestructura, la creación y ordenación de espacios productivos, la definición de normas urbanísticas, la delimitación y la separación de territorios ejerciendo el dominio sobre los mismos, son actividades espaciales que forman parte de la naturaleza social del hombre. Cada sociedad construye una cultura del espacio, que se manifiesta en la forma de orientar, localizar y ordenar territorios, describir y establecer relaciones entre los elementos que constituyen un territorio; y al mismo tiempo, generar un saber sobre el espacio que surge del proceso de transformación de la naturaleza inherente a la propia reproducción social (Ortega Valcárcel, 2000).

El conocimiento práctico del entorno incluye la comprensión de las características físicas y su diferenciación en lugares identificados como localidades. Es un conocimiento

representativo, por el cual la sociedad humana proyecta y modela el espacio de acuerdo a sus representaciones sociales, que manifiestan la estructura del territorio surgida de la propia práctica humana, donde el lenguaje y la representación mental le brindan consistencia. Se transforma en una práctica territorial, donde cada comunidad tiene una relación de dominio sobre el entorno, diferenciando una parte como propia y estableciendo límites que las separan de territorios ajenos (Ortega Valcárcel, 2000).

Bajo esta perspectiva de análisis, los sitios, lugares y territorios forman parte de un espacio de relaciones, cuyo centro está representado por el núcleo de la comunidad y sus radios por los lugares y los territorios, con una localización específica que forma parte de la representación mental compartida por una comunidad social. En este contexto, se analiza el método a seguir en la construcción del espacio de relaciones, tomando como base la dimensión espacio-temporal y aplicado concretamente a la disciplina turística. Desde la teoría se consideran los aportes que realiza Hagerstrand a través de la Geografía del Tiempo y los conceptos que surgen de la planificación turística; y desde la práctica se brindan las nociones básicas posibles de aplicar en la definición y configuración del espacio turístico en base al diseño y programación de circuitos (Ercolani y Benseny, 2010).^x

El análisis de la dimensión espacial se basa en los postulados que aporta la Geografía Física y se centra en el estudio de la configuración de la Tierra, los mares y la superficie de los países, abarcando todo el planeta. En esta vasta superficie se localizan las diferentes categorías de atractivos turísticos (sitios naturales, manifestaciones culturales, folklore, realizaciones contemporáneas y acontecimientos programados), algunos con localización puntual y otros acotados en un tiempo de realización. En forma independiente de su naturaleza, podrán abarcar áreas con diferente extensión (pequeñas o grandes representadas por parques nacionales, reservas naturales o bosques) y presentarse con una distribución concentrada o discontinua, de modo que tanto en un caso como en el otro, más allá del área de influencia de un atractivo se produce un corte espacial hasta encontrar el siguiente.

La aplicación del modelo de Hagerstrand (citado en Haggett, 1984) permite concebir a los atractivos turísticos como los lugares funcionales distribuidos en el espacio, conformado por la presencia/ausencia de atractivos unidos por los radios o distancia a recorrer, delimitada por la proximidad que los concentra o lejanía que los separa y dispersos sobre la superficie terrestre careciendo de continuidad espacial. La concentración de bienes y servicios en algunos conglomerados urbanos, sumado a la capacidad de extender su influencia superando los límites urbanos, permite plantear el concepto de polarización y concebir el funcionamiento de una región en torno a los centros gravitacionales y sus radios de influencia. Ambos elementos constituyen la base de la planificación física y contribuyen a delimitar al espacio turístico.

La planificación física turística se basa en el ordenamiento de las acciones del hombre sobre el territorio e intenta resolver en forma armoniosa la construcción del espacio turístico. Brinda una respuesta racional a la necesidad de resolver problemas creados por el uso anárquico y espontáneo del suelo. Además, aspira determinar la potencialidad de adaptación del suelo, es decir la posibilidad de absorber la expansión del sistema productivo, provocada por la multiplicación de las necesidades creadas por el mundo moderno (Boullón, 1985).

De acuerdo con la postura de Boullón (1985), para comprender el significado del concepto "espacio turístico" como producto de la planificación física, es preciso analizar diferentes dimensiones espaciales:

- a) Espacio plano. Presenta dos dimensiones (largo y ancho) y permite conocer el tamaño (superficie ocupada por el Pinar del Norte, que actúa como espacio recreativo en el área fundacional de Villa Gesell, o la superficie ocupada por el bosque implantado convertido en un espacio recreativo).
- b) Espacio volumétrico. Posee tres dimensiones (largo, ancho y alto) y hace referencia a la forma de los cuerpos con masa (ascenso y descenso a los médanos localizados en el Pinar del Norte).
- c) Espacio tiempo. Agrega a las dimensiones anteriores, el tiempo que demora un observador en recorrer un espacio o apreciar un volumen (el tiempo de desplazamiento necesario para recorrer el Pinar del Norte, duración que contempla la observación de flora y fauna, el ascenso y el descenso de los médanos).
- d) Espacio percibido. A las tres dimensiones detalladas se incorpora la dimensión subjetiva, basada en el momento en que la persona se convierte en observador. La dimensión subjetiva constituye un dato sumamente importante, que se debe considerar en la planificación del uso de los atractivos turísticos. El estudio de la calidad espacial de cada lugar debe contemplar el trazado de recorridos ideales, considerando el espacio a recorrer y el tiempo que demande la actividad, para ello es preciso estimar los tiempos óptimos y mínimos de duración de cada visita; estos datos técnicos deberán incluirse en el material promocional y servir de base para la programación de circuitos turísticos.

En palabras de Boullón (1985:65) ... *“el espacio turístico es la consecuencia de la presencia y distribución territorial de los atractivos turísticos”*... A su vez, los atractivos integran el patrimonio turístico, que sumado a la planta e infraestructura turística, constituyen los elementos indispensables para determinar la configuración del espacio turístico. En función a la presencia, categoría y jerarquía de los atractivos, así como también la distancia que los separa (dimensión espacial) y el tiempo necesario para el traslado, uso y/o goce (dimensión temporal), es necesario volcar toda la información en el trabajo cartográfico para determinar el espacio turístico, delimitando sobre un mapa la superficie de dimensión plana, que representa el espacio de interés para el planificador físico (dimensión espacial) y de uso para las actividades turísticas (dimensión temporal).

Los atractivos turísticos pueden presentarse en forma continua o discontinua. La proximidad facilita la concentración, y permite plantear un área turística potencialmente importante. Por lo contrario, la distancia indica la discontinuidad o dispersión espacial y origina un espacio turístico más amplio, fracturado, discontinuo y con menor densidad de interés turístico, que requiere un mayor desplazamiento y tiempo de viaje.

La configuración del espacio turístico se puede determinar aplicando el método empírico propuesto por Boullón (1985). Se basa en la observación y reconocimiento de atractivos y elementos de la planta turística, y su correspondiente distribución territorial (o dispersión espacial), con la finalidad de definir agrupaciones o concentraciones turísticas (dimensión espacial) y agregando la consideración del tiempo de traslado y el tiempo de disfrute (dimensión temporal). De esta manera, considerando la presencia y proximidad de atractivos y los elementos de la planta turística, surgen los elementos componentes del espacio turístico:

- a) Zona turística. Unidad de análisis de rango superior, con superficie y distribución de atractivos (con equipamiento e infraestructura), concentrando como mínimo diez atractivos próximos y contiguos. En función a agrupación/dispersión de los atractivos, tamaño, cantidad de elementos y contigüidad se delimita la zona

turística (dimensión espacial) y el tiempo de traslado y permanencia en el lugar (dimensión temporal), se jerarquiza el espacio turístico considerando el número, calidad y diversidad de atractivos y tiempo requerido de visita.

- b) Área turística. Fracción de la zona turística en función al número y contigüidad de los atractivos, según la distancia que los separa y origina una discontinuidad en el espacio analizado. Desde la dimensión espacial, para que pueda funcionar como un subsistema requiere la presencia de un centro turístico, un mínimo de diez atractivos, infraestructura de transporte y desde la dimensión temporal, es preciso analizar la intercomunicación entre los diferentes elementos turísticos que la integran.
- c) Centro turístico. Conglomerado urbano con atractivos turísticos de jerarquía suficiente para motivar el desplazamiento (dimensión temporal). El viaje de ida y regreso en el día está limitado por la dimensión espacio-temporal, previendo un tiempo de desplazamiento estimativo de dos horas en superficie plana. La dimensión espacio-temporal establece la longitud del camino, que en esa unidad de tiempo puede recorrer un ómnibus de transporte turístico y/o un automóvil. La distancia es variable, el número de kilómetros a recorrer depende de la topografía del terreno, del tipo de camino (autopista, ruta, pavimento, ripio, tierra), el estado de conservación y la tecnología del medio de transporte (dimensión temporal).

Según la función que desempeñan los Centros Turísticos, y siguiendo los lineamientos de Boullón (1985), es posible clasificarlos en:

- Centros turísticos de distribución. Sirve de base al turista para visitar los atractivos próximos (dimensión espacial) y el tiempo de visita, previendo regresar en el mismo día a la ciudad de base (dimensión temporal). El turista busca conocer el mayor número de atractivos localizados en la zona. Por ejemplo, Mar del Plata (Partido de General Pueyrredon) actúa como un centro turístico de distribución en la costa marítima bonaerense, debido a la cercanía una persona puede pasar el día en Villa Gesell y regresar a la noche para pernoctar en Mar del Plata.
- Centros turísticos de estadía. Se basan en la explotación de un único atractivo, como las playas o centros invernales especializados en esquí sobre la nieve, con una estadía superior a tres noches de alojamiento. Requieren equipamiento recreativo diversificado en el mismo centro turístico, contemplando alternativas diferentes para las horas de la tarde y noche, generalmente la demanda reitera la estadía en el destino, es necesario renovar el programa de espectáculos. Por ejemplo Mar del Plata durante el verano se convierte en el principal destino turístico nacional y gran parte de su demanda reitera la selección del lugar.
- Centros de escala. Se encuentran localizados en los nudos de las redes de transporte y en las etapas intermedias de recorrido de larga distancia entre el centro emisor y receptor; generalmente carecen de atractivos y pueden contemplar una noche de alojamiento o simplemente la provisión de un servicio gastronómico o de combustible.
- Centros de excursión. Reciben turistas por un tiempo inferior de 24 hs. (dimensión temporal) procedentes de otros centros, para contemplar algún atractivo de importancia (por ejemplo, la visita a la Reserva de Biosfera Mar Chiquito, en el Partido de Mar Chiquita, se realiza desde la localidad de Villa Gesell, sin necesidad de pernoctar en el destino de excursión).

- d) Corredor turístico. Desde la dimensión espacial, constituye las vías de conexión entre las zonas, áreas, centros, atractivos turísticos, puertos de entrada de turismo receptivo y centros emisores de turismo, que funcionan estructurando el espacio turístico. Desde la dimensión temporal, pueden actuar como corredor turístico de traslado con autopistas, rutas y caminos de un país, que sirven para trasladar la demanda turística según sus itinerarios (Ruta 11 – Interbalnearia, con distribución lineal vincula los centros turísticos desde el Partido de La Costa hasta el Partido de General Alvarado –Miramar), o de estadía, cuando se selecciona un destino para alojarse durante todas las vacaciones.

Cada uno de los componentes del espacio turístico analizado presenta rasgos particulares que le brindan singularidad, pero al mismo tiempo es posible encontrar analogías adaptables con la cultura local. En cada caso, la dimensión espacial requiere analizar la distribución territorial (o dispersión espacial) de los atractivos turísticos y de la planta, para determinar agrupaciones o concentraciones (lugares funcionales) y la dimensión temporal, estudiar las distancias que los separan entre sí y el tiempo de disfrute. La dimensión espacio-temporal implica considerar la presencia y proximidad de los atractivos y elementos de la planta turística, definir los límites y las características de los componentes que intervienen en la configuración del espacio turístico.

3.9. Del Camino de la Costa a la Ruta 11 – Interbalnearia

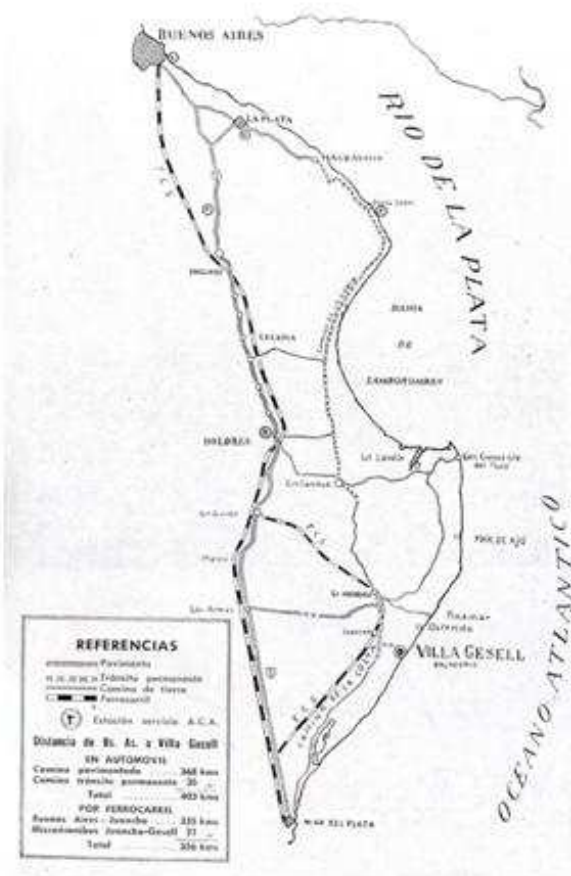
Antes del surgimiento de los balnearios en la costa atlántica bonaerense, la economía del Partido de General Lavalle, basada en la explotación del ganado, tenía un próspero desarrollo que exigía una comunicación más rápida. A mediados del siglo XIX existía un servicio de mensajerías, con diligencias que partían tres veces por mes rumbo a Cañuelas, Lobos, 25 de Mayo, Saladillo, Ensenada, Magdalena, Chascomús, Pila, Dolores, Tuyú, Ajó y Tordillo. Algunos sectores del camino que utilizaban sirvió de base para diseñar la actual Ruta 11 – Interbalnearia.

La Ley Provincial N° 3958/28 autorizó los estudios para la construcción de un camino costanero en el litoral fluvial y marítimo de la Provincia. La traza se propuso siguiendo la costa desde Magdalena hasta Mar del Plata, pasando por Punta Indio, Punta Piedra, Boca del Río Salado, General Conesa, General Lavalle, Punta Norte y Punta Sur del Cabo San Antonio, Laguna de Mar Chiquita y el balneario de Mar del Plata.

El nuevo camino de tierra unía Avellaneda, en el límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y Mar del Plata bordeando la costa del Río de la Plata y del Océano Atlántico, a diferencia de la Ruta Nacional 2 que unía Buenos Aires y Mar del Plata por un camino interior casi recto. Se inauguró en 1932, con el nombre de “Camino de la Costa”, y cinco años más tarde se prolongó hasta la ciudad de Miramar. En la década de los años setenta se pavimentó, introduciendo algunos cambios en la traza para acercarse al acceso de los pujantes balnearios.

IMAGEN N°1. LOCALIZACIÓN RUTA 11 – INTERBALNEARIA

Trazado en 1942



FUENTE: Folleto promocional (1942)

Trazado en 2011



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Maps (2011)

Desde el año 1990 se encuentra concesionada a la empresa Caminos del Atlántico, quien en 1996 construyó la autovía entre Pinamar y Villa Gesell. En 1999 la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires y la empresa concesionaria construyeron la autovía que une Esquina de Crotto y General Conesa (en dos etapas, primeros 15 km entre Esquina de Crotto y la cabina de peaje, habilitándose en 1999, y el otro tramo de 15 km. hasta el empalme con la Ruta Provincial 56 se inauguró al año siguiente. El 16 de diciembre de 2010 las autoridades nacionales y provinciales inauguraron otro sector de autovía entre Santa Clara del Mar y el Parque Camet, en un tramo de 10 km. Para el año 2012 está previsto prolongar la autovía desde Santa Clara del Mar hasta Mar Chiquita, y durante el año siguiente unirla con Villa Gesell.

La ruta 11 – Interbalnearia es el límite entre los partidos de General Madariaga y Villa Gesell. El acceso norte a Villa Gesell se encuentra en el kilómetro 411, el acceso sur en km. 416, Mar de las Pampas en km. 420 y Mar Azul en km. 423.

3.10. El corredor turístico marítimo enlazado por la Ruta 11 - Interbalnearia en la Provincia de Buenos Aires

El posicionamiento turístico de Mar del Plata, reservado en su origen para una demanda elitista porteña y luego ampliado a los restantes niveles socioeconómicos del país, sumado al reconocimiento que adquiere la zona costera como espacio de uso vacacional y recreativo, favoreció el desarrollo de nuevas urbanizaciones. El siglo XX testimonia el desarrollo de diferentes urbanizaciones turísticas en la costa atlántica de la Provincia de Buenos Aires, conformada por tres zonas con características diferentes:

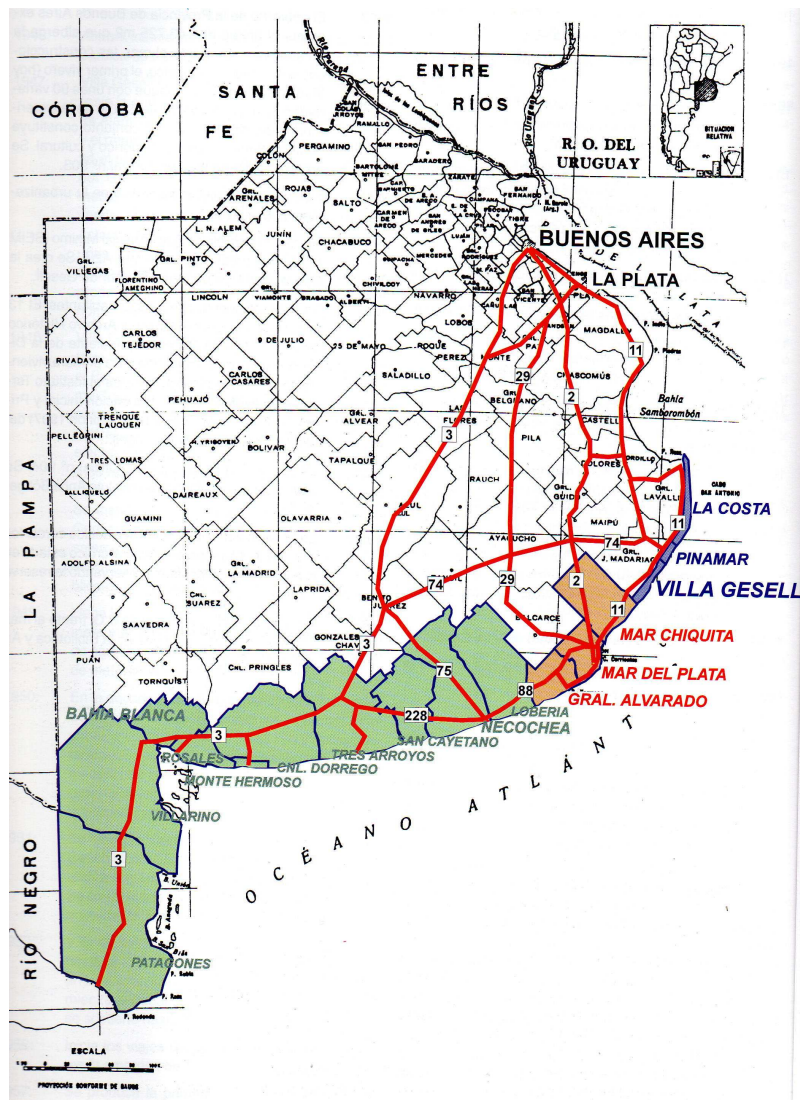
- a) Micro-región del norte. Integrada por partidos urbanos sin territorio rural: La Costa, Pinamar y Villa Gesell.
- b) Micro-región del centro. Comprende partidos litorales con territorio rural: Mar Chiquita, General Pueyrredon y General Alvarado.
- c) Partidos del sur. Abarca los partidos de Lobería, Necochea, San Cayetano, Tres Arroyos, Coronel Dorrego, Monte Hermoso, Coronel Rosales, Bahía Blanca, Villarino y Patagones

La micro región del norte se encuentra enlazada por la Ruta Provincial N° 11 - Interbalnearia, trazada en forma paralela a la costa. Son municipios urbanos que carecen de territorio rural (entendido como dominio privado de establecimientos productivos), poseen áreas no urbanizadas (algunas protegidas como reservas y otras a la espera de las oportunidades de mercado y de una demanda futura) y comparten la playa como recurso natural y una economía basada en el turismo, con alta estacionalidad durante la estación del verano. La micro región del centro se encuentra estructurada por la Ruta Provincial N° 11 –Interbalnearia y la Autovía 2 (autopista que une la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con Mar del Plata), tienen territorio rural, economía diversificada y la ciudad de Mar del Plata asume el liderazgo turístico nacional. Los partidos del sur, poseen territorio rural con excepción de Monte Hermoso, carecen de una ruta interbalnearia que los estructure, poseen una estructura económica diversificada. La oferta de sol y playa se presenta en forma discontinua, siendo los espacios turísticos más destacados: Quequén, Necochea, Claromecó, Reta, Orense, Monte Hermoso y Pehuen-Có. Poseen una marcada potencialidad para incrementar la oferta turística costera.

De las tres micro-regiones interesa profundizar algunos aspectos de los destinos litorales enlazados por la Ruta Provincial N° 11 – Interbalnearia, que actúa como un eje articulador del espacio turístico de la costa atlántica bonaerense. Durante la década de los años setenta del pasado siglo, consolidan su estructura urbana y se separan de los partidos originales, conformando nuevas unidades con jurisdicción propia: La Costa,

Pinamar, Villa Gesell, a los cuales se suman los partidos consolidados de Mar Chiquita, General Pueyrredon y General Alvarado. En la actualidad (2011) conforman el principal escenario para el turismo de sol y playa en el mercado nacional,

IMAGEN Nº 2. URBANIZACIONES TURÍSTICAS DE LA COSTA ATLÁNTICA



FUENTE: Tauber et al. (1998:18)

A continuación, se presenta una reseña breve del surgimiento de cada una de las urbanizaciones comprendidas en la micro-región norte y central, y en los capítulos siguientes se profundiza el estudio en el localidad de Villa Gesell. Para elaborar la información se consultan diferentes publicaciones, destacando el aporte de autores especializados en la descripción turística (Kirbus, 1995), Guías Turísticas del Automóvil Club Argentino (2006, 2008 y 2009), Guía Turística de la Costa Atlántica (Clarín, 1995), Guías Visuales de la Argentina: Nº 7 Buenos Aires – Miniturismo y Nº 12 Mar del Plata y Costa Atlántica (Clarín, 2009), Clarín Atlas Total de la República Argentina Nº 1 al 4 (Clarín, 2007). Los datos referidos a la población, surgen del Censo Nacional del año 2001, publicado en el sitio web del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (I.N.D.E.C.) y la Dirección Provincial de Estadística (D.P.E.).

3.10.1. Partido de La Costa

Está formado por diferentes localidades, se origina de un primer loteo del Partido de General Lavalle, con la finalidad de crear un balneario turístico en el año 1935, llamado San Clemente del Tuyú, luego Mar del Tuyú y veinte años después se convierte en la sede de las autoridades municipales. En 1978 recibe el nombre de Municipio Urbano de la Costa y a partir de 1983 se denomina Partido de La Costa. Está formado por las siguientes localidades:

- **San Clemente del Tuyú.** Surge en 1935, por iniciativa de Roberto Fernández y Juan Marchese cuando descubren el potencial turístico de una larga franja de costa con extensas playas, ubicada junto al Mar Argentino, de 90 km. de extensión. El 23 de setiembre de 1935 surge el balneario San Clemente del Tuyú, sobre tierras de una estancia de Federico Leloir, al Sur de Punta Norte, en el borde litoral del Partido de General Lavalle. El proyecto de la urbanización se basa en una ciudad parque, con trazados radiales y curvilíneos, en dos hemicírculos apoyados en la costa de los que parten calles en forma radial. El núcleo urbano presenta una edificación heterogénea con edificios de varios pisos, modernos hoteles y segundas residencias. Registra 11.174 habitantes.
- **Las Toninas.** En 1943 la familia de Federico Leloir subdivide parte del borde litoral de su estancia y encargan al Ing. Civil Alberto de Pulli el diseño del plano urbano. La comercialización de los lotes queda a cargo de la propia familia Leloir y además incluyen como agentes de venta a corredores y martilleros. En las últimas décadas registra un destacado crecimiento con la construcción de chalét, edificios de departamentos y comercios que ofrecen una variada oferta de artículos y opciones de entretenimiento. Linda hacia el Sur con Costa Chica. Registra 3.550 habitantes.
- **Santa Teresita.** Se encuentra al Norte de la localidad cabecera, se extiende entre Las Toninas y Mar del Tuyú. Fue fundada en 1946 en parte de la estancia San Bernardo de propiedad de la familia Duhau (que lindaba con los campos del Tuyú y de Leloir). Uno de los pioneros del balneario fue Lázaro Freidemberg, que junto con Juan José Cacace compraron 500 has. y comienzan con la urbanización turística en forma de damero paralelo a la playa, separada por la Avenida Costanera y dos diagonales que se cruzan en el centro. Registra 13.034 habitantes.
- **Mar del Tuyú.** Surge de un loteo realizado por la familia Duhau en la franja costera de su estancia, fue adquirido por el Arturo Enrique D'Elías, quien en 1945 fracciona las parcelas en lotes y al año siguiente los vende en subasta pública, tomando como fecha de fundación el 24 de octubre de 1945. En las instalaciones del edificio del Gran Hotel del Tuyú funciona la sede municipal y es la cabecera del Partido de La Costa, posee diferentes opciones culturales. Su población asciende a 6.916 habitantes.
- **Costa del Este.** También conocida como la localidad del millón de pinos, posee una gran cantidad y variedad de árboles plantados previo a la fundación en 1966. Los pioneros urbanizadores fueron Fidel Sabalo, Emilio Doura, junto con Marcelino Grizzuti. La fijación de médanos y caminos se realizó manteniendo la topografía del terreno. Presenta barrios residenciales, edificios con particular arquitectura y las calles llevan nombres de flores o plantas.

- **Aguas Verdes.** Surge en terrenos de la familia Duhau y en 1966 se realiza el primer remate. Es una pequeña localidad balnearia, con un ambiente propicio para el descanso y caminatas por la playa, se localiza entre Costa del Este y La Lucila del Mar. Según datos del censo nacional posee 459 habitantes estables.
- **La Lucila del Mar.** Fundada en 1954, por iniciativa de una empresa inmobiliaria que vende 776 grandes lotes frente al mar, donde se prometía crear un nuevo centro de población de verdadera jerarquía denominado Jardín del Partido debido a su trazado urbano en concordancia con los espacios verdes, a fin de brindar una imagen de tranquilidad y contacto con la naturaleza. El balneario tuvo como pionero a Aolis Stoklasek, que junto al martillero Álvarez Drago logró la subdivisión en lotes. Lindando entre La Lucila del Mar y Aguas Verdes se encuentra el Monte de Duhau, formado por un denso bosque de acacias, pinos y eucaliptos, entorno a la vivienda de la familia Duhau, considerada como una de las primeras edificaciones del lugar. Registra 1.477 habitantes.
- **Costa Azul.** Es una pequeña y tranquila villa balnearia, reúne diversos complejos turísticos que ofrecen modernas instalaciones.
- **San Bernardo.** Surge a iniciativa de Juan Carlos Chiozza, Luis Guerrero y Luis Pina forman la Compañía Inmobiliaria del Este Argentino S.R.L. y compran una fracción de campo compuesta por 191 has. Comienzan la urbanización en 1943, sobre una fracción del terreno que formó parte de un antiguo establecimiento ganadero homónimo. Se promociona como “Ciudad del Sol y la Familia”, en las últimas décadas registra un fuerte crecimiento urbano que definen una variada oferta recreativa con vigencia estival. Se denomina Costa Azul al sector de playas ubicadas al Norte de la Avenida San Bernardo. Posee 6.966 habitantes.
- **Mar de Ajó.** Surge de un loteo realizado en el año 1934 por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en el paraje La Margarita, interviene la firma rematadora Furts Zapiola y Cía. Logran la venta de la mayoría de los lotes, y los resultados obtenidos animaron a Ramos Mejía y Cobos a organizar remates en mayor escala. La Sociedad de Tierras y Balnearios es la pionera de la zona. En abril de 1935 se solicita cambiar el nombre por Mar de Ajó. Otros nombres tentativos fueron “Ciudad Balnearia Cobos” o “Cobosnópolis”. Su paulatino crecimiento lo ha transformado en un centro turístico de renombre. Posee un importante centro comercial y brinda al turista una amplia variedad de opciones recreativas, incluyendo un autódromo inaugurado en 1998 y un casino. Su población asciende a 25.475 habitantes. A pocos kilómetros hacia el Sur se encuentran las playas Nueva Atlantis, Costa Esmeralda y Pinar del Sol.
- **Nueva Atlantis.** Es una pequeña urbanización turística rodeada de un entorno natural y agreste. Se encuentra a 19 km. del Faro de Punta Médanos, próximo a la zona de altos médanos. En sus costas se pueden observar restos de diferentes barcos, que a través de los años encallaron en la zona: Karnac (1878), Ana de Hamburgo (1891), ambos con bandera almena, Vencedor (1936) y Triunfo (1941) con bandera argentina.

3.10.2. Partido de Pinamar

El Partido de Pinamar está formado (de Norte a Sur) por los balnearios Monte Carlo, Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló. Limita al Norte con el Partido de La Costa, al Oeste con el Partido de General Madariaga (separado por la Ruta N° 11), al Sur con el Partido de Villa Gesell y sus costas del Este están bañadas por el Mar Argentino

(Océano Atlántico). Tiene 22 km. de largo y un ancho que no supera los 5 km. Se localiza a 340 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A fines del siglo XIX, las tierras que en la actualidad integran el Partido de Pinamar, pertenecían a la familia Guerrero, estaban distribuidas en diferentes estancias y conformaban parte del borde marítimo del Partido de General Madariaga. En 1978 se fragmenta la franja litoral y surge el Municipio Urbano de Pinamar. Por ley provincial 9.949/83 se crea el Partido de Pinamar. Según el censo poblacional del año 2001, el partido registra 20.666 habitantes, distribuidos de la siguiente manera: 9.810 personas en Pinamar, 6.073 personas en Ostende, 3.156 personas en Valeria del Mar y 1.553 personas en Cariló.^{xi}

- **Pinamar.** Se origina en 1941 a iniciativa del arquitecto Jorge Bunge, quien junto a Valeria Guerrero Cárdenas y otras personas forman una sociedad de responsabilidad limitada para emprender la urbanización, dos años más tarde se transforma en Pinamar S.A. La localidad surge del impulso de su urbanizador y fue planificada bajo el concepto de ciudad jardín, pensada como un gran espacio verde, donde la presencia del pino implantado le brinda identidad y nombre al lugar. Desde su fundación rige un plan regulador, basado en la racionalidad, estética, comodidad y concebido bajo un modelo urbanístico y turístico mediante el cual se establecen áreas con usos diferenciales, determinando zonas residenciales, comerciales, espacios para balnearios, hoteles, etc. En el núcleo original de la ciudad predominan grandes residencias que compiten por el buen gusto y diseños de avanzada.

El recurso natural se preserva en la reserva dunícola de Montecarlo que protege 27 hectáreas de médanos, con alturas cercanas a los 30 m., bosques de coníferas y amplias playas, donde se puede apreciar parte de la flora y fauna del lugar.

- **Ostende.** Se encuentra emplazado entre Pinamar y Cariló. Es una de las localidades balnearias más antiguas. Las primeras construcciones datan de 1908, a cargo de la empresa belga formada por Fernando Robette y Agustín Poli (Sociedad Anónima Pueblo y Balneario de Ostende), quienes compran una fracción de médanos sobre la costa, con la idea de construir un complejo turístico, al cual denominan con el mismo nombre de su país natal, conocido balneario belga frecuentado como destino litoral desde el siglo XIX.

Se funda el 6 de abril de 1913 e inaugura el Hotel Termas de Ostende, con amplios salones y restaurantes. Al declararse la Primera Guerra Mundial, los constructores regresan a Europa e interrumpen las obras, pronto la naturaleza responde a la intervención antrópica, cubriendo con arena a las primeras construcciones. La planta baja del Viejo Hotel Ostende queda tapada por la arena, la rambla es arrasada por el mar, subsistiendo solo parte de las columnas y el muelle es destruido. Años más tarde se retoma la construcción y la localidad turística recibe visitantes ilustres como Antoine de Siant-Exupéry (temporada 1928/29), Adolfo Bioy Casares y Silvina Ocampo y ex Presidente Arturo Frondizi (en 1935 construyó una casa para el descanso familiar).

- **Valeria del Mar.** Sus orígenes como balneario se remontan a 1945 por iniciativa de Valeria Guerrero Cárdenas, propietaria de las tierras, quien comienza un emprendimiento inmobiliario bajo la firma Balnearios del Atlántico, sobre el borde marítimo de una parte de su estancia. En 1946 comenzó con las tareas de forestación de los médanos. El diseño urbanístico presenta edificios cercanos al

mar rodeados de árboles, que le brindan singularidad al balneario. Presenta un sector comercial con restaurantes, confiterías y pubs.

- **Cariló.** Surge de la forestación realizada por Don Héctor Manuel Guerrero iniciada en el año 1918, llegando a convertir 1.600 has. de arena en un denso bosque que reúne una gran variedad de especies. Introduce diferentes especies exóticas, dominando los pinos, cipreses, eucaliptus, cedros y laureles. Su fundador estableció un trazado respetando las formas del relieve original, evitando la pavimentación de las calles (identificadas con nombres de árboles y aves), para mantener la belleza agreste del lugar. En 1960 bajo la firma Ruralco S.A. integrada por descendientes de Héctor Manuel Guerrero, comienza el loteo del bosque.

Con el paso de los años, Cariló que en idioma mapuche significa médano verde, se convirtió en un centro turístico pujante y exclusivo, se caracteriza por la presencia del bosque, elegantes residencias construidas entre los árboles e importantes centros comerciales que reúnen las principales marcas nacionales e internacionales.

En la actualidad es el centro turístico más selectivo de la costa bonaerense. Tres instituciones deportivas marcan el perfil de la demanda de la localidad: Cariló Tennis Ranch, Cariló Golf Club (con cancha de 18 hoyos) y Centro Hípico de Cariló. La oferta de alojamiento incluye hoteles, apart hoteles, complejos de tiempo compartido, cabañas, a la cual se suman las modernas residencias particulares que combinan diferentes estilos arquitectónicos y complementan la belleza agreste del bosque.

3.10.3. Partido de Villa Gesell

El Partido de Villa Gesell está formado (de Norte a Sur) por las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. Limita al Norte con el Partido de Pinamar, al Oeste con el Partido de General Madariaga (separado por la Ruta N° 11), al Sur con el Partido de Mar Chiquita y sus costas del Este están bañadas por el Mar Argentino (Océano Atlántico). Tiene 62 km. de largo y un ancho que no supera los 5 km. Se localiza a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el año 1930 se realiza un reajuste de mensura surgiendo un excedente fiscal de 3.089 has., Don Carlos Gesell compra al año siguiente 1.648 has. y el resto las adquiere Don Astengo Morando en 1946, quien al frente de la firma Mar Azul S.A., unos años más tarde realiza una subdivisión surgiendo Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.

A 25 km. hacia el sur de la localidad de Villa Gesell se encuentra la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, abarca una superficie de 5.757 has., fue creada en 1996 con el objetivo de preservar el ecosistema de médanos costeros en su estado natural, junto con las especies de flora y fauna que habitan. Alrededor del faro existe un bosque con una superficie de 4 has. formado por acacias, tamarindo, pinos, cipreses, álamos y frutales. El acceso se realiza a través de la playa con vehículos de doble tracción. El Faro Querandí fue fundado en 1922, como señal para los navegantes, mide 54 m. y tiene 276 escalones en caracol que conducen hacia el mirador.

En 1978 se fragmenta la franja litoral del Partido de General Madariaga y surge el Municipio Urbano de Villa Gesell. Por ley provincial 9.949/83 crea el Partido de Villa Gesell. Según el censo poblacional del año 2001, el partido registra 24.082 habitantes,

distribuidos de la siguiente manera: 23.257 personas en Villa Gesell, 256 personas en Mar de las Pampas, 200 personas en Las Gaviotas y 569 personas en Mar Azul.

- **Villa Gesell.** Fue fundada por Carlos Idaho Gesell el 14 de diciembre del año 1931, comenzó con las tareas de forestación para obtener madera destinada a su fábrica de muebles. Después de intentar con diferentes especies encontró una variedad de acacia resistente a las condiciones ambientales del lugar. El proyecto original de tipo industrial se transformó en un balneario y a diez años de su fundación recibía al primer turista. La construcción del camino de conexión con la Ruta N° 11 - Interbalnearia, favoreció la instalación de nuevos inversores especializados en brindar servicios vinculados con el alojamiento y la gastronomía, comienza el desarrollo de la oferta turística del lugar.

El fundador realizó una ardua tarea de forestación que le permitió fijar los médanos y transformar el ambiente original en un importante bosque donde predominan acacias, pinos, eucaliptos y tamarindos. Desarrolló una urbanización con calles asimétricas, ondulantes y serpenteantes a los médanos, con un desarrollo longitudinal y paralelo a la línea costera.

- **Mar de las Pampas.** Integró el predio adquirido por Don Astengo Morando y luego vendido a Manuel Rico, quien en 1957 funda el balneario. En 1981 se aprueba la planimetría de Mar de las Pampas y poco tiempo después comienza la apertura de calles y comercialización de parcelas.

Se caracteriza por la intensa forestación, la densidad del bosque y el diseño serpenteante de sus calles. El mayor crecimiento urbano se registra después del año 2000, con la edificación de casas particulares, apart hoteles con refinados estilos y servicios de categoría. En la construcción predomina la madera, la piedra y los grandes ventanales de vidrio. El código de ordenamiento urbano impide construir edificios que superen la altura de los árboles. El trazado de las calles respeta la topografía de los médanos y muchas arterias son calles sin salida. Se regeneró y preservó el primer cordón de médanos como medida de protección ambiental.

Las calles carecen de asfalto, el cuidado ambiental, las extensas playas y la ausencia de ruidos molestos conforman la marca registrada de Mar de las Pampas, donde se aspira una vida tranquila tratando de buscar la armonía con la naturaleza. Integra el movimiento de ciudades lentas (Slow City), un concepto afianzado en Italia durante la década de los años ochenta, que se rige por preceptos de calidad urbana, política ecológica y atmósfera amigable, entre otros. La consigna de vivir sin prisa promovida por la comunidad europea incluye la prohibición de instalar antenas de radiofonía o telefonía celular (solo hay señal en la playa), extraer arena de sus playas, conducir a más de 30 km./h., entre otras cuestiones.

- **Las Gaviotas.** Formó parte de un excedente fiscal adquirido por Don Astengo Morando, en la década de los años cuarenta. La muerte del fundador originó una demora en las obras, retomando la urbanización a fines de los años setenta bajo la dirección de su hijo. Es una pequeña villa balnearia, entre Mar de las Pampas y Mar Azul, responde a un diseño de cuadrícula rectangular, formado por 77 manzanas, donde las calles paralelas al mar se identifican con el nombre de playas famosas (Punta del Este, Copacabana, Viña del Mar) y las calles perpendiculares están enumeradas. Ofrece una variada gama de alojamiento hotelero y para-hotelero, destacando la presencia de cabañas y apart hotel de

gran categoría construidos frente al mar, entre espacios verdes donde predominan los montes de acacias y un centro comercial.

- **Mar Azul.** Integra el predio comprado por Don Astengo Morando en 1946, la urbanización la comienza su hijo (Ricardo) bajo la firma Bosque de Mar Azul en 1978, registra un mayor crecimiento a partir del año 2001 al igual que en Mar de las Pampas (en coincidencia con el fin del Plan de Convertibilidad). En la avenida principal (Avda. Mar del Plata) se desarrolla un pequeño centro comercial, presenta una importante oferta de alojamiento hotelero y extra-hotelero, así como también viviendas particulares. El diseño urbano responde al trazado cuadricular.

3.10.4. Partido de Mar Chiquita

Fue habitado por puelches y en la zona prosperaron ranchos hacia el año 1820, pertenecientes a la estancia El Durazno, cerca de la laguna de las Talitas (actual Mar Chiquita). En 1839 Don Juan Manuel de Rosas divide el antiguo Partido de Monsalvo y crea el Partido de Mar Chiquita, que hasta el año 1879 incluyó los partidos de Balcarce y General Pueyrredon. El Partido de Mar Chiquita está integrado por localidades rurales: Coronel Vidal (fundada en 1883 constituye la localidad cabecera), General Pirán, Vivotatá, La Armonía, y localidades litorales: Mar Chiquita, Mar de Cobo y Santa Clara del Mar.

A diferencia de lo ocurrido en los Partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell, los habitantes de la localidad de Santa Clara del Mar intentaron independizarse en diferentes ocasiones, pero hasta la fecha (2011) no existe el consenso político que asegure la fragmentación del partido.

El censo del año 2001 registra una población total en el partido de 17.908 habitantes, distribuidos localidades interiores: 6.320 personas en Coronel Vidal, 2.896 personas en General Pirán, 792 personas en Vivotatá, 105 personas en La Armonía, y localidades litorales: 394 personas en Mar Chiquita, 406 personas en Mar de Cobo (distribuidos en 249 habitantes en la playa homónima, 94 personas en La Baliza y 63 personas en La Caleta) y 3.817 personas en Santa Clara del Mar (además de 586 personas en Atlántida, 409 personas en Santa Elena, 165 personas en Playa Dorada, 150 personas en Camet Norte y 77 personas en Frente Mar). La diferencia entre las poblaciones detalladas y el total de la población del partido corresponde a la población rural.

- **Santa Clara del Mar.** Fue fundada el 20 de febrero del año 1949 sobre un predio de 400 has. de campo pertenecientes a Clara de Anchorena y Mercedes Anchorena. La localidad tiene un origen comercial, las tierras donde se construye pertenecían a un grupo de empresarios marplatenses y fueron vendidas en 1948 a Don Antonio Orensanz, quien crea la Sociedad Santa Clara del Mar S.R.L. y comienza la urbanización litoral. Sus calles llevan el nombre de reconocidos balnearios, siendo las avenidas Acapulco y Río de Janeiro las vías de comunicación hacia el mar. La localidad combina diferentes tipos de costas acantiladas y sedimentarias. En la zona céntrica se encuentran los balnearios instalados sobre la arena que ofrecen distintos servicios, incluyendo alojamiento.

Hacia el Norte de Santa Clara del Mar las playas son agrestes y se desarrollan diferentes barrios en función a las playas, entre las que destacan: Mar de Cobo, La Caleta / Camet Norte, Atlántida, Santa Elena, Playa Dorada, Frente Mar y Mar Chiquita. En función al número de habitantes y la expansión urbana, de todos ellos se destaca Mar Chiquita

- **Mar Chiquita.** Fue fundado el 16 de junio de 1939 por la Compañía General de Tierras bajo el nombre Balneario Parque Mar Chiquita. Presenta mayor desarrollo urbanístico y su importancia radica en la presencia de la albufera, en la cual se combina el mar, la laguna homónima, médanos hasta 30 m. de altura, arroyos, pastizales y bañados, que conforma la Reserva de Biósfera Parque Atlántico Mar Chiquito.

3.10.5. Partido de General Pueyrredon

El 10 de febrero de 1874 Don Patricio Peralta Ramos funda el pueblo Puerto Laguna de los Padres, que luego será llamado Mar del Plata. Tres años más tarde se dispuso la creación del Partido de General Pueyrredon, en honor al Director Supremo de las Provincias Unidas del Río de la Plata, siendo Mar del Plata la ciudad cabecera. En la actualidad (2011) es el mayor centro turístico de veraneo de la República Argentina y posee un importante puerto pesquero.

Es una ciudad polifuncional y presenta una economía diversificada entre el sector de servicios (turismo, educación, comercio, bancos y casas de cambios), el sector industrial (textil, minero, pesquero, construcción) y actividades primarias, donde la actividad agrícola-ganadera destaca por su relevancia. Según datos del Censo 2001 registra 564.056 habitantes, distribuidos en: 541.733 personas en la localidad de Mar del Plata, 9.597 personas en Batán, 1.971 personas en Chapadmalal (litoral), 1.323 personas en Estación Chapadmalal (interior) y 200 personas en El Marquesado, sin incluir la población rural dispersa.

3.10.6. Partido de General Alvarado

La región recibió sus primeros pobladores estables alrededor del año 1820. El 20 de setiembre de 1888 Fortunato De la Plaza gestiona la fundación de Miramar, actual localidad cabecera, cuyo nombre proviene del balneario homónimo europeo, transformada en la localidad cabecera del Partido de General Alvarado. El distrito se crea en el año 1891 y su nombre evoca a Rudecindo Alvarado, gobernador de Salta y soldado de los ejércitos del General José de San Martín y Simón Bolívar.

Al igual que el Partido de Mar Chiquita, no ha sufrido fragmentación en el borde costero. La población del partido asciende a 34.391 habitantes, distribuidos en las localidades interiores: 5.977 personas en Comandante Nicanor Otamendi y 1.374 personas en Mechongué y las localidades litorales: 24.317 personas en Miramar y 393 personas en Mar del Sud, y dos pequeños barrios: Centinela del Mar y El Remanso. No se incluye la población rural dispersa por el resto del partido.

- **Miramar.** Surge por iniciativa de Fortunato De la Plaza, propietario del Campo el Saboyardo, delimitado por el Arroyo El Durazno y el Océano Atlántico, e inducido por su cuñado José María Dupuy funda el balneario originalmente llamado Mira Mar, recordando un balneario de Austria, el uso cotidiano unió ambos términos y al gestionar la fundación utiliza la palabra Miramar. De la Plaza recomienda el proyecto del trazado del pueblo al Ing. Rómulo Otamendi, quien realiza la mensura del plano conforme a las normas del Departamento de Ingenieros. El 22 de agosto de 1888 se recibe el plano en Mesa de Entradas del Ministerio de Obras Públicas, siendo la fecha tomada como fundación. A partir de la apertura del Hotel Argentino (1889) crece en forma lenta, con la llegada del ferrocarril en

1911 atrae un mayor número de turistas y residentes. A fines de la década de los años 30, se consolida como una opción tranquila y cercana de Mar del Plata.

El turismo domina la economía local de Miramar. Su diseño urbanístico combina dos estilos arquitectónicos bien diferenciales, el área céntrica con edificios modernos y hacia el Sur con construcciones de uno o dos pisos similares al típico chalet marplatense (con paredes revestidas en piedra y techos de teja).

Miramar constituye el principal destino turístico de litoral del partido de General Alvarado. Es conocida como la “Ciudad de los niños”, mantiene un estilo familiar donde los paseos en bicicleta y/o en carros a pedal le otorgan identidad al lugar. Posee una destacada oferta hotelera, complementada con prácticas helio-balnearias, servicios en la playa, vida nocturna en confiterías y restaurantes, un campo de golf de estilo irlandés que data de 1927 y un casino.

Hacia el sur del área urbana se encuentra el Vivero Dunícola Florentino Ameghino, creado en 1923, con la intención de fijar los médanos e impedir el avance hacia la traza urbana, abarca 502 has. cubiertas por un denso bosque de coníferas, acacias y eucaliptos. Presenta un área de reserva destinada a la producción y estudios científicos, un sector abierto como espacio recreativo familiar e infantil y hacia el sur se levanta un moderno complejo de cabañas. Durante diferentes épocas, los técnicos del Vivero Dunícola han contribuido con la forestación del ecosistema pampeano en diferentes urbanizaciones de la Provincia de Buenos Aires.

- **Mar del Sud.** Se localiza a 17 km. de Miramar, situada entre los arroyos La Tigra y La Carolina, fue fundada en el año 1889 por iniciativa de Fernando Otamendi y Carlos Schweitzer, cinco años más tarde se habilitó el suntuoso Boulevard Atlantic Hotel, edificio de estilo francés construido en dos plantas, ofrecía cien habitaciones y constituyó un valioso aporte para la oferta de alojamiento; en 1988 fue declarado Monumento Histórico. La costa de Mar del Sur combina playas sedimentarias y rocosas, que le brindan singularidad al lugar.

La oferta de playas se complementa con Centinela del Mar, distante 21 km. de Mar del Sud con una amplia extensión de arena y El Remanso localizado a 2 km. del Arroyo La Carolina, con acceso a través de la playa desde Mar del Sur. Se trata de dos espacios recreativos, caracterizados por la tranquilidad, el paisaje agreste y la oferta de servicios turísticos básicos.

En síntesis, la costa atlántica reúne un complejo sistema de núcleos urbanos consolidados sobre la base del turismo, que generaron profundas transformaciones territoriales a partir de cambios en la percepción del territorio litoral y en el uso del suelo. El proyecto de ciudad pampeana promovida durante el siglo XIX en base a la expansión de las vías férreas, derivó en el surgimiento de balnearios transformados en pueblos litorales, despoblando los núcleos agrarios y sobrevalorando la inhóspita costa. El siguiente siglo es testigo de una revalorización del territorio litoral, que sumado al trazado de caminos hacia las zonas periféricas litorales, el auge del transporte automotor, el debilitamiento del sistema ferroviario, el hábito de vacacionar frente al mar, la incorporación del automóvil particular como modo de desplazamiento, la posesión de una casa de veraneo o segunda residencia, favorecen el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en la costa surgiendo urbanizaciones, que concentran la oferta del turismo de sol y playa en la costa atlántica bonaerense.

3.11. La localidad de Villa Gesell (Argentina) como estudio de caso

La localidad de Villa Gesell integra el partido homónimo junto con las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. Forma parte del corredor turístico del atlántico bonaerense, junto con los partidos de: La Costa, Pinamar, Villa Gesell, Mar Chiquita, General Pueyrredón (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar), enlazados por la Ruta Provincial 11 - Interbalnearia.

En el mercado turístico argentino, constituyen la zona más desarrollada para el turismo de sol y playa. Cada partido posee diferentes localidades que tratan de diferenciarse y complementarse durante los meses del verano, actuando como centros de estadía y/o distribución y disputando la demanda turística nacional. En el corredor se destacan como destinos maduros las ciudades de Mar del Plata (1874) y Miramar (1888). El resto de las localidades surgen en la década de los años treinta del pasado siglo, a partir de la valorización del espacio litoral impulsado por el posicionamiento turístico de la ciudad de Mar del Plata a fines del Siglo XIX al concentrar la demanda elitista porteña.

El desarrollo de las urbanizaciones turísticas de la zona costera origina un proceso de fragmentación del territorio litoral, que se deriva en el surgimiento del Municipio Urbano de la Costa (1978), convertidos años más tarde en los partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell. Algunas localidades, como San Clemente del Tuyú (Partido de La Costa), Pinamar (Partido de Pinamar) y Villa Gesell (Partido de Villa Gesell), presentan mayor consolidación urbano-turística que le otorgan vida durante todo el año.

En palabras de Mesplier y Bloc-Duraffour (2000), conforman localidades marítimas especializadas con función turística estival, donde la economía está ligada fuertemente a los ingresos que proporciona el turismo y las actividades dependientes, básicamente la construcción y el comercio en general. La construcción origina el equipamiento turístico, vinculado con el alojamiento hotelero y extra-hotelero (viviendas para residencia permanente, temporal y/o con fines económicos para incrementar la capacidad extra-hotelera), el sector gastronómico y/o recreativo.

El Partido de Villa Gesell está localizado en la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires (Argentina), a 37° 22' latitud Sur y 57° 02' longitud Oeste. Se desarrolla sobre un frente marítimo de 41 km., abarca una superficie de 28.500 has., de las cuales el 45% urbanizado está urbanizado.

Se encuentra a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a 320 km. de la ciudad de La Plata. Villa Gesell es un municipio urbano, sin territorio rural. El turismo es la principal actividad económica generadora de puestos de trabajo y está acompañada por un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo en el verano. La construcción es la segunda actividad económica y se concentra fuera del período estiva. El destino presenta una alta estacional estival, la demanda turística supera el millón de turistas y es uno de los principales destinos de sol y playa, con demanda nacional.

Posee buena accesibilidad y conectividad, tiene acceso desde la Ruta 11 – Interbalnearia (uniéndose con la ciudad de Mar del Plata y Miramar hacia el sur, y con Pinamar y el Municipio Urbano de La Costa hacia el norte). Existe un empalme en Pipinas que le permite el acceso a la Ruta 36 y su vinculación con La Plata y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto que a la altura de Pinamar, a 20 km. la Ruta Provincial N° 74 empalma con la Ruta Provincial N° 11 y con la Autovía 2 en Las Armas, pasando por General Madariaga, que hacia el norte permite la conexión con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y hacia el oeste pasa por Tandil, empalmando con la Ruta Nacional N° 3, que la conecta con el sur de la provincia y el país.

IMAGEN N°3. PARTIDO DE VILLA GESELL



FUENTE: Tauber et al. (1998:22)

El devenir de Villa Gesell está ligado a la figura de su fundador (Carlos Idaho Gesell), quien sostuvo la idea de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno, adoptando un trazado irregular y un diseño de villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas (1941). La urbanización fue pensada como un lugar diferente para personas con un estilo de vida simple y natural. En la década de los años sesenta el pujante centro turístico apenas supera los mil habitantes, años más tarde recibe parte del movimiento hippie argentino y adopta una imagen de bohemia y libertad; es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Gesell, 1993).

En la década de los años setenta del pasado siglo registra un fuerte crecimiento urbano. En la actualidad (2011), concentra el mayor número de población estable, en comparación con los restantes municipios de la costa, y el turismo se presenta como una monoactividad que condiciona la economía local. La cercanía con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires facilita el desplazamiento de la demanda turística.

3.12. Breve biografía del fundador: Carlos Idaho Gesell

Una de las cuestiones planteada en los comienzos de la investigación, estuvo vinculada con la inquietud de conocer la personalidad del fundador. Para ello resultó oportuno entrevistar algunas personas que se instalaron en los albores de la localidad, e hijos de pioneros, cuyos padres colaboraron a forjar el presente de la ciudad. En forma paralela, resultó sumamente interesante escuchar la narración sobre la vida del fundador que realiza el equipo técnico del Museo Histórico de Villa Gesell.

A partir de los relatos y prolongadas entrevistas con la Prof. y Bibliotecaria Mónica Elena García, de la biblioteca del Museo Histórico de Villa Gesell, así como a través de la lectura de autores locales que describen el devenir turístico de la localidad, se pudo percibir los rasgos más sobresalientes de la personalidad del fundador. Sin embargo, la instancia de aprendizaje más fructífera estuvo durante las diversas visitas de observación al área de estudio.

No cabe ninguna duda, que desde la lectura de la bibliografía específica, como así también, del relato de informantes calificados se logra un primer acercamiento al objeto de estudio. Este primer conocimiento, permite, a través de la imaginación, reproducir en la mente de una persona las condiciones ambientales que el fundador debió sortear antes de iniciar la primera transformación territorial con las tareas de forestación. El registro de las sudestadas expresados en la relación kilómetro/hora que atestigua la velocidad del viento y la elevación del nivel del mar, constituye un dato interesante para analizar. Sin embargo, presenciar una sudestada para sentir en la propia piel la fuerza del viento y ver los destrozos ocasionados por el mar, además de captar e inmortalizar el momento en una foto; así como el calor del verano y el frío del invierno, permiten conocer, sentir y comprender la tenacidad y el ímpetu del fundador que debió sortear frecuentemente, sin dejar de constituir una instancia en la etapa de recolección de datos.

Dante Sierra (1969) escribe una interesante obra basada en relatos, anécdotas, información documental y una entrevista en profundidad a Don Carlos Gesell, precisamente diez años antes de su fallecimiento. En su libro "El domador de los médanos" (1969:10), lo define como: ... *"El servicial paisano de la barba recortada a lo Hemingway, con mirada altiva y sonrisa franca, se llamaba Carlos Idaho Gesell"*...

En el prólogo de la obra de Masor (1995), el propio Gesell inicia el libro comentando que ante las obras de forestación, hubo muchas personas que vaticinaron su fracaso. Para Gesell, la palabra derrota connotaba una significado patético; ante los resultados negativos obtenidos en las primeras acciones transformadoras del lugar, consideró la posibilidad de ser válida la opinión de la mayoría, situación que implicaba una forma de admitir que no estaba en su sano juicio. El propio Gesell finaliza el prólogo con una pregunta retórica ...“¿Habré perdido la razón?”, insinuando el apelativo utilizado por muchos residentes “*el loco de los médanos*”.

En la biografía del fundador escrita por el equipo técnico del Museo y Archivo Histórico Municipal, se presenta una genealogía precisando los vínculos familiares directos. Don Carlos Idaho Gesell, era hijo de Silvio Gesell y Anna Böttger, ambos alemanes, instalados en Argentina en 1887. Su padre se dedicaba a la venta de instrumental quirúrgico para dentistas, que le proveía la familia desde Alemania. El negocio resultó próspero y pronto se instala en el centro de Buenos Aires.

Del matrimonio nacieron cuatro hijos argentinos: Ernesto Fridolin (1887), Ana (1889), Carlos Idaho (1892) y Juana (1893). Silvio Gesell tenía el hábito de inventar y era un fanático observador de la economía nacional, durante la década de los años noventa del siglo XIX registra las fluctuaciones de precios, estudia la economía general y publica un libro titulado “El orden económico natural. Libre moneda y libre tierra” en 1916, que le permitió desempeñarse como Ministro de Hacienda de la República de Baviera en 1919, trasladándose con su familia.

Según relata Oestreicher (2009), la vida familiar transcurría entre Alemania y Argentina, la educación de los niños estuvo entorpecida por cambios constantes de escuelas e idiomas. Carlos Gesell heredó de su padre la visión enciclopedista y la pasión por los inventos. Admirador de Edison y Henry Ford, en 1916 viaja a Estados Unidos y logra patentar un mecanismo para aprovechar la energía producida por las mareas, inventa planchas anticorrosivas para barcos, los principios de la fotografía en color y la heladera eléctrica, entre otros elementos.

En 1921 viaja a Alemania para visitar a sus padres y conoce a Marta Tomys, con quien se casa y tiene seis hijos: Sirius Roberto (1922), Juana Mariana (1926), Waltraut Ursula (1928), Carlos Silvio (1929), Rosemarie (1932) y Leonardo Tomás (1933). Vive en Estados Unidos hasta 1926, cuando su padre le solicita que regrese a Buenos Aires, para acompañar a su hermano (Ernesto Fridolin) en el negocio familiar “Casa Gesell”. Regresa a la Argentina se instala en San Isidro y comienza a importar artículos para bebés y niños, pronto el negocio familiar adquiere mayor importancia.

Admirador de Henry Ford e impregnado por el modelo de producción fordista, entendía que debía controlar todos los eslabones del producto que fabricaba y vendía (muebles y cochecitos para bebés construidos con madera), y no podía depender del valor y disponibilidad de su materia prima (la madera). En el año 1931 conoce a Don Héctor Manuel Guerrero, quien había comenzado una vasta forestación en el borde de su estancia, situada en General Madariaga le comenta sobre la existencia de una franja de médanos puesta a la venta por Eduardo Credaro. Interesado en la posibilidad de forestar, y por ende producir su propia madera, decide comprar la propiedad.

3.13. El proceso de transformación territorial en Villa Gesell (Argentina)

En la obra de Rubén Echeverría (1987) analiza las características geográficas, antes de las urbanizaciones turísticas localizadas en la costa marítima bonaerense. El ambiente estaba formado por playas infinitas, con cadenas de médanos de arena de

grano fino con tonalidades doradas. Se extendían desde Punta Rasa (al sur de la Bahía de Samborombón) hasta la Laguna de Mar Chiquita, con alturas máximas entre 35 a 40 m. en la Punta Sur del cabo San Antonio (llamado por esta circunstancia Punta Médanos) y formando una franja de ancho variable, alcanzado 5 km.

De acuerdo con el fundamento de Barragán Muñoz (2003), el proceso de apropiación de la zona costera y su transformación en urbanización turística requiere la consideración de los atributos del asentamiento, las relaciones funcionales y los aspectos de interés para la planificación.

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 enfatizen 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 del ambiente y la planificación del uso del territorio litoral afectado por la funcionalización turística.

Los aspectos de interés para la planificación comprenden la consideración de 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, que a través del tiempo, en las urbanizaciones turísticas litorales originarán problemas ambientales vinculados con la erosión costera.

3.14. El análisis del espacio y del tiempo dentro del tiempo

El análisis del devenir turístico en la conformación espacial de Villa Gesell, parte de una periodización surgida del estudio de acciones y objetos compartidos en diferentes épocas que permiten reconstruir el contexto histórico. Según postula Milton Santos (1997), cada período evidencia existencias que permanecen, otras cambian y otras surgen como nuevas y resulta de la organización de variables, donde una empuja a las otras y encuentra armonía en el andar, donde la totalidad se reproduce y la crisis surge de una ruptura o falla en la organización originando el siguiente momento histórico. Se busca una coherencia que armoniza con la técnica, el objeto y la acción que permite determinar un límite entre el pasado y el presente; cuando la organización de las variables pierde la cohesión indica que el sistema no está funcionando como antes y evidencia la crisis, ruptura o el nuevo período (es analizar el tiempo dentro del tiempo).

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

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

cualquiera se necesita un enfoque espacio-temporal. El espacio social solo se puede explicar con el tiempo social. El tiempo es un concepto relativo resultado de un tiempo concreto, dividido en secciones con características particulares, que permiten una periodización basada en parámetros interrelacionados capaces de ser empirizados. Las relaciones entre los períodos históricos y la organización espacial revelan una sucesión de los sistemas espaciales, donde el valor relativo de cada lugar cambia en el transcurso de la historia (Santos, 1990).

Para analizar el devenir turístico en la conformación socio-espacial de Villa Gesell, se parte de una periodización basada en tres momentos históricos o fases, analizando la transformación del recurso natural, la valorización de la zona costera y la implantación de una urbanización turística. El primero se centra en la fijación de los médanos y tareas de forestación con especies exóticas para la venta de madera, estabilizado el desplazamiento de la arena surge la idea de urbanizar y comienza el segundo momento basado en la colonización y búsqueda de inversores para conformar una nueva sociedad. El tercero aspira el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico.

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

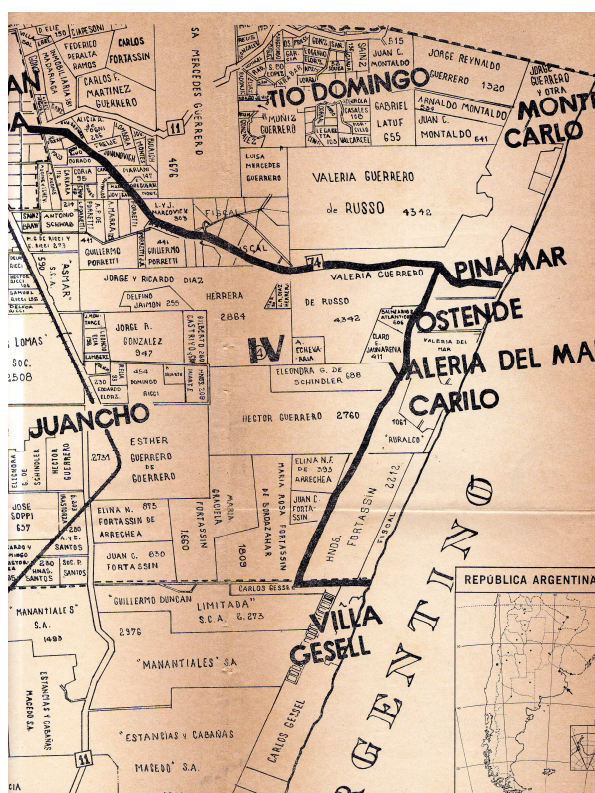
En 1917 la provincia de Buenos Aires realiza una tarea de control sobre las superficies de los campos, cotejando las escrituras con nuevas mediciones realizadas con un equipamiento más moderno que la antigua rueda de carro. Del trabajo de medición surgen sobrantes fiscales y de acuerdo con la Ley de Ajustes, los excedentes son puestos a la venta. En el actual partido de General Madariaga, los campos pertenecientes a la familia Guerrero (ex Álzaga) el sobrante fiscal, delimitado en el borde marítimo es comprado nuevamente por la familia. Al realizar el ajuste en el campo vecino, de propiedad de los hermanos Alejandro y Federico Leloir, no muestran interés por conservar el excedente fiscal formado por 3.089 has. de médanos bañados por el océano Atlántico, por tal motivo es puesto a la venta.^{xii}

Un vecino de Madariaga llamado Sáenz Valiente, asiduo cazador de cerdos salvajes que habitaban los montes cercanos a los médanos, se interesa por los terrenos. Compra el sobrante fiscal y decide instalar corrales para la cría de cerdos, dado que solía vender su carne a un frigorífico y debido a su buena calidad se había incrementado la demanda. La incipiente actividad ganadera funcionó durante poco tiempo, porque la aridez del médano no ofrecía buenas perspectivas para instalación de corrales y cría de cerdos; por ende, devolvió las tierras a la provincia.

Aparece un segundo comprador, en 1930 Eduardo Credaro oriundo de La Plata, constructor de oficio y conocedor de las necesidades de la industria, vislumbró la posibilidad de comercializar la arena de los médanos. Adquirió la propiedad y comenzó con la explotación industrial. Su actividad se vio resentida por la pérdida de arena durante el viaje, así como por la distancia y los altos costos de su traslado, no pudiendo competir con la arena extraída en el Río Uruguay, resultando más barata y de mejor calidad para la construcción. La incipiente actividad industrial se desvanece y la fracción fiscal nuevamente es puesta a la venta.

Según relatan Gesell (1993), Masor (1975), Oviedo (2004, 2006, 2008) y Palavecino y García (2007), Carlos Gesell conoce a Don Héctor Manuel Guerrero en el verano de 1930, en Mar del Plata al hospedarse en el Hotel Dorá. Guerrero le explica que desde el año 1918 estaba abocado a la plantación de pinos y otras especies en el borde marítimo de su estancia Potrero Cariló (actual localidad homónima) y le comenta la disponibilidad de un excedente fiscal a bajo precio, lindante con su campo.

IMAGEN Nº 4. MAPA CATRASTRAL AÑO 1930



FUENTE: Gesell (1993)

Entusiasmado por los resultados de las tareas de forestación realizadas por Guerrero y el exiguo valor de la tierra, Gesell influenciado por el modelo fordista, entendía que debía tener cubierto todos los eslabones de su producción. La venta de muebles y artículos para bebé, solo estaría asegurada si además de disponer de la fábrica podía controlar la materia prima. En este esquema de pensamiento, el bosque era un elemento fundamental para el emprendimiento familiar, si controlaba la producción de la madera tenía asegurado el abastecimiento de materia prima. Por lo tanto, el bajo costo de las tierras fiscales y los excelentes resultados en las tareas de forestación de Guerrero, le despertaron la inquietud de conocer el lugar.

En el invierno de 1931 viaja para conocer la zona. El Ferrocarril del Sud llegaba hasta la estación ferroviaria Juancho (construida en un campo de la familia Guerrero), donde Don Héctor Manuel Guerrero lo espera y traslada en carro por la playa unos 15 km., desde la localidad de Ostende casi cubierta por la arena. ^{xiii}

Según relatan Jaime (2003) y Oviedo (2008), un grupo de inversores belgas, a cargo de Fernando Robette y Agustín Poli, en 1908 compran parte del frente marítimo del campo de Guerrero para instalar un balneario, dado que sus características naturales eran similares a las costas de Flandes (Bélgica). La empresa comenzó las obras de urbanización de lo que sería el primer balneario en la costa bonaerense que intentaba imitar el éxito alcanzado por Mar del Plata. Las obras se financiaban con fondos provenientes de Bélgica, en 1914 estaba construido un hotel, un muelle, una Iglesia, algunas casas de veraneo y se había comenzado el paseo costanero. Al iniciarse la Primera Guerra Mundial se suspendió el envío de remesas y abandonan las obras. En poco tiempo la arena cubrió parte de la rambla, el primer piso del hotel y el mar destruyó el muelle. ^{xiv}

Si bien el panorama que presentaba el lugar era desolador, Gesell no se desanimó, dado que su idea se sostenía en la forestación. En sus memorias describe su primera impresión del lugar.....

“Allí estaban los médanos: mudos, erguidos, imponentes, enseñoreados sobre el desastre que habían ocasionado a los que se atrevieron a dominarlos; allí estaban, tapados por la arena los trabajos ejecutados a todo costo por la empresa belga que, con mano de obra japonesa, había intentado levantar un balneario 16 años antes. Rieles que sobresalían de la panza de los médanos, parecían grandes alfileres clavados; seguramente se posaban sobre una explanada artificial en la arena y que después el viento movilizó, dejándolos completamente en el aire. Sólo vestigios del desastre se ofrecían a mi vista. El muelle derruido, las columnas de la explanada, testigos de una época que pudo ser, se mantenían erguidos, apuntando al cielo. Y todavía se las puede observar, allí, en Ostende, de pie en la arena. También habían edificado su iglesia. Frente a ella, a pocos metros, un médano sobrepasaba su torre, que amenazaba devorarla, lo que ocurrió después, siendo sepultada por la arena. Cuando dirigí mis pasos hacia el hotel, al que el médano que lo rodeaba le había tapado las entradas, me introduje por una ventana del segundo piso mediante un tablón que se apoyaba en la original entrada y la cresta del médano.”

Del excedente fiscal, Gesell compra 1.648 has. Masor en su obra, describe a la propiedad como*“improductiva y hostil, un trozo de desierto enclavado como una condena en el Partido de General Madariaga, virgen e impermeable al progreso”...* (1975:31). Sin embargo, según el relato de su hija, al llegar al lugar quedó maravillado por la extensión de la playa y la presencia de médanos.^{xv}

El 14 de diciembre de 1931 comenzó a construir su casa sobre la cima de una duna de 9 m. de altura, demoró menos de un mes y utilizó un sistema prefabricado basado en una estructura de paredes dobles de madera, rellenando sus huecos con papel de diario que actúa como aislante tanto del frío como del calor y cubiertas sus caras (externa e interna) con reboque. La casa posee cuatro puertas, cada una orientada a un punto cardinal diferente, para disponer siempre de un acceso libre cuando el viento acumulaba la arena. En la actualidad es la sede del Museo Histórico de Villa Gesell (Palavecino y García, 2007).

Entre los años 1931 a 1940 Gesell se aboca a las tareas de forestación, contrata personal y construye dos edificaciones, una será destinada para el personal y la otra, se emplaza sobre la cima de un médano próxima al mar, reservada para ser su primera vivienda. Las dos construcciones delimitan la propiedad donde se realizan las primeras tareas de fijación de médanos. Este espacio adquirió mucha importancia en el futuro desarrollo urbano, dado que se transformó en el campo de experimentación y fue la base del naciente vivero. En la actualidad, este sector se ha convertido en un espacio verde y de uso público, denominado “El Pinar”.

Aplicar el método de prueba, ensayo y error, le permitió a Gesell adquirir experiencia y replantearse la técnica más adecuada para lograr su objetivo. Entre las especies introducidas, en un primer momento plantó ciento veinte mil acacias blancas sobre la ladera sur de los médanos. Cuando el viento del sudeste venía acompañado por lluvia, los granos de arena volados quedaban adheridos a las ramas, ejerciendo peso y quebrando la débil planta. En poco tiempo, el resultado fue desolador dado que el viento se encargó de socavar y tapar las plantas; ante esta experiencia negativa, consideró la opción de frenar la acción eólica antes de iniciar la plantación (Masor, 1975).

Para detener la arena trasladada por el viento utilizó la técnica de enquistado, colocando espartos plantados a muy corta distancia, adoptando una forma de grandes rectángulos semejante a un corral. El enquistado se transformó en una barrera, interfiriendo el paso de la arena cuando soplaban el viento del sudeste. La arena quedaba atrapada y amontonada, siendo necesario repetir la técnica y construir otro enquistado por encima del primero. Es precisamente de esta acción que deriva su apodo "domador de médanos" (Sierra, 1969).

Experimentó con diferentes especies, tanto nacionales como extranjeras. Hizo pruebas con diversas semillas de verduras, flores, forrajeras, cereales, árboles y arbustos, hasta que probó con una planta forrajera similar a la alfalfa (*Melilotus Alba*) oriunda de Siberia, actuando como planta protectora logró detener la arena en movimiento. Una vez atrapada la arena comenzó a cultivar pinos marítimos traídos de África y Francia (*Myoporum Acuminatum*), acacias de Australia (*Acacias Trinervis*, *Saligna* y *Robinia*) y diferentes especies de eucaliptos y álamos australianos; además de tamariscos (*Adesmia Incana*) y espartos que conforman la flora autóctona y son capaces de resistir las condiciones del suelo, la escasez de agua y la deposición de sales marinas en su follaje (Masor, 1975), (Gesell, 1983).

Gesell implementó diferentes mecanismos para la transformación del ambiente natural, considerada como la conquista del médano. Con una visión enciclopédica y una formación autodidáctica, bajo el asesoramiento aportado por un ingeniero agrónomo intentó encontrar la especie de flora capaz de resistir el viento y las condiciones ambientales del lugar. La tarea fue ardua y lenta, con un elevado costo que afrontó con su peculio personal, hasta que luego de casi diez años de prueba, ensayo y error, encontró una especie de acacia (acacia trinervis) resistente a las condiciones ambientales y diseñó una forma de auxiliar su crecimiento, a través de la protección con tubos de cartón pintados con brea colocados rodeando a la pequeña planta para impedir que el viento la arrancara (Gesell, 1993).

La fuerte inversión realizada y la ausencia de ganancias, provocó la ruptura con el emprendimiento comercial de la familia y planteó la necesidad de buscar otra fuente de ingresos. Según explica su hija (1993), el afán por demostrar su capacidad para transformar los médanos y vencer la arena en movimiento, se convirtió en el timón que guió el emprendimiento fuertemente rechazado por su familia. En su léxico no existía la palabra derrota y la incipiente forestación lograda fue la base para vislumbrar el proyecto de urbanización, siendo La Golondrina el primer paso para lograr la nueva empresa.^{xvi}

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

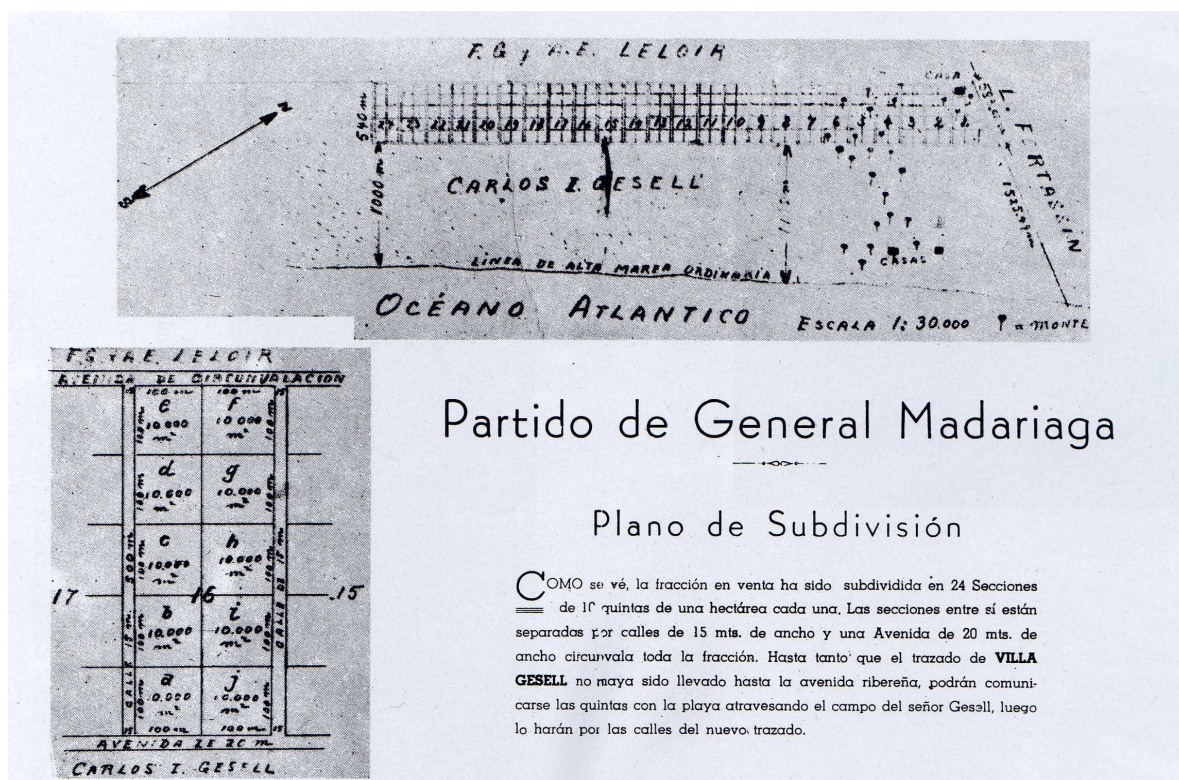
La segunda fase se caracteriza por el crecimiento del balneario que asume las características de un proceso de colonización donde el fundador intenta captar inversores y una población residente para conformar una nueva sociedad. Diferentes autores proponen modelos geográficos que analizan la evolución de los destinos, en la localidad en estudio es posible aplicar el ciclo de vida desarrollado por Chadeffaud (en Lozato Giotart, 1990). El geógrafo francés postula que las ciudades al igual que las personas nacen, crecen, maduran y llegan a un momento donde la vida puede devenir en una mejoría o bien en la agonía. En forma paralela al crecimiento de una ciudad se generan rasgos que la identifican y surge el mito, la imagen del lugar presente en el imaginario colectivo de la población que contribuirá con el crecimiento o envejecimiento de la ciudad. Las décadas de los años cuarenta, cincuenta y sesenta del pasado siglo, conforman el período de desarrollo donde la evolución responde al esfuerzo y tenacidad del urbanizador.

En el segundo momento histórico, Gesell cambia su objetivo inicial (forestar para industrializar la madera) y transforma las tierras adquiridas en una urbanización. El crecimiento urbano y posicionamiento de la ciudad de Mar del Plata en el imaginario colectivo de la población, como principal destino turístico nacional de sol y playa, fue el argumento más fuerte para tomar la decisión y desarrollar un emprendimiento inmobiliario con fines turísticos. El éxito alcanzado por “la perla del Atlántico”, sumado a los beneficios que aporta la proximidad a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Área Metropolitana como principales centros emisores, propiciaron el surgimiento de nuevos balnearios en el litoral atlántico bonaerense.

Una vez transformado el ecosistema y fijado el médano, la preocupación se centró en la colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad. La transformación del ecosistema con la fijación de los médanos se convirtió en la principal preocupación, sin saber que la tarea de fijación, años más tarde traerá un serio problema de erosión costera. Una vez controlado el movimiento natural de la arena comienza a atraer inversores y pobladores para conformar una nueva sociedad.

En 1941 realiza un primer loteo distante a 1.200 m. de la franja costera (abarcaba 600 m. por 5 km., dividido en veinticuatro secciones de diez quintas de una hectárea cada una. Las calles que dividen las secciones median 15 m. y la fracción estaba delimitada por la Avenida de Circunvalación (20 m. de ancho) y el Boulevard Silvio Gesell (50 m. de ancho). El acceso al mar de los futuros propietarios estaba garantizado por una servidumbre de tránsito que atravesaba los campos cercanos a Gesell. Para ajustarse a la Ley de Fundación de Pueblos, el primer loteo adopta la forma de damero y el plano fue firmado por el Ing. Civil Reganar O. Randrup, de origen noruego (Bevacqua, 2002).^{xvii}

IMAGEN Nº 5. PRIMER LOTEO DE VILLA GESELL



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

Iniciado el primer loteo y busca el contacto con los potenciales compradores por medio de una sencilla publicación donde describe el lugar y garantiza la compra del terreno. En su obra de Masor (1975:77), incorpora una copia de la cláusula de garantía que resulta interesante transcribir: *...“Garantía. Como condición expresa de esta oferta, se estipula que las ventas se realizarán de buena fe en los datos contenidos en este folleto y en especial que en cada quinta existen lugares altos en que la construcción es perfectamente posible, que las aguas son potables y que la arena es apta para los cultivos y para la edificación, comprometiéndose el vendedor a anular la venta y reintegrar todo lo pagado si se comprobara la inexactitud de cualquiera de los datos contenidos en este folleto”...*

Gesell diseña los primeros folletos publicitarios con la finalidad de atraer visitantes e inversores. Denomina al lugar Balneario Parque Idaho, y construye la primera casa para turistas llamada “La Golondrina” (en Alameda 201 y Calle 305). Gestiona la apertura de un camino que permitiera el acceso directo al mar, desde General Madariaga a Mar del Plata, a la altura de la estación de Ferrocarril Juancho.

La estrategia de venta se basaba en hipotecar el terreno a favor de Gesell, con un plazo de pago fijado en diez años. Mediante un pago adicional, el vendedor se hacía cargo de la forestación del lote, con las especies trasplantadas del vivero. El argumento de venta dejaba implícito el futuro desarrollo que alcanzaría la urbanización parqueada y la posibilidad de subdividir la hectárea adquirida en veinte lotes. La gestión del futuro destino turístico nació por iniciativa exclusiva del fundador, quien se convirtió en el único propietario y agente promotor de la urbanización, y al mismo tiempo financiaba la operación de venta. ^{xviii}

Durante el verano del año 1941 se produce el ingreso del primer turista. El Sr. Emilio Stark, ejecutivo de la firma Siemens, queda sorprendido por el lugar y comienza a difundirlo entre su grupo de amistades. Surge el slogan “el Balneario que se recomienda de amigo a amigo”. Comienza a crearse el mito del nuevo balneario, que nace con la idea de su fundador de crear un lugar austero y pluralista, contrapuesto al turismo de Mar del Plata basado en el elitismo de clases (Bevacqua, 2002).

En 1942 se realiza un segundo loteo a cargo del agrimensor Francisco Kart Fünhoff, sobre tres fracciones discontinuas y de menor extensión. Un lote se ubica sobre la línea de playa y el Paseo 104 y será destinado para construir el primer establecimiento hotelero (Hotel Playa, 1942). Las otras dos fracciones, de irregular dimensión se localizan al norte y sur del vivero. Se construye el primer hotel (Gaviota, de Otto Helm) junto a las primeras casas de verano. Las calles bordean los médanos y adoptan una forma serpenteante para evitar atravesarlos (Masor, 1975).

La incipiente urbanización poseía tres casas (el galpón que servía de albergue para los operarios, la casa particular de Gesell, La Golondrina) y el vivero, entorno a un paisaje caracterizado por la presencia del mar, los médanos y la soledad de la inmensidad. La Golondrina es el primer emprendimiento comercial con fines turísticos, que junto al vivero transformado en un frondoso bosque, un espacio verde implantado en medio de un extenso campo de médanos, asume un rol fundamental en la comercialización de los lotes.

En su obra, Bevacqua (2002:7) relata el encuentro entre Carlos Gesell y el Ing. Otto Weiske, quien se encontraba descansando en la estancia de la familia Leloir, antiguo dueño de la propiedad, y queda impactado con el paisaje de médanos, diciendo comprar un terreno próximo a la casa de Gesell. De regreso a Buenos Aires le propone a los

hermanos Lömpel la construcción de su futura casa, quienes se trasladan hasta el lugar y se instalan en una carpa para dirigir la obra y quedan atrapados en el lugar.

En todos los proyectos geselinos, los hermanos Enrique (Arquitecto) y Jorge Lömpel imponen un diseño arquitectónico propio y simple, identificado con su apellido, basado en la combinación del pintoresquismo centro europeo y el estilo colonial. Todos los materiales y elementos para la construcción llegaban desde Buenos Aires en tren hasta la Estación Juancho y allí se acarreaban a través de los médanos. Las primeras casas construidas en la zona norte eran construcciones sencillas, tenían un revoque externo a la cal en forma rústica, cerramientos de madera lapacho hachada (postigos y puertas), tirantes de madera de lapacho y techo de tejas a dos o cuatro aguas, con cimientos profundos y encadenado para impedir el resquebrajamiento de las paredes, buscando una vivienda duradera con bajo costo de construcción (Bevacqua, 2002).

Los hermanos Lömpel fueron los primeros constructores de Villa Gesell, entre su obra se destacan las viviendas de las familias Weiske, Schmidt, Stark y Gussmann. Por iniciativa de Gesell y Gussmann, construyen el primer hotel denominado "Playa Hotel" sito en Alameda 205 y Calle 304, con una totalidad de doce habitaciones. En la temporada del año siguiente comenzó a recibir los primeros turistas, amigos de los inversores. Dos años más tarde, se suma a la oferta hotelera La Gaviota y el Hotel Colonial (de propiedad de los hermanos Lömpel).

En el año 1943 se aprueba la apertura del camino a Villa Gesell (desde la Ruta 11). Silvio Leni inaugura el primer almacén de ramos generales, en Avda. 3 y Paseo 105. En honor a su padre, cambia el nombre del balneario "Villa Silvio Gesell", debido a su origen extranjero y sin mérito personal para justificar la denominación, registra su emprendimiento bajo el nombre definitivo "Villa Gesell". El balneario posee quince casas particulares y al año siguiente totalizan veinticinco, acrecentando la población permanente.^{xix}

A partir del año 1946 se acelera el ritmo de construcción, dado que se suma a la venta de terrenos el Sr. Emilio Stark (quien fuera el primer turista) y junto a Carlos Gesell actuaron como la primera inmobiliaria del Parque Idaho (posteriormente Villa Gesell). Stark tenía muchos contactos en Buenos Aires, su estrategia de venta consistía en formar grupos de interesados, trasladarlos hasta la incipiente urbanización, mostrarles la potencialidad del lugar, convencerlos de la importancia de comprar en función de las obras que se iban a realizar. Se estructura la base para el desarrollo del pueblo en términos edilicios y concentrada la comercialización de la futura localidad en Gesell y Stark y la Familia Greco en la construcción (Oviedo, 2004).

Resulta interesante analizar el argumento discursivo de la folletería diseñada por el fundador, que permite reconstruir la imagen del lugar. En los primeros folletos (1941) resaltan las condiciones geográficas del lugar:

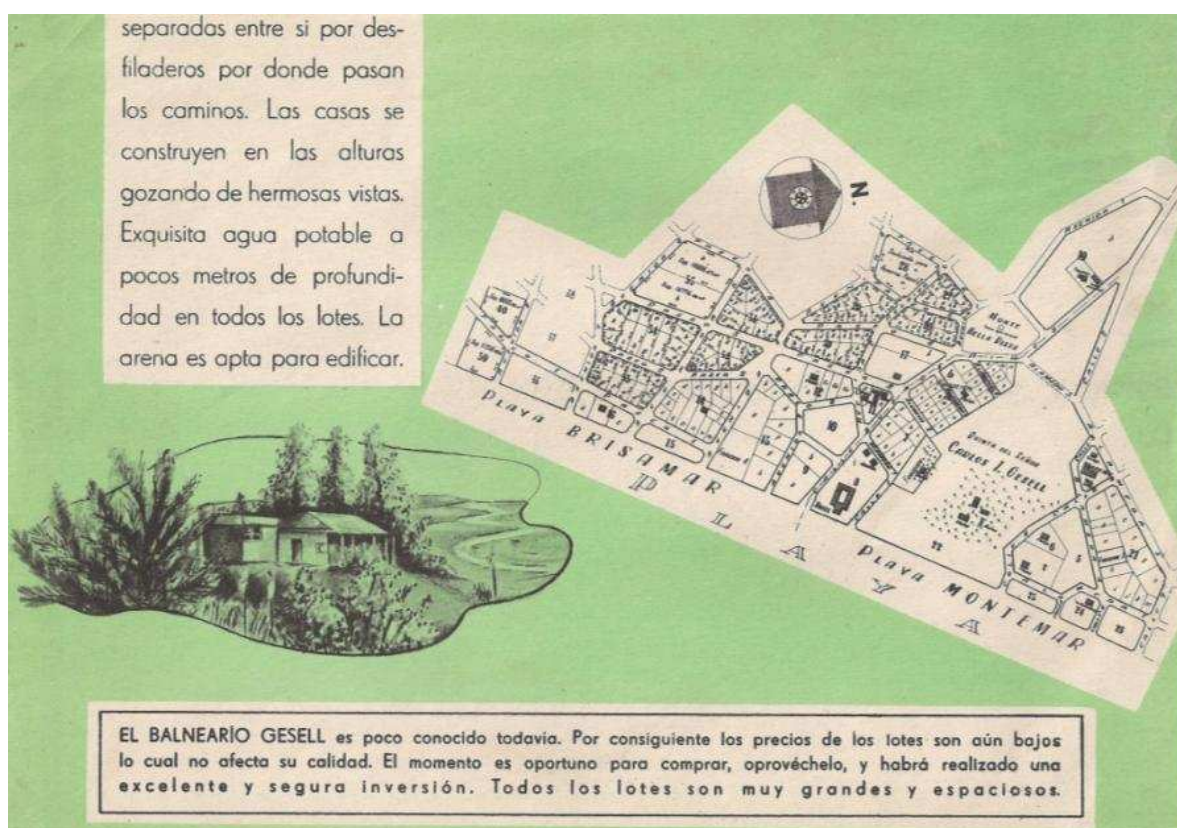
- *"aguas templadas y muy saladas de la corriente marítima de Brasil, alejadas del Río de la Plata y de desagües de populosas ciudades, por lo tanto puras"...*
- *"playa extensa que se pierde en el horizonte" ... "muy amplia y de suave declive, su rompiente es atenuada, segura y deliciosa para los bañistas, es tan tranquila que los niños y bebés pueden bañarse en ella"...* *"carece de rocas que lastiman los pies"...*
- *"región de pocos vientos"...* *"el aire es yodado y puro y no está contaminado de las impurezas que tren consigo las grandes conglomeraciones urbanas así como las del abundante tráfico automotor"...*

Se rescatan una serie de argumentos vinculados con los ecosistemas acuático y terrestre, con una mención especial a las condiciones atmosféricas, donde la trama discursiva pone en evidencia la imagen del incipiente balneario. Destaca la salinidad del agua para diferenciarse con los balnearios localizados en eje fluvial bonaerense, así como la ausencia de automóviles para marcar diferencia con Mar del Plata, que a partir de 1938 con la inauguración de la Ruta Nacional N° 2, se vio invadida de turistas que llegan con su propio auto, sumándose al arribo por ferrocarril.

La imagen de balneario tranquilo y diferente se fue fortaleciendo a través del tiempo. En el folleto del año 1942, el argumento apunta a la comercialización de lotes ... *“Y nada mejor que una casita propia en las cercanas playas marítimas del Balneario Gesell”*... Define claramente la imagen del lugar: ... *“vivir a su gusto, veraneo más económico, mayor amplitud y libertad que en un hotel lujoso”*... y para diferenciarse de otros destinos, agrega: *“Existen balnearios donde Ud. Podrá hacer intensa vida social, pero la apacible tranquilidad de un lugar menos concurrido le resultará más beneficioso”*...

En el folleto del año 1943 se incorpora un interesante plano con los nuevos loteos y la identificación de dos playas, al norte de la prolongación de la Avenida Buenos Aires en el mar se encuentra Montemar y al sur Brisamar. El discurso argumentativo exalta la intervención del paisaje, destacando ... *“zona de altas dunas fijadas, con colinas verdes y arboladas”* ... Luego resalta la presencia de agua potable a pocos metros de profundidad, y una práctica común para ese momento: ... *“la arena es apta para edificar”*...

IMAGEN N° 6. LOTEOS ZONA NORTE Y ZONA CENTRO



FUENTE: Folleto promocional Villa Gesell (1943)

Diseñó una urbanización turística que se escapa del tradicional damero, adoptando un trazado sinuoso buscando los valles interdunares, con fraccionamientos que intentan respetar la topografía del terreno, es decir, los lotes más altos que las calles, de esta manera las alturas logran un aspecto original, como así también las arterias que las circundan. Las calles paralelas a la costa reciben el nombre de Avenidas y las perpendiculares al mar se llaman Paseos, aplicando una numeración creciente que facilita la localización. De a poco se fue concentrando la hotelería a lo largo de la costa entre la Avda. 3 y el mar, los comercios sobre la Avda. 3 y las casas de los habitantes permanentes entre la Avda. 3 y la Avda. Silvio Gesell.

A partir de 1944 la ciudad capta una importante corriente migratoria. Según explican Palavecino y García (2007:26) ... *“los primeros pobladores eran de origen europeo en su mayoría, aunque también hubo muchos criollos de General Madariaga y, especialmente de Juancho. Tal vez el castellano era la lengua menos hablada en la incipiente Villa Gesell. Había alemanes, suizos, suecos, austríacos, húngaros, polacos, judíos, rusos y una gran cantidad de italianos”*... A los extranjeros oriundos de los países de Europa del Este les vende gran parte de los lotes del sector norte de la localidad. Luego se suman inmigrantes españoles e italianos especializados en la prestación de servicios de alojamiento y gastronomía y mano de obra capacitada en tareas de construcción, que se distribuyen a lo largo de la Avda. 3.

Resulta oportuno transcribir la metáfora utilizada por Palavecino y García (2007: 26) que ejemplifica el movimiento migratorio y define la conformación de la sociedad local ... *“Muchos de estos pioneros habían dejado el infierno de sus países en guerra para nacer de nuevo en Villa Gesell-, en este paraíso de paz y trabajo, donde todo estaba por hacerse, y donde todo se hacía solidariamente”*...

Entre los primeros compradores de terrenos del sector céntrico localizado sobre la Avenida 3, se destaca el aporte realizado por comerciantes oriundos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Rosario y Santa Fe, principales centros emisores que aportan población con nivel socioeconómico medio-alto, entusiasmados por las condiciones naturales del lugar, el ímpetu de su fundador y guiados por un espíritu aventurero deciden emprender una nueva actividad comercial. Las condiciones naturales y la tranquilidad, unido al desafío personal por comenzar una nueva vida que ofrecía el lugar, beneficiado por la cercanía con la ciudad capital del país y la posibilidad de generar nuevas inversiones, se transformaron en los argumentos más decisivos y convincentes para atraer a los primeros pobladores.

En el folleto del año 1945 se rescatan dos datos interesantes, por un lado solo hace mención a la Playa Montemar, y constituye el último registro que se encontró con esta denominación; y por otra parte, aparece la razón social Marisol Playas y Sierras, con domicilio en Buenos Aires como agente inmobiliario. Presenta una extensa descripción del lugar, explicando los métodos empleados para fijar la arena, y lo más destacable es la expresión con la cual define al lugar: ... *“Balneario Villa Gesell, futuro centro turístico, para todo el año y para todas las edades”*... El discurso incita a la compra de lotes, destacando en forma pormenorizada los aspectos positivos del lugar y la posibilidad de transformarse en una inversión segura y rentable.

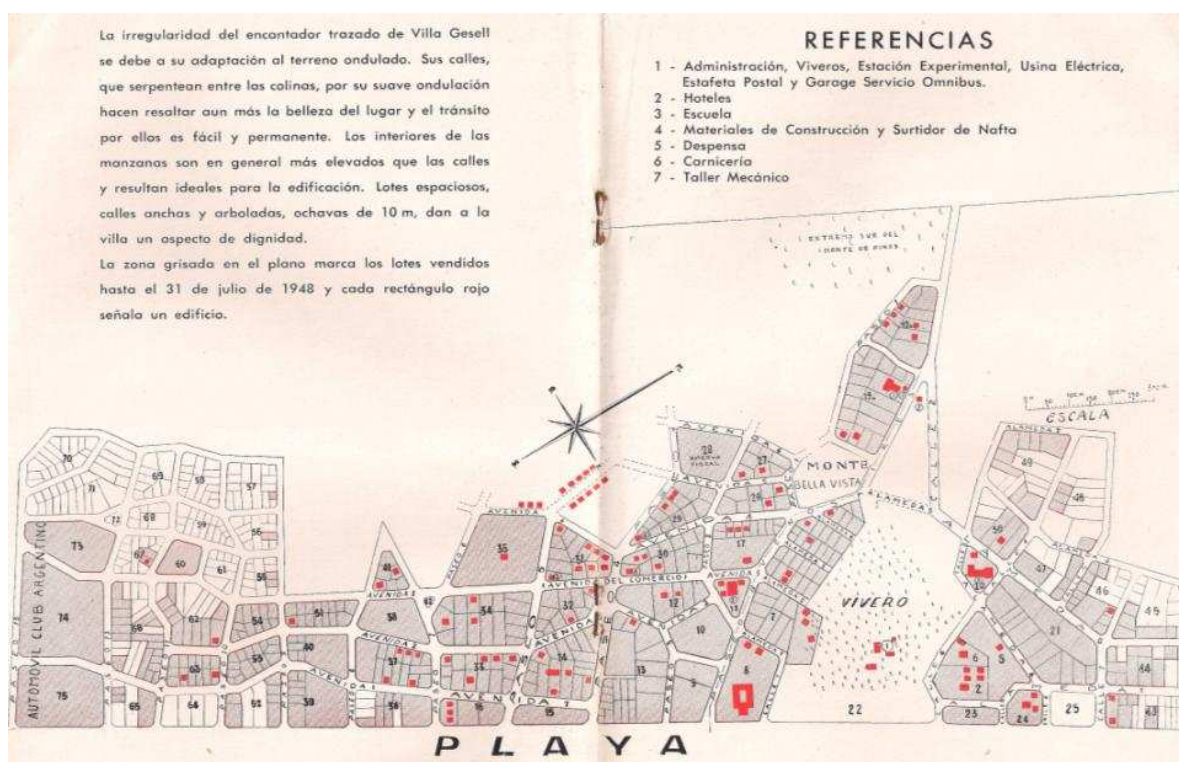
En el año 1947 realiza un tercer loteo, a diferencia de los anteriores, en esta oportunidad se interviene directamente el frente costero. Se trata de una fracción comprendida entre la Calle 308 (actual Barrio Norte) y el Paseo 108, que actuó como el límite sur de la urbanización a mediados del siglo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

y desarrolla la ciudad basada en la actividad turística en el verano y la construcción durante el resto del año (Gesell, 1993; Tauber et al., 1998).

Según relata Oviedo (2004) un folleto de promoción de Villa Gesell del año 1948 indica sobre un mapa del balneario un total de 116 construcciones, entre casas y hoteles. En el Barrio Norte se identifican 17 construcciones y las restantes 99 se distribuyen entre el médano Bella Vista y el sur de la Villa. En palabras del entrevistado, Juan Greco, informa ... *“En plena temporada del verano 1948-1949 había aproximadamente cincuenta casas y tres hoteles, veraneaban entre 200 y 300 personas; la cantidad de turistas estaba limitada a la disponibilidad de plazas”* ... (Oviedo, 2004:125)

El folleto del año 1949 destaca dos domicilios de comercialización de lotes con el nombre del fundador, uno localizado en Buenos Aires (con diferente domicilio que en el anterior) y otro en Juancho. Impone el slogan *“Gesell para todo el año”*. Incorpora un interesante plano que permite apreciar la extensión de la mancha urbana, según el folleto la venta de lotes alcanzaba hasta el Paseo 113 y Avenida 3.

IMAGEN Nº 7. LOTES VENDIDOS AL 31 DE JULIO DE 1948



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

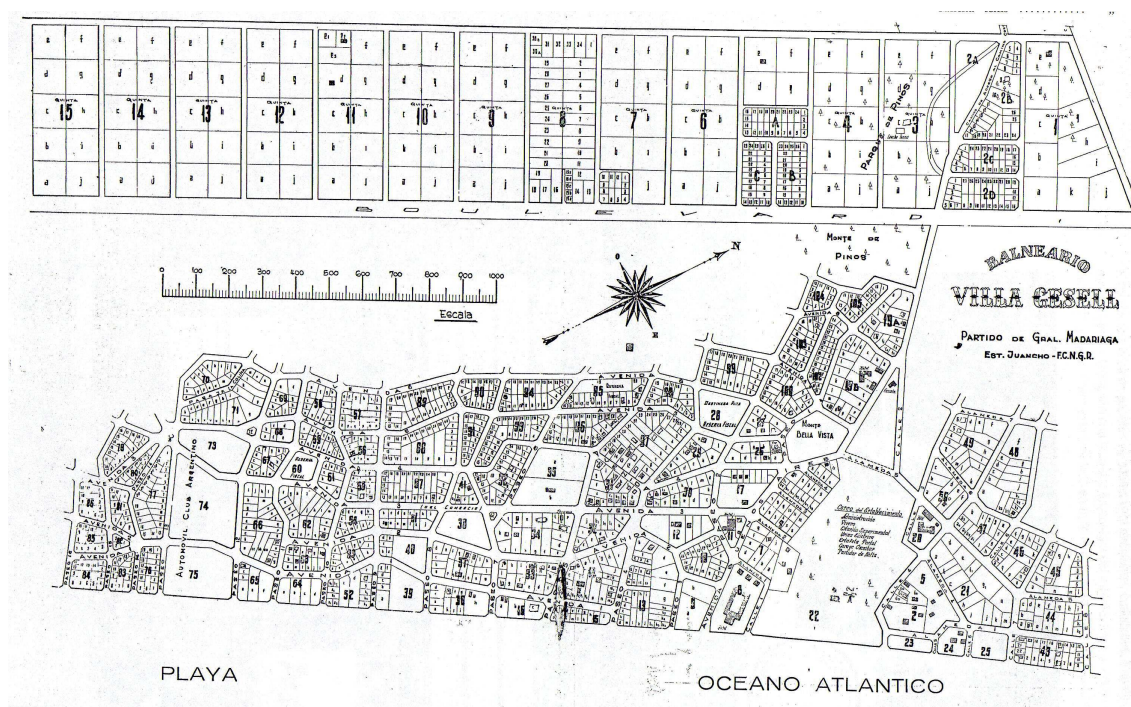
En la medida que la población permanente crecía y la sociedad se constituía, fue necesario proveer el servicio de seguridad. En 1949 Gesell dona un terreno y construye un edificio para un puesto policial permanente. En 1957 se transforma en destacamento policial y nueve años más tarde en Subcomisaría.

En el año 1950 se publicita por primera vez el plano completo de la urbanización, donde aparece el trazado original de damero ajustado a las exigencias de la Ley Provincial 3.487/13, que regula la fundación de nuevos centros de población diseñado

para lograr su aprobación, junto a la prolongación del loteo hacia el sur alcanzando hasta el Paseo 116. Para consolidar la imagen del lugar, se promociona como ... "Villa Gesell. El balneario que se recomienda de amigo a amigo". Como dato destacable, introduce una interesante evolución de la cantidad de propiedades construidas, sumando doscientas casas, una escuela y variados negocios.

En esta fase de desarrollo comienzan a evidenciarse diferencias que marcarán el perfil de cada localidad. Según el relato de Gesell (1993) y Tauber et al. (1998), en el caso particular de Villa Gesell, para atraer inversores y familias dispuestas a sobrevivir en las condiciones iniciales de la urbanización, el propio fundador asume el rol de estado benefactor, dona los terrenos y construye la primera escuela, la sala de servicio médico, una farmacia, una proveeduría, genera y suministra la electricidad, y provee el servicio de transporte con un propio camión desde la Estación Ferroviaria Juancho hasta el balneario), tratando de alentar la radicación de la nueva población. Su hija plasma este momento histórico de la urbanización explicando la técnica de comercialización instrumentada por su padre, basada en la recomendación del lugar entre los amigos (Gesell, 1993).

IMAGEN Nº 8. LOTEOS AÑO 1950



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

En la década de los años cincuenta en las playas de Villa Gesell se pone de moda el uso de la bikini. En 1952, Ernesto "Che" Guevara visitó la ciudad, antes de iniciar su viaje por el continente americano. Durante las décadas siguientes los médanos geselinos fueron descubiertos por jóvenes intelectuales, artesanos, artistas plásticos y músicos. Llegaban en ómnibus, en "Citroën" o "a dedo" en busca de una alternativa a los centros turísticos tradicionales (Oviedo, 2008). Recibe una importante comunidad hippie, que desalentada y expulsada por la población de Pinamar, se instala en Villa Gesell dotando al balneario de una imagen de bohemia y libertad; es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Guerrero Cárdenas, 1977).

En el orden extra local, ese mismo año se realiza en Villa Gesell una reunión entre los intendentes de los partidos de General Madariaga y General Lavalle, bajo el patrocinio de la Dirección de Parques y Turismo, dependiendo del Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión de la Provincia de Buenos Aires. A la reunión concurren delegados de los balnearios localizados en los partidos convocantes y miembros de la Asociación de Amigos de Atlántida Argentina. Gesell informa los adelantos en hotelería, abastecimiento, caminos y transporte y remarca la necesidad de establecer un servicio efectivo de ferrocarril entre Plaza Constitución y Estación Juancho y una mejora en el camino de acceso entre General Madariaga y Villa Gesell. Al lograr la conectividad, el balneario se incorpora a la oferta turística nacional y asegura el incremento de su demanda.

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

3.14.3. Tercera fase. El desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico: 1971 a 2011

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

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

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

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

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

El folleto promocional del año 1974 resalta las ventajas del Plan Galopante, asegurando *“su casa rodeada de casas”*. Si bien sigue destacando las condiciones geográficas del lugar, colabora a cimentar el mito de ciudad informal y lugar donde todo es permitido, enfatizando el encanto de las playas, la arena y la vida informal: ... *“vive como en Gesell”*. Entre los atractivos que promociona de la ciudad se encuentra: el Pinar (ya transformado en bosque), el campo de golf, los médanos de la zona sur sin vegetación, la noche (suma de restaurante y boíte para los más jóvenes), el acuario (actualmente cerrado), el muelle de pescadores. Incorpora datos que reflejan el crecimiento urbano con la intención de promover la venta de lotes.

En la folletería del año siguiente, retoma el slogan promocional *“El balneario que se recomienda de amigo a amigo”* y explica las razones para vivir en Villa Gesell (por el bosque, las cabalgatas, el acuario, el muelle, el golf, la Avenida 3 columna vertebral de la potencialidad económica de Villa Gesell, anfiteatro, confiterías, bowling, café-concert, boïtes, restaurantes, bares, el autocine). Por último, agrega un argumento que define el perfil joven de la ciudad y está ligado a la recreación nocturna que la identifica y diferencia del resto de las urbanizaciones de la costa atlántica ... *“porque la Villa no termina cuando se pone el sol”*...

A partir de la década de los años setenta del pasado siglo, luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, llega el asfalto. El fundador no compartía la idea de pavimentar, porque temía que la tranquila urbanización turística se convirtiera en un bullicioso balneario; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria. La ciudad dejó de ser propiedad del fundador (Gesell, 1993).

Villa Gesell experimenta un explosivo crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense, concentrando el equipamiento turístico en la zona costera con expansión hacia las tres primeras avenidas y permitiendo la instalación de nuevos balnearios construidos con cemento y hormigón sobre la playa. Según datos relevados en el Archivo Histórico Municipal en el año 1975 se registran 19.000 viviendas, 1.600.000 m² construidos; 15.000 habitantes estables; 1.200.000 turistas en temporada y 80.000 camas disponibles.

La década de los años setenta marca el predominio del paradigma económico sobre el ambiental. La modernidad obliga a construir en altura y muy próximo a la línea de costa. La presión de los actores sociales no logra armonizar las condiciones ambientales con los requerimientos económicos. Prevalece un marcado crecimiento del ejido urbano en forma longitudinal y paralelo a la costa, acompañado por una progresiva 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 para 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, fundamentado en la alta tributación de la población costera que no guarda

relación con los deficitarios servicios urbanos recibidos de la municipalidad. El balneario había crecido y el poder estaba dividido, por un lado la Sociedad de Fomento apoyaba las ideas separatistas del fundador y por otro, la Cámara de Comercio bregaba por mantener buenas relaciones con el poder central.

Según explican los pioneros, “el geselazo” implícitamente buscaba la autonomía municipal, se crea una comisión Pro Autonomía que brega por la creación del Partido del Mar, reuniendo las nuevas localidades costeras y algunas rurales estratégicas (Juancho y Mucedo) con la cuales mantenían vínculos comerciales. La familia Bunge fundadora de Pinamar, se oponía a integrar un partido único, proponiendo nuevas fragmentaciones. El conflicto finaliza el 1º de julio de 1978 a través del decreto Ley N° 9024 creando los Municipios Urbanos de Villa Gesell, Pinamar y La Costa.^{xxiii}

Tres años más tarde, por Ley N° 9949/83, los municipios urbanos se transforman en partidos, disponiendo de autoridades y presupuesto propio y logrando una mayor autonomía municipal para planificar el ordenamiento urbanístico de la ciudad y priorizar las inversiones de obra pública. Esta delimitación de nuevas jurisdicciones es consecuencia del fuerte crecimiento de las urbanizaciones turísticas costeras a partir de la década de los años sesenta del pasado siglo.

El Partido de Villa Gesell queda integrado por la localidad homónima a la cual se incorporan Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, con diferentes modelos de urbanización turística, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho. En razón de la escasa superficie y su localización longitudinal en torno al borde marítimo bonaerense, el turismo de sol y playa constituye la principal actividad económica, adoptando las características de localidades marítimas especializadas en el turismo.

A partir de la década de los años ochenta y siguientes se registra un aumento en la población estable. Muchos de los nuevos habitantes llegaron desde el Área Metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires con el objetivo de mejorar su calidad de vida. Las comunidades sudamericanas, paraguayos, bolivianos y chilenos, se instalan atraídos por la demanda de mano de obra en tareas vinculadas con la construcción. Se radican en las zonas de frontera, al oeste del Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida de Circunvalación y por la línea del Boulevard hacia el sur, expandiéndose la mancha urbana hacia el oeste de la Avenida de Circunvalación. Prosperan barrios en las zonas periféricas, dado que los terrenos tienen menor valor por estar alejados del mar.

En concordancia con la línea de pensamiento de Mesplier y Bloc-Duraffour (2000), las poblaciones marítimas especializadas son localidades creadas con fines turísticos o ciudades donde la función turística se impuso a las demás. El equipamiento (alojamiento, restauración y comercios) se adapta a la población turística y cuando el turismo reviste carácter estacional evidencia un sobredimensionamiento de la oferta. La escasa presencia de otro tipo de actividades les otorga alta vulnerabilidad ante condiciones climáticas adversas. Estas características se observa en la localidad en estudio.

Se trata de un municipio urbano sin territorio rural, donde la principal actividad económica, que genera 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. La actividad turística se concentra durante los meses de verano y luego de su finalización la construcción asume un rol destacado dentro de la economía de la localidad.

Si bien la playa constituye el recurso turístico natural por excelencia, la fisonomía y el devenir de la ciudad se complementa con la presencia de una variada agenda

cultural. Villa Gesell se ofrece como un destino con intensa actividad cultural y vida nocturna, sumado a lugares de diversión especialmente diseñados para captar una demanda marcada por la presencia de jóvenes en busca de la noche.

Esta afirmación encuentra su origen en el slogan utilizado para la venta de los primeros lotes por su fundador en el año 1941, que expresaba “*Villa Gesell, el paraíso de la juventud*”. Con posterioridad el destino fue seleccionado para filmar la película “Los Jóvenes Viejos” y a partir de las imágenes de esa obra, con jóvenes viviendo en libertad y en medio de la naturaleza, comenzó a gestarse la leyenda de Gesell, como un lugar diferente, tranquilo e informal (Clarín, 2006).

En los meses de verano los habitantes de Villa Gesell experimentan un brusco cambio en sus hábitos cotidianos. Con la llegada de los turistas aumenta el bullicio, el movimiento y los requerimientos de la población. Esta situación se reitera en los fines de semana largos correspondientes a Semana Santa, 17 de agosto cuando se realiza la Cocho-Gesell y 12 de octubre con la Fiesta Nacional de la Raza Frente al Mar.

ⁱ Acerenza (1985) explica el origen y evolución del turismo en América. Si bien, a los efectos del presente estudio el objetivo se centra en el inicio de las urbanizaciones turísticas costeras originadas durante el siglo XIX, resulta interesante comentar la incorporación de nuevos escenarios turísticos surgidos con posterioridad. En el siglo XX el turismo se desplaza hacia las zonas tropicales, para alcanzar su máximo desarrollo en México (destacando el caso de Cancún como el primer centro turístico integralmente planificado de alcance internacional, iniciada su construcción en 1970) y la región del Caribe.

Los hábitos de la población unidos al clima del lugar donde viven, se convierten en un factor determinante para el surgimiento y acondicionamiento de los espacios turísticos americanos. El turismo nace en los extremos del continente, en el norte bajo la influencia de un clima templado y una la población local que busca disfrutar sus vacaciones de verano a la orilla del mar, en su casa propia o segunda residencia, situación que originó un desarrollo espontáneo de numerosos centros turísticos; en cambio, en las zonas tropicales, con clima benigno y con escasos hábitos vacacionales, el turismo se fomenta con propósitos económicos y con incentivos para atraer inversionistas que buscan obtener rápidos beneficios a través de la implantación de grandes complejos hoteleros. Por lo tanto, en los extremos americanos, el turismo residencial tiene una fuerte presencia con las segundas residencias; en tanto que en México y la región del Caribe el turismo es itinerante y prevalece el desarrollo hotelero.

ⁱⁱ Si bien la falta de comodidad no era un obstáculo para los viajeros europeos deseosos de conocer el nuevo mundo, las condiciones imperantes a principios del siglo XIX están descriptas por D’Orbingni (1958:375), citado por Schlüter (2001:12) de la siguiente manera: ... “*¿Qué diferencia es viajar así, en medio de los desiertos, asediado de privaciones de toda índole, expuesto a continuas fatigas, a los ataques de las hordas salvajes, que visitar Europa en un carruaje bien ajustado, hallando en todas partes buenos hoteles y todas las comodidades que la civilización ha sembrado en sus caminos! Lo único que puede compensar al viajero de sus sacrificios voluntarios es el placer de ver regiones nuevas y servir a la ciencia y a la patria*” ...

ⁱⁱⁱ Según explica Schlüter (2001), las extensión de las vías férreas hasta El Tigre, distante a solo 30 km. de Buenos Aires, favoreció la construcción de lujosas casas quintas, el Hotel Tigre (1906), el Tigre Club (unidad recreativa para la sociedad aristocrática porteña) y los primeros clubes náuticos sobre las márgenes del Río Paraná, constituyen un claro ejemplo de una incipiente urbanización turística, fortalecida por la construcción de segundas residencias sobre una rivera fluvial. En 1914 el Hotel Tigre alcanza su mayor esplendor, pero veinte años después cierra sus puertas; subsisten las segundas residencias, se afianzan y fortalecen las prácticas recreativas acuáticas.

^{iv} Según explica Schlüter (2001), Las obras realizadas a iniciativa de la empresa ferroviaria y el capital privado para la construcción de las segundas residencias, favorecieron el surgimiento de una pequeña estación veraniega, que constituye un ejemplo de una incipiente urbanización

turística sobre una rivera fluvial. Si bien el Hotel Tigre cerró sus puertas veinte años después, subsisten las segundas residencias algunas de ellas transformadas en confortables hoteles de pequeña envergadura, pensados a la medida del huésped, se revalorizó el viejo Mercado de Frutos, se afianzan y fortalecen las prácticas acuáticas, generando un nuevo espacio turístico y recreativo que promueve un fuerte vínculo con la naturaleza.

^v Entre los escasos ejemplos de hoteles recuperados se puede mencionar el Sierras Hotel de Alta Gracia (Córdoba), que luego de estar cerrado durante muchos años la cadena hotelera Howard Johnson en el año 2006 lo reacondiciona y abre nuevamente sus puertas.

^{vi} Según relata Barili (1970), Patricio Peralta Ramos fundamenta su pedido para fundar un pueblo en terrenos de su propiedad describiendo el caserío pre-existente. Destaca la presencia de un gran saladero, un muelle de hierro, un molino de agua que puede elaborar harina para cubrir las necesidades de población. Describe la presencia de una iglesia construida con piedra y cal, una botica, panadería, herrería, zapatería y otros ramos industriales. Hay un colegio municipal, veinte casas de piedra, madera o ranchos ocupados por negocios de diversos ramos. Finaliza diciendo, la población que allí se forme está llamada a ser una de las más felices de la provincia, tanto por su clima como por la feracidad del suelo. Los ramos a explotar se presentan de manera fácil y productiva.

^{vii} La Ciudad-Jardín de Howard (reformador social) es contrapropuesta a la Ciudad Radiante y propone un proyecto de reconstrucción, un modelo de ciudad completa, que subtiende un proyecto de sociedad global. Aspira repartir racionalmente y fijar los flujos demográficos y las actividades sociales en aglomeraciones discretas, de pequeñas dimensiones (menos de 30.000 habitantes) y casi autárquicas, con anchos cinturones verdes, con agrupación concéntrica de instituciones y actividades sociales. Los sectores industrial y agrícola se localizan en la periferia y están unidas por una red ferroviaria, favoreciendo un conjunto de sistemas interconectados. Reproduce el modelo fijo y discreto de la ciudad preindustrial, remitiendo a la ruralidad de la ciudad medieval. El modelo de Howard permitió la creación de los New Towns ingleses después de la Segunda Guerra Mundial (Choay, 1994).

^{viii} Fernando Almeida García realiza un interesante estudio sobre el funcionamiento territorial de la Costa del Sol Oriental (España), donde a partir del posicionamiento turístico de la Málaga surgen transformaciones territoriales sobre un espacio muy complejo, donde confluyen diferentes intereses en un territorio limitado. El análisis histórico, uno de los ejes de estudio del autor, permite identificar el sistema de asentamientos surgidos de pequeños poblados de pescadores y transformados años más tarde en urbanizaciones turísticas costeras, enlazadas formando un corredor turístico con analogías significativas aplicables al estudio de caso.

^{ix} A fines del siglo XIX había cierto sentimiento negativo hacia la fundación de pueblos costeros, resulta interesante incorporar las expresiones del senador José Hernández sobre las posibilidades de progreso percibidas para estos poblados. ... *“No es un misterio para la provincia, que en la inmensa extensión marítima desde Buenos Aires a Bahía Blanca no hay ningún punto a donde haya podido fundarse un pueblo. ¿Por qué? Porque nuestras costas son inaccesibles como costas marítimas. Así es que dividiendo la provincia de Buenos Aires en tres divisiones posibles para la fundación de pueblos, tendremos estos: costas marítimas desde Buenos Aires a la Patagones, costas fluviales desde Buenos Aires a San Nicolás y en el centro las vías férreas. ¿Dónde están los pueblos que vienen con su contingente a aumentar el desarrollo y el progreso de la provincia? Están sobre la costa fluvial de San Nicolás a Buenos Aires. Están sobre las vías férreas, cómo están Mercedes, Chivilcoy, Azul y como están todos los pueblos interiores de la provincia. En la costa marítima ¿hay algún pueblo que prospere? ¿O no sabían los que elegían terrenos para fundar setena pueblos elegir ninguno?* Extraído de Mantobani (2002) surge de su consulta a: Honorable Cámara de Senadores de la Provincia de Buenos Aires. Diario de Sesiones, Octubre 28 de 1882, 4º Sesión Ordinaria, pág. 590.

^x La ponencia titulada “Aportes metodológicos para la configuración del espacio turístico a través de la dimensión espacio-temporal”, de autoría compartida con la Dra. Patricia Susana Ercolani, de la Universidad Nacional del Sur, fue expuesta en el “4º Congreso Latinoamericano de

Investigación Turística”, realizado en la ciudad de Montevideo (Uruguay), los días 22 y 24 de setiembre de 2010.

^{xi} Se considera oportuno incorporar una breve reseña histórica del surgimiento de Pinamar, cuya concepción resulta opuesta a Villa Gesell. Pinamar se concibe como una ciudad jardín y se impone un plan urbanizador, diseñado por el Arq. Bunge. Villa Gesell nace del ímpetu de su fundador para aliviar la difícil situación económica incurrida como producto de la forestación, donde ante la necesidad de generar dinero respondía con un nuevo loteo.

En la obra literaria de Valeria Guerrero Cárdenas (1977), hija de Don Carlos Guerrero reseña muy cuidadosamente el proceso de transformación de un sector costero de sus campos donde se origina Pinamar. Las tierras donde se erige la localidad de Pinamar formaron parte de la estancia Montes Grandes de Juancho, con veintiocho leguas, pertenecieron a Don José Suárez, luego pasaron a manos del General Félix de Álzaga, quien las recibió de Don Juan Manuel de Rosas por haber sido jefe de su regimiento. Al fallecer el General Álzaga fueron heredados por su hijo Martín, se casó con Felicitas Guerrero, quien luego de quedar viuda muere trágicamente en 1872. Al carecer de descendencia, la propiedad pasa a manos de su padre, Don Carlos Guerrero y a la muerte de éste y de su esposa, sus hijos heredan los campos con 28 km. de médanos costeros y subdividen en las estancias "Martín García", "La Invernada", "El Rosario" y "Manantiales", propiedad de Manuel y Enrique Guerrero.

En 1907 Enrique Guerrero (hijo de Carlos Guerrero) es designado Comisionado Municipal para el pueblo "Divisadero" por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Al año siguiente el pueblo se transforma en la cabecera del "Partido del Tuyú" y logra la instalación de la estación ferroviaria "Juancho" en su propiedad. Años más tarde será utilizada para transportar a los turistas hasta la playa. En ese mismo año, Fernando Robette y Agustín Poli (de origen belga) le compran a Manuel Guerrero parte de la zona medanosa de su campo para desarrollar un proyecto urbano-turístico denominado Ostende, con avenidas, diagonales, reservas para edificios públicos, estación de ferrocarril, terrenos para cementerio, corralón municipal y una avenida central de más de cincuenta metros de ancho, que remataba en una traza focal de hemiciclo donde se proyectaba la concentración de hoteles. En 1912 se comienza la construcción de la Rambla Sur, el "Thermas Hotel" (hoy Hotel Ostende) y el muelle, que luego serán abandonadas y cubiertas por la arena.

En 1909 los ingenieros franceses Francois de Roumefort, Albert Grouward y A. Bisset, compran a José Guerrero una fracción de costa para crear otro balneario con un proyecto urbanístico de avanzada. El trazado era independiente de la topografía y con un dibujo en cuadrícula de menor jerarquía urbanística que en Ostende. La nueva urbanización costera se llamaría "Villa Atlántica", si bien no se concretó en la actualidad recibe el nombre de Montecarlo". En la década de los setenta, se intentó construir un puerto de "aguas profundas" pero no se concretó.

En 1918 Héctor Manuel Guerrero, propietario de la estancia "Dos Montes", con borde marítimo, decide forestar los médanos comenzando desde la parte continental hacia la costa. Luego de sobrellevar durante ocho años diferentes avatares, en 1926 logra imponer la forestación con especies no autóctonas. En la década de los años cuarenta, la forestación alcanzó un considerable desarrollo y número de especies, y cinco años más tarde se denominó "Cariló" (médano verde).

En 1938 se inaugura la Ruta Nacional N°2 (uniendo Buenos Aires y Mar del Plata) y se inicia la construcción de la Ruta Provincial N°74 (Las Armas a General Madariaga). En ese mismo año, Valeria Guerrero Cárdenas inicia una sociedad con el Arquitecto Jorge Bunge (más tarde transformada en Pinamar S.A.), con la intención de forestar y urbanizar parte de sus campos sobre la costa, donde la propietaria cede 2.684 has. y el Arq. Bunge se encarga de urbanizar, si fracasaba la obra los médanos retornaban a su propietaria original.

El pino es la especie que predomina en la forestación y de allí se deriva su nombre. En 1942 se construyó el primer hotel (Hotel Pinamar), que sirvió de base y operatoria comercial de la nueva urbanización. Tuvo un diseño de avanzada para su época, albergó el primer casino de la zona y brindó un servicio de lujo a cargo de personal contratado y trasladado especialmente del Hotel Plaza de Buenos Aires. Se convirtió en el eje sobre el que giró la vida en el balneario en sus comienzos, en la actualidad se denomina Playa Hotel. Un año más tarde fue la inauguración turística oficial, tomándose como fecha de fundación el 14 de febrero de 1943. El 15 de julio de ese mismo año, el fundador en representación de Pinamar S.A. Comercial e Inmobiliaria, elevó a las autoridades del Partido de General Madariaga un proyecto para realizar la urbanización de un futuro pueblo litoral. El 4 de diciembre de 1944 se dictó el decreto que aprueba el fraccionamiento

de 250 has. del borde marítimo de la estancia de Valeria Guerrero y establece el nombre de Pinamar para el nuevo centro urbano.

La urbanización se desarrolla siguiendo el plan regulador, basado en la estética y comodidad, concebido bajo un diseño urbanístico y nuevo, donde se combinan hoteles y espacios forestados y presenta un trazado muy particular respetando las ondulaciones del terreno, con calles en semicírculo recostadas sobre avenidas. La forestación se basa en la introducción de pinos, entorno a amplias playas con suave declive, bañadas por aguas templadas por la influencia de la corriente cálida de Brasil. La primera línea de médanos costeros fue alisada para abrir la avenida costanera y dar posibilidad al estacionamiento de vehículos y camionetas de las personas que disfrutan de la playa.

Consolidada la red vial que facilita el acceso y desplazamiento, la localidad turística se convierte en un balneario que reúne a representantes de la alta sociedad porteña, se asocia a la imagen de destino vacacional de importantes empresarios y políticos nacionales, situación que favorece su posicionamiento como un centro turístico de sol y playa con marcada estacionalidad estival. Al finalizar la Segunda Guerra Mundial se radican en el balneario distintos grupos de familias de inmigrantes italianos, comienza a organizarse la sociedad estable y surgen distintas instituciones, como el Club de Pesca, el Club de Golf, la Sociedad de Fomento, la Comisión Pro-Templo. Pinamar S.A. dona tierras para la construcción de la Escuela Primaria y para la salud pública. Se construye la Unidad Sanitaria, luego Cooperativa Unidad Sanitaria Pinamar Ltda. (1977), en la actualidad Hospital Comunitario de Pinamar.

En 1962 se crea la Cooperativa Telefónica de Pinamar. En la década de los años setenta se produce un importante desarrollo en la construcción, caracterizado por residencias multifamiliares. El 1º de julio de 1978, por Ley 9.024 de la Provincia de Buenos Aires, se crea el Municipio Urbano de Pinamar fragmentándose la franja costera del Partido de General Juan Madariaga e integrándose las localidades de Montecarlo, Pinamar, Mar de Ostende, Ostende, Valeria del Mar y Cariló. Por Ley 9.949/83 se sustituye la denominación de Municipio Urbano de Pinamar por Partido de Pinamar, siendo cabecera la localidad homónima.

Se construyen grandes residencias identificadas con nombre propio. En la actualidad (2011), presenta numerosos balnearios construidos con cemento que ofrecen variados servicios y comodidades de gran nivel, como piscinas, vestuarios, sauna, canchas de tenis, voley, paddle, restaurante y snack bar, entre otros. Durante el verano, Pinamar posee una intensa vida deportiva, comercial y social. Es sede de competencias de triatlón, carreras de motos, fútbol, voleibol, entre otras actividades.

Para la actividad comercial, la Avda. Bunge que es el eje central de la localidad, se transforma en un escenario y vidriera para las principales marcas comerciales, especializándose la presencia de diversas marcas de autos y camionetas, que encuentran el lugar ideal para promocionar sus nuevas unidades. A la tradicional vida de playa, se suman las ofertas culturales como la visita a las estancias cercanas, para conocer parte de la historia del lugar y las costumbres gauchescas.

Entre la oferta recreativa se destaca la presencia de un muelle donde se encuentra el Club de Pesca de Pinamar, el primer campo de golf construido en el año 1946 con 9 hoyos (Cancha Chica) y un segundo campo con 18 hoyos finalizado en 1977 (Cancha Grande) conforman el actual Golf Club de Pinamar y un Casino localizado sobre la Ruta N° 11. Alrededor de los campos de golf se encuentran las residencias más lujosas. También ofrece diferentes opciones de esparcimiento vinculadas con pubs, confiterías, discotecas, sumándose una importante oferta gastronómica, que brindan una mayor capacidad y reciben destacada concurrencia durante la temporada estival.

^{xii} Según reseña Valeria Guerrero Cárdenas (1977) en su obra sobre los orígenes de Pinamar, comenta que las tierras donde se erige la localidad de Pinamar formaron parte de la estancia Montes Grandes de Juancho, abarcaban una superficie de veintiocho leguas y pertenecía a Don José Suárez. Luego pasaron a manos del General Félix de Álzaga, quien los recibió de Don Juan Manuel de Rosas por haber sido jefe de su regimiento. Al fallecer el General Álzaga fueron heredados por su hijo Martín, se casó con Felicitas Guerrero (hija de Carlos Guerrero), quien luego de quedar viuda muere trágicamente en 1872. Al carecer de descendencia, la propiedad pasa a manos de su padre, Don Carlos Guerrero y a la muerte de éste y de su esposa, sus hijos heredan los campos con 28 km. de médanos costeros y subdividen en las estancias "Martín García", "La Invernada", "El Rosario" y "Manantiales", propiedad de Héctor Manuel y Enrique Guerrero.

^{xiii} En la obra literaria de Valeria Guerrero Cárdenas (1977) reseña el inicio de la transformación territorial en el litoral bonaerense. En 1907 Enrique Guerrero es designado Comisionado Municipal para el pueblo "Divisadero" por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Al año siguiente el pueblo se transforma en la cabecera del "Partido del Tuyú" y logra la instalación de la estación "Juancho" en su propiedad (años más tarde será utilizada para transportar a los turistas hasta la playa). En ese mismo año, Fernando Robette y Agustín Poli (de origen belga) le compran a Héctor Manuel Guerrero parte de la zona medanosa de su campo para desarrollar un proyecto urbano-turístico denominado Ostende (rememorando el balneario homónimo belga), con avenidas, diagonales, reservas para edificios públicos, estación de ferrocarril, terrenos para cementerio, corralón municipal y una avenida central de más de cincuenta metros de ancho, que remataba en una traza focal de hemiciclo donde se proyectaba la concentración de hoteles. En 1912 se comienza la construcción de la Rambla Sur, el "Thermas Hotel" (hoy Hotel Ostende) y el muelle, al declararse la Primera Guerra Mundial los belgas regresan a Europa, las tareas son abandonadas y las obras quedan cubiertas por la arena.

En 1909 los ingenieros franceses Francois de Roumefort, Albert Grouward y A. Bisset, compran a José Guerrero una fracción de costa para crear otro balneario con un proyecto urbanístico de avanzada. El trazado era independiente de la topografía y con un dibujo en cuadrícula de menor jerarquía urbanística que en Ostende. La nueva urbanización costera se llamaría "Villa Atlántica", si bien no se concretó en la actualidad recibe el nombre de Montecarlo".

^{xiv} Según relata Rosemarie Gesell (1983:45), los grandiosos médanos fascinaron a su padre. ... *"Esa hermosa e infinita playa donde morían las olas en un suave declive, sin piedras ni toscas, las bandadas de gaviotas, cantidades de caracoles por doquier, allí imaginó una casa cerca del mar para veraneo de su familia.... ¿Habría agua dulce cerca? Arrodillado en el suelo hizo varios pozos con sus manos. El agua estaba a poca profundidad, dulce y deliciosa. No lo pensó, a su regreso arregló la compra del predio. No supuso nunca que ese día, acaba de comprar su infierno y su gloria"*.

^{xv} De la obra literaria de Rosemarie Gesell (1983:47), se transcribe el diálogo después de la compra de los terrenos... *"¡Médanos! ¡Me dices que has comprado 1.648 has. de arena! ¿Y se puede saber para qué?"* Gesell explicó: ... *"Vamos a tener madera más barata, plantaremos gran cantidad de árboles. Tendremos nuestra propia producción, después pondremos allí el aserradero y ya verás que será extraordinario"*...

^{xvi} En los relatos de los pioneros citados por Oviedo (2004:113), resulta interesante transcribir la definición del lugar que realiza José Greco al momento de llegar a la actual Villa Gesell: ...*"cuando vinimos a construir la obra de defensa para La Golondrina, acá no había nada, ni calles ni tierra, masticábamos arena todo el día por los fuertes vientos, ya que los médanos no estaban fijados. La arena estaba siempre en movimiento, una vez fijados los médanos a la arena le costaba más remolinear. Gesell iba a las estancias y en la época de cosecha del lino, traía la paja para cubrir los médanos, las semillas brotaban y sus raíces ayudaban a fijar los médanos. Luego vino la época fundacional de la construcción de las primeras casas"*... (Oviedo: 2004, 113 y 116).

^{xvii} Las quintas se vendían a un valor oscilante entre \$ 5.- y \$ 14.-, a un plazo de 120 meses. Al pagar la tercera cuota se entregaba el título de propiedad definitivo y se confeccionaba una hipoteca con el saldo.

^{xviii} Masor extrae del folleto publicado por Gesell dos argumentos decisivos y persuasivos para la venta de los terrenos: *¿Cuánto le costará en diez años una hectárea toda cubierta de frondosos árboles, próxima a la mejor playa del país?* Para convencer al futuro comprador introduce un argumento especulativo: *"Si a los diez años usted divide esta hectárea en veinte lotes, cada uno convertido en un precioso jardín con árboles crecidos dentro de la más hermosa villa de veraneo en las cercanías de Buenos Aires, ¿cuánto le costaría a usted cada lote? Y ¿cuánto le parece que valdrá cada lote?"*... Si aún no había logrado la decisión del futuro comprador, agrega a estrategia discursiva el argumento clave para lograr el cierre de la operación: *....Es la mejor inversión, sin tener en cuenta que todos estos diez años tendrá un lugar donde pasar el verano, de acuerdo a su más exquisito gusto"*....(Masor, 1975:81).

^{xix} En el año 1942 la reciente urbanización tenía tres casas, en 1943 se habían construido 5 casas, en 1944 había 8 casas, en 1945 se registran 15 casas, en 1946 hay 25 casas, en 1947 se duplica la cantidad, en 1948 se registran 110 casas y en el año 1949 totalizan 300 casas. (Masor, 1975:130).

^{xx} En 1954 había 307 conexiones, en 1959 se registran 778 conexiones (Masor, 1975:134).

^{xxi} El 8 de junio de 1970 (la Junta Militar derroca al General Juan Carlos Onganía y designa al General Marcelo Levingston como Presidente de facto), los geselinos marcharon en caravana hasta la ciudad de General Madariaga. Este movimiento fue conocido como el "Geselazo", y se desencadenó por la oposición de los vecinos a un nuevo Plan de Zonificación impuesto desde el Gobierno provincial y ejecutado por la administración municipal. Aunque la razón fue el Plan regulador, las contradicciones se hacían cada vez más profundas entre una comunidad progresista con ansias de crecimiento y riqueza y una administración alejada en todo sentido de las expectativas y los requerimientos geselinos. (www.perfil.com.ar, 19/11/10)

^{xxii} Relata Greco (Oviedo, 2004:124), ... *"cuando me fui de Gesell en 1950, la urbanización finalizaba en mi casa, sita en Avda. 3 y Paseo 109 (actualmente se encuentra el Banco de la Nación Argentina). En un comienzo vivía en Avda. 3 entre Paseo 104 y 105, y en 1948 le compré a Gesell este terreno en sur (Avda. 3 y Paseo 109) porque estábamos radicados en esta zona y era más barato. En ese momento, el sur era un desierto y el norte estaba forestado"* ... Gesell propició el desarrollo de la urbanización hacia el sur regalando terrenos; para incentivar el progreso colaboraba con los materiales para la construcción y daba facilidad en los pagos, si la casa se terminaba en dos o tres meses no cobraba el terreno. La estrategia comercial de Gesell se basaba en estimular la compra, para ello vendía el terreno a bajo costo, ayudaba a edificar y de esta manera lograba hacer una ocupación efectiva del lote, organizar la manzana, disuadir al comprador sobre una futura valorización de su terreno una vez que disponga de servicios urbanos, desalentando la especulación inmobiliaria.

^{xxiii} En el año 1977 el gobierno de la provincia de Buenos Aires crea una Comisión para la reestructuración del régimen comunal en algunos partidos, con el objetivo de analizar la posibilidad de modificar extensiones físico territoriales de algunas administraciones municipales reduciendo su jurisdicción a los ejidos urbanos en lugar de la conjunción de áreas urbanas y rurales como lo establecía el sistema vigente según la Ley Orgánica de las Municipalidades (Ley 8613/76). Esta Comisión impulsó la creación de tres nuevos municipios urbanos: La Costa, Pinamar y Villa Gesell, que en 1983 pasarán a tener el rango de partido (Juárez y Mantobani, 2006).

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS AMBIENTAL

4.1. Introducción

El presente capítulo aborda el análisis ambiental, para lo cual se selecciona el método de investigación geo-histórico y se plantea bajo una doble dimensión espacio-temporal, aplicado al estudio de caso. La dimensión espacial contempla la delimitación del área, la caracterización y el análisis del sistema ambiental a través de la consideración de aspectos abióticos y bióticos, el paisaje, el medio socio-económico, la infraestructura regional, el turismo y los efectos de la urbanización en el medio ambiente.

La dimensión temporal aporta un análisis comparativo del sistema ambiental abordado a través del método geo-histórico. Se analizan las transformaciones territoriales y los cambios que sufren los elementos del territorio (el ambiente, la población, el medio construido), considerando las modalidades de uso y las formas de apropiación. Tal como lo afirma Reboratti (1999), un territorio puede ser utilizado en diferentes momentos con fines diversos, a través de los usos del suelo y sus aplicaciones, originando distintas formas de apropiación y ordenamiento territorial.

La investigación se centra en la zona costera de la localidad de Villa Gesell, que surge de un frustrado proyecto de forestación, transformado años más tarde en una urbanización turística. El crecimiento urbano propició un proceso de fragmentación territorial del borde marítimo del partido de General Madariaga, originando el Partido de Villa Gesell (1983) formado por la urbanización realizada por Carlos Gesell (localidad homónima) y Astengo Morando (actualmente Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul).

El estudio se realiza sobre el litoral de la localidad de Villa Gesell y a los fines del análisis se zonifica en tres áreas:

- Zona Norte. Corresponde al loteo sobre la costa, presenta un trazado urbano irregular, delimitado por Calles y Alamedas, desde Calle 313 a 301.
- Zona Céntrica. Se extiende desde el Paseo 101 al Paseo 120.
- Zona Sur. Abarca desde el Paseo 121 al Paseo 153.

El estudio se plantea siguiendo las bases del método geo-histórico. A partir de la dimensión temporal se analizan las condiciones del medio ambiente en dos instancias: un primer corte, en el momento previo a la implantación de la urbanización turística denominado “Momento inicial: 1931” y el segundo corte histórico corresponde al “Momento actual: 2011”.

Para abordar la situación ambiental se trabaja tomando como base las metodologías de estudio propuestas por Fernández Figueroa (1998) fundamentado en el método de análisis histórico-ambiental y Ortega Domínguez y Rodríguez Muñoz (1994) que sirven de base para las evaluaciones de impacto ambiental, a las cuales se les realizan algunas modificaciones en función a los objetivos del presente estudio.

El análisis de las cuestiones ambientales considera el conjunto de aspectos abióticos, incluyendo el clima y los fenómenos meteorológicos de la región, la geología y geomorfología, los suelos dominantes y la hidrografía tanto superficial como

subterránea; y aspectos bióticos comprendiendo la vegetación y fauna, tanto terrestre como acuática.

Se considera oportuno analizar el paisaje como elemento aglutinador de toda una serie de características del medio físico y su capacidad de asimilación a partir de los efectos derivados de la urbanización, considerando la visibilidad, la calidad paisajística y la fragilidad visual. La visibilidad hace referencia al espacio del territorio que puede apreciarse desde un punto o zona determinada. La calidad paisajística incluye tres elementos de percepción: las características intrínsecas del sitio definidas en función de su morfología, vegetación, puntos de agua, etc.; la calidad visual del entorno inmediato y la calidad del fondo escénico, es decir, el fondo visual del área donde se desarrolla la urbanización. La fragilidad refiere a la capacidad del paisaje para absorber los cambios que se produzcan en él.

También se incluye el estudio del medio social y económico de la zona modificada por la urbanización, observando además al medio social que se comporta al mismo tiempo como sistema receptor de las alteraciones producidas en el medio físico y como generador de las modificaciones. Se detallan algunos factores que configuran el medio social en sentido amplio, incidiendo y profundizando en mayor grado en aquellos que puedan revestir características especiales en el ambiente afectado. Se analizan aspectos demográficos vinculados con el asentamiento urbano, el uso y tenencia de la tierra y la expansión urbana, además de las principales actividades económicas, tanto las originales como las resultantes de la urbanización.

Se describe de manera integral y detallada la infraestructura de bienes y servicios requeridos (infraestructura de transporte, agua potable, drenaje, red de distribución de gas, entre otros), tanto la existente en el momento previo a la urbanización como la situación resultante después de la misma. Se incluye el análisis de la actividad turística haciendo referencia a las obras de infraestructura y equipamiento turístico y se realiza un breve comentario sobre la evolución del turismo como sector de la economía.

En este apartado se realiza una caracterización del sistema ambiental a través de la descripción del medio físico, de sus elementos bióticos y abióticos, en un ámbito extenso y sustentado tanto en evidencias reportadas por la literatura especializada: Kirbus (1995), Vega (1995), Tauber et al. (1998), Isla (2010) y diferentes publicaciones del organismo turístico local, así como en observaciones directas realizadas durante el trabajo de campo.

4.2. Características ambientales

El análisis geológico remite a la consideración de la Teoría de la Deriva Continental. El territorio argentino está ubicado sobre la placa tectónica Sudamericana, desprendida del continente de Gondwana al comienzo de la era Mesozoica y separada de la placa Africana por la zona de expansión representada por la dorsal mesoatlántica y de la placa Pacífica por la zona de subducción localizada en las grandes fosas oceánicas, al este de Chile, en forma paralela a sus costas.

La estructura del territorio argentino presenta restos de los escudos del Precámbrico: Brasilia y Patagónico, sobre los cuales se depositaron sedimentos de los geosinclinales Paleozoicos y Mesozoicos. Más tarde, en la historia geológica argentina actuaron los movimientos orogénicos Hurónico, Caledónico, Variscico y Ándico o Andino. Si bien estos movimientos dieron origen a montañas de plegamiento y/o fracturación, el movimiento Ándico del Cenozoico formó la Cordillera de los Andes y

modificó los relieves surgidos con anterioridad, que habían sufrido los efectos de la erosión, como resultado se elevaron y hundieron bloques, de acuerdo con la fuerza de empuje que desde el oeste ejerció la cordillera al formarse (Vega, 1995).

En Argentina, la llanura constituye el rasgo dominante del relieve. Solo en algunas regiones el paisaje se encuentra modificado por accidentes topográficos. En función al clima, tipo de suelo y vegetación se diferencian tres tipos de llanuras: pampeana, chaqueña y del noroeste. La pampeana asume las características de pradera y concentró las principales corrientes migratorias del siglo XIX; por su parte, en la chaqueña debido a la irregularidad de lluvias predomina la presencia de bosques alternando con sabanas y presenta limitadas posibilidades agrícolas, en tanto que en la llanura noroccidental posee condiciones menos propicias para la agricultura sin riego y ganadería extensiva (Carlevari, 2003).

Las colinas constituyen otro rasgo del relieve, tienen un efecto negativo dado que favorecen la erosión hídrica y eólica al acentuar el rodamiento de materiales arrastrados por el viento. La meseta misionera, los sistemas serranos de Tandilla y Ventania y las cuchillas mesopotámicas son colinas que favorecen la erosión hídrica. En tanto que, el sistema pampeano, la meseta patagónica y el altiplano puneño favorecen la erosión eólica.

De manera particular, el estudio de caso seleccionado se localiza en la Provincia de Buenos Aires e integra el sistema ambiental pampeano. La dinámica general del sistema ambiental pampeano implica la consideración de los elementos climáticos y en especial los vientos, la humedad y la temperatura. Predominan vientos superficiales con dirección sudoeste-noreste; hay vientos fríos y secos desde el sur y suroeste ("pampero" o Westerlies) relacionados con el Anticiclón del Pacífico Sur. Los vientos templados y húmedos soplan desde el norte y noreste están relacionados con el Anticiclón del Atlántico Sur (Easterlies), aportan la mayor parte del agua que precipita sobre el territorio provincial (Vega, 1995).

Existen otros vientos con direcciones subordinadas, con menor influencia en la definición del sistema ambiental pampeano. La dirección de circulación sudeste-noroeste está limitada a los vientos estacionales de baja frecuencia. Los vientos superficiales del noreste presentan frecuencia máxima en primavera y verano y mínima en invierno. Los vientos fríos y húmedos provienen del sureste y los vientos templados y secos soplan ocasionalmente desde el noreste. Los vientos de altura están vinculados a la circulación occidental permanente con dirección este, este-noreste y noreste. Atraviesan el cordón montañoso de los Andes a más de 5.000 m. de altitud (Vega, 1995).

La distribución de las precipitaciones es estacional, en función de la competencia de los vientos del cuadrante sur-suroeste y los provenientes del norte-noreste, disminuyendo de noreste a sudeste. En coincidencia con los vientos predominantes, la evapotranspiración se incrementa de noreste a sudoeste. Las precipitaciones están comprendidas dentro de los límites de la isohieta de 800 mm.

Las temperaturas en el sistema ambiental pampeano se distribuyen estacionalmente, las medias anuales varían entre 14°C y 22°C, el mes más cálido registra marcas entre 22°C y 28°C y el mes más frío alcanza valores térmicos entre 6°C y 16°C.

Según la clasificación climática propuesta por Vega (1995) el sistema ambiental pampeano presenta climas secos y climas templado-cálidos. La transición entre ambos determina un gradiente de sudoeste a noreste entre la Patagonia y Brasil. Los

climas desérticos y semidesérticos imperan al oeste y sudoeste de la línea formada por los ríos Bermejo, Desaguadero, Salado y Negro (franja desértica occidental), hacia el sudoeste de esta línea predomina la influencia del Anticiclón del Pacífico Sur determinando la presencia de vientos del oeste o Westerlies.

Al nordeste se desarrollan los climas pampeanos, que están bajo la influencia del Anticiclón del Atlántico Sur (Easterlies o vientos húmedos del este). La estepa es la región fitogeográfica correspondiente al clima pampeano, posible de subdividirse en función a la presencia de humedad. En la región pampeana suroccidental predomina la estepa seca con déficit de agua. Hacia el noreste es el dominio del ambiente de estepa húmeda o pradera (con precipitaciones entre 700 y 1.000 mm.).

Estudios sobre evidencias paleoclimáticas citados en Vera (1995), indican que en la Provincia de Buenos Aires los vientos secos dominantes desde el sur y sudoeste durante el período de enfriamiento movilizaron arenas desde ese mismo cuadrante, que invadieron la provincia por el sur y sudoeste en reiteradas oportunidades formando extensos campos de médanos. De modo inverso, durante los períodos templados y cálidos los vientos secos desde el oeste y sudoeste cedieron paso a los vientos húmedos del este y noreste. La humedad aportada por estos vientos fue la responsable de edafizar las arenas previas, fijando los médanos.

Esta situación está relacionada con el excedente hídrico y su contrapartida el déficit hídrico o sequía, más acentuados en la región noroeste-oeste-suroeste bonaerense. La presencia de elevaciones serranas en la región sudoeste-sudeste de la Provincia de Buenos Aires, así como también su antítesis morfológica representada por la falta de pendiente localizada en la región central que impide al agua excavar sus propios valles, y por lo tanto se derrama originando inundaciones, constituyen dos aspectos fundamentales en la definición de los sistemas hídricos bonaerenses en función a los rasgos morfológicos señalados.

Las regiones elevadas constituyen los sistemas hídricos típicos, dado que ante una entrada energética de precipitación, la respuesta natural consiste en activar la disipación del agua en términos de transferencia de caudales. La estructura de disipación está ordenada y genera un escurrimiento organizado, capaz de derivar los excedentes de agua fuera de la cuenca en un tiempo relativamente corto. La presencia de los sistemas serranos de Tandilia y Ventania actúan como cabecera de las cuencas hídricas.

En la cabecera de estos sistemas existen regiones elevadas con pendientes importantes (región serrana y periserrana) que presentan áreas de captación y estructuras de disipación (cauces) bien definidos. Por otra parte, aguas abajo de las regiones elevadas existen áreas de muy escaso gradiente, donde la ausencia de una pendiente adecuada impide al agua excavar su propio valle produciendo inundación durante los períodos de mayor concentración pluvial, situación que se ve agravada por la continua sedimentación de las zonas bajas a expensas de las elevadas, disminuyendo aún más el declive y constituyendo un sistema hídrico no típico.

En este caso, la estructura de disipación es diferente y se caracteriza por la amortiguación y la ausencia de transferencia de agua. Bajo estas condiciones se produce una acumulación de agua por infiltración con incremento de los niveles freáticos, que inunda las depresiones definidas en el paisaje y ocupa gran parte del área. A través de las diferentes intervenciones del hombre en la regulación del sistema hídrico en la Provincia de Buenos Aires, se han construido canales que intentan derivar el caudal del agua, es decir a los sistemas hídricos no típicos se les aplica elementos y criterios de los sistemas hídricos típicos, tanto métodos de estudio y

análisis, como formas de manejo y control que resultan inadecuados para sus características específicas (Vega, 1995).

La región oeste y sudoeste de la Provincia de Buenos Aires presenta un déficit hídrico recurrente. Las arenas presentes en el sur, sudoeste y oeste del territorio provincial, al igual que el centro y norte de La Pampa, sur y centro de San Luis y Sur de Córdoba, poseen un sustrato o roca madre de procesos edáficos actuales, que formaron parte de un anterior desierto. A pesar de la deficiencia hídrica, la actividad agropecuaria se desarrolló con escaso criterio racional originando procesos críticos de erosión eólica y desertificación en diversas oportunidades.

Las Campañas al Desierto, siendo Alsina el principal representante en la región, facilitaron la radicación de familias que a partir del año 1878 desarrollaron prácticas ganaderas con intensiva explotación del ganado cimarrón. Unos años más tarde comenzaron las actividades agrícolas con la llegada de los inmigrantes. Las primeras colonias ruso-alemanes se radicaron en Coronel Suárez, Guaminí, Carhué y en otras poblaciones del oeste bonaerense y provincias limítrofes.

El movimiento inmigratorio de comienzos del Siglo XX atrajo agricultores con prácticas basadas en el uso del arado, en busca de tierras donde pudieran continuar con sus tradiciones agrícolas. La región occidental de la Provincia de Buenos Aires presentaba tierras accesibles para la compra o arriendo, de bajo costo en comparación a los valores de los campos del corazón de la Pampa Húmeda que estaban en poder de las familias tradicionales vinculadas con los antiguos saladeros.

Al iniciarse el proceso de conquista y colonización de las tierras al sur del Río Salado, surge la figura del terrateniente que deriva en un modelo de latifundio en el régimen de tenencia de tierras. En los inicios de la agricultura y ganadería, la gran extensión de las estancias, impedía que sus propietarios conocieran con exactitud toda su superficie, siendo explotados a través de la figura del arrendamiento o mediería. Como contrapartida de la situación, el agricultor experimentaba cierto sentimiento de desarraigo, al no ser el dueño de la tierra estaba sujeto al desalojo; por otra parte, el agricultor intentaba obtener el máximo rendimiento en el menor tiempo, sin pensar en el futuro aplicaba un laboreo irracional, sin un adecuado manejo del suelo que evitara el deterioro de los recursos naturales.

El agotamiento de la tierra, sumado a las sequías, favoreció para que el viento erosionara los campos y el agricultor al no ser propietario emigraba hacia otras zonas de arriendo. Esta circunstancia se refleja en el éxodo masivo de los agricultores que cultivaban los campos afectados por la erosión eólica y desertificación en la década de los años treinta (Vega, 1995).

La incorporación de nuevas tierras para la producción agrícola, a expensas del bosque natural de la estepa pampeana sudoccidental agravada por la demanda de leña, alteró el equilibrio natural. La acción del hombre produjo un deterioro ambiental del recurso suelo, debido a las malas prácticas agrícolas y ganaderas. El desmonte favoreció la erosión eólica, tanto en la estepa pampeana sudoccidental como en parte de la pradera.

Los daños ocasionados en los médanos y la erosión eólica dejaron sus efectos en la producción agropecuaria y los transportes. Las vías férreas y caminos se cubrían de arena, situación que condujo a la fijación de los médanos. La ausencia de lluvia y el constante arado de los campos, favoreció los procesos de desertificación.

4.3. La costa como recurso del litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires

El litoral atlántico argentino alcanza 5.007 km. de longitud, incluyendo las costas de Tierra del Fuego y excluyendo los litorales insulares. En general, se trata de costas bajas, con un suave declive hacia el mar hasta alcanzar los 200 m. de profundidad, conformando el Mar Epicontinental que baña la plataforma continental. En algunos puntos de la costa se sitúa más allá de los 630 km.

Las costas de la Provincia de Buenos Aires tienen una extensión de 1.280 km. Este extenso litoral comprende ambientes de diversas características como consecuencia del recurso geomorfológico dominante. En algunos sectores son costas bajas y vulnerables a la inundación, coinciden con la prolongación de la llanura pampeana de escasa altura, donde la dinámica oceánica (rango de mareas, corrientes litoral de arena, características del oleaje) favorece la acumulación de sedimentos. De modo inverso, existen áreas bonaerenses con características opuestas de interfase continente-océano, originando costas de erosión con la presencia de acantilados debido a la acción marina. En el resto de la provincia abundan costas arenosas en diferentes estados de evolución (Vega, 1995).

El litoral atlántico bonaerense se puede dividir en función de factores oceánicos y continentales. Entre los primeros se considera la deriva litoral predominante (desde el sur y sudoeste) y el rango de las mareas (oscilaciones de 1 m. a 30 cm. de altura); y entre los segundos, el estado de interfase entre el mar y el continente y viceversa. Ambos factores determinan los siguientes tramos: Punta Piedras-Punta Rasa; Punta Rasa-Laguna Mar Chiquita; Laguna Mar Chiquita-Puerto Quequén; Puerto Quequén-Punta Alta; Punta Alta-Punta Laberinto; Punta Laberinto-Boca del Río Colorado Viejo; Boca del Río Colorado Viejo/Isla San Blas; Isla San Blas-Punta Redonda (Vega, 1995).

A los efectos del presente estudio se analiza particularmente el tramo Punta Rasa-Laguna Mar Chiquita, donde queda comprendido el estudio de caso seleccionado correspondiente al espacio litoral conformado por el Partido de Villa Gesell. Este tramo costero comparte las características de evolución del litoral atlántico bonaerense. El área continental resulta del relleno de la Paleobahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío debido a la acción de los vientos del este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos. Las arenas transportadas desde el sur por las corrientes de deriva fueron construyendo una serie de islas de barrera, que al unirse constituyeron una defensa para la acumulación de sedimentos.

Las arenas transportadas por el viento desde las playas cercanas formaron un cordón de médanos con alturas que llegan a 20 m. El cordón medanoso constituye el rasgo ambiental dominante en el área de estudio. Está constituido por sedimentos de arenas finas, amarillentas. Gran parte de los médanos fueron fijados por el hombre a través de vegetación y en otra parte se conserva móvil, recibiendo aportes de arena proveniente de las playas más cercanas.

El cordón de médanos presenta un ancho oscilante entre 3 y 4 km. Hacia el continente, por detrás de los médanos, en general el terreno es bajo, originado por el depósito de sedimentos finos y relleno de la Paleobahía de Samborombón. Esta condición ambiental dificulta el drenaje de las aguas de lluvia y favorece la formación de lagunas poco profundas localizadas en las proximidades del espacio litoral. La dificultad del drenaje de la región continental y la presencia del sustrato sedimentario correspondiente a la evolución de antiguos ambientes marinos, propicia la salinización

del agua que se infiltra en el terreno y origina inconvenientes para la provisión de agua potable.

En este tramo, las playas son bajas y están alimentadas con la arena que aporta la corriente de deriva litoral proveniente de sectores australes. Si el aporte de arena sufriera alteraciones al desequilibrar el balance entre la arena entrante y saliente, las playas reducirían su extensión. La disminución en el aporte de arena puede encontrar su origen en causas naturales (tormentas) o antrópicas, como el uso de arena de playa para construcciones o bien la urbanización litoral o la construcción de obras de defensa (muelles, espigones, rompeolas, etc.) que actúan como un obstáculo para la corriente de deriva litoral (Lagrange, 1993).

La presencia de agua potable localizada entre los médanos, así como el equilibrio de la arena en la playa, se pueden ver afectados por el ascenso del nivel marino. La elevación del nivel del mar favorece la salinización de las reservas de agua dulce. Por otra parte, la reversión del flujo de arenas provenientes de playas australes modifica la dinámica costera.

4.4. Las barreras medanosas de la Provincia de Buenos Aires

Villa Gesell se asienta sobre la formación post pampeana, 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 minerales pesados (Vega, 1995).

La disponibilidad de agua dulce se realiza exclusivamente por acuíferos subterráneos, recargados por la infiltración de agua de lluvia en la zona de médanos, 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.

En el estudio realizado por Isla (2006:127) sobre la dinámica y morfología costera argentina, destaca la presencia de barreras medanosas en el litoral de la provincia de Buenos Aires, clasificándolas de la siguiente forma:

- a) Oriental. Desde Punta Rasa hasta Mar Chiquita.
- b) Austral. Desde Miramar hasta Baterías.
- c) Patagones. Desde Bahía San Blas hasta Punta Redonda.

La urbanización se desarrolla sobre la barrera medanosa oriental, de forma continua y producto de la acumulación sobre una planicie costera baja, favoreciendo la erosión y la formación de ambientes inundables (laguna de Mar Chiquita). En palabras de Isla (2010:7) ... *“son cuerpos de arena que se emplazan en la zona costera marcando la interacción entre los procesos continentales y marinos, y que poseen características distintivas de otros cuerpos de arena litorales”*... Por lo general se forman en zonas templadas, en campos de médanos acumulados, la arena proviene del mar o del continente, son sensibles a desequilibrios sedimentarios o variaciones del nivel del mar y son recursos renovables que requieren criterios de preservación.

En las zonas de médanos vivos, las playas responden 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 médanos, 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.

La playa en Villa Gesell es abierta, está formada con arena, no presenta barrancas y posee mareas de escasa amplitud (0,76m.). La costa donde es rectilínea, destacando una punta saliente al sur del partido a la altura del Faro Querandí como único accidente geográfico. La barrera medanosa se encuentra detenida, sin registros de 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 los médanos vivos localizados en los extremos del partido. La forestación introducida en la zona urbana fijó la franja de arena (Loredo, 2005).

Los médanos son moldeados por las cambiantes influencias del viento dominante, originando una barrera con forma de 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 originan una topografía complicada y producen espacios cerrados con difícil drenaje y un conglomerado de médanos con crestas sinuosas y cambiantes que originan una topografía complicada con espacios cerrados de difícil drenaje formando lagunas temporarias (Loredo, 2005). Las mayores extensiones se localizan en los extremos del partido, la zona norte con posibilidades de urbanización y en la zona sur donde se encuentra la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, con un precario régimen y sin un plan de manejo definido.

Según el estudio realizado por Marcomini y López (2008), donde utilizan la palabra duna en forma indiferente tanto para el cordón litoral como para los montículos interiores, indican que son geoformas deposicionales, la configuración y tamaño depende tanto de la duración, dirección, velocidad y alcance del viento, como del tipo de sedimentos y de la vegetación. Presentan una clasificación basada en la morfología, que resulta interesante incorporar:

1. Dunas con crestas transversales. Cordones de arena elongados formados por predominio de vientos unidireccionales y alto aporte de arena.
2. Crestas barjanoides. Crestas de arena sinuosas. Indican también vientos unidireccionales pero menos aporte o mayor velocidad de viento que las morfologías anteriores.
3. Barjan o barchán. Dunas semilunares con sus extremos (cuernos) apuntando hacia el viento debido a que los mismos migran más rápido que el cuerpo central, formadas por una dirección de viento predominante.
4. Dunas parabólicas. Crestas arqueadas con la parte cóncava apuntando en la dirección del viento. Tienen altas pendientes, e indican vientos en una sola dirección, menor aporte y presencia de vegetación.
5. Dunas en voladura. Cubetas o canaletas formadas sobre dunas previas.
6. Montículos de arena. Núcleos irregulares formados al reparo de la vegetación.
7. Duna costera, duna anterior, foredune. Cordones o montículos de arena adyacentes a la playa que sirven como buffer para las tormentas.

8. Dunas reversibles. Crestas empinadas debidas a dos direcciones de viento predominantes en direcciones opuestas.

El estudio realizado por Loredó (2005:10) sobre los ecosistemas de médanos costeros, presenta un detallado informe de Villa Gesell, extrayendo los datos más significativos... *“los médanos adoptan una posición transversal a la costa, predominan las formas de Barjan o barchán y parabólicas, tienen orientación Sudeste-Noroeste y se forman por la acción de los vientos predominantes del Sur –Sureste, que remueve la arena seca de la playa distal”...*

Los médanos cumplen diferentes funciones, constituyen hábitats de aves y animales, permiten la filtración del aporte pluvial, protegen al acuífero, sirven de base para la forestación, urbanización y como escenario para prácticas de recreación. Las barreras medanosas costeras vivas actúan como reservorio de arena para la playa y protección de la costa ante los fuertes vientos. Al ser colonizados por vegetación natural (gramíneas y rizomas) adquieren estabilidad. Las depresiones formadas entre los médanos, bajos o valles medanosos, tienen arena húmeda, donde prosperan la tatora, junco y cortadera. En la costa atlántica, los médanos sufren la presión humana, y en algunos sectores han sido decapitadas, niveladas e impermeabilizadas como consecuencia de la urbanización.

En la playa es posible diferenciar tres zonas bien delimitadas: la playa alta o distal, la playa frontal o estrán y la playa submarina. La playa distal se extiende desde el pie de la duna hasta la línea de pleamar, presenta escalones o bermas producto de la alimentación de la playa por la corriente de deriva, está expuesta a los fenómenos meteorológicos. La playa frontal queda sumergida por las aguas durante la pleamar y descubierta en la bajamar, el límite inferior indica el comienzo de la playa submarina, que puede estar marcado por un acantilado, su morfología es plana, durante la pleamar se acumulan sedimentos como resultado de la reposición natural. La playa submarina está sumergida, comienza en el pequeño acantilado y se desarrolla en una franja ondulada con canales y bancos prelitorales, continuándose en forma regular hasta unirse con la plataforma submarina (Echeverría, 1987).

4.5. Aplicación del método geo-histórico para el análisis ambiental

El método geo-histórico, es una propuesta teórico-metodológica para el análisis del espacio geográfico desde una perspectiva interdisciplinaria, entendiendo al espacio como producto social, síntesis de la acción de los grupos humanos y consecuencia de una realidad histórica. El abordaje interdisciplinario implica incluir el enfoque de la historia regional, urbana y ambiental, que en palabras de Fernández Figueroa (1998:8) ... *“pone énfasis en los procesos complejos de ocupación del territorio, teniendo como centro al hombre, sus formas de vida, sus implantaciones territoriales y las relaciones que se establecen con el medio natural”...* Por tanto, a partir de un enfoque retrospectivo se reconstruye el ambiente original, se analizan los fenómenos sociales en su dimensión temporal-espacial, que evidencia el manejo de la unidad dialéctica tiempo-espacio.

El planteo se basa en las relaciones entre la naturaleza y la sociedad, que bajo la mirada de Fernández (2000:18) implica ... *“ las relaciones políticas o dominación entre un determinado grupo social organizado que se aprovecha de un territorio”...* y precisamente, la tarea de dominación del territorio denota la acción antrópica que podrá estar acompañada o ausente de una racionalidad ambiental derivándose en un problema ambiental. En tal sentido, retomando a Fernández (2000:181) expresa ... *“El concepto del problema ambiental puede definirse como la manifestación de una*

deficiencia (merma o carencia) de racionalidad entre expresiones del subsistema natural y social... Para comprender un problema ambiental es conveniente conocer las causas que lo originaron, situación que remite al estudio de las condiciones ambientales originales.

La historia permite plantear la relación sociedad/naturaleza a través del tiempo y desde la geografía se analiza la acción del hombre sobre el espacio, contribuyendo a descubrir el proceso de transformación territorial, mediante el análisis y la síntesis de la organización y estructura del espacio. Se realizan dos cortes históricos, en el primero se reconstruye la situación ambiental previo a la fundación, llamado "Momento inicial: año 1931" y el segundo corresponde a la descripción ambiental del presente, identificado como "Momento actual: año 2011".

4.5.1. Momento inicial: año 1931

El estudio de caso se plantea desde la génesis de la urbanización, que nace como proyecto de forestación iniciado por Carlos Gesell en 1931, en una franja costera del Partido de General Madariaga, compuesta por 1.648 has. de médanos. Desde su formación económica, basada en el modelo de producción fordista, consideraba necesario controlar todos los eslabones de su actividad comercial centrada en la fabricación y comercialización de muebles y artículos para bebé. Por ende, la madera constituye su materia prima.

Su constante preocupación por asegurarse el abastecimiento de madera a un costo razonable, lo lleva a incursionar en proyectos de forestación. Ante la oportunidad de comprar grandes extensiones de médanos a un bajo precio y hacer su sueño realidad, inicia arduas tareas de forestación que insumen gran parte del capital social y originan un conflicto familiar, induciendo un replanteo de su vida comercial y personal. El primer proyecto de forestación cede ante la imperiosa necesidad de generar nuevas formas de capital, y el incipiente bosque implantado se transforma en el decorado de la futura urbanización.

A fin de caracterizar el ambiente previo a la forestación, resulta interesante incorporar la descripción física del lugar realizada por Yunque (1969: 13 y 14) al narrar los hechos y las guerras en la pampa, donde hace referencia a los médanos y los define como una zona peligrosa, ... *"los médanos son montones de arena que contienen agua"*... *"en los bañados había caza y pesca, cigüeñas, patos, gallaretas, flamencos, nutrias y cardúmenes de peces. Todo por millares, aunque también víboras, de cruz o yarará, tan bella como venenosa y, ocultos en sus pajonales, tigres, pumas o también indígenas y voraces mosquitos"*... *"Hay lagunas saladas y montes de algarrobo con su vaina nutritiva, de alpatacos, de caldenes, de talas, de molles, toda madera fuerte, dura y no pocas veces espinosa"*.

Por su parte, Masor (1975:20) reproduce en su obra las memorias del fundador, que permiten imaginar las condiciones ambientales que debió afrontar: "... *Los médanos que cubrían una extensión de 200 km. de la costa atlántica en la Provincia de Buenos Aires, estaban considerados sin valor. Hasta el año 1931, esta hermosa región bañada por el Océano Atlántico –sus hermosas playas, los magníficos médanos con alturas sorprendentes, el clima ideal debido a la acción térmica del mar, en fin, todo un conjunto maravilloso de bellezas naturales- se mantenía inexplorada debido a los fracasos que habían sufrido particulares y empresas que se atrevieron a invertir capitales con la esperanza de destinar esa región al turismo*"...

IMAGEN Nº 9. PRIMERAS TAREAS DE FIJACIÓN DE MÉDANOS



FUENTE: Isla (2010:11)

4.5.1.1. Delimitación del área de estudio

El área de estudio se encuentra localizada sobre la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires (Argentina). Sus costas están bañadas por las aguas del Mar Argentino, que corresponde al Océano Atlántico. En la tercera década del siglo pasado, formaba parte de una extensa estancia de la familia Leloir, era el borde marítimo con escaso valor económico y productivo. Debido a un reajuste de mensura surge un excedente fiscal que será comprado para fines agropecuarios (cría de cerdos), luego para fines industriales (comercialización de arena), ambos con resultados negativos; hasta que en el año 1931 son adquiridos para concretar un proyecto de forestación. Diez años más tarde derivará en el comienzo de una urbanización.

4.5.1.2. Aspectos abióticos

El análisis de los aspectos abióticos se realiza considerando el tipo de clima, temperatura promedio, variación de temperaturas, estacionalidad y fenómenos meteorológicos, cuestiones vinculadas con el suelo como la fisiografía, geología, geomorfología y la presencia del recurso hídrico a través de las redes superficiales y subterráneas.

- **Clima**

Villa Gesell se localiza en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires y posee un tipo de clima templado, variedad oceánico.

- **Geomorfología**

Villa Gesell integra la formación post pampeana, geológicamente se ubica dentro de la Llanura Pampeana en la Depresión del Río Salado. Comprende los terrenos más modernos del cuaternario: Lujanenses y Querandinenses. Los sedimentos originarios de los suelos de este dominio son arenas de playa marina (Vega, 1995).

La costa presenta playas rectilíneas, destacando una saliente o punta 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 los médanos vivos. La forestación dunícola inducida en un sector longitud del frente costero, convierte en parque a la franja de arena.

Los médanos 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 mariano, 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.

- **Suelo**

Los tipos de suelo responden a la tipología de Cuarzipsamientos y Torrpsamientos, se encuentran en las partes más activas de los médanos y están desprovistos de vegetación. También se presentan suelos de tipo Haplustoles énticos y arídicos y los Hapludoles énticos, en los sectores más planos con mayor cobertura vegetal (Tauber et al. 1998).

Debido a las características edáficas e hidrológicas, la calidad y uso de la tierra de Villa Gesell, alcanza un índice de productividad bajo, en función a la valoración numérica de la capacidad productiva de la misma. En palabras de Tauber et al. (1998), el índice de productividad promedio en las 15.800 has. no urbanizadas de Villa Gesell es de 16 en un rango de 1 a 100, situación que se traduce en una baja aptitud productiva.

- **Hidrología**

El borde marítimo del partido de General Madariaga carece de ríos superficiales, solo presenta algunas lagunas temporales en los valles intermedanosos.

4.5.1.3. Aspectos bióticos

La vegetación y la fauna constituyen dos indicadores relevantes de las condiciones ambientales del territorio y del estado de conservación de sus ecosistemas, ya que reflejan el resultado de las interacciones entre todos los componentes del ambiente. Su estabilidad espacial permite identificar unidades cuya fisonomía y composición florística corresponde a condiciones ecológicas uniformes. Puede preverse su evolución natural en el tiempo y por ello, se considera como un testimonio de las influencias artificiales de épocas pasadas e indicador de situaciones futuras bajo la acción del hombre.

- **Flora**

En el ambiente natural la vegetación responde al tipo de dunícola, que debido a la influencia de los vientos hacia el interior del territorio, los médanos cubrieron la vegetación primitiva de bunquillares y espartillares. Al mismo tiempo, al actuar como diques de las aguas que buscan la salida al mar, se originan lagunas y cañadas, donde crecen juncales, totorales y espadañales.

- **Fauna**

De la información relevada se desprende que luego de poner a la venta los terrenos surgidos a partir del reajuste de mensura, uno de los compradores estuvo interesado en adquirirlos debido a la presencia de cerdos salvajes que habitaban en los montes. Otras especies, como liebres y jabalíes atraían a cazadores. Entre las especies nativas se pueden citar: reptiles, anfibios, mamíferos y aves.

En cuanto a la fauna marina se destacan las siguientes especies: pejerrey, corvina, lisa, borriqueta, lenguado, merluza, y sobre la zona intermareal la presencia de bivalvos, especialmente la almeja.

4.5.1.4. Paisaje

Desde el punto de vista geográfico, el paisaje es una porción de espacio analizada virtualmente, donde el observador contempla, analiza y puede captar relaciones entre los diferentes componentes. Por ello, el paisaje constituye una realidad que es resultado de la labor humana y del objeto de observación. Los paisajes turísticos son ávidamente contemplados y, al mismo tiempo, ordenados para ser mejor contemplados. Un paisaje aparece como un conjunto de líneas y signos, observables a simple vista, cuya simbolización turística depende esencialmente del estado de ánimo de la persona que lo contempla (Callizo Soneiro, 1991).

La inclusión del paisaje en el estudio se sustenta en dos aspectos, uno se basa en el concepto de paisaje como elemento aglutinador de toda una serie de características del medio físico y otro en la capacidad de asimilación que tiene el paisaje de los efectos derivados del establecimiento del proyecto. El análisis del paisaje contempla tres aspectos importantes: la visibilidad, la calidad paisajística y la fragilidad visual.

La visibilidad se entiende como el espacio del territorio que puede apreciarse desde un punto o zona determinada, interviniendo datos topográficos como altitud, orientación y pendiente; otros factores como la altura de la vegetación y su densidad, las condiciones de transparencia atmosférica, distancia, etc.

La calidad paisajística incluye tres elementos de percepción: las características intrínsecas del sitio definidas en función de su morfología, vegetación, espejos de agua, calidad visual del entorno inmediato situado a una distancia de 500 y 700 m. apreciando las formaciones vegetales, litología, grandes masas de agua, etc. y la calidad del fondo escénico o fondo visual del área a observar. Incluye parámetros como intervisibilidad, altitud, formaciones vegetales, diversidad y aspectos geomorfológicos.

La fragilidad del paisaje refiere a la capacidad para absorber los cambios que se produzcan en él y está conceptualmente unida a los atributos anteriormente

mencionados. Abarca factores biofísicos (suelos, estructura y diversidad de la vegetación, contraste cromático, etc.) y morfológicos (tamaño y forma de la cuenca visual, altura relativa, puntos y zonas singulares). Otra variable importante a considerar es la frecuencia de la presencia humana, no es lo mismo un paisaje prácticamente sin observadores que uno muy frecuentado, ya que la población afectada es superior en el segundo caso.

En el borde marítimo del Partido de General Madariaga el paisaje natural predominante adoptaba la forma de colonias de médanos costeros dispuestos en forma de cordones. Algunos con crestas activas y otros fijados por la vegetación, sujetos a la erosión eólica y la rápida permeabilidad. La franja medanosa presenta en su perfil transversal diferentes zonas de transición del médano vivo al médano humidificado, cubierto con tapiz vegetal.

Los médanos costeros son formaciones naturales que representan el dinamismo y la fragilidad del ecosistema costero, donde existe una estrecha relación entre la arena, el viento y la vegetación. Protegen y conservan los frentes costeros, y poseen un gran valor ecológico, siendo el hábitat de especies que viven a escasos metros de la orilla del mar. Actúan como un gran reservorio de arena y en su estado activo proveen y regulan el aporte de arena en la playa.

4.5.1.5. Medio socioeconómico

Se presenta información sobre las condiciones del medio socioeconómico haciendo referencia a los asentamientos humanos, al uso del suelo, la tenencia de las tierras y las principales actividades realizadas en el área de estudio.

- **Asentamientos humanos**

La zona que actualmente ocupa la localidad de Villa Gesell constituía un espacio con escaso valor económico y productivo, e integraba la estancia de la familia Leloir. Sobre el espacio litoral, al inicio de la década de los años treinta del pasado siglo, no se registraba población estable.

- **Actividades económicas**

En el tercer decenio del siglo XX, si bien la franja costera carecía de valor productivo, pertenecía a una extensión de campo mayor dedicada a la producción agrícola-ganadera. Antes de Gesell, se registran dos intentos que resultaron frustrados: una explotación ganadera (cría de cerdo cimarrón) y otra industrial (extracción de arena).

- **Infraestructura**

Existía un ramal del Ferrocarril del Sud, con la Estación Juancho, que era la más próxima para acceder al área en estudio. A comienzos de la década de los años treinta comienza el estudio para la construcción de la Ruta Nacional N° 2, las obras darán inicio en 1932 y la inauguración oficial se registra en el año 1938. Por ende, la zona en estudio se encontraba escasamente comunicada.

4.5.1.6. Turismo

El turismo era prácticamente inexistente. El borde marítimo de la estancia de la familia Leloir estaba reservado para prácticas recreativas y turísticas de un núcleo directo y muy selecto cercano a sus propietarios.

4.5.2. Momento actual: año 2011

Desde el discurso turístico, Villa Gesell se posiciona como el segundo centro receptor turístico de la costa marítima bonaerense, con una marcada demanda estival que supera 1.000.000 turistas. Si bien su auge turístico se registra a comienzos de la década de los años setenta del pasado siglo, crece con un diseño desordenado que concentra la oferta turística en la zona costera, aplicando conceptos ambientales, de acuerdo al grado de conocimiento alcanzado en su momento. Bajo una postura ecologista radical, es preciso indicar que surge a partir de la transformación del recurso natural y la forestación, que se convierte en el principal argumento de venta del fundador y en la actualidad constituye un atractivo del lugar. La forestación se convierte en el primer proceso de intervención antrópica con fuerte modificación de las condiciones ambientales.

Desde esta perspectiva, bien podría plantearse como un contraejemplo de urbanización turística, donde se privilegiaron los intereses económicos por encima de los ambientales, sin tomar en consideración las repercusiones sobre un espacio litoral frágil y vulnerable. Todo modelo de ordenación del territorio es necesariamente polémico, como polémica es siempre toda decisión basada en la posibilidad de una elección.

IMAGEN Nº 10 – FRENTE COSTERO DE VILLA GESELL



FUENTE: Museo Archivo Histórico de Villa Gesell

4.5.2.1. Delimitación del área de estudio

La superficie de médanos comprada por el fundador se transformó en un bosque, luego un balneario y más tarde se convirtió en la localidad de Villa Gesell, integrando el actual partido homónimo. Debido al auge adquirido por el turismo de sol y playa a mediados del siglo pasado, prosperan nuevas urbanizaciones a lo largo de la costa marítima de la Provincia de Buenos Aires. En la medida que aumenta la demanda turística, atrae mayor cantidad de población y de inversiones privadas.

En la década de los años setenta comienza un proceso de fragmentación territorial de la franja costera marítima bonaerense, surgiendo los Municipios Urbanos. La localidad de Villa Gesell se unifica con las urbanizaciones de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. En 1982 surgen los partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell, conformando una de las divisiones jurisdiccionales más jóvenes de la Provincia de Buenos Aires, con marcado crecimiento poblacional a partir del nuevo siglo. En el Partido de Villa Gesell se destaca el auge de Mar de las Pampas, caracterizado por la presencia del bosque, el respeto por el medio ambiente y la vida tranquila, que integra las ciudades denominadas "slow city".

4.5.2.2. Aspectos abióticos

Se analizan de manera integral los elementos del medio físico, biótico, social, económico y cultural, así como los diferentes usos del suelo y del agua en el área de estudio. En dicho análisis se considera la variabilidad estacional de los componentes ambientales, con el propósito de reflejar su comportamiento y sus tendencias con respecto al momento inicial de las obras de la urbanización turística.

- **Clima**

Villa Gesell posee un tipo de clima templado, variedad oceánico, con predominio de días con sol radiante y temperaturas de valor medio de 22.4°C en el mes más cálido y 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 alcanzan 8°C, en tanto que los mínimos absolutos son de 0°C en forma excepcional.

Las heladas son variables y se producen entre los meses de junio a agosto. Pertenece a la región sub-húmeda, las precipitaciones medias anuales oscilan en 928 mm. con tendencia a alcanzar 1.000 mm. y con un régimen pluviométrico creciente en los últimos años.

Si bien el verano registra mayor número de precipitaciones, el análisis hídrico determina que durante el invierno se produce un mayor almacenamiento de agua en el suelo, debido a que en el verano existe mayor evapotranspiración. Esta situación trae como consecuencia sequías más marcadas en diciembre, enero y febrero y el período húmedo de mayo a octubre.

El aporte pluvial se infiltra a través de un suelo arenoso, permeable y poroso, quedando almacenada en la napa freática debido al piso impermeable sobre el que se depositó la arena. En la franja medanosa el agua subterránea es dulce, potable y está localizada a escasa profundidad. Si bien es potable, su exiguo caudal se agota ante una explotación intensa.

La época con mayor intensidad de vientos comprende el período de setiembre a enero, con predominio del norte, nordeste y noroeste. El anticiclón del Océano Atlántico incrementa los vientos del este y nordeste en verano, mientras que en invierno, la situación se invierte. Según Bau (2010), existe gran variabilidad en la frecuencia de las direcciones de los vientos en la franja costera.

El régimen de mareas corresponde al tipo semi-diurna con desigualdad diurna, con amplitudes medias que varían entre 50 y 76 cm. y niveles extremos entre las pleamares de 0 a 240 cm. Las playas son alcanzadas por la corriente marina cálida de Brasil, que se inicia en las costas de África, cruza el Océano Atlántico en la zona tropical, donde se calienta, bañando las costas de Brasil y Uruguay, hasta llegar al área en estudio. En esta latitud del Océano Atlántico no se halla influida por la corriente fría de Malvinas, que actúa en las zonas australes, por lo tanto las aguas son templadas.

- **Geomorfología**

Los rasgos geomorfológicos del área de estudio mantienen condiciones similares a las detalladas en el ítem análogo correspondiente al corte temporal identificado como "Momento Inicial". Solo se destaca un alto grado de transformación ambiental iniciada con la forestación y seguida por la urbanización.

- **Suelo**

Las características del suelo coinciden con la situación descrita en el primer corte temporal. En el área de estudio durante el lapso analizado, no se han producido fallas o fracturaciones, solo se registran fuertes movimientos de arena como consecuencia de la acción de los fenómenos meteorológicos (Sudestada 1980, 2003, 2004, 2009).

- **Hidrología**

Villa Gesell carece de ríos superficiales, pero debido a la formación de su suelo el aporte pluviométrico drena fácilmente para alimentar las napas freáticas. De especial valor resulta el espacio interdunar, dado que constituye un embudo de captación de agua de lluvia, que permite la formación de espejos semi-permanentes asimilando la forma de lagunas temporarias.

4.5.2.3. Aspectos bióticos

- **Flora**

La vegetación responde al tipo de dunícola, los vientos del mar hacia el interior cubrieron la vegetación primitiva de bunquillares y espartillares. En las lagunas internas crecen juncales, totorales y espadañales. Con las tareas de fijación, el fundador introdujo especies exóticas: pinos, acacias negras, tamariscos, eucaliptos, álamos, sauces y otras especies que fueron desplazando a la vegetación autóctona.

En la zona norte de la ciudad, se localiza la reserva denominada El Pinar, que si bien no está reconocida desde el aspecto formal, cumple con las funciones de pulmón verde y posee un alto valor histórico, dado que en su interior se encuentra la primera vivienda del fundador (actual Casa Museo Histórica) y la segunda residencia (Centro Cultural Gesell).

Como consecuencia de la urbanización turística, tanto en la localidad en estudio como en las restantes que integran el partido, se realizó una importante forestación con la finalidad de valorizar los cordones medanosos y transformarlos en un bosque implantado.

Cabe mencionar, en el sur del Partido de Villa Gesell se encuentra la Reserva Natural Municipal del Faro Querandí, con una extensión de 4 has., que presenta un débil plan manejo. Posee variada flora, destacando: *Spartina Ciliata* (especie exótica utilizada para la fijación de los médanos y posterior forestación); *Panicum Racemosum* o Tupe, *Senecio Crassiflorus* o Boleo y *Androtichium Trigynum* o Junco de los médano (especies endémicas) y en las zonas bajas interdunales se localizan Cortaderas, Totoras, Juncos, Esparto, entre otras.

- **Fauna**

En el espacio litoral, la fauna está representada por diferentes especies de aves, en tanto que en el mar habitan borriquetas, corvina negra, bagre de mar, lenguado, chuchos, melgachos y tiburones (gatuso, cazón y manchado). Sobre la arena se encuentran almejas amarillas, berberechos, otros moluscos bivalvos y noctilucas (micro-organismos fosforescentes que brillan por la noche).

En los médanos se pueden encontrar: lagartijas rojizas, liebres, comadreas, ratones de los médanos, culebras, cuises y ranas. La avifauna es variada: osteros, gaviotas, chorlos, gaviotines, chorlitos canela oriundos de América del Norte. En el bosque que rodea al Faro Querandí se pueden observar picos de plata, cabecitas negra, palomas, golondrinas, tacuaritas azules, entre otras. En los bajos interdunales con lagunas se encuentran teros, macáes, garcitas y cuervillos.

4.5.2.4. Paisaje

La antropización del espacio litoral modificó los factores de atracción y la calidad paisajística original del lugar antes de la urbanización. De un espacio natural se pasó a un espacio turístico, totalmente transformado como consecuencia de la urbanización.

El nuevo espacio natural urbanizado alteró totalmente los rasgos topográficos originales, modificando los elementos naturales e introduciendo altas construcciones que impiden la visibilidad del paisaje. Se incorpora un nuevo elemento al paisaje –la urbanización-, que a su vez genera una imagen no prevista: la proyección de conos de sombra que producen sobre la playa los edificios. La calidad paisajística es fuertemente afectada por las nuevas formas, alturas y elementos de material concreto que avanzan sobre el recurso natural.

La fragilidad del paisaje se evidencia en la fuerte actividad antrópica. La presión de la urbanización impone un nuevo reordenamiento territorial donde los factores biofísicos resultan fuertemente alterados. A ello se suma la presencia humana como condicionante del nuevo uso asignado al espacio, basado en la función turística.

La reorganización territorial supone el cambio de un sitio natural a un sitio natural urbanizado, que en realidad encierra un sitio postizo originado por la acción de ordenación únicamente orientada hacia las actividades turísticas, modificando totalmente al sitio natural. La implantación de la oferta turística se traduce en la construcción de muros de hormigón que definen conjuntos inmobiliarios. El sitio natural

se transformó para recibir turistas y sus cualidades naturales cedieron paso para crear un nuevo escenario turístico a fin de satisfacer las necesidades recreativas que impone la demanda (Lozato Giotard, 1990).

En superficie restringida y localizada en los extremos norte y sur del partido de Villa Gesell se conserva un ecosistema de médanos móviles y fijos hacia el interior. Los médanos móviles adoptan distintas formas (bachán o transversales, parabólicas y compuestas) debido a la acción eólica. Se forman en la playa y poseen una ladera con suave declive hacia el mar y otra con fuerte pendiente abrupta hacia el interior (Isla, 2010).

4.5.2.5. Medio socioeconómico

El medio social y económico se comporta como un sistema receptor de las alteraciones producidas en el medio físico y como un generador de las modificaciones en ese mismo medio. Las modificaciones se evidencian en aspectos vinculados con los asentamientos humanos, la dinámica y crecimiento demográfico, estructura de la población y actividades económicas.

- **Asentamientos humanos**

Según el Censo Nacional del año 2001, el Partido de Villa Gesell registra 24.282 habitantes, distribuidos en 11.971 varones y 12.311 mujeres. A través de su breve historia, presenta un período fundacional, un momento de consolidación y expansión, acompañados por épocas de progreso y estancamiento en función a la evolución poblacional.

El proceso forestación iniciado en el año 1931, diez años más tarde se transforma en un balneario y finalizando la década de los años setenta se convierte en un municipio urbano, para alcanzar en 1983 el rango jurisdiccional de partido.

El proceso de urbanización se inicia en 1941, tres años más tarde había tres hoteles y ocho casas construidas y al siguiente quince casas. En 1947 había cincuenta casas, la primera escuela, una proveeduría, un médico, una farmacia, la población alcanza ciento treinta y dos habitantes, comienza el proceso de aprobación técnico-administrativo de los lotes y la comercialización a cargo del fundador (Gesell, 1993; Tauber et al., 1998).

En 1949 había doscientas casas construidas, se inaugura el servicio de traslado en ómnibus hasta la Estación Ferroviaria Juancho y dos años después llega hasta General Madariaga. El crecimiento de los servicios y las radicaciones comerciales dieron un intenso impulso a la construcción y el surgimiento de empresas familiares. Se perfila y desarrolla la ciudad basada en el turismo estival y la construcción durante el resto del año.

En 1960 el fundador instrumenta el Plan Galopante que permitió la adquisición de lotes con un beneficio del 50% de la inversión si se edificaba en forma inmediata. A partir de esta medida la ciudad experimentó un crecimiento explosivo y desordenado, carente de planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura. Esta situación se refleja en la disminución de calidad en la construcción destinada para un turismo masivo o para vivienda permanente.

El censo del año 1970 registra 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960. La ciudad se consolida en el área central y se extiende hacia el sur en

forma paralela a la costa, profundizando el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable.

El 1º de julio de 1978 (por Ley 9024/78) el gobierno provincial crea el Municipio Urbano de Villa Gesell, independizándose del Partido de General Madariaga, dispone de autoridades y presupuesto propio, logra mayor autonomía municipal para planificar el ordenamiento urbanístico de la ciudad y priorizar las inversiones de la obra pública. La fragmentación territorial implicó la incorporación de las urbanizaciones de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, incluyendo el Faro Querandí, completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho.

El censo del año 1980 arroja 11.632 habitantes y confirma el sostenido crecimiento de villa turística, con un incremento poblacional de 8% anual. En 1983 se convierte en Partido de Villa Gesell. Diez años más tarde, totaliza 16.012 habitantes, manteniendo su continuo ritmo de crecimiento poblacional.

En la década de los años noventa registra un importante crecimiento de población estable, proviniendo de países limítrofes (Bolivia y Paraguay) y del Área Metropolitana de Buenos Aires. En la actualidad (2011), la superficie total del Partido de Villa Gesell comprende 28.500 has., de las cuales 2.085 has. (7.3%) conforman la localidad homónima, con 1.428 has. urbanizadas. Mar Azul y Las Gaviotas comprenden 370 has. y Mar de las Pampas abarca 287 has. El 92.7% restante se distribuye en reservas fiscales, una de ellas comprende la reserva dunícola de propiedad municipal que abarca una franja costera extendida al sur de Mar Azul hasta el límite con Mar Chiquita, incluyendo al Faro Querandí, la otra reserva es una franja entre el mar y la Ruta N° 11 al norte de la ciudad de Villa Gesell.

Villa Gesell registra un crecimiento sostenido de población estable, que la posiciona como receptora de las mayores expectativas de progreso alentadas por el turismo a partir de toda la actividad económica que éste genera en forma directa o indirecta, incluyendo la hotelería, el comercio, el transporte y la construcción. Integra el corredor litoral del sudeste bonaerense y al igual que los restantes municipios urbanos basa su desarrollo en el turismo, siendo la actividad turística y construcción los que más aportan al sector de servicios.

- **Actividades económicas**

La economía de Villa Gesell se basa en las actividades generadas a partir del turismo durante el verano y la construcción el resto del año. Es un centro urbano, el 45% de su superficie está urbanizado. Algunas alternativas productivas con prácticas intensivas se basan en la apicultura, pesca y horticultura. Presenta restricciones para las actividades primarias (debido a sus características edáficas), cierta potencialidad para actividades secundarias (silvicultura y pesca) y marcado perfil de actividades terciarias.

- **Apicultura**

La apicultura es una actividad de reciente presencia en el Partido de Villa Gesell. Si bien no se dispone de registros oficiales sobre el número de productores y volumen de producción, es destacable la presencia de la Asociación Apícola de Villa Gesell, con el objetivo de consolidar la actividad, nuclea alrededor de 80 socios y 3.000 colmenas distribuidas en la región, con una producción de 35 kg. por colmena en un año. Son escasos los productores que tienen una escala comercial de trabajo, por lo general la producción de miel se presenta como una actividad marginal o complementaria de otras labores (Tauber et al., 1998).

- **Pesca**

Predominan borriquetas, corvinas negras, bagres de mar, lenguados, chuchos, melgachos y tiburones (gatuso, cazón y manchado). Existe una incipiente pesca artesanal, que alcanza alrededor de veinte personas y parten desde la playa en embarcaciones pequeñas de tipo gomón. Utilizan pequeñas redes para pescar corvina, brótola, lisa y pejerrey, que son las especies más demandadas especialmente en temporada alta y el resto del año (Tauber et al., 1998).

- **Horticultura**

Existe una incipiente actividad hortícola, con lento crecimiento y escasa experiencia para el mercado local de cultivos con baja cobertura o invernáculos. Posee un establecimiento de escala media, con seis invernáculos protegidos con cortinas forestales implantadas, con riego por goteo y aplicación de nutrientes y con uso mínimo de agroquímicos, localizado sobre la Ruta N° 11 (km. 421), especializado en la producción de pimientos y tomates, destinado al consumo de la demanda turística estival.

La horticultura tiene una escasa representación en la economía local, solo el incremento del consumo producido durante el verano es capaz de generar una expectativa comercial para alentar el afianzamiento de la actividad en el contexto de la producción local (Tauber et al., 1998).

- **Forestación**

La forestación fue la actividad pionera desarrollada por el fundador. En la actualidad, se concentra en el Vivero Municipal, dispone alrededor de 30 variedades entre árboles y arbustos, con un stock de 15.000 plantas hechas en el mismo vivero, con la finalidad de ser utilizadas para repoblar las especies taladas en la construcción de nuevas unidades habitacionales, forestar espacios públicos o terrenos privados a requerimiento de sus propietarios.

La promoción de esta actividad en la región pareciera posible, debido a la probada eficacia de la forestación en el tipo de suelo de la zona y a la disponibilidad de ciertos espacios ocupados por tierras municipales, que favorecían su desarrollo. Como fortaleza de esta postura se encuentra la accesibilidad de la región y la cercanía a los centros de demanda.

- **Contribución de las actividades económicas al Producto Bruto Interno**

Debido a las características particulares del Partido de Villa Gesell, considerado como un centro urbano con reducida superficie para la explotación de actividades primarias y/o secundarias, en la estructura de su Producto Bruto Interno (PBI) prevalece el sector terciario. Según datos publicados por la Dirección Provincial de Estadísticas (www.ec.gba.gov.ar, 09/02/11), el Producto Bruto Interno (PBI) del año 2003 alcanzó \$ 257.830.000 con una participación del 0.1% del sector primario, un 19.0% del sector secundario (3.3% industria manufacturera, 2.1% de electricidad, gas y agua y 13.6% construcción) y un 80.9% del sector terciario (32.7% inmobiliarios, 13.9% restaurantes y hoteles, 12.8% transporte y comunicaciones; 8.2% comercio, 2.6% enseñanza, 1.6% financieros y 9.1% servicios comunales, sociales y personales).

El análisis de los tres sectores indica que el primario es prácticamente nulo. En el sector secundario la industria manufacturera reviste escasa relevancia; electricidad, gas y agua tienen baja incidencia, en tanto que la construcción lidera el sector y representa el segundo componente en importancia para el PBI. En el sector terciario el comercio y la hotelería registran una marcada incidencia, el transporte y las comunicaciones poseen escasa importancia, y los establecimientos financieros, de seguros e inmuebles registran la mayor incidencia en PBI local, respaldado por las operaciones inmobiliarias; los servicios comunales, sociales y personales registran un valor bajo.

Al comparar la incidencia de los tres sectores se aprecia que en Villa Gesell el sector terciario, que a través del turismo tiene un protagonismo excluyente en la economía local, a partir de la prestación de servicios como la hotelería, la gastronomía, los servicios inmobiliarios, comercios, etc. La economía tiene una absoluta dependencia del turismo como generador y distribuidor de riqueza.

Las actividades del sector primario, representado por la pesca artesanal, la forestación a partir de la reserva de médanos preservada o las producciones intensivas destinadas al consumo local permanente y de temporada constituyen una potencial fuente de desarrollo, si fueran promovidos y organizados para transformarse en generadores alternativos de ingreso y trabajo.

Entre las actividades del sector secundario se destaca el protagonismo de la construcción y una baja presencia de las actividades manufactureras a través de la presencia de talleres que le agregan un insumo a la economía local (como productos manufacturados provenientes de la pesca, horticultura, madera, etc.).

La fuerte dependencia de la economía local en el turismo le otorga una marcada vulnerabilidad. Si la actividad turística decae, se modifican los hábitos de consumo basados en la necesidad de disponer de una segunda residencia o por el surgimiento de nuevos destinos. Ante alguna de estas situaciones, la economía de Villa Gesell perdería su principal fuente de ingresos y al mismo tiempo se generaría un excedente de mano de obra especializada en tareas de la construcción que originaría una crisis en el mercado laboral, dado que los destinos litorales dependen ampliamente del binomio turismo-construcción.

4.5.2.6. Turismo

El turismo representa la principal fuente de ingresos para la economía local. Dado que se trata de un municipio urbano, la ausencia de tierras rurales limitó las posibilidades de diversificación de su producción y contribuyó a acentuar una economía especializada en el sector terciario, en torno a la actividad turística y sus servicios complementarios.

Al consultar al funcionario encargado de la gestión turística, su visión sobre la actividad y su relación con el medio ambiente, comentó que el turismo es la base de la economía de la ciudad y el cuidado del medio ambiente es una de las mayores preocupaciones compartidas por el equipo de funcionarios locales. Como argumento a favor de esta postura, citó el Plan de Manejo Integral Costero que nace del consenso público-privado con la finalidad de renovar la imagen turística de la ciudad y preservar su principal recurso turístico que es la playa. Esta preocupación compartida, propició la formación de una comisión que luego de varias deliberaciones y talleres de concientización a la comunidad local, lograron consensuar los intereses públicos y

privados en pos de una mejor calidad en servicio de playa y promulgar la ordenanza municipal N° 2050/06.

Al requerirle su opinión con respecto al futuro de la actividad turística, lo definió comentando que se trata de una ciudad que tiene *“todo para redescubrir haciendo”*, indicando la necesidad de definición de nuevos circuitos, capacitar a la población en temas vinculados al turismo, despertar conciencia turística y ambiental, destacando la importancia de la playa y el mar, para preservar el recurso natural que constituye el principal motivo de atracción. Según datos suministrados por el organismo municipal de turismo, la localidad apenas superó 1.000.000 turistas durante el año 2010.

La primera construcción con fines de alojamiento turístico fue una casa de madera, denominada La Golondrina, en 1941. Según los datos publicados en el folleto promocional de la ciudad del año 1950, se registran tres categorías de establecimientos (hotel, hostería, pensión) con un total de 72 piezas (habitaciones) y 56 baños y dos hoteles en construcción. Si bien la información está expresada en piezas, el tamaño de los cuartos hoteleros superaba el actual, por ende es probable que en lugar de ser habitaciones para dos personas como indica el actual marco normativo nacional hotelero (Ley 18.878/70, Decreto 1818/77 y Decreto 359/07), han podido ofrecer un mayor número de plazas.

TABLA N° 1. OFERTA DE ALOJAMIENTO AÑO 1950

Tipo de establecimiento	Nombre del establecimiento	Cantidad de cuartos	Cantidad de baños	Total de cuartos	Total de Baños
Hotel	Hotel Playa	25	22	58	49
	Hotel Gaviota	18	16		
	Hotel Roux	15	11		
Hostería	Hostería Antonio	5	2	5	2
Pensión	Pensión Suiza	4	2	9	5
	Pensión Biondi	3	2		
	Pensión Möller	2	1		
Total				72	56

FUENTE: Elaboración propia en base a datos publicados en “Villa Gesell. El Balneario que se recomienda de amigo a amigo”, (1950)

Durante la temporada 2005/06, la Secretaría de Turismo y Cultura del Municipio de Villa Gesell, elabora un interesante documento donde presenta un detalle de oferta hotelera. La misma información se solicitó al actual organismo de turismo, resumida en el siguiente cuadro comparativo:

TABLA Nº 2. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO TEMPORADA 2006 - 2010

Alojamiento		TEMPORADA 2006		TOTAL PLAZAS	TEMPORADA 2010		TOTAL PLAZAS		
TIPO	CAT	CANTIDAD	PLAZAS		CANTIDAD	PLAZAS			
Hotel	4*	10	1.283	14.776	8	985	15.790		
	3*	23	1.854		22	1.957			
	2*	48	3.254		52	3.627			
	1*	29	1.871		30	1.902			
Hostería	4*	1	90		2	149			
	3*	19	829		21	951			
	2*	15	597		16	611			
	1*	24	834		27	951			
Hospedaje		20	948		22	1.074			
Hotel Gremial		12	1.396		13	1.612			
Apart hotel		23	1.820		22	1.971			
Plazas Hoteleras		224	14.776		14.776	235		15.790	15.790
Tiempo compartido		5	629		101.950	5		538	102.513
Camping		13	6.020	14		6.520			
Albergue Juventud		---	---	1		100			
Cab. Mar Pampas		89	1.385	72		1.448			
Cab. Las Gaviotas		57	1.177	49		1.066			
Cabañas Mar Azul		29	239	19		341			
Casas/Deptos			92.500			92.500			
Plazas Extrahotel		193	101.950	101.950		160	104.462	102.513	
TOTAL DE PLAZAS				116.726				118.303	

FUENTE: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Secretaría de Turismo y Cultura del Partido de Villa Gesell

Se observa que en los últimos cinco años, la oferta de alojamiento aumentó un 13.50%, y prácticamente mantiene un incremento similar tanto para la modalidad hotelera (6.60%) como para la extra-hotelera (6.90%), sin embargo se aprecia que la capacidad de plazas para el rubro Casas/Departamentos se mantiene en el mismo valor, dado que se trata de un valor supuesto pero no relevado por la Secretaría de Turismo y Cultura.

En relación a la oferta de alojamiento hotelero, se observa una disminución comparando los datos del año 2006 con respecto a 2010 en el número de establecimientos hoteleros en las tipologías Hotel 4 estrellas y Hotel 2 estrellas, y en los extra-hoteleros en Apart Hotel, Cabañas en Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. Por otra parte, surge la categoría Hostería 4 estrellas, que no está contemplada tanto por el decreto nacional como por los provinciales que reglamentan la actividad hotelera (siendo 3 estrellas la máxima categoría legalmente reconocida). Por último, se destaca la presencia de un Albergue de Juventud en los datos correspondientes a la temporada 2010.

Si bien los datos analizados fueron suministrados por el organismo oficial de turismo, cabe aclarar que corresponden a dos administraciones diferentes. En las últimas elecciones de autoridades, el partido que estuvo al frente de la comuna durante tres períodos consecutivos, quedó segundo en las votaciones, por ende la conducción local fue asumida por nuevos funcionarios con ideales políticos y mecanismos de trabajo diferentes, situación que se ve reflejada en la aplicación del método de elaboración de la capacidad de alojamiento.

- **Zona recreativa de playa**

La zona de playa constituye la oferta turística más relevante de la localidad y sobre la arena se construye el balneario, equipando a la playa con servicio de sombra y gastronomía. Desde la implementación de la Ordenanza 2050/06 el número de balnearios disminuyó, según el vencimiento de las concesiones.

TABLA Nº 3. OFERTA DE BALNEARIOS TEMPORADA 2009 – 2010

Temporada 2009/10			Temporada 2010/11		
Zona Norte	La Punta	Calle 312	Zona Norte	La Punta	Calle 312
	Luna Roja	Calle 308		Luna Roja	Calle 308
	Austral	Calle 307		Austral	Calle 307
	Eólico	Calle 304		Eólico	Calle 304
	Ola-lá	Calle 302		Ola-lá	Calle 302
	Azul Marina	Calle 302		Demolido	
	Caracol	Buenos Aires		Demolido	-----
Zona Centro	Manaos	Buenos Aires	Zona Centro	Manaos	Buenos Aires
	Horizonte	Paseo 103		Demolido	
	Pleno Sol	Paseo 105		Demolido	
	Marly	Paseo 105		Demolido	
	Amy	Paseo 106		Amy	Paseo 106
	Merimar	Paseo 107		Merimar	Paseo 107
	La Cabaña	Paseo 108		La Cabaña	Paseo 108
	Eliseo	Paseo 110 y 111		Eliseo	Paseo 100 y 111
	De Zoefovers	Paseo 110		Demolido	
	Lupe Beach	Paseo 114		Lupe Beach	Paseo 114
	Albatros	Paseo 116		Demolido	
	Amarelo	Paseo 116 y 117		Amarelo	Paseo 116 y 117
	Cap Arcona	Paseo 117 y 118		Cap Arcona	Paseo 117 y 118
	Peter	Paseo 118 y 119		Peter	Paseo 118 y 119
	Costa Brava	Paseo 119		Demolido	
Zona Sur	Popeye	Paseo 121	Zona Sur	Popeye	Paseo 121
	Sol y Mar	Paseo 123		Demolido	
	Afrika	Paseo 124		Afrika	Paseo 124
	Noctiluca	Paseo 126		Noctiluca	Paseo 126
	Fredda Club	Paseo 127		Fredda Club	Paseo 127
	Corales	Paseo 131		Demolido	
	Dack	Paseo 132		Dack	Paseo 132
	Pilotes	Paseo 133		Pilotes	Paseo 133
	Caribe	Paseo 135		Demolido	
	13 al Sur	Paseo 139		13 al Sur	Paseo 139
	Luz de luna	Paseo 140		Luz de luna	Paseo 140
	Azurro	Paseo 141		Demolido	
	Sunset	Paseo 141		Sunset	Paseo 141
	Barlovento	Paseo 143		Barlovento	Paseo 143
	Barracuda	Paseo 145		Demolido	
TOTAL AÑO 2009/10		37 UTF	TOTAL AÑO 2010/11		24 UTF

FUENTE: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Secretaría de Turismo y Cultura de Villa Gesell.

Al comparar el número de balnearios de las temporadas 2009 y 2010, se observa una disminución de trece unidades turístico-fiscales en menos. Los balnearios

San Isidro y Corales fueron destruidas por la sudestada del mes de julio de 2009, el resto de los balnearios fueron demolidos a medida que venció la concesión.

4.5.2.7. Áreas de reserva

En la zona norte la localidad de Villa Gesell se encuentra el Pinar del Norte. Tiene una superficie de 14 has., donde se pueden observar las primeras transformaciones del ambiente original a través de una gran diversidad de flora implantada. Coincide con el sitio fundacional, donde se encuentran las dos casas del fundador y el parte del primer vivero. Después de la muerte de Gesell, el predio fue expropiado por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires (Ley 10.420/86) y con posterioridad fue cedido a la municipalidad, con la intención de crear un Parque Cultural (Decreto Provincial 10.252/87).

Cabe mencionar, a 30 km. de la localidad en estudio, en la zona sur del partido de Villa Gesell, se encuentra la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, abarca una superficie de 5.757 has. Fue creada por ordenanza municipal N° 1487/96 con el objetivo de preservar integralmente el ecosistema de médanos costeros en su estado natural, junto con las especies de flora y fauna que en él habitan. Al igual que en las reservas de uso múltiple, se determina una zona intangible, otra de amortiguación y otra experimental, delimitadas y sujetas al futuro plan de manejo, quedando bajo la responsabilidad de los representantes del Departamento Ejecutivo, bloques políticos e instituciones intermedias geselinas su elaboración.

El área de reserva tiene un frente costero de 21 km. Se caracteriza por la amplitud de sus playas. Es un lugar de alto valor ambiental porque se conserva en estado natural, sin grandes modificaciones introducidas por el hombre. Se pueden observar médanos vivos, médanos con vegetación autóctona y bajos intermedanosos donde se acumula el agua de lluvia formando lagunas temporarias.

4.5.2.8. Infraestructura regional

Villa Gesell tiene buena accesibilidad y conectividad, a través de la Ruta 11 – Interbalnearia se une con la ciudad de Mar del Plata y Miramar hacia el sur, y con Pinamar y el Partido de La Costa hacia el norte. Existe un empalme en Pipinas que le permite el acceso a la Ruta 36 y se vincula con La Plata y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A la altura de Pinamar (a 20 km.) la Ruta Provincial N° 74 empalma con la Ruta 11 y con la Autovía 2 en Las Armas, pasando por General Madariaga, que hacia el norte permite la conexión con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y hacia el oeste pasa por Tandil, empalmando con la Ruta Nacional N° 3, que la conecta con el sur de la provincia y el país.

En relación a los medios de transporte, posee una terminal de transporte público automotor (con acceso directo a la Ruta 11 – Interbalnearia) y el Aeropuerto Atlántico con una pista de 1.600 m. de longitud, por 30 m. de ancho, totalmente asfaltada, con franjas de seguridad a ambos costados de 50 m. de ancho cada una, fue construido en 1974 para el despegue y aterrizaje de aviones comerciales y particulares, opera con mayor frecuencia durante el verano. Existe un ramal ferroviario que llega hasta Pinamar.

4.5.2.9. Desarrollo urbano

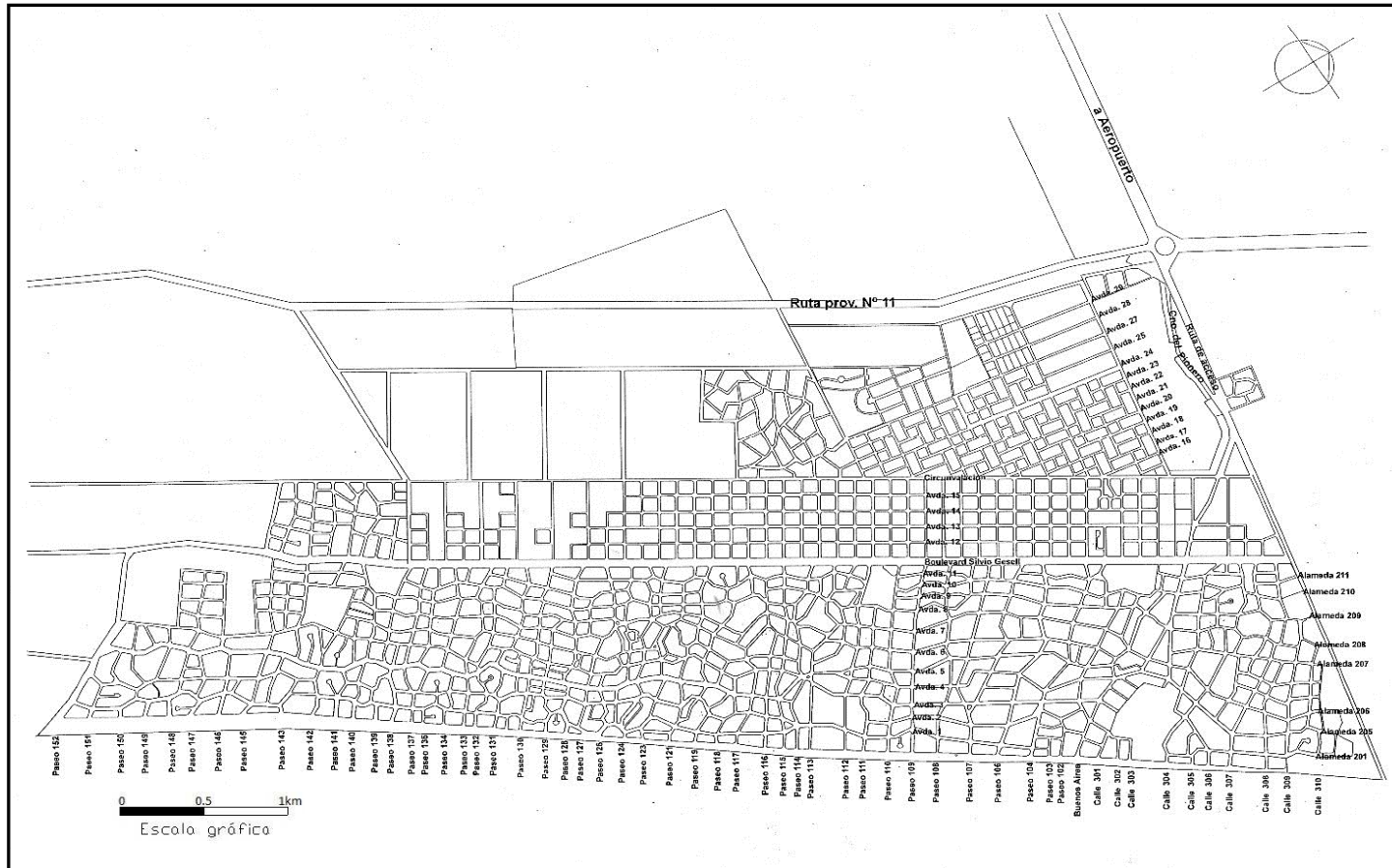
El desarrollo de Villa Gesell como destino turístico se inicia en el año 1941, a través de la visión de su fundador de construir una casa de madera para arrendar a turistas. Si bien el proyecto original se basó en la forestación comenzando un largo proceso de transformación del medio natural, a diez años de iniciadas las obras tras la ruptura de los vínculos comerciales con su familia, incursionó en un nuevo proyecto de carácter inmobiliario.

La incipiente forestación actuó como un atractivo sumado a la playa como recurso natural. En cumplimiento con la Ley de Pueblos (3487/13), el fundador implementó un primer trazado subdividiendo un sector de 600 m. por casi 5 km. de largo en 14 bloques, cada uno fraccionados en 10 lotes de una hectárea de superficie (delimitada por actual Boulevard Silvio Gesell y Avda. Circunvalación), distante a 1.200 m. de la costa y en forma paralela a la línea litoral, al sur del actual acceso de comunicación con la Ruta 11 – Interbalnearia. La demarcación de los lotes fue realizada respetando el diseño de damero, tal como lo exigía la normativa.

En forma paralela, el fundador completa en etapas sucesivas un trazado irregular partiendo de la línea de la costa y alejado del damero, originando el Barrio Norte (Calle 313 hasta Calle 301), sector Céntrico (Paseo 101 hasta Paseo 120) y Barrio Sur (Paseo 121 hasta Paseo 153). Diseña una Avenida ancha (la tercera desde la costa), que actúa como eje vertebrador urbano, enlazadas con el acceso a la Ruta 11- Interbalnearia. La Avenida 3 es la única vía que permite enlazar las cuatro localidades del partido, a lo largo de toda su extensión concentra variada oferta de servicios turísticos y comercios. Constituye un borde interno en la ciudad, delimitando la zona turística hacia el este y la zona institucional, comercial y residencial con mayor presencia de población permanente en dirección oeste.

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. En la zona norte de la ciudad, las calles paralelas a la costa reciben el nombre de Alamedas, y las transversales se denominan calles. Desde la Avenida Buenos Aires hacia el sur, las arterias con sentido paralelo al mar se denominan Avenidas y Paseos las vías perpendiculares, asumen una denominación numérica creciente de norte a sur. La red vial es sinuosa con ascensos y descensos, utilizando las zonas bajas de los médanos.

IMAGEN Nº 11 - TRAMA URBANA LOCALIDAD DE VILLA GESELL



FUENTE: Tauber et al. (1998:29)

4.6. Hacia una visión responsable del turismo en la zona costera

El territorio litoral es una zona de interfase entre el mar y la tierra. Si bien recibe diferentes denominaciones: litoral oceánico, franja litoral oceánica, línea de costa oceánica, zona costera, etc., comprende el concepto de costa como una franja de ancho variable en función de la magnitud de los diferentes procesos que incluyen en su dinámica. Como toda interfase, a lo largo de un área determinada el litoral oceánico puede estar en distintos estados de equilibrio, en función de la relación existente entre los factores continentales y oceánicos.

Los factores determinantes del espacio litoral responden a diferente origen (meteorológico, hidrológico, oceanográfico) y sus efectos condicionan el estado de la zona costera. Algunos factores actúan en el nivel global y durante un tiempo cronológico que puede variar entre unos años o siglos. Cuando inciden en escala regional o local poseen una dinámica rápida que determina las características del espacio litoral en el corto plazo (horas, días o semanas).

El hombre, desde sus orígenes, ha buscado instalarse próximo a la costa, dependiendo su subsistencia de los recursos provistos por el mar o río. Al mismo tiempo, para satisfacer sus necesidades básicas, el hombre realizó actividades inherentes a su desarrollo modificando el ambiente natural. Los cambios ambientales, por desconocimiento o descuido, producen desequilibrios en los sistemas naturales que se tornan en contra de la comunidad.

La acción antrópica produce modificaciones sobre el ambiente, muchas de las cuales originan riesgos que amenazan la subsistencia de la propia vida humana. En este contexto, resulta necesario armonizar las acciones humanas sobre el medio ambiente. La clave reside en encontrar una postura capaz de mediar entre una actitud meramente conservacionista que impida los requerimientos del desarrollo y una actitud exclusivamente económica basada en la rentabilidad y la búsqueda única de intereses económicos.

En la búsqueda de la alternativa más adecuada incide el accionar de los políticos, que a través del asesoramiento idóneo de un equipo de técnicos, deben propiciar los mecanismos claves para proteger el medio ambiente de la presión económica de los empresarios. Solo la visión compartida que postule la eficiencia ecológica y la eficiencia económica será la herramienta más eficaz para resolver la cuestión ambiental desde el punto de vista empresarial.

La controversia entre el medio ambiente y la economía, tradicionalmente se limitaba a una cuestión de preocupación por los efectos del crecimiento económico descontrolado sobre el medio ambiente. En la actualidad, ha incorporado el deterioro registrado en los suelos, el agua potable, los océanos, la atmósfera y la biosfera en general, la preocupación se centra en la influencia de la cuestión ecológica sobre las actividades económicas futuras.

La conservación del espacio litoral requiere un accionar conjunto de los diferentes niveles de gobierno que actúan en su administración. La nación debe fijar las pautas generales del manejo costero, a las cuales deberán ajustarse los estados provinciales en el dictado de normas para administrar el ambiente litoral. Las provincias deben dictar normas para velar por el uso y conservación de los ambientes costeros, siendo el municipio el agente tutelar de los intereses provinciales, encargado de vigilar el uso racional de la costa y controlar el desarrollo armónico de actividades que no degraden el espacio litoral.

Lograr un adecuado manejo ambiental del espacio litoral implica establecer pautas adecuadas que orienten las actividades humanas hacia la conservación y eviten el desarrollo de actividades socio-económicas abusivas del espacio litoral. En otras palabras, implica asegurar la satisfacción de las necesidades del presente, sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las propias.

El concepto de desarrollo sostenible implica asumir las limitaciones que imponen los recursos naturales en función del estado actual de la tecnología, de sociedad y de la capacidad del medio ambiente para asimilar los efectos de las actividades humanas. Tanto la tecnología como las acciones de la sociedad deben estar ordenadas de tal manera que propicien el crecimiento económico. Si bien el desarrollo sostenible postula la satisfacción de las necesidades básicas de la sociedad actual y subsiguiente, es posible lograrlo dentro de un proceso de cambio continuo donde la explotación de los recursos, el camino de las inversiones, la dirección de los progresos tecnológico y los cambios en las instituciones concuerdan con las necesidades de la población, tanto presente como futura.

**Parte II. LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN URBANIZACIONES
COSTERAS**

CAPÍTULO 5. LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EN URBANIZACIONES TURÍSTICAS COSTERAS

5.1. Introducción

El debilitamiento del turismo aristocrático, la evolución en las costumbres y hábitos de consumo, así como la explosión del turismo de masas después de la Segunda Guerra Mundial, originó una expansión y transformación del espacio turístico. La oferta turística tuvo que adaptarse a las nuevas necesidades y a una demanda que difería cuantitativamente del perfil del turista elitista. En este sentido, se observan diferentes ritmos de crecimiento entre el incremento de la frecuentación turística y la posibilidad de ordenación del espacio litoral en la provisión de equipamiento e infraestructura.

El acto turístico está indisolublemente unido al desplazamiento y exige inevitablemente una infraestructura de transporte y como mínimo una pernoctación en el lugar de destino, criterio básico mediante el cual la recreación se convierte en turismo. Para cubrir las necesidades de la pernoctación es indispensable el equipamiento de alojamiento y servicios de alimentación, así como también instalaciones para la práctica de actividades recreativas durante la estadía. Todos estos requerimientos implican consecuencias espaciales con alcance variable sobre la población, el empleo, la actividad económica y la estructura sectorial, el sistema de asentamiento y el medio ambiente; razón por la cual se califica al turismo como una actividad consumidora de espacio.

En el caso particular del turismo localizado en el espacio litoral, la vocación turística del territorio descansa en la oferta de recursos naturales que, para satisfacer las exigencias de la demanda basada en prácticas helio-balneotrópicas y recreativas, imponen la consecuente urbanización. En una posición extrema, la presión antrópica ejercida por el turismo en un determinado espacio puede acabar con sus propios recursos naturales, la superación de un umbral de tolerancia por un exceso de frecuentación puede desnaturalizar la aptitud inicial del recurso para la satisfacción de la alteridad en que se fundamenta la actividad recreativa. Sin embargo, el acondicionamiento turístico puede lograr que un recurso natural inhóspito se transforme en un espacio recuperado (Vera et al., 1997).

Los efectos del turismo pueden resultar tanto negativos como positivos. Al mismo tiempo pueden analizarse bajo tres miradas diferentes que contemplan los aspectos económicos, socio-culturales y ambientales. Por el carácter de la temática de estudio, se pone especial énfasis en las consecuencias de la actividad turística sobre el medio ambiente, sin dejar de reconocer la importancia de las restantes dimensiones haciendo una breve referencia y considerando que, debido a su magnitud, justificarían una investigación específica que supera los objetivos del presente estudio.

Una de las consecuencias tangibles de la frecuentación turística sobre el espacio litoral se manifiesta en la contaminación, tanto de la playa, a través de la presencia de residuos sólidos flotando en el agua o descansando en la arena, así como también la contaminación originada por la presencia de líquidos (residuos de combustibles de embarcaciones deportivas) o residuos orgánicos por una sobre frecuentación que no ha previsto un mecanismo de depuración suficiente. Las consecuencias de esta alteración en el espacio litoral abarcan desde afecciones epidérmicas de naturaleza micótica hasta la proliferación de algas e insectos.

En el territorio bajo análisis, la forestación implicó la primera transformación del medio ambiente, seguida por la urbanización desarrollada a lo largo del frente litoral y en el mar, la construcción de un muelle deportivo sobre pilotes separados. La proliferación del equipamiento de turístico y residencial construido sobre los cordones de médanos, requirió una tarea previa de nivelación e impermeabilización posterior, con la consecuente alteración en la dinámica de provisión de la arena, que condujo a la privatización del espacio litoral despojado a la utilización pública. El equipamiento hotelero y extra-hotelero con diseño vertical, decoró con torres de hormigón al sitio natural privatizando la percepción y desnaturalizando la propia escenografía natural.

En forma paralela a la situación expuesta, existen otros casos donde la urbanización turístico-recreativa transformó recursos hostiles para la ocupación humana en centros turísticos planificados. Distintos autores (Cazes, 1980; Pearce, 1988; Lozato Giotard, 1990; Callizo Soneiro, 1991; Vera et al., 1997) sostienen que la planificación del litoral Languedoc-Rosellón (Costa Azul, Francia) permitió rescatar un ámbito de marismas infectado por mosquitos, aplicando un programa de desecación, campañas de desinfección, repoblación forestal, saneamiento y aprovisionamiento de agua, en un espacio litoral turístico ordenado. Desde el discurso ecologista radical estas operaciones llevan implícitas un signo de barbarie contranatural, basado en un modelo de ordenación del territorio donde antagonizan posturas económicas y ambientales.

Al planificar una obra sobre el espacio litoral es fundamental considerar la dinámica de la zona costera, así como también el lugar más apropiado para su implementación y el diseño de la construcción, utilizando técnicas que ayuden a garantizar su permanencia en el largo plazo y minimizando los impactos de la infraestructura en los ecosistemas subyacentes. La zona costera constituye un ambiente frágil y dinámico, sin embargo, la tendencia impuesta en el desarrollo de centros turísticos de playa indica que la menor distancia a la línea de costa es el lugar ideal para concretar la construcción.

Con frecuencia no se considera que la morfología de la playa varía continuamente al disipar la energía del oleaje, donde la arena presente en una época del año, puede ser removida por el mar en otra temporada como respuesta a la dinámica natural del oleaje en condiciones normales o en época de tormenta. Uno de los problemas que se presenta con mayor frecuencia es el proceso de erosión natural que amenaza las construcciones realizadas en el espacio litoral, provocando pérdidas económicas ocasionadas por el daño de las tormentas sobre el ambiente antropizado. Por tal motivo, resulta imperioso adecuar la infraestructura y el equipamiento a las características y dinámica de la zona costera.

5.2. Dinámica de la zona costera

El sistema físico de la zona costera está formado por el movimiento del mar que suministra energía y la línea de costa que la absorbe. El espacio litoral es la interfase entre la tierra y el mar, donde actúan directamente el oleaje, las corrientes, las mareas y el viento. Las interacciones físicas que ocurren son únicas y complejas, pero al mismo tiempo, susceptibles de ser alteradas por la influencia del hombre y/o los fenómenos meteorológicos.

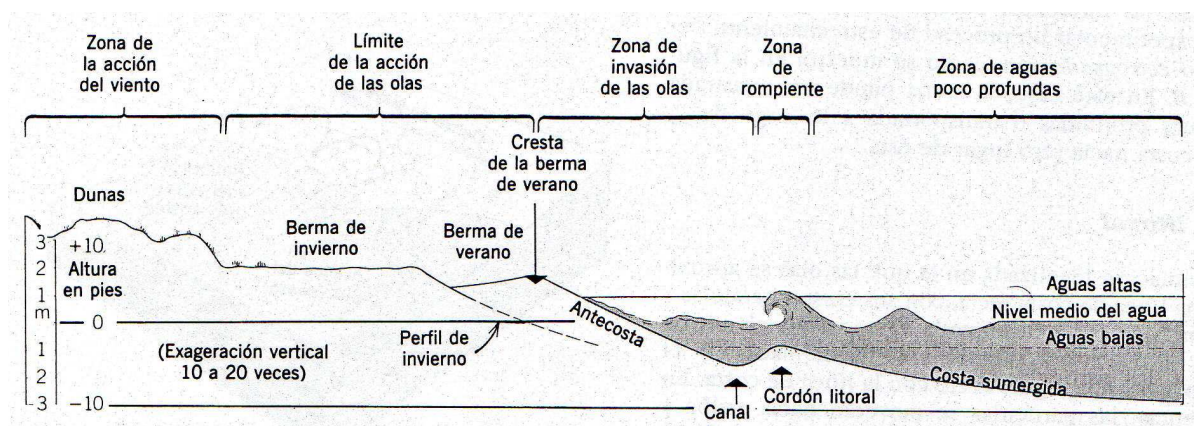
A los efectos de realizar una conceptualización de los términos costa, playa y línea de costa, se toman como referencia las definiciones aportadas por Marcomini y López (2008) y se adaptan a los fines del presente estudio. Se entiende por costa la franja de territorio cercano al mar, extendida hacia el continente hasta donde aparece el primer cambio en el rasgo morfológico no influenciado por el proceso marino. Bajo la

denominación playa, se alude al depósito de material no consolidado, con granulometría variable, formado por la deposición marina. La expresión línea de costa refiere al límite entre la costa y la playa, que en el caso particular de Villa Gesell se encuentra al pie de la primera línea de médanos (o duna costera).

Las características topográficas y el tipo de suelo influyen en la dinámica de la zona costera. Según la clasificación de tipos de costas realizada por Moreno Castillo (2007), Villa Gesell presenta costas blandas, sedimentaria con dunas y playas. Este tipo de costa, si bien no permite que exista un flujo de agua superficial, propicia la formación de una red de agua subterránea que fluye hacia las zonas bajas y favorece la presencia de lagunas temporarias en los valles intermedanosos.

La costa desempeña una función de protección de la tierra firme. Su propia dinámica le permite recibir el impacto del mar y de los vientos, sobre todo durante los eventos que producen gran oleaje, como las Sudestadas que afectan a la región en estudio. Los médanos vivos protegen las costas bajas del oleaje producido por las sudestadas y tormentas. La forestación desarrollada en Villa Gesell modificó el ecosistema litoral, transformando el médano vivo en médano fijo, sumado a la nivelación, extracción de arena para la construcción e impermeabilización originada por la urbanización, situación que implicó una mayor vulnerabilidad de la zona costera ante la acción de los fenómenos meteorológicos, poniendo en riesgo las propias obras realizadas por el hombre.

IMAGEN Nº 12. DINÁMICA ZONA COSTERA



FUENTE: Stralher (2005:333)

5.2.1. Transporte de arena

La playa es el área más afectada por las fuerzas del mar, por lo tanto se convierte en la parte más dinámica y frágil de la zona costera. La playa es el lugar donde se deposita la arena y se localiza, desde un punto en el mar donde las olas comienzan a mover la arena del fondo hasta la zona intermareal. En Villa Gesell la arena está formada por restos de rocas, acompañada con conchillas completas y partículas desagregadas, que son transportados de un lugar a otro por la acción de las olas, las corrientes y el viento.

El viento influye en la geomorfología costera, actuando como un agente de erosión, transporte y depósito de sedimentos. Según explican Marcomini y López (2008), la forma más común del transporte de arena en la región en estudio es por saltación o

transporte eólico, dado que las partículas de arena son levantadas por el viento y transportadas en el aire dando saltos. Cuando la arena cae, levanta otras partículas que son movidas nuevamente por el viento. La altura del transporte depende de la velocidad del viento (aproximadamente 1.40 m.).

En la costa sedimentaria de Villa Gesell, el transporte eólico con dirección del mar hacia el continente favorece el aporte de arena, tanto en la zona norte como en la zona sur, donde se han conservado relictos del primer cordón de médanos. El proceso de saltación incrementa la superficie de los médanos y colabora con el equilibrio de la playa, cuando el viento sopla en dirección contraria (del continente hacia el mar) y traslada arena de los médanos hacia la costa. En cambio, en la zona céntrica, debido a la decapitación del primer cordón de médanos y la colmatación del frente costero con construcciones rígidas y edificios en altura, el transporte eólico se encuentra interrumpido, y la ausencia del médano contribuye a acentuar los procesos erosivos.

El transporte litoral es un proceso natural que provee de arena a las playas a lo largo de la franja costera, por lo tanto la forma de la playa cambia continuamente. El movimiento de la arena es perpendicular a la costa (del mar a la tierra o viceversa) y paralelo (a lo largo del litoral). El movimiento perpendicular está determinado por la altura del oleaje y la pendiente de la playa; las olas de mayor tamaño mueven la arena fuera de la playa y las de menor dimensión originan el efecto contrario. El transporte de la arena está relacionado con los cambios estacionales en la energía del oleaje y con las tormentas (Stralher, 2005).

Los cambios en la forma de la playa a través del tiempo se deben a que las olas incrementan su altura y energía, llegando a lugares ubicados por arriba de su nivel promedio. Cuando se retiran las olas arrastran arena (produciendo erosión costera) y la depositan en la zona ubicada por debajo de la línea de la marea (acrecencia). Después de una tormenta, las olas mueven una vez más la arena localizada en la zona de acrecencia hacia afuera del mar para formar la berma (depósito de arena sobre el frente de playa) y posteriormente el médano (Stralher, 2005).

El transporte de la arena a lo largo de la costa se origina por el rompimiento de las olas y depende del ángulo de aproximación, duración y energía del oleaje, que está directamente influenciado por la acción del viento. Según lo explican Marcomini y López (2008), las olas conforman un factor dominante en las costas abiertas, son ondas generadas por el viento que se desplazan sobre la superficie de los océanos. Registran un período de 1 a 30 segundos (tiempo que transcurre entre el paso de dos crestas de ola), se clasifican en seas o generadas por vientos locales (con períodos menores a 5 segundos) y swell originadas por vientos alejados del área costera, con mayor período y regularidad. La deriva litoral es en general de sur a norte (Isla, 2006).

Las olas forman corrientes que favorecen el desplazamiento de los sedimentos, cuando es transversal a la costa se denomina onshore-offshore y cuando es paralela recibe el nombre de corriente longitudinal o longshore currents. Las olas cambian estacionalmente y producen un reajuste en la forma de la playa, el material erosionado es transportado hacia la playa sumergida formando bancos submarinos que retoman a la playa en condiciones de ola normal (swell). Las mediciones realizadas en la zona en estudio por los mencionados autores demuestran perfiles acrecivos en invierno y erosivos en verano (Marcomini y López, 2008).

Sin embargo, este comportamiento no se mantiene durante los efectos de las Sudestadas. El 24 de julio del año 2009, Villa Gesell sufrió una fuerte Sudestada que erosionó en la zona céntrica dejando un descarne superior a 1 m. y en la zona sur, donde se encuentra el Muelle de Pescadores, produjo un escarpe superior a 2 m. de altura,

derribando dos balnearios construidos con cemento (San Isidro y Corales), en tanto que los nuevos balnearios construidos con madera también se vieron fuertemente afectados, teniendo que improvisar muros de defensa para evitar que la marejada voltee la construcción.

IMAGEN Nº 13. EFECTOS SUDESTADA JULIO 2009



Zona Centro



Zona Sur

FUENTE: Imagen propia (24/07/09)

La ola rompe y disipa su energía al llegar a la costa. En la zona de rompiente produce un transporte de masas de agua generando la corriente de deriva litoral. En estudios realizados por Marcomini y López (2008) destacan el ingreso de las olas a la playa en forma oblicua y un flujo turbulento que se desplaza entre la zona de rompiente y la playa. La arena de la playa que recibe el impacto de la ola en forma oblicua se desplaza perpendicularmente al frente incidente (swash), al retirarse la ola, las partículas bajan siguiendo la máxima pendiente de la playa (bacswash). Las partículas de arena se movilizan en cada ingreso de ola y generan un movimiento de arena a lo largo de la costa denominado deriva litoral.

El sentido de la deriva litoral depende del ángulo de incidencia del tren de olas, originando variaciones periódicas. Cuando las olas provienen del norte o noreste la deriva será hacia el sur, y cuando el frente de olas proviene del sur o sudeste, la deriva litoral es hacia el norte, movilizandando mayor cantidad de arena debido a la mayor altura de la ola característica de los frentes de tormenta (Marcomini y López, 2008).

Otro elemento a considerar en el modelado de la playa se basa en el registro de las mareas. En estudios realizados por los mencionados autores, en Villa Gesell las mareas son semidiurnas (2 pleamares y 2 bajamares cada 24 horas) con desigualdades diurnas, con una amplitud máxima de 1.34 m. y media de 0.69 m. Las mareas de sicigia, cuando la luna y el sol están alineados con la tierra, presentan mayor amplitud.

Las obras de infraestructura portuaria, como la construcción del Muelle de Pescadores localizado en la zona sur (Paseo 129), constituye una barrera en la playa alterando la dinámica de la zona costera, dado que se encuentra en la zona de rompiente y ocupa la zona de invasión de las olas. Su presencia, altera el transporte del sedimento a lo largo del litoral perdiendo el equilibrio natural e incrementando los procesos de erosión y sedimentación. A lo largo del frente costero, en función a la dirección de la

corriente litoral, se modifica el transporte de arena y se produce y una zona de acreción (depósito) y otra de erosión (extracción), modificando la línea costera original.

5.2.2. Fenómenos meteorológicos

El litoral marítimo bonaerense está expuesto a fenómenos meteorológicos, destacando la presencia de sudestadas. Son tormentas originadas por la combinación de un centro de baja presión barométrica y altos vientos hacia la playa, que elevan el nivel del agua. Cuando estas tormentas coinciden con la marea de sicigia, se produce un aumento en el nivel del mar y origina fuertes procesos erosivos en la playa. Durante la sudestada del 24 julio de 2009 el mar alcanzó 2.40 m. y el agua cubrió la Avda. 1, los fuertes vientos derribaron dos construcciones de balnearios de cemento y ocasionaron un escarpe de erosión, que en la zona sur de Villa Gesell superó los 2 m. de altura.

Si bien las sudestadas se pueden producir durante todo el año, la mayor frecuencia se registra en el invierno, a principios de la primavera y/o en el verano. La duración varía entre 24 y 140 hs. Según explican Marcomini y López (2008) se prevé que el sistema climático refuerce la dirección del viento del este-sudeste sobre el estuario del Río de la Plata y la tendencia en la región indica un aumento en la frecuencia de Sudestadas.

Las tormentas modifican el perfil de playa y disminuyen su nivel. Durante los eventos, al subir el nivel del mar y aumentar la altura de la ola, se produce una movilización de arena en la playa posterior (berma) y anterior hacia la playa sumergida donde forma barras sumergidas. Estas barras permanecen estables durante algunos días y cuando vuelven las condiciones de ola normal (swell) se movilizan hacia la playa frontal recomponiendo el perfil de la playa (Marcomini y López, 2008).

5.3. Consecuencias de la urbanización turística en el espacio litoral

Villa Gesell nace a instancias de su fundador, quien intenta en un comienzo transformar un campo de médanos en un bosque y años más tarde, replantea su emprendimiento forestal para dedicarse a promover un desarrollo urbanístico. Tal como lo explica su hija (Gesell, 1993), con el incipiente bosque implantado, intentó reproducir el modelo de las villas alpinas enclavado sobre la costa atlántica. En la zona norte propició un diseño de casas bajas, de uno o dos pisos de altura, con techos de tejas, con dos o cuatro caídas de agua.

La urbanización responde a las características de un centro tradicional o espontáneo, donde el fundador es el único propietario del terreno y vende los lotes en función a sus necesidades económicas, por ende privilegia un desarrollo lineal extendido longitudinalmente en forma paralela a la costa. La urbanización se asienta sobre un campo de dunas, donde la playa, el mar, la vegetación y el clima, le brindan vocación turística al territorio y representan el principal recurso natural para el desarrollo del turismo.

- **Transformaciones en la playa y los médanos**

La urbanización se construyó sobre una barrera medanosa, constituyendo un espacio litoral sumamente frágil, sometido a la constante acción del viento y las mareas. Esta fragilidad se ve enormemente acrecentada cuando inciden otros procesos de degradación, causados por usos indebidos sobre la costa. Una de las consecuencias más directas de esta alteración es la erosión costera, que afecta gravemente al litoral

sedimentario cuya expresión más visible es la alarmante disminución de superficie de arena en las playas.

Las corrientes, la subida del nivel del mar y los fuertes oleajes son causas naturales que modifican progresivamente al espacio litoral, pero del mismo modo, la costa se defiende de un modo natural de tales azotes mediante la arena de las playas y la vegetación dunar que la retiene. La playa es un elemento que recibe fuerte presión antrópica que origina erosión costera, cuya consecuencia más visible y clara produce su desaparición (Strahler, 2005).

La erosión o destrucción costera es uno de los problemas mayores al que se enfrenta el espacio litoral. La destrucción se origina por la transformación de las condiciones ambientales originales que conducen a un proceso de masificación urbanística, influyendo el cambio climático y problemas de contaminación. Las causas que contribuyen a la erosión del espacio litoral tienen un impacto muy grave sobre los hábitats costeros y los sistemas biológicos relacionados.

La belleza y morfología de las playas, que atrae tanto a los planificadores como a los turistas, con frecuencia son modificadas por la acción antrópica (prácticas inadecuadas de construcción) y también por la acción de fenómenos naturales (tormentas y erosión). Cuando la arena de los médanos se nivela para construir sobre ella, se anula la función de barrera protectora y fuente natural de depósito de arena, con frecuencia es reemplazada por otro tipo de barrera de origen antrópico que no es resistente a las tormentas, la construcción sobre la arena produce erosión costera y mayores riesgos en la temporada de tormentas. En el sector céntrico de Villa Gesell se decapitó el primer cordón de médanos, modificando la dinámica de la playa y del sistema de médanos, que mantenían el equilibrio natural, actuando como un área de amortiguamiento protegiendo a la infraestructura de la acción directa del oleaje que producen las tormentas.

- **Transformaciones en el mar**

El mar constituye un atractivo importante para un creciente segmento de la demanda turística en la zona. La práctica de actividades recreativas acuáticas en profundidad (buceo, snorkel), así como también deportivas sobre el agua (surf, wind-surf, skate-surf, pesca, navegación a vela o motor, jet ski), permiten disfrutar de los recursos naturales y complementan la oferta de atractivos turísticos de la localidad.

La falta de regulación en las actividades acuáticas, debido a la ausencia de un programa de manejo que contenga elementos de protección, restauración, aprovechamiento y administración del recurso, sumado a una vigilancia insuficiente, provoca un deterioro creciente que ocasiona un daño irreversible en este ecosistema.

Para mantener el potencial de uso es necesario asumir que su conservación depende no solo de las actividades que se llevan a cabo en el mar, sino también de los procesos y actividades que se desarrollan en la tierra, y retomando el concepto de zona costera, en este espacio de ecotono interactúan ambos ecosistemas, por lo tanto cualquier acción no responsable implica degradación del espacio litoral.

- **Transformaciones en la vegetación**

La vegetación del médano costero funciona como una trampa de arena y contribuye a estabilizar la playa, constituye una barrera protectora que minimiza la acción erosiva del agua y del viento.

Al comenzar con las tareas de forestación y las obras de urbanización, se removió gran parte de la vegetación original, sin considerar que en el largo plazo se acentuarían los procesos de erosión. Al iniciar la década de los años ochenta, en el sector céntrico de la ciudad, se decapitó el cordón litoral de médanos, se niveló la superficie, para abrir una vía de comunicación que enlazara a los balnearios (Avda. Costanera), en el corto plazo originó la pérdida de la arena y la consecuente disminución de la extensión de la superficie de playa, perdiendo el reservorio de arena que aseguraba el equilibrio en la dinámica en la zona costera.

La urbanización turística implicó reforzar las tareas de originales de forestación con especies exóticas, y se convirtió en un atractivo complementario del recurso natural playa y mar. Las nuevas especies introducidas favorecieron la fijación de los médanos, y ante la presencia de los fenómenos meteorológicos la respuesta fue adversa, dado que no estaban preparadas para favorecer al repoblamiento de arena y regeneración del médano costero.

- **Transformaciones en el clima**

Las tareas de forestación y remoción de médanos para desarrollar la urbanización, ocasionaron un fuerte impacto negativo desestabilizando los ecosistemas. La infraestructura y el equipamiento construido sobre el frágil espacio litoral, aumentó la vulnerabilidad en la zona costera quedando expuesta la urbanización a la influencia de los fenómenos meteorológicos. Los escasos registros disponibles sobre la frecuencia de Sudestadas en la costa de la Provincia de Buenos Aires, al momento de iniciar la urbanización, minimizó su factibilidad de ocurrencia.

El efecto de las Sudestadas se aprecia a través de la acción del viento, olas y marea. Las olas constituyen el agente marino que produce mayor modificación de las costas. La dirección de llegada, altura, pendiente y energía revisten gran importancia, siendo su efecto distinto a lo largo del año. Durante la Sudestada, cuando el oleaje es fuerte y penetra hacia el interior de la ciudad, modifica la línea de costa.

El viento es otro agente importante de modificación, dado que altera el tamaño de las olas, arrastra granos de arena y en un ambiente poco antropizado favorece la acumulación formando médanos. A la acción de las olas y el viento, se suman las mareas, que delimitan la superficie de uso recreativo de las playas. Cuando la tormenta está asociada a un aumento del nivel medio del mar, produce una importante pérdida de arena en la playa, al trasladarla hacia las aguas profundas. Luego, cuando las condiciones climáticas mejoran, las olas normales vuelven a transportar la arena perdida hacia la playa, recomponiendo su perfil en forma natural.

Los datos relevados por Marcomini y López (2008) en la costa de la Provincia de Buenos Aires en los últimos veinte años reseñan la presencia de fuertes Sudestadas o tormentas del oeste, que provocaron un ascenso de hasta 2 m. sobre el nivel de marea esperado. Según registros consultados, eventos de esta magnitud se han producido en diferentes momentos: febrero y junio de 1993, julio de 1996, abril de 1997, enero de 1999, julio y diciembre de 2003, marzo de 2004 y julio de 2009. Estos eventos han provocado pérdidas económicas en propiedades y balnearios localizados tanto en Villa Gesell, como en otras localidades de la costa, desde Mar de Ajó (Partido de La Costa) hasta Mar del Plata (Partido de General Pueyrredon).

En 1980 una fuerte Sudestada impacta sobre la urbanización, provocando serios destrozos en los balnearios del sector céntrico; arrasa con parte de las construcciones y retira gran parte de superficie de arena hacia el mar. La lógica del mercado en ese momento privilegiaba la explotación del recurso, la instalación de más balnearios y con

servicios diferenciales. Desde el sector público la discusión problemática de la playa se centraba en el tema del canon, determinar su valor y la vigencia de la licitación. La cuestión ambiental estaba ausente y el eje de la discusión se basaba en el valor económico de un recurso natural, de origen público pero con uso privatizado, que requería un acondicionamiento según las preferencias de la demanda.

En la década de los años noventa, con la finalidad de decorar la Avenida Costanera se construyó una rambla de madera sobre elevada, con una altura promedio de 1 m., localizada sobre la playa distal antes de los balnearios. En el primer verano de su 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 deposita arena por debajo y por encima de la rambla.

La decisión del gobierno se centró en el uso intensivo del recurso playa, sin considerar el riesgo ambiental al cual quedaba expuesta la playa y las obras de equipamiento, ante el peligro potencial que significaba la repetición de los fenómenos meteorológicos. En el año 1991 una nueva Sudestada afectó la costa de Villa Gesell, destruyó balnearios en el sector céntrico, retiró arena, alteró el perfil de la playa y acentuó la erosión costera.

El 28 de diciembre de 2003 una sudestada con vientos de 100 km/h. afectó la costa geselina, originando un acantilado de más de dos metros de altura sobre el borde de la playa, arrastrando la arena hacia el mar adentro. La zona más castigada fue el sector céntrico, entre los Paseos 112 y 114, donde el mar socavó y formó un escarpe cercano a dos metros de altura (Codignoto, 2004). El mayor impacto se registró en el área que concentraba cinco balnearios (Cocoplum, Eliseo, De Zeerovers, Costa Brava y Popeye) y coincide con la presencia de edificios de más de siete pisos en el frente marítimo.

El 23 de julio de 2004 otra sudestada dejó su impronta en la costa, repitiendo las escenas de seis meses atrás. Ante la incertidumbre, debido a la falta de conocimiento que permitiera considerar el riesgo ambiental y los intereses de la comunidad turística en juego, comenzó la preocupación y necesidad de recuperar la zona costera, especialmente en el área central de la ciudad, que sufrió mayor exposición al riesgo debido a la decapitación del cordón de médanos y la mayor concentración de edificios altos.

La presencia de las Sudestadas no se puede evitar, dado que el frente marítimo bonaerense es el área de acción de estos vientos, sin embargo una actitud de protección ante el peligro de que generan estos fenómenos en la conservación de los recursos naturales, simplifica los procesos de manejo y permite establecer un balance en la toma de decisiones sobre el tipo y la ubicación de las construcciones.

La conjunción de estas condiciones dunas, playa, mar, vegetación y clima, postulan a la zona costera como escenario de urbanizaciones turísticas, siendo de fundamental importancia en el proceso de urbanización respetar las características ambientales y mantener una relación armónica entre las obras y la acción del hombre.

Cuando la rentabilidad y la necesidad de recuperar la inversión se transforma en el objetivo del urbanizador, prevaleciendo intereses económicos sobre las cuestiones ambientales, la planificación y la evaluación de impacto ambiental están ausentes. Las obras generan una disfunción en el sistema ambiental originando una problemática compleja y difícil de solucionar, que en ocasiones conduce al ocaso del destino.

IMAGEN Nº 14. DAÑOS CAUSADOS POR FENÓMENOS METEOROLÓGICOS

SUDESTADA 1980



SUDESTADA 2003



SUDESTADA 2004



FUENTE: www.gesell.gov.ar (30/10/08)

SUDESTADA 2009 – ZONA SUR



FUENTE: Imagen propia (24/07/09)

Transcurridos setenta años del inicio de la urbanización se describen algunos de los problemas ambientales que afronta la localidad, como consecuencia de las transformaciones antrópicas en el medio ambiente.

El desarrollo turístico de Villa Gesell se basa en su principal recurso natural, propio de un territorio litoral, la playa, que al mismo tiempo se convierte en un factor de atracción turística. La falta de conocimiento de las características ambientales del lugar, así como el desarrollo de la urbanización trajo aparejado una serie de impactos ambientales, en algunos casos como consecuencia directa y en otros inducidos por el equipamiento turístico. Se identifican los siguientes problemas ambientales:

- **Transformaciones en el ambiente original**

El ecosistema pampeano caracterizado por la presencia de cordones de médanos con movilidad sufrió un fuerte cambio a partir de la forestación iniciada por el fundador. La forestación fue un paso previo a la urbanización. Al forestar los médanos se inmovilizó la arena y se transformaron en montañas de arena arboladas y parquizadas, por ende se interrumpió el desplazamiento natural de la arena, desde el mar hacia el continente y viceversa, alterando la dinámica de la zona costera.

En palabras de Isla (2006: 143), ... *“La fijación de los médanos litorales induce el entrapamiento de arena fina que altera la dinámica costera: las playas ceden arena*

pero desde las dunas forestadas no reciben arena de vuelta.... La fijación de dunas litorales puede causar erosión como sucede en Pinamar y Villa Gesell'...

Más tarde, el desarrollo de la urbanización originó una segunda transformación del cordón de médanos, sufriendo en algunos sectores decapitación, nivelación y una fuerte impermeabilización como consecuencia de las obras y pavimentación de las vías de circulación. En la década de los años ochenta, se decapita el primer cordón de médanos paralelo a la costa en el sector céntrico de la ciudad, para abrir una senda vehicular (Avenida Costanera) que vincula los balnearios entre la Calle 303 (en la zona norte) y el Paseo 120 en el sector céntrico.

La tarea de forestación implicó la transformación del ecosistema pampeano y el desarrollo de la urbanización trajo como consecuencia la concentración de edificios en la primera línea de playa, cuya altura, volumen y diseño, sumado al trazado vial, produce una transformación de recurso, bloqueando el paisaje e impidiendo ver el mar. La volumetría determina la capacidad de alojamiento receptiva de turistas y la degradación de los recursos turísticos, así como la forma de acceso al litoral, originando impactos sobre los componentes y procesos ecológicos.

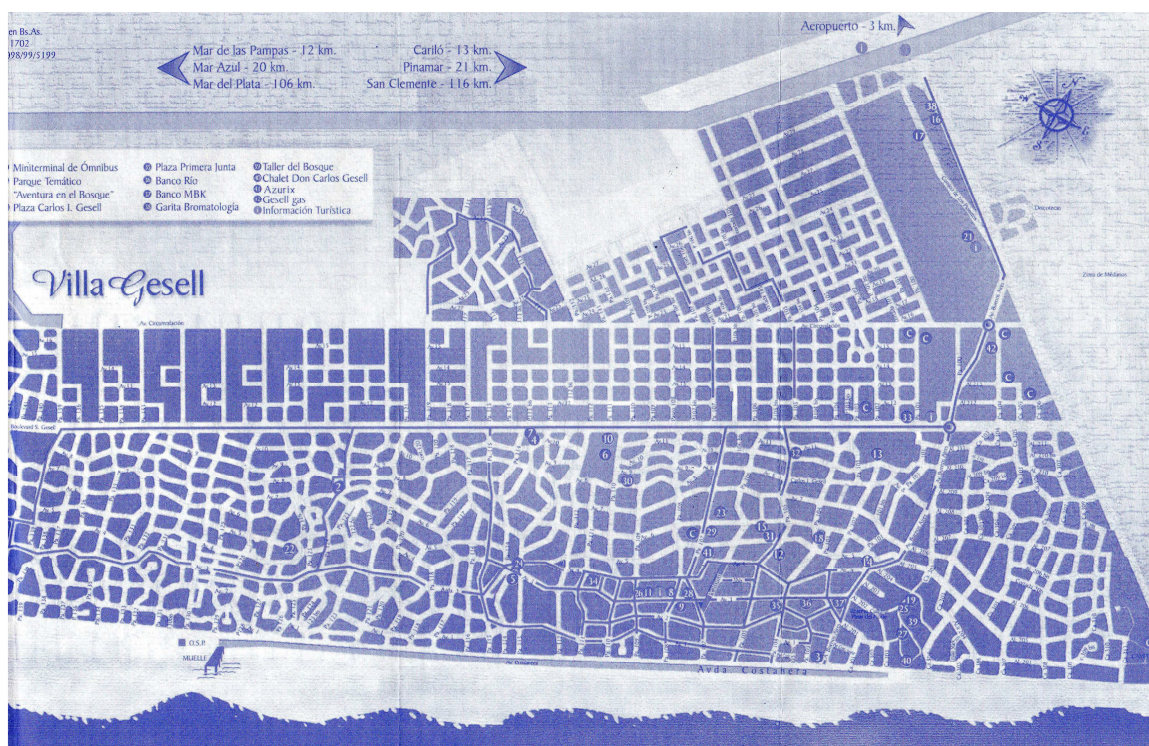
- **Inadecuado emplazamiento de la urbanización turística en la zona costera**

Para lograr la aprobación del pueblo costero en el año 1931, el plano fundacional debió ajustarse a los lineamientos exigidos por la Ley de Fundación de Pueblos, por ende el trazado inicial adopta el diseño de damero y se localiza a 1.200 m. del litoral. A fin de mantener la cuadrícula que exige el trazado de damero, se decapitan y nivelan los médanos para abrir las calles, y en forma simultánea se forestan los lotes definidos, sin prever el impacto que generará sobre la dinámica y geomorfología.

En forma paralela el fundador realiza otros loteos (1941 y 1943) cercanos a la costa y al vivero, donde intenta respetar la topografía del terreno, adoptando una forma sinuosa e irregular, denominado Zona Norte. En este nuevo espacio, su intención fue reproducir los rasgos de una villa alpina, transformando el médano en una montaña parqueada, decorada con casas bajas, con techos de tejas con cuatro caídas. El auge del negocio inmobiliario propicia la expansión lineal de la joven urbanización, originando un nuevo loteo (1947) que llega hasta el Paseo 108.

El mayor crecimiento urbano se registra en la década de los años setenta, la urbanización crece en forma explosiva bajo la ausencia de un plan regulador, y de la mano de la modernidad se impone un estilo de construcción de varios pisos en altura. Pocos años más tarde, ante la presiones por el equipamiento en el litoral, en el sector céntrico de la ciudad, se decapita el primer cordón de médanos y abre la Avenida Costanera, privando a la playa del natural reservorio de arena. La desaparición del primer cordón de médanos en el sector céntrico comprendido entre Calle 303 y Paseo 120, sumado a la concentración y densificación de las construcciones en la zona costera, acentúa el proceso erosivo provocando una fuerte disminución de la superficie de la playa en el sector que registra mayor oferta de alojamiento, concentración de servicios turísticos, índice de ocupación y frecuentación turística en la ciudad.

IMAGEN Nº 15. TRAZADO AVENIDA COSTANERA



FUENTE: Folleto promocional Villa Gesell (1985)

• Alteración de la aerodinámica del médano costero por la urbanización

En el estudio realizado por Marcomini y López (2008) se realiza un detallado análisis de los factores que producen alteraciones en la hidrodinámica de los médanos costeros, destacando la presencia de urbanizaciones y forestación, como lo sucedido en Villa Gesell, que actúan como una barrera eólica e interrumpen el aporte de arena continental para alimentar al médano costero durante la presencia de los vientos del oeste y disminuye las áreas de aporte de los sedimentos finos, que integran los campos de médanos activos. Al interrumpir el aporte de arena del sector continental, el único aporte de sedimentos proviene de la playa. Las barreras eólicas originan una alteración aerodinámica, interrumpen el transporte de sedimentos incrementando los procesos de acumulación a barlovento y de deflación y estabilización a sotavento.

Los mencionados autores sostienen que el hombre ha producido grandes cambios en el litoral atlántico de la Provincia de Buenos Aires como consecuencia del rápido crecimiento poblacional, acompañado por una deficiente planificación y ausencia de políticas de manejo costero. Los procesos erosivos más comunes inducidos por el hombre se originan por la extracción de arena de la playa y médano costero, la eliminación del médano costero, el incremento de escorrentía superficial por impermeabilidad e introducción de vías de drenaje artificial. Todos estos factores se observan y agudizan en el sector de playas céntrico de Villa Gesell.

La extracción de arena de la playa, destruye la berma estable y estacional y produce cambios en la configuración del perfil de playa, disminuyendo la altura de la berma y de la playa e incrementando la vulnerabilidad a la erosión durante las Sudestadas. La destrucción del primer cordón de médanos genera una pérdida en el equilibrio natural entre

la playa y el médano, incrementa la velocidad de retroceso de la costa y erosión de playa durante las tormentas. Los drenajes artificiales hacia la playa debido a la construcción de calles hacia la costa, generan canales artificiales sobre la playa, situación que se ve agravada por la pérdida de arena en la playa durante las fuertes precipitaciones e ingreso de contaminantes de zonas urbanas (Marcomini y López, 2008).

- **Excesivo equipamiento para uso recreativo en la arena**

En la década de los ochenta se impuso un modelo de balneario construido totalmente con cemento, reemplazando a las anteriores instalaciones con predominio de madera y escasamente sobre elevadas. El equipamiento de los balnearios competía y sumaba nuevos servicios en cada temporada, según lo dictaminaba la moda y la demanda. A fines de la siguiente década, y bajo un proyecto de modernización de instalaciones, comenzaron a reemplazarse prevaleciendo la madera.

Hasta el invierno del año 2010, convivieron en la arena balnearios de cemento y madera. Los antiguos concesionarios con edificios de cemento mantenían una variada oferta de servicios, que no necesariamente se transforman en imprescindibles para las prácticas helio-balneotrópicas. En los balnearios de cemento era común encontrar servicios de peluquería, espacios comerciales para aprovisionamiento de artículos de playa, comercios en general, pileta de natación, cancha de paddle, además de las típicas actividades gastronómicas y de tendido de sombra, que implican un elevado consumo de superficie de un ambiente sumamente frágil. Su morfología de línea rectangular y volumetría instalada directamente sobre la arena, originaba pasillos de sombra por detrás y en la línea de las construcciones, impermeabilización de la arena y un grave impacto sobre los médanos colaborando con su desaparición.

La fuerte intención política para eliminar las voluminosas construcciones, logró la demolición de los balnearios luego de quince años de iniciada su implementación, en la medida que fueron venciendo las concesiones y permisos de explotación por excepción. Las últimas demoliciones se realizaron durante el invierno del año 2010, por ende, los efectos inducidos por las obras perviven y dificultan la restauración de su impacto. El nuevo diseño de balneario tipo aspira brindar servicios a los usuarios de las playas, ofreciendo un volumen de construcción más pequeño y empleando materiales que propician una integración armónica con el medio ambiente.

- **Construcciones rígidas sobre al mar y la costa**

Para competir con la oferta de servicios de las urbanizaciones vecinas y enlazadas por la Ruta 11 – Interbalnearia, se construyó en la zona sur de la localidad un muelle de hormigón (Paseo 129) con el fin de desconcentrar a los pescadores de la playa y brindar un espacio más confortable para la práctica deportiva. Con el tiempo surgió la pesca embarcada, tanto con fines económicos como deportivos. El muelle no solo se convirtió en un elemento extraño al paisaje litoral, sino que además comenzó a cumplir funciones portuarias, dado que es el lugar de amarre y salida de las embarcaciones, con el peligro latente de contaminación debido al vertido de combustibles, aguas residuales y aceites.

IMAGEN Nº 16. MUELLE DE PESCADORES (ZONA SUR PASEO 129)



FUENTE: Imagen propia (12/10/08)

El crecimiento urbano se extendió hacia el sur y el muelle quedó rodeado de balnearios. Si bien sus pilotes se encuentran distanciados originan una alteración en los procesos naturales, modificando levemente la configuración de la playa y los usos recreativos. El impacto ambiental se observa en la disminución de arena en la zona aledaña al muelle y en la modificación de la rompiente. Sin embargo, el conflicto social más grave se origina sobre la misma playa, donde conviven usos antagónicos, el pescador desde la arena (que clava su caña y despliega a su alrededor sus artes de pesca) y el usuario que acude al lugar en busca de un espacio para recrearse, tanto en el agua como en la playa.

- **Nivelado y limpieza de playa para instalación del servicio de sombra**

Las unidades turístico fiscales instalan sobre la arena el equipamiento específico para brindar el servicio de sombra. Antes de comenzar la temporada de verano (generalmente en el mes de noviembre), comienzan las tareas de armado del balneario, delimitando el sector de sombra destinado para las carpas y sombrillas, que permanecen implantadas con ubicación fija durante todo el período de explotación del balneario (retirándose en abril). En las distintas etapas de relevamiento de información pudo observarse tareas de nivelación de playa realizadas previas al inicio de la temporada estival, constatando que la arena acumulada en la playa durante el resto del año es removida y redistribuida, modificando la pendiente de la playa distal, por ende el equilibrio del perfil de playa y compactando la nueva superficie generada. Al destruir la configuración de la berma, el perfil de la playa se torna más vulnerable ante el paso de los fenómenos meteorológicos (tormentas extraordinarios de verano) e induce un mayor riesgo de erosión costera.

Durante el verano, las tareas de rastrillaje y limpieza de arena se realizan diariamente. Al finalizar el día de playa o al comenzar en cada mañana, se rastrilla la superficie ocupada por las carpas y sombrillas. El rastrillaje en el espacio de playa destinado para brindar sombra, se hace en forma manual, cumpliendo un doble objetivo: nivelación y limpieza. Por tanto, todo aporte de arena realizado por la combinación del viento y las olas, es redistribuido indiscriminadamente y altera la dinámica costera.

- **Privatización de la zona costera**

La zona costera constituye un bien de uso público, sin embargo una excesiva demanda de este espacio ha originado una sobre carga de usos privados en los recursos costeros, provocando una pérdida de su carácter público. En nuestro país existen diversas normas nacionales y provinciales que reconocen el carácter público de la costa. El Código Civil Argentino (del año 1871) en el artículo 2.340 (reformado por la ley nacional 17.713 de 1933 enumera los bienes de dominio público, incluyendo las playas en el ítem 4º, indicando ... *“son bienes públicos del estado las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o las crecidas medias ordinarias y no en ocasiones de extraordinarias tempestades”*...

Años más tarde, en el decreto ley 8.912/79 – Ley Provincial de Ordenamiento Territorial, en el artículo 58º) se reconoce como dominio público provincial a la franja costera que en la Provincia de Buenos Aires se extiende hasta 100 m. a partir del pie del médano o del acantilado. Por otra parte, la Constitución de la República Argentina, en el artículo 124 establece: ... *“corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio”*... Por ende, se desprende que los recursos naturales pertenecen al dominio provincial.

La percepción de la costa como recurso recreativo y turístico, implicó un nuevo uso del espacio litoral, que a través de los años es decorado y equipado para satisfacer los deseos de la demanda, según las prácticas de cada momento. La creciente demanda de servicios turísticos se refleja en las obras de equipamiento de los balnearios. Año tras año se adaptan las instalaciones a las nuevas exigencias impuestas por la moda y repercute en la arena que actúa como el elemento de soporte, tanto para la construcción como para el espacio ocupado. La playa pierde su condición de recurso natural y público, se expande la zona de sombra habilitada para los balnearios y se reduce la superficie de espacio público.

En la temporada 2006/07 en el frente costero de la localidad de Villa Gesell había 60 balnearios, todos construidos con cemento, distribuidos de la siguiente forma: Zona Norte: 14, Zona Centro: 22 y Zona Sur: 24, con una marcada concentración en la zona céntrica (que dispone de menor tamaño).

En el año 2010, en el sector norte de Villa Gesell se propicia la construcción de un emprendimiento privado de alojamiento con una extensión de 400 m. sobre el frente marítimo (Mandalay), que implica la decapitación del cordón de médanos, la impermeabilización de una extensa superficie y la reducción del espacio público sobre la arena. Ante la debilidad normativa en la definición de la zona permitida para la construcción y la fuerte presión ejercida desde una organización no gubernamental (En defensa del médano costero), las obras fueron detenidas, pero el predio persiste parcelado y han comenzado las tareas de retiro y remoción de arena.

Ante la ausencia de una adecuada gestión, estos bienes públicos pueden ser sobre explotados y perder su carácter público. La zona costera presenta un límite de tolerancia a la intensidad y frecuencia de intervenciones antrópicas. En muchas ocasiones, el impacto de la actividad turística genera efectos no deseados, que se transforman en problemas ambientales en detrimento del disfrute y garantía de la zona costera como escenario turístico.

IMAGEN Nº 17. OFERTA DE BALNEARIOS AÑO 2006



FUENTE: Folleto turístico institucional de Villa Gesell (2006)

- **Disminución del período de heliofanía**

Como consecuencia del diseño urbanístico y la llegada de la modernidad arquitectónica a Villa Gesell, en la década de los años setenta del pasado siglo comienza a proliferar la edificación en altura. La localidad sufre un doble proceso de crecimiento urbano, que se consolida y densifica en el sector céntrico y expande hacia el sur. Las ideas impulsadas por el modernismo imponen una alta concentración de construcciones destinadas para cubrir las necesidades de alojamiento hotelero y extra-hotelero, así como también para vivienda residencial y segunda residencia.

IMAGEN Nº 18. EDIFICIOS EN PRIMERA LÍNEA DE COSTA



Zona Centro (Edificio Coliseo)



Zona Norte

FUENTE: Imagen propia (10/06/10)

En el sector céntrico la edificación se concentra y consolida, al mismo tiempo que se proyecta en altura, surgen las primeras torres de edificios de propiedad horizontal, que si bien privilegian la contemplación del paisaje litoral, reducen las horas de sol en la playa. Las torres habitacionales se localizan sobre la primera línea de playa y proyectan conos de sombra sobre la arena, perjudicando el uso del recurso playa para las actividades recreativas, tanto para el residente como para turista. Por otra parte, la proyección de sombra sobre la playa disminuye el tiempo de uso del recurso, dado que ante la ausencia del sol se restringe la posibilidad de bronceado y acelera la salida del usuario.

- **Contaminación paisajística**

El recurso natural predominante es el mar, la playa sedimentaria y los cordones de médanos. El desarrollo de la urbanización trajo como consecuencia la concentración de edificios en la primera línea de playa, cuya altura, volumen y diseño, sumado al trazado vial, produce un bloqueo del paisaje, impidiendo la visualización del mar. La volumetría determina la capacidad de alojamiento receptiva de turistas y la degradación de los recursos turísticos, así como la forma de acceso al litoral originando impactos sobre los componentes y procesos ecológicos.

La morfología del equipamiento con diseño rectangular y volumetría instalada directamente sobre la arena, origina pasillos de sombra detrás y en la línea de las construcciones, efecto de barrera ante la acción del viento, impermeabilización de la arena y un grave impacto sobre los médanos colaborando con su desaparición. El diseño

urbanístico reproduce modelos homogéneos de urbanización con fuerte concentración y densificación en el territorio litoral.

- **Alteraciones atmosféricas**

La concentración y densificación en altura del equipamiento turístico y residencial sobre la zona costera se transforma una barrera que modifica las condiciones atmosféricas e impide el paso de los vientos. Cuando soplan los vientos, y en especial durante el período de Sudestadas, la presencia de altos edificios y construcciones rígidas en la costa genera un impacto negativo, dado que el viento choca contra las construcciones, que a manera de empalizada interrumpen su paso, descargando toda su energía sobre la arena de la playa.

En concordancia con estudios sobre los usos de la morfología costera realizados por Macomini y López (2008), la urbanización y forestación a lo largo de la costa actúa como una barrera eólica, que altera las tasas de ingreso de arena. Por otra parte, sostienen que el cambio climático registrado en la provincia de Buenos Aires está asociado al aumento de precipitaciones medias y cambios en las direcciones de los vientos predominantes, influyendo en forma significativa en la estabilización de los campos de médanos activos, y por lo tanto, en el balance sedimentario, situación que se traduce en un aumento de las tasas de erosión costera y pérdida de playa.

Las fuertes Sudestadas de los años 2003, 2004 y 2009 azotaron la costa marítima bonaerense y dejaron sus efectos sobre la zona costera, disminuyendo considerablemente la superficie de arena y destruyendo parte del equipamiento turístico de los balnearios construidos con cemento. Esta situación se vio agravada por la presencia de drenajes artificiales, que si bien fueron pensados para evacuar el aporte pluvial retenido en las calles de la ciudad, por la disposición de su trazado en sentido transversal a la costa, incrementó la erosión en la playa como consecuencia del efecto de arrastre que origina el agua.

- **Cambio climático**

El calentamiento global de las capas inferiores de la atmósfera y superior de los océanos, y su interrelación con las actividades humanas ha originado modificaciones en el clima, que se traducen en cambios en el nivel del mar. Según datos relevados por Marcomini y López (2008), la elevación del nivel del mar se produce por la expansión térmica en equilibrio y promedia 0.5 a 2 m., la elevación puede aumentar debido a la concentración de gases que producen efecto invernadero.

- **Dificultades naturales de escurrimiento**

Debido a las condiciones del suelo, existe predisposición al anegamiento en ciclos húmedos, como producto de la configuración natural del terreno con pendiente casi nula, la cual se ha visto agravada por la intervención humana a través de la construcción de la Ruta 11 - Interbalnearia y las vías férreas, construidas en terraplenes en forma perpendicular al escurrimiento. Se crearon bajos artificiales que interrumpen el leve declive del terreno y obstruyen las posibilidades de movimiento superficial del aporte pluvial. Las obras hidráulicas no han podido solucionar los problemas de las inundaciones. Durante los ciclos húmedos, los canales sobrepasan su capacidad y no alcanzan a escurrir el agua.

En la localidad se han construido pluviales blancos, que consiste en una canaleta enrejada colocada debajo del cordón de la Avenida N° 3, solo en el sector céntrico, que desagota a cielo abierto en la primera esquina que encuentra, con sentido hacia la playa.

Por tanto, la medida ha agudizado la situación, se transformó en un canal que deriva el aporte pluvial con mayor fuerza hacia la playa. A lo largo del litoral se relevaron los siguientes drenajes pluviales hacia la arena:

TABLA Nº 4. LOCALIZACIÓN DE DESAGÜES PLUVIALES

ZONIFICACIÓN FRENTE COSTERO	DESAGÜES PLUVIALES
Zona Norte	Calle 307, Calle 304
Zona Centro	Buenos Aires, Paseo 103, Paseo 103 Bis, Paseo 104, Paseo 105, Paseo 107, Paseo 108, Paseo 109, Paseo 110, Paseo 115, Paseo 117
Zona Sur	Paseo 121, Paseo 125, Paseo 126, Paseo 131, Paseo 135, Paseo 138, Paseo 142

La Zona Centro posee un mayor número de desagües naturales hacia la playa. El área más crítica se encuentra en el Paseo 103 Bis, donde se ha construido una base de cemento para ayudar el deslizamiento del agua hacia caños emergidos que desagotan bajo la rambla, impactando sobre la playa al formar una gran canaleta y lagunas temporarias.

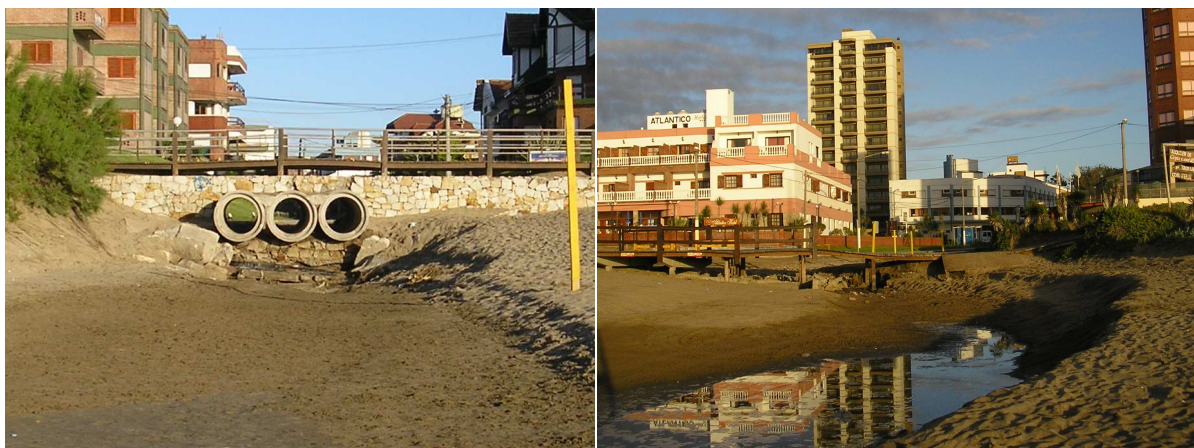
- **Modificación del drenaje hídrico natural**

Los médanos en su estado natural absorben el agua de lluvia, que alimenta la napa freática. Dado que la urbanización se asienta sobre cordones de médanos, adoptando una forma lineal y paralela a la costa, origina una alta impermeabilización del suelo que impide el escurrimiento hídrico. Esta situación se vio agravada a partir de la década de los años setenta cuando comienzan a pavimentarse las principales vías de comunicación, dificultando la infiltración del aporte pluvial, y debido a las características del sustrato morfológico, se observa mayor predisposición al anegamiento durante el ciclo húmedo.

La geomorfología original evidencia zonas bajas o pie de médanos, que al encontrarse modificados e impermeabilizados, impiden el movimiento superficial de los aportes pluviométricos, concentran el agua de lluvia, alteran el escurrimiento hídrico y entorpecen el drenaje natural.

Durante las precipitaciones, 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 y encuentra en las calles pavimentadas desembocan en la playa una vía fácil de deslizamiento. Debido a la disposición del trazado urbano, las calles transversales a la costa o Paseos, actúan de colector pluvial que 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 hacia la arena. La alteración del escurrimiento hídrico impide la filtración del aporte pluvial hacia la napa freática y origina una pérdida de agua dulce al deslizarse hacia el mar.

IMAGEN Nº 19. EROSIÓN PLUVIAL



Paseo 110

Paseo 103 Bis

FUENTE: Imagen propia (12/10/2006)

- **Intrusión de agua salobre**

Debido a las características del ecosistema dominante, la presencia de cordones dunares activos e inactivos favorece la captación de agua en la zona interdunar y encierran en su interior las 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 los médanos costeros para evitar el riesgo de salinización. El desvío del agua de origen pluvial, mediante los Paseos perpendiculares a la línea litoral, y la impermeabilización de la superficie de los médanos, 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, tanto estable como fluctuante durante la temporada de verano, lleva implícito un incremento en el consumo y uso del agua potable, situación que puede transformarse en movimientos regresivos del acuífero, facilitando la intrusión del agua de mar. Esta situación se ve agravada durante el período estival debido a una fuerte afluencia turística, donde la población aumenta en forma considerable. Por ende, se originan riesgos de intrusión de agua salobre en el acuífero de agua pura, debido a la sobre explotación del mismo y a la impermeabilización de la superficie de los médanos, que impiden la infiltración del aporte pluvial.

- **Contaminación del acuífero**

El ecosistema dominante favorece la captación de agua en la zona dunar, resguardando las 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 los médanos costeros para evitar el riesgo de salinización. El desvío del agua de origen pluvial hacia la costa y la impermeabilización de la superficie de los médanos, por la presencia de las construcciones y el asfalto, disminuyen la infiltración del agua y limitan la recarga natural de acuífero.

El acuífero está expuesto a riesgos de contaminación debido a un tratamiento inadecuado de los residuos domiciliarios y los derrames de aguas servidas. Si bien la basura domiciliaria se traslada a un predio de disposición final sito en el partido de General

Madariaga, 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.

La amenaza de contaminación del agua subterránea depende directamente de la densidad poblacional. En verano, debido al incremento de la población por la gran afluencia turística, el sistema de red cloacal y los pozos ciegos presentan inconvenientes que se deriva en su colapso.

- **Degradación del patrimonio natural implantado**

El patrimonio natural implantado hace referencia a los problemas de degradación de los bosques implantados a iniciativa del fundador. Los árboles fueron plantados a corta distancia y en ausencia de tareas de raleo se genera una alta competencia entre las especies en busca de la captación de agua y luz. Esta situación origina una constante intervención para detener los procesos de degradación y pérdida del patrimonio natural, que debe ir acompañada de una política de forestación.

- **Falta de protección de las áreas de reservas**

La decapitación de los médanos en el centro de la ciudad y 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 el impacto negativo sobre los frágiles ecosistemas de médanos. En el sector del microcentro comenzaron las obras colectoras o de enquinchado para reconstruir el cordón dunar decapitado.

Si bien la unidad de análisis se centra en la localidad de Villa Gesell, analizando la cuestión específica en una escala geográfica de mayor rango, cabe agregar como dato aclaratorio, que en la zona sur, lindando con el Partido de Mar Chiquita se mantuvo un amplio sector que preserva el ecosistema de médanos. Con el apoyo de la legislación vigente (Ordenanza Municipal 1487/96) se creó la Reserva Natural Municipal Faro Querandí que abarca todo el sector de playa entre Mar Azul y el límite con el Partido de Mar Chiquita.

Si bien existe la intención de proteger y conservar el ecosistema de médanos, no se ha implementado ningún tipo de control sobre las actividades que se realizan en el lugar. La ausencia de una demarcación precisa que indique los límites entre las zonas intangible, de amortiguamiento e experimental y de acceso público, conducen a un uso indiscriminado y ponen en peligro la subsistencia del frágil ecosistema dunar. Es frecuente el tránsito de vehículos con doble tracción y cuatriciclos sobre los médanos en este sector supuestamente protegido.

La definición de un plan de manejo para la Reserva Natural Municipal Faro Querandí constituye un tema pendiente en la agenda política municipal, que requiere una respuesta rápida para proteger, preservar y conservar el ecosistema original de la ciudad.

- **Ausencia de control del tránsito en los ecosistemas litorales**

Las actividades recreativas de los residentes y turistas adoptan un comportamiento disperso espacialmente y con uso intensivo del frente costero. En las diferentes etapas de relevamiento de información se ha podido observar un continuo e indiscriminado tránsito motorizado (motos, cuatriciclos, vehículos de doble tracción),

durante todo el año en la playa; interrumpiéndose solo durante el verano, en el sector céntrico en los horarios de asoleamiento. La circulación vehicular se realiza tanto sobre la playa como en los médanos, destruyendo la geomorfología y microhábitats, flora y fauna autóctona, consolidando y colmatando la arena, y favoreciendo la erosión costera.

Por lo general, los vehículos se desplazan por la playa frontal, que al estar ubicada en la zona intermareal presenta un mayor grado de compactación. Si bien el impacto originado por la circulación vehicular se revierte en poco tiempo, dado que la pendiente de equilibrio de la playa se regenera durante las mareas, se produce mortandad de especies de bivalvos por aplastamiento y cambios en la compactación de los sedimentos superficiales, impidiendo a las especies desenterrarse para realizar sus migraciones mareales.

IMAGEN Nº 20. TRÁNSITO MOTORIZADO SOBRE LA PLAYA



Tránsito en Zona Centro



Huellas de ingreso a la playa

FUENTE: Imagen propia (12/10/06)

En cambio, la circulación vehicular sobre la playa distal origina una huella más profunda que persiste durante mayor tiempo, al estar más alejada de la acción del oleaje, por ende la playa se recupera por el efecto eólico y depende de las condiciones climáticas posteriores. La circulación de vehículos sobre los médanos genera una ruptura de los ecosistemas, esta situación se agrava en la zona norte y sur, donde aún se conservan las cadenas de médanos y debido a la ausencia de un trazado vial demarcado y zonificado, los senderos se transformaron en caminos, destruyendo el hábitat natural de especies endémicas, generando efectos adversos sobre la vegetación, debido al corte, destrucción, mutilación, pisoteo, etc., así como sobre la fauna, por las continuas molestias en las áreas de nidificación y pérdida de hábitats naturales como los lugares de descanso y/o nidificación, compactando la arena y ocasionando pérdidas irreparables en el ecosistema costero que favorecen la erosión.

Si bien el tránsito motorizado sobre la arena está prohibido, existe cierta permisividad para realizar actividades recreativas, basadas en el desplazamiento indiscriminado sobre la arena, que además de generar impactos ambientales pone en peligro la vida de otras personas y origina un conflicto social por la presencia de usos incompatibles, entre las personas que desean descansar y recrearse junto al mar, y las personas que transforman a la arena en una vía de circulación vehicular.

- **Incremento en los niveles de riesgo para la salud humana**

La presencia de altas concentraciones de coliformes en el agua marina, así como las bacterias o insectos en la arena, originan diferentes tipologías de agentes contaminantes que atentan contra la salud humana. El vertido al mar de sustancias tóxicas o los desagües pluviales que arrastran parte de los residuos urbanos hacia la playa, constituyen algunas de las causas que acentúan el incremento en el nivel de riesgo de salud humana, y al mismo tiempo se convierten en los ejemplos más evidentes que provocan contaminación en la zona costera.

- **Aumento en el nivel de vulnerabilidad**

La expansión urbana, sumada al uso abusivo en la construcción sobre la primera línea de costa, así como el manejo deficiente de la zona costera, aumentó la vulnerabilidad de las obras y puso en peligro la continuidad del equipamiento turístico de los balnearios y construcciones aledañas. Tanto los medios masivos de comunicación social, como los registros meteorológicos, dan testimonio de los destrozos originados por las Sudestadas y los efectos producidos en las construcciones ubicadas en la zona costera. Las Sudestadas de diciembre de 2003, marzo de 2004 impactaron fuertemente en las playas del sector céntrico, en tanto que en julio de 2009 la zona sur resultó más afectada.

- **Escasa conciencia ambiental**

A través de las entrevistas realizadas, a nivel local se percibe una débil conciencia ambiental. Si bien los principales actores socio-institucionales del destino reconocen la importancia de la playa, como recurso natural y principal atractivo de la ciudad, poca importancia revisten en el imaginario colectivo los conceptos básicos de la educación ambiental. La urbanización se desarrolló guiada por una lógica económica y el avance de las edificaciones en la zona costera respetó las ideas vigentes durante su construcción, concentrándose en el espacio comprendido entre la Avenida 3 y la playa.

- **Cambio en la configuración de la línea de costa**

La forestación y urbanización son las principales acciones antrópicas que se reflejan en el litoral, a través de un cambio en la configuración de la línea de costa. Tal como lo expresan Marcomini y López (2008), el cambio indujo sectores con una tendencia hacia la acumulación, con formación de playas arenosas que quedan expuestas durante las bajamares con vientos del norte y noreste.

- **Erosión costera**

Villa Gesell presenta una marcada erosión en la zona costera debido a la transformación del ecosistema de médanos, evidenciado 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 de médanos 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 construidos en la primera línea de playa, como las obras correspondientes a las unidades turístico fiscales implantadas directamente sobre la arena, contribuyen a la degradación ambiental.

Esta situación se vio agravada por la presencia de drenajes artificiales, dispuestos en la zona céntrica a una distancia de 150 m., 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 en la playa 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 la playa y del cordón de médanos, afectando la zona costera e incremento la erosión.

Según el estudio de vulnerabilidad a la erosión para el Municipio de Villa Gesell realizado por Marcomini y López (2008), sobre la base de datos recolectados durante el año 2007, donde analizan el perfil y ancho de la playa, la morfología (berma estable, berma estacional, barras de lavado), el médano costero (altura, altura cota, vegetación) y la presencia de desagües pluviales que desembocan en la playa, determinan diferentes grados de erosión para distintas zonas de la ciudad.

El mencionado estudio revela una zona de erosión extrema, delimitada por la Avda. Buenos Aires y el Paseo 123, corresponde a sectores con playas con un ancho inferior a 20 m., sin bermas, con médano degradado y presencia de desagües pluviales. Surgen dos zonas con erosión muy alta, entre Alameda 303 y Avda. Buenos Aires (zona norte) y entre Paseo 123 y 142 (zona sur), la playa presenta un ancho entre 30 y 50 m., con presencia de berma estable, sin berma estacional y médano parcialmente degradado. Existen dos zonas con erosión moderada al norte de Alameda 309 y al sur del Paseo 147, presentan playas con un ancho oscilante entre 50 y 100 m. con berma estable, sin berma estacional y médano degradado parcialmente. Si bien escapa de la unidad de análisis del presente estudio, las zonas con bajo grado de erosión se encuentran en la localidad de Mar Azul, que presenta sectores de playa con más de 100 m. de altura, con bermas estacionales o estables y médanos conservados, sin desagües pluviales (TABLA N° 5).

Según los datos relevados y analizados por Marcomini y López (2008), la zona que registra erosión extrema corresponde al sector céntrico, donde se verifica la decapitación del primer cordón de médanos. Al mismo tiempo, esta zona recibió más fuertemente los impactos de las Sudestadas de los años 2003 y 2004.

Las causas de erosión directa encuentran su origen en transformación ambiental como consecuencia de la forestación y urbanización, el uso de la arena de la playa para fines de construcción y/o relleno, la degradación y decapitación del médano costero en el sector céntrico para el trazado de la Avda. Costanera, la apertura de calles en forma perpendicular a la línea de costa y que desembocan en la playa, la impermeabilización del suelo por la urbanización y pavimentación, las modificaciones en el escurrimiento superficial, la evacuación de aportes pluviales hacia la playa y la circulación de vehículos en la playa y dunas costeras.

Las causas de erosión indirecta resultan de la interrupción en la dinámica litoral debido al emplazamiento de la urbanización, la forestación de dunas costeras con especies foráneas, la construcción de edificios altos en la primera línea de playa generando una barrera eólica, la construcción de paredones de cemento en la parte posterior de la playa, la construcción de balnearios de cemento sobre la arena.

En 1994 se realizó un taller de capacitación turística a cargo del equipo técnico de la Organización Mundial del Turismo, donde una de las conclusiones refiere al problema ambiental que afronta la localidad: (OMT, 1997:66) ... *“La erosión de la playa está considerada generalmente como un problema pero existe poca información detallada para vigilar los cambios. En general, se acepta que la distancia entre el agua y la carretera de la costa (y las 74 casas de baños, todas ellas de sólida construcción) ha disminuido significativamente durante los últimos años, reduciendo consiguientemente la zona de arena de la playa. Aunque el avance de la línea del agua no parece ser todavía una amenaza para las construcciones, la posibilidad existe y necesita ser vigilada”*.

TABLA Nº 5. EROSIÓN COSTERA EN LA LOCALIDAD DE VILLA GESELL

VILLA GESELL		PLAYA					DUNA COSTERA				DESAGÜES PLUVIALES	CATEGORÍA DE EROSIÓN
SECTOR	CALLE	PERFIL	ANCHO DE PLAYA (m)	MORFOLOGÍA			ALTURA		VEGETACIÓN	ESTADO		
				BERMA ESTABLE	BERMA ESTACIONAL	BARRAS DE LAVADO	ALTURA	COTA				
Zona Norte	Pucará	1	174,37	SI	SI	NO	5,8	7,7	Gramíneas	Degradada	NO	ZONA CON EROSIÓN MODERADA
	310	2	145,5	SI	SI	NO	7,5	9,2	Tamariscos y gramíneas	Degradada	NO	
	308	3	58,15	SI	NO	SI	2,72	5,5	Gramíneas	Degradada	NO	
	305	4	54,24	SI	NO	SI	7,7	10,3	Tamariscos y gramíneas	Degradada	NO	ZONA CON EROSIÓN ALTA
Zona Céntrica	303	5	30,00	NO	NO	SI	5,0	6,33	Tamariscos y gramíneas	Degradada	NO	ZONA CON EROSIÓN MUY ALTA
	Buenos Aires	6	17,00	NO	NO	SI	2,41	3,62	Gramíneas	Muy degradada	SI	ZONA CON EROSIÓN EXTREMA
	105	7	27,65	NO	SI	SI	2,54	3,46	Gramíneas	Muy degradada	SI	
	107	8	21,56	NO	NO	SI	1,67	2,52		Muy degradada	SI	
	109	9	10,12	NO	NO	NO	3,23	4,78	Relicto con tamariscos	Muy degradada	NO	
	111	10	17,24	NO	NO	NO	2,0	4,0		Muy degradada	NO	
	115	11	13,65	NO	NO	SI	2,36	3,68	Relicto con tamariscos	Degradada	SI	
Zona Sur	118	12	20,00	NO	SI	NO	1,88	3,37	Tamariscos y gramíneas. Relicto con tamariscos	Muy degradada	SI	
	123	13	24,98	NO	SI	SI	2,89	4,3	Tamariscos y gramíneas	Parcial degradada	NO	

VILLA GESELL		PLAYA					DUNA COSTERA				DESAGÜES PLUVIALES	CATEGORÍA DE EROSIÓN
SECTOR	CALLE	PERFIL	ANCHO DE PLAYA (m)	MORFOLOGIA			ALTURA		VEGETACIÓN	ESTADO		
				BERMA ESTABLE	BERMA ESTACIONAL	BARRAS DE LAVADO	ALTURA	COTA				
Zona Sur	127	14	25,38	NO	SI	SI	3,99	5,00	Si: Spartina - Uña de gato	Degradada	NO	ZONA CON EROSIÓN MUY ALTA
	131	15	24,06	NO	NO	SI	2,10	2,90	Si: Spartina - Uña de gato	Muy Degradada	SI	
	136	16	32,02	NO	NO	NO	2,57	6,69	Relicto con tamariscos	Muy Degradada	NO	
	141	17	29,93	SI	NO	SI	1,47	2,00	Si: Spartina - Uña de gato	Degradada	SI	
	145	18	43,21	SI	NO	SI	Ausente	3,84	Tamariscos y gramíneas	Parcial degradada	SI	ZONA CON EROSIÓN ALTA
	150	19	67,84	SI	NO	NO	Ausente	1,82	gramíneas	Parcial degradada	NO	ZONA CON EROSIÓN MODERADA
	Camping	20	90,28	NO	NO	NO	4,06	5,91	Tamariscos, Acacias y Gramíneas	Conservada	NO	

FUENTE: Elaboración propia en base a datos publicados en Marcomini y López (2008)

La erosión costera es el problema ambiental de mayor relevancia que enfrenta Villa Gesell, dado que se trata de una localidad marítima especializada en el turismo. La pérdida de su principal atractivo implica un replanteo de las causas que condujeron al fuerte proceso erosivo, más agudizado en la zona céntrica.

- **Déficit en los servicios urbanos**

Si bien el objetivo central del estudio se centra en las características ambientales de la zona costera, una mirada holística permite incorporar un breve análisis de las condiciones de los servicios urbanos que directa o indirectamente indiquen en la problemática ambiental costera, considerando: la limpieza urbana, el tratamiento de los residuos domiciliarios, la provisión de energía eléctrica, el servicio de agua corriente, los desagües cloacales y la ausencia de desagües pluviales.

El servicio de limpieza urbana de la vía pública está a cargo del municipio. Se realiza en forma manual, está asistido por camiones de caja abierta, además se utilizan barredores, aspiradores y recolectores, ayudados con pala mecánica. Las tareas manuales se realizan con cepillo, pala y contenedores plásticos donde se recolecta el producto del barrido. Los desechos más voluminosos se acumulan en montículo en las esquinas y luego son transportados por el camión de caja abierta. La arena que el viento desplaza hacia la ciudad, es barrida y depositada nuevamente en la playa. Sobre la rambla de madera se realizan tareas de aspirado y barrido de la arena que el viento acumula y en algunos sectores deposita sobre el paseo peatonal costanero.

El tratamiento de los residuos domiciliarios se realiza a partir de la colocación de los desechos particulares de los habitantes en bolsas que luego serán retiradas, por la empresa recolectora. No se realiza preselección de residuos en los hogares, como así tampoco se concretan tareas de separación y reciclado de basura. Tanto Villa Gesell como Pinamar, comparten un sitio de disposición final de residuos localizado en el kilómetro 405 de la Ruta 11 - Interbalnearia sobre el Partido de General Madariaga, distando a 18 km. de la ciudad cabecera. El predio comenzó a operar en el año 1975, se ubica en una zona baja e inundable y carece de protección, abarca un área de utilidad de 15.000 m². Se vuelca la basura previamente compactada en los camiones recolectores, si bien la superficie ocupada se mantiene se ha visto elevada la cota en aproximadamente 8 m. en altura. No existen balanzas para registrar el peso de la basura depositada y están ausente los monitores; durante la temporada baja por día se depositan 23 toneladas y en los meses de verano 69 toneladas, según estimaciones realizadas por la empresa recolectora tomando como base la capacidad de los camiones y el número de viajes realizados (Pezzo, 2005). Los restos de poda, pinocha y otros elementos a desechar son retirados por la misma empresa.

Según el diagnóstico realizado por el Consejo Federal de Inversiones, denominado El Municipio del Tercer Milenio, surge que existe una deficiente compactación y cobertura, el tratamiento de los residuos domiciliarios, poniendo en riesgo sanitario a la población debido a la gran cantidad de moscas en el vaciadero. Se utiliza la técnica de disposición en superficie sin terraplenes para evitar desmoronamiento. Están ausentes todo tipo de previsiones, por ejemplo anti-deslizamiento, producción de fisuras, accidentes en el predio, ya sean espontáneos como provocados por incendios (Pezzo, 2005).

La provisión de energía eléctrica comenzó en Villa Gesell en el año 1950 a través de la Cooperativa de Electricidad de Villa Gesell (CEVIGE), desde el año 1951 generaba su propia energía hasta que se conectó a la red nacional; abastece a las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul con 8 alimentadores, que aportan un total de 40.000 Kw. (Pezzo, 2005).

La localidad de Villa Gesell posee servicio de agua corriente, y en Plan Villa Gesell 2010 (Ordenanza N° 2089/06) se prevé la realización del tendido de obras de agua en las restantes localidades que integran el partido. El sistema de abastecimiento de agua potable depende de la explotación del acuífero, cuya recarga se produce en forma vertical por el aporte pluviométrico; durante el verano se origina un descenso en el nivel del acuífero debido al incremento en el consumo por un mayor número de población turística y riego intensivo de jardines y espacios verdes. El sector de población que no posee el servicio de agua corriente se abastece mediante perforaciones particulares.

El sistema de desagües cloacales está constituido por una red colectora, que concentra los desechos y conduce a través de un bombeo a la planta depuradora. Los líquidos cloacales son derivados a un sistema de lagunas localizadas dentro de la jurisdicción municipal, cercana a la Ruta 11 – Interbalnearia, y el peligro latente se debe a la permeabilidad del subsuelo, que sumado a la baja capacidad de autodepuración de las lagunas de derrame, impide el proceso de depuración del líquido e infiltra hacia la napa freática, contaminando el acuífero.

Está pendiente de resolución el diseño e implementación de un sistema de desagües pluviales, situación que se ve profundamente comprometida durante los períodos de concentración de las precipitaciones, originando serios problemas ambientales. Debido a la función turística de la localidad, el recurso se ve afectado seriamente al trasladar hacia la arena la basura urbana no recolectada y empujada por el agua de lluvia a través de las calles transversales que desembocan en la playa. Desde la función urbana, debido a la impermeabilización (por construcciones y/o pavimentación) y compactación (apisonamiento, forestación, caminos) del suelo, resulta difícil poder absorber el excedente hídrico originando inundaciones y desbordamiento de pozos ciegos, que dificultan y ponen en peligro la vida de la comunidad.

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 al espacio consumido (Lozato Giotart, 1990), 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 laxitud de normas que regulen la altura de los edificios y el tratamiento adecuado de los desagües pluviales.

En concordancia con estudios realizados por Isla (2010), la urbanización implicó la impermeabilización de las lagunas originales localizadas en los bajos intermedanosos, durante los períodos de lluvia el aporte pluvial se acumula naturalmente en el antiguo bajo y el exceso de agua discurre hacia la playa. En su traslado arrastra la basura urbana dejándola depositada sobre la arena y origina zanjas en la playa.

Los distintos problemas ambientales requieren una rápida solución, siendo imprescindible la implementación de acciones que tiendan a reducir la erosión costera, dado a la condición de ser una localidad marítima donde el turismo se convierte en la principal actividad económica.

5.3.1. Síntesis de la problemática ambiental costera

El desarrollo de la urbanización turística propició la generación de impactos ambientales positivos y negativos. Entre los primeros se destaca la creación de la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, localizada en la sur del Partido de Villa Gesell donde se intenta preservar parte del ecosistema dunícola original; si bien dispone de un marco normativo (Ordenanza Municipal 1487/96) carece de un plan de manejo adecuado. Por otra parte, en la zona norte de la localidad lindando con el Partido de Pinamar, existe un área de amortiguamiento, que aún no ha sido declarado bajo la categoría de reserva natural, pero existe consenso implícito para gestionarla de tal forma. En cambio, existe la Reserva Forestal Pinar del Norte, que conserva parte del primitivo vivero y constituye el primer asentamiento del fundador, donde se conservan sus dos casas (en la actualidad Museo y Archivo Histórico Municipal y Centro Cultural Chalet de Don Carlos), junto al Museo de los Pioneros.

La identificación de los impactos negativos analizada, intenta reseñar los efectos más elocuentes y en coincidencia con el objetivo central de la investigación, se limita a la consideración de las cuestiones ambientales que afectan a la zona costera como escenario turístico, situación que permite plantear el uso del espacio litoral para el desarrollo de urbanizaciones.

Una de las características esenciales del espacio litoral se basa en su equilibrio dinámico. En palabras de Moreno Castillo (2007:24) ...*“este equilibrio dinámico le hace ser un ecosistema frágil y vulnerable”*... Por ende, cualquier alteración de origen natural o antrópica, se refleja en la zona costera. Esta situación origina problemas ambientales, definidos por Barragán Muñoz (2003:92) como: ... *“una disfunción en uno o más subsistemas que implique un desarrollo no sostenible”*....

Los factores que pueden provocar problemas en el litoral son susceptibles de clasificarlos en:

- a) Climáticos. En el caso de Villa Gesell están representados por las temperaturas, el viento, de manera particular se destacan las Sudestadas, el oleaje y las corrientes.
- b) Geomorfológicos. En el extremo sur del partido de Villa Gesell existe una punta saliente, precisamente donde se encuentra instalado el Faro Querandí, que a manera de cuña penetra hacia el mar, originando cambios en la corriente de deriva.
- c) Antrópicos. Surgen como consecuencia de la acción del hombre, reconociendo a la erosión como la amenaza más importante en la degradación del recurso playa originado por una causa antrópica. Las costas de Villa Gesell sufren estos efectos, por ende, los factores naturales incrementan su acción erosiva y dificultan la reconstrucción natural de la playa, ocasionando un retroceso en la línea de costa y originando un problema ambiental.

En palabras de Barragán Muñoz (2003:92), ... *“el área litoral se transforma en un espacio- problema”* ... tal como se analiza en el caso de estudio, en el ámbito geográfico convergen en forma conflictiva y disfuncional un elevado número de actividades económicas, usuarios, marco normativo, instituciones, jurisdicciones e intereses sectoriales, que pueden originar una disfunción en uno o más de los subsistemas que implique un desarrollo no sostenible.

5.4. Consecuencias indirectas del turismo sobre el medio ambiente

La actividad turística requiere una localización que le otorga un sentido de ocupación territorial, y al mismo tiempo necesita mano de obra, en un primer momento especializada en las tareas de construcción y luego, cuando la urbanización se concreta, es imprescindible la presencia de profesionales en turismo y personal capacitado en actividades turísticas. Cuando la mano de obra está ausente en el sitio a urbanizar se producen migraciones, que darán origen a una nueva población y como consecuencia de su crecimiento urbano surge una serie de impactos que se verán reflejados sobre el medio ambiente.

5.4.1. Población

La localidad de Villa Gesell concentra el mayor número de pobladores del partido homónimo. Según datos correspondientes al Censo Nacional, en el año 2001 el partido registró 24.282 habitantes, distribuidos en 11.971 varones y 12.311 mujeres. Si bien se toma como fecha de fundación el año 1931, en coincidencia con la construcción de la primera casa del fundador, en realidad las obras de urbanización comienzan diez años más tarde. El primer registro disponible en el Museo y Archivo Histórico Municipal data del año 1947 e indica una población de 132 habitantes, en 1960 registra 1.347 personas, en 1970 tenía 6.341 personas, en 1980 registra 11.632 habitantes y en 1991 había 16.012 personas.

El crecimiento demográfico permite afirmar los cortes temporales realizados para analizar las fases de desarrollo urbano. De esta manera, puede inferirse que durante la fase fundacional (1931 a 1969) el crecimiento urbano es bajo; en la fase de consolidación (1970 a 2000) se registran los mayores índices de crecimiento, destacando el aumento poblacional entre los censos correspondientes a los años 1970 y 1980 cuando se duplica el número de habitantes, para luego seguir creciendo a menor ritmo. En la actualidad mantiene un crecimiento sostenido desde el censo del año 1980 (37.6% en 1980/90 y 51.6% en 1990/01).

En relación a la composición poblacional, Villa Gesell carece de población rural. Desde la separación del Partido de General Madariaga (1978) y la creación del Municipio Urbano de Villa Gesell, luego Partido de Villa Gesell (1983), la nueva división jurídico-administrativa nace como un centro urbano, sin territorio rural. Por ende, tiene un neto perfil turístico con población urbana.

Según datos publicados por Tauber et. al. (1998), tomando como base el Censo Nacional del año 1991, la población de Villa Gesell estaba conformada por: 90.7% de habitantes argentinos (de los cuales el 68.4% era nacido en la provincia de Buenos Aires y el 22.3% en otras provincias) y 9.3% extranjero (de los cuales 4.7% provenía de países limítrofes y 4.6% de otros países). Esta alta proporción de habitantes extranjeros guarda estrecha relación con los orígenes del fundador, dado que Carlos Gesell era hijo de alemanes y mantuvo fuertes vínculos con países de europeos del este, atrajo corrientes migratorias de alemanes, españoles, italianos, húngaros, croatas, entre otros, quienes monopolizaron las primeras actividades turísticas. También se agregó población rural proveniente de General Madariaga, Juancho y Macedo, que aportaron gran mano de obra. Durante las décadas de los años sesenta y setenta, la corriente migratoria provino de Capital Federal y el resto de la Provincia de Buenos Aires, años más tarde se suman inmigrantes de países limítrofes (Chile, Uruguay, Paraguay y Bolivia), integrados a la industria de la construcción.

En la actualidad, Villa Gesell presenta una heterogénea población, donde conviven diversas colectividades que reviven y mantienen sus costumbres y tradiciones de sus países de origen, caracterizando una vida cultural intensa la ciudad.

Según el Censo Nacional del año 2001 el partido de Villa Gesell, respondiendo al crecimiento poblacional, presenta una densidad poblacional de 85 hab./km², situación que representa un incremento de 29 hab./km² en comparación con el año 1991. El 98% de la población mayor de 10 años (19.854 personas) están alfabetizados; la población económicamente activa asciende a 18.042 personas, de las cuales 63% es activa (11.372 personas) y el 44% de la población posee cobertura médica (10.747 habitantes). En el Censo Nacional del año 2010 el Partido de Villa Gesell registró 31.353 habitantes, distribuidos en 15.750 varones y 15.603 mujeres.

TABLA Nº 6. EVOLUCIÓN POBLACIÓN VILLA GESELL

AÑO	POBLACIÓN
1931	Sin habitantes
1947	132
1960	1.347
1970	6.341
1980	11.632
1990	16.012
2001	24.282
2010	31.353

FUENTE: Datos suministrados por el Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell (años: 1931, 1947, 1960 y 1970), e Instituto Nacional de Estadística y Censo (años: 1980, 1990, 2001, 2011)

5.4.2. Crecimiento urbano

El primer loteo oficial se realiza en 1941, dos años más tarde se aprueba la apertura de un camino rural de acceso público y la conexión con la estación ferroviaria Juancho, situación que favoreció la llegada de los primeros inversores. En 1944 se habían instalado tres hoteles y las primeras casas construidas por los propios pobladores. En 1947, el fundador comenzó a comercializar los lotes próximos a su vivienda (Zona Norte). El crecimiento de los servicios y las primeras radicaciones comerciales le imprimen un fuerte impulso a la construcción, generando una corriente migratoria con predominio de empresarios y empleados de la construcción.

A mediados del siglo XX, la nueva urbanización se caracteriza por la presencia de dos actividades económicas que interactúan y se retroalimentan, el turismo prevalece durante la temporada estival y la construcción en la temporada baja. En 1948 la urbanización registra 200 casas y el trazado llega hasta el Paseo 105. En 1952 los registros indican la presencia de 300 casas y 12 establecimientos hoteleros, la ciudad se extiende hasta el Paseo 115. Cuatro años más tarde, la empresa de transporte público de pasajeros Antón permite la conexión terrestre con Buenos Aires.

El censo de 1960 registra 1.347 habitantes, dispersamente distribuidos, debido a una excesiva subdivisión parcelaria que dificulta la provisión de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano. La municipalidad de General Madariaga restringe las nuevas subdivisiones, extendidas hacia el sur en sentido paralelo a la playa, hasta lograr la consolidación de las áreas centrales, proveer de accesibilidad y servicios a las zonas de futura expansión urbana. El fundador instrumenta el Plan Galopante y a ciudad

experimenta un crecimiento explosivo y desordenado, sin planificación que estructure la expansión urbana y disponga de nuevos espacios públicos, así como la provisión de servicios de infraestructura. Como consecuencia, disminuye la calidad de la construcción, que está dirigida para un turismo masivo o bien para vivienda permanente de la población local.

En la década de los años setenta la villa turística adopta una imagen de -paraíso de la juventud- asociada a la vida informal y bohemia. El censo nacional evidencia un fuerte crecimiento poblacional, de 1.347 habitantes en 1960 a los diez años alcanza una población estable de 6.341 personas. La ciudad consolidada en el área central, se extiende hacia el sur en forma paralela a la costa y hacia el oeste del Boulevard Silvio Gesell. En el siguiente censo se confirma el sostenido crecimiento poblacional, alcanzando 11.632 habitantes, situación que se repite en 1991 con 16.012 personas y en el 2001 alcanza 24.282 habitantes, representando un incremento de 51% con respecto al censo anterior.

Se posiciona como un centro turístico de litoral, en palabras de Mesplier y Bloc-Duraffour (2000:96) ... *“adopta los rasgos de una población marítima especializada, con alta capacidad residencial y comercial vinculada con la prestación de servicios turísticos”* ... El crecimiento edilicio alcanza altura y densidad, se localiza en la primera línea de la costa y se concentra en el área central de la ciudad (desde la Calle 303 hasta Paseo 108). Se perfila una villa turística que repite el modelo de las urbanizaciones de litoral, la concentración de servicios turísticos en la playa y en las tres primeras avenidas que tienen sentido paralelo a la costa.

El territorio litoral, originalmente cubierto por una barrera medanosa se transforma y adapta al uso y consumo turístico. El ámbito costero asume una función turística que se manifiesta en el diseño y recreo del territorio litoral como un espacio de ocio para cubrir las necesidades de sombra, vestuarios, restaurantes y demás servicios de playa localizados en la arena; y por otro lado, se estructura y organiza el espacio para poder recibir y mantener al turista usuario de la zona costera brindando servicios de alojamiento, restauración y equipamiento comercial. El rasgo dominante se basa en la linealidad y proximidad a la costa, valorizando la visión paisajística y la primera línea de playa.

En el modelo de urbanización adoptado por Villa Gesell se generó una situación de contradicción entre las necesidades de expansión y ocupación que demandaron las nuevas construcciones y la escasa extensión de la zona costera. En el área central se cortó el cordón de médanos para construir la Avenida Costanera y se quitó a la playa el reservorio de arena, situación que en la actualidad refleja una fuerte erosión costera. La ocupación lineal se prolonga hasta la Avenida 3, concentrando la oferta de servicios turísticos y una fuerte densificación inmobiliaria, caracterizada por el crecimiento en altura.

La Avenida 3 constituye un borde que separa dos espacios urbanos bien diferenciados, hacia la costa el escenario turístico con intensa construcción y ocupación durante el verano, y hacia el oeste se congrega la población estable con un uso disperso que combina actividades residenciales de todo el año. Villa Gesell desarrolla las características de una urbanización mono especializada en turismo de litoral, con fuerte estacionalidad turística que condiciona la organización espacial y el funcionamiento urbano. El sobre equipamiento requerido por el turismo estival se manifiesta en la extensa y densa construcción localizada en el territorio litoral, generando una subutilización de la oferta espacial y económica durante la temporada baja.

Más allá de la Avenida 3 se distingue una segunda área residencial y comercial, que se corresponde con la ciudad no turística, constituye el ámbito urbano estable. En esta zona el valor de los terrenos es inferior comparados con las primeras líneas de la costa, se reduce la intensidad de ocupación y la categoría de las viviendas disminuye, así como también prevalece un modelo de difusión espacial en lugar de la concentración centrípeta manifiesta en el territorio litoral.

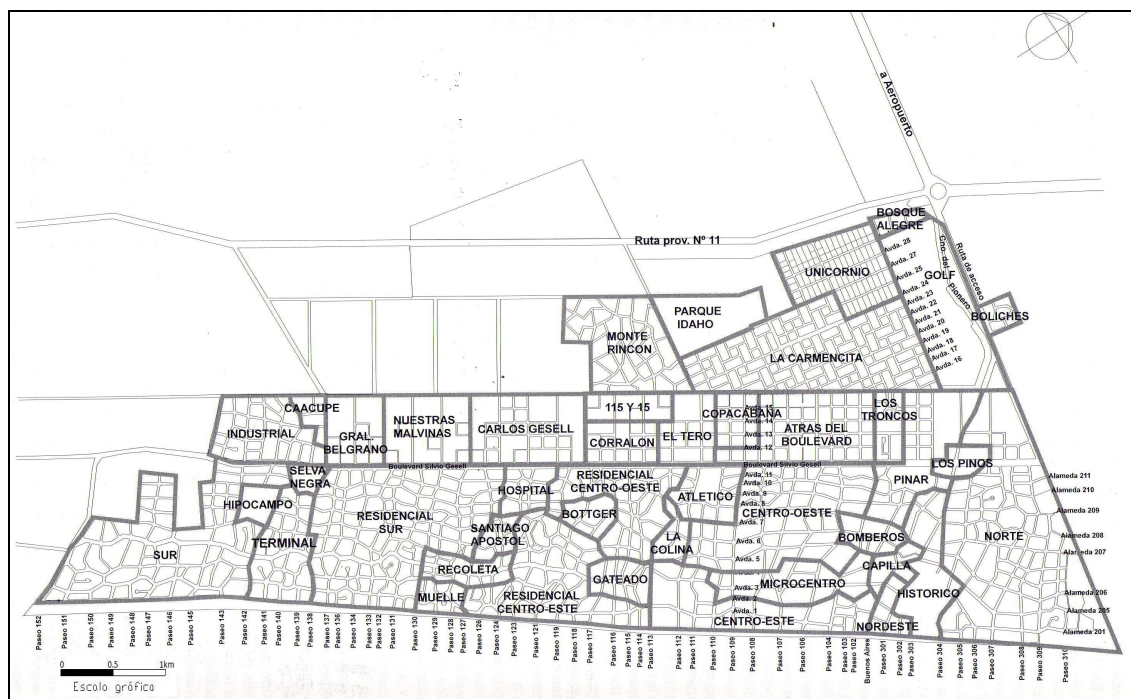
El proceso de expansión urbana guiado por la ausencia de un plan organizador, acentúa una fractura urbana y socio-económica de la ciudad que se profundiza en los últimos años surgiendo asentamientos poblacionales precarios, como La Carmencita, Monte Rincón y Avenida 15 y Paseo 115, localizados entre el acceso de entrada a la ciudad y hacia el oeste, lejos del territorio litoral (Tauber et. al., 1998). Para atender las necesidades de la creciente demanda turística se originó un proceso migratorio, que en algunos casos registró un movimiento estacional, y en otros, al finalizar el verano la nueva población se estableció en busca de una segunda oportunidad laboral, durante la temporada baja en tareas vinculadas con la construcción. La nueva población, en función a su capacidad económica opta por radicarse en los terrenos de menor valor, alejados de la costa, con ausencia de servicios básicos urbanos y en zonas que poseen baja calidad ambiental.

El sector urbano localizado al oeste de la Avenida Silvio Gesell registra un fuerte crecimiento sostenido en el tiempo. Según el censo de 1980 concentra el 28% de la población, diez años más tarde aglutina el 39% de los habitantes y en la actualidad concentra el 50% de la población. En el período 1980/90 registró un ritmo de crecimiento de 6,46% mientras que la ciudad alcanzó 3,02%; en el lapso comprendido entre los años 1990-1997 creció un 9.33% anual y la ciudad 6,42% (Tauber et. al., 1998).

El crecimiento poblacional incrementó la demanda de servicios urbanos y planteó la necesidad de generar nuevas fuentes de trabajo para un sector socialmente postergado. Se acentúan las desigualdades urbanas y surgen tres espacios bien diferenciados social y territorialmente. La Zona Norte y Centro (Avenida 3 hasta Paseo 110) constituye el escenario turístico predilecto y cumple la función residencial para la población estable de altos recursos económicos; un segundo sector localizado en el centro-oeste de la ciudad, delimitado por entre la Avenida 3, Avenida Buenos Aires, Boulevard Silvio Gesell y Paseo 110 con población estable, área residencial con bajo índice de uso turístico, equipamiento administrativo e institucional y presencia de comercios con actividad anual. Por último, existen zonas con marcadas desigualdades urbanas, caracterizadas por irregularidades en los títulos de propiedad, ausencia de servicios urbanos básicos y calidad ambiental, concentrando habitantes estables con bajo poder adquisitivo.

De las entrevistas realizadas a informantes calificados y la información obtenida a través de las visitas de observación al área de estudio, se detectan como zonas con marcadas desigualdades urbanas los barrios denominados: La Carmencita, Monte Rincón y el área identificada como 15 y 115, que responde a la intersección de ambas arterias viales. La Carmencita y Monte Rincón se encuentran al oeste de la Avenida de Circunvalación, el loteo identificado como Parque Idaho, adopta una forma de cuña que divide parcialmente ambos barrios. Hacia el este de la Avenida de Circunvalación y frente a Monte Rincón se encuentra una zona denominada 15 y 115, cuya identificación hace referencia al centro de una zona de mayor superficie extendida entre los Paseos 113 y 118 y la mencionada avenida.

IMAGEN Nº 21 – EXPANSIÓN URBANA: DELIMITACIÓN DE LOS BARRIOS



FUENTE: Tauber et al. (1998:47)

Las tres zonas mencionadas comparten una problemática social, económica y ambiental similar, y se originan como asentamientos espontáneos, producto de una expansión urbana que careció de planificación.

5.5. El turismo en Villa Gesell

La actividad turística se concentra durante la temporada de verano, por ende la localidad registra una marcada estacionalidad comercial, caracterizada con una sobre oferta de rubros comerciales similares en temporada alta y sub-oferta de rubros comerciales en temporada baja. Por ende, surge una la problemática socio-económica de la población relacionada con la falta de empleo, precariedad e informalidad. Es necesario promover la diversificación económico-productiva complementando la actividad del turismo como actividad fundamental.

5.5.1. La oferta de alojamiento

La oferta de alojamiento hotelero es diversificada, con un marcado predominio de hoteles y hosterías de 1 y 2 estrellas. Dentro del alojamiento extra-hotelero, el camping reviste una especial mención dado que se trata de una modalidad muy arraigada desde los orígenes de Villa Gesell, tanto para los jóvenes, la familia y en la década de los años setenta la comunidad hippie, que ayudó a definir la imagen de la ciudad. Algunos hoteles combinan su capacidad de habitaciones con condominios hoteleros, o bien, incluyen las comodidades que brinda un apart hotel, a fin de brindar mayores servicios.

Según datos suministrados por la Secretaría de Turismo y Cultura de Villa Gesell, para la temporada 2010 la oferta de alojamiento alcanza 118.303 plazas, de las cuales el

13% corresponde a la modalidad hotelera (hoteles, hosterías, hospedaje y hotel gremial), el 87% restante representa el alojamiento extra-hotelerero, destacando la alta participación del tipo “casas de familias y/o departamentos” (90%), seguido por el camping (6%), cabañas 3% y el resto corresponde a condominios y albergues.

En 1994 se realizó en Villa Gesell un taller de capacitación turística dirigido por parte del equipo técnico de la Organización Mundial del Turismo (OMT). Para sintetizar el crecimiento turístico, resulta interesante incluir la descripción que realiza el mencionado organismo sobre la localidad (OMT, 2005:124): ... *“Villa Gesell (Argentina) es un destino playero con una población local de unos 25.000 habitantes. Durante la temporada alta de enero y febrero, este pueblecito entre dunas alberga a más de 100.000 visitantes a la vez, 200.000 al día de máxima afluencia, que en su mayoría pernoctan al menos una noche. En verano las calles están abarrotadas; hay colas para entrar en restaurantes, estaciones de servicio y aparcamientos. Aunque la temporada alta de verano ha traído a Villa Gesell gran variedad de servicios turísticos, sólo un pequeño porcentaje está abierto todo el año. En invierno, muchos servicios básicos cierran y a veces los residentes tienen que recorrer largas distancias para obtenerlos”*. La descripción evidencia la estacionalidad del destino

El mismo documento menciona ... *“la población autóctona se lamenta que los servicios sean principalmente para los turistas, lo cual provoca serias carencias fuera de temporadas. Los puestos de trabajo en estas regiones también son estacionales, por lo que muchos abandonan la zona buscando algo mejor. Con frecuencia los puestos de trabajo de la breve temporada alta los ocupan estudiantes o inmigrantes de otras zonas que sólo se quedan para la temporada, saturando ellos mismos el alojamiento disponible en el período de mayor demanda”*... *“En comunidades como éstas, la base económica anual suele ser insuficiente para sostener la infraestructura precisa para hacer frente a los precios altos, siquiera para pagar al personal necesario para mantenerla si se trata de un edificio”* ... (OMT, 2005:124)

5.5.2. La oferta recreativa

En relación a la oferta de atractivos se destaca la playa y el bosque, como sitios naturales. El turismo de sol y playa favorece el desarrollo de actividades de esparcimiento acuáticas (jet ski, windsurf, kate surf, pesca deportiva) y en la arena (beach voley, travesías 4x4, cuatriciclos, etc.). Como complemento, la ciudad presenta una variada gama de opciones para realizar prácticas recreativas que combinan tanto espacios abiertos como cerrados, ya se trate de actividades de carácter público como privado, destacando un campo de golf de 18 hoyos y una diversificada oferta de paseos comerciales.

Si bien en el cuadro aparecen excursiones al Faro Querandí, constituye parte de la oferta de actividades recreativas del partido. Bajo el rubro “Alquiler de transporte deportivo” se incluyen: bicicletas, ciclomotores, cuatriciclos, jeeps, jet ski, kayak y botes motorizados. La localidad dispone de una considerable oferta de servicios recreativos, siendo los más destacados las zonas de recreativas de playa, los deportes náuticos, la diversión nocturna, los campos de golf y los paseos comerciales.

TABLA Nº 7. OFERTA RECREATIVA DE VILLA GESELL

OFERTA RECREATIVA	Cantidad Prestadores
Excursiones aéreas	1
Excursiones al Faro Querandí	2
Excursiones regionales	1
Pesca de costa	2
Cabalgatas	4
Actividades para niños	4
Alquiler de transporte deportivo	11
Ferías	2
Sala de Espectáculos	3
Espacios Recreativos(Bowling, Bingo)	4
Espacios Culturales (Museo, Centros Culturales)	7
Paseos comerciales	7

FUENTE: Elaboración propia en base datos suministrados por Secretaría de Turismo y Cultura de Villa Gesell

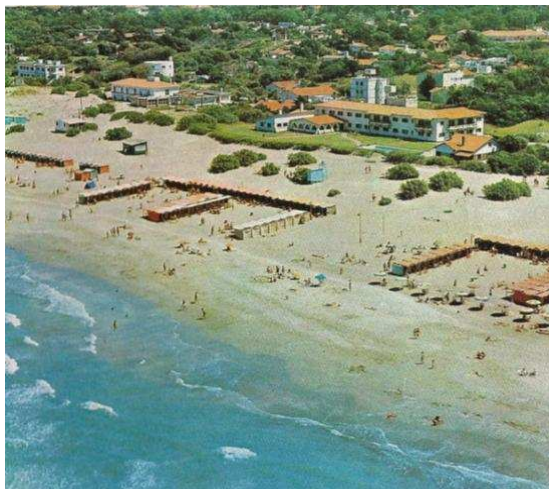
5.5.3. Zonas recreativas de playa

A lo largo del litoral se distinguen tres zonas de playa: norte, centro y sur, a través de los años estuvieron ocupadas con diferentes balnearios. Primero se construyeron de madera, más tarde fueron reemplazados por cemento y concentrándose en la zona centro, desde el año 2006 comenzó la remodelación del frente costero, siendo reemplazadas por construcciones de madera.

En el Anexo I. Balnearios Temporada 2006, 2007, 2009 y 2010, se compara el número de concesionarios en las respectivas temporadas. Cabe destacar que en el año 2008 no se dispone de información, dado que el actual gobierno asumió el día 10 de diciembre, por tanto se manejó con datos correspondientes a la temporada anterior. En el año 2007 se demolieron 15 balnearios, al año siguiente 8 y durante el año 2010 se disminuye el número de concesiones a 24 en la localidad de Villa Gesell (y una en Mar de las Pampas), desapareciendo las construcciones de cemento sobre la arena.

IMAGEN Nº 22 - COMPARACIÓN BALNEARIOS 1970 – 2004

Balnearios año 1970



Balnearios año 2004



FUENTE: Folletos publicitarios Villa Gesell (1970, 2004)

Desde los comienzos de la temporada estival 2011, el frente costero de Villa Gesell presenta todas las unidades turístico fiscales construidas con el nuevo diseño en madera, según la siguiente distribución:

TABLA Nº 8. OFERTA DE BALNEARIOS TEMPORADA 2010

Zona	Balnearios	Ubicación
Zona Norte	La Punta	Calle 312
	Luna Roja	Calle 308
	Austral	Calle 307
	Eólico	Calle 304
	Ola-lá	Calle 302
Zona Centro	Manaos	Avda. Buenos Aires
	Amy	Paseo 106
	Merimar	Paseo 107
	La Cabaña	Paseo 108
	Eliseo	Paseo 100 y 111
	Lupe Beach	Paseo 114
	Amarelo	Paseo 116 y 117
	Cap Arcona	Paseo 117 y 118
	Peter	Paseo 118 y 119
Zona Sur	Popeye	Paseo 121
	Afrika	Paseo 124
	Noctiluca	Paseo 126
	Fredda Club	Paseo 127
	Dack	Paseo 132
	Pilotes	Paseo 133
	13 al Sur	Paseo 139
	Luz de luna	Paseo 140
	Sunset	Paseo 141
	Barlovento	Paseo 143

FUENTE: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Secretaría de Turismo y Cultura de Villa Gesell.

En la actualidad, temporada 2011, el frente marítimo está libre de construcciones rígidas, dando cumplimiento a la Ordenanza 2050/06. Sin embargo, desde el gobierno de la Provincia de Buenos Aires, está prevista la construcción de nuevos paradores turísticos a lo largo de toda la costa atlántica. Si bien, en la lista de localidades que incrementarán la oferta turística figura Villa Gesell, no se aclara el lugar donde estarán instalados, como así tampoco el tipo de materiales que se utilizará para su construcción.

5.5.4. Bajadas náuticas

El mar se convierte en un escenario propicio para la práctica de actividades deportivas acuáticas. La ordenanza municipal N° 2050/06 (artículos 15 y 18) reglamenta los espacios, usos y actividades permitidas en cada boca náutica, según la siguiente zonificación:

- Zona Norte

Calle 312. Boca Náutica Pública para uso exclusivo de ingreso y egreso de embarcaciones náuticas particulares y/o comerciales (con motor, hélice y/o fuera de borda).

- Zona Centro

Paseo 112. Bajada Náutica Pública uso exclusivo de ingreso y egreso de embarcaciones náuticas sin motor para la realización de actividades recreativas y deportivas.

Paseo 129. Boca Náutica Pública para uso exclusivo de pesca artesanal y Operativo Seguridad en Playa.

- Zona Sur

Paseo 150. Prefectura Naval Argentina.

Debido al reciente auge de las actividades náuticas y la proliferación del uso del kayak como embarcación recreativa, la zona centro se transforma en un escenario recreativo peligroso, donde conviven usos y prácticas acuáticas poco compatibles, como el baño de mar, natación y deportes embarcados, sumado a las diferentes variantes que propone el surf. En cambio, el Paseo 129 en coincidencia con el Muelle de Pescadores, combina la presencia de actividades poco compatibles, como la pesca desde el borde del mar, el baño de mar, la natación y el acceso para la pesca embarcada.

5.5.5. Zonas verdes

La zona verde más destacable corresponde al Pinar del Norte, reúne el casco histórico de la ciudad y es hábitat de árboles plantados por la mano de Carlos Gesell. Tiene una superficie de 14 has., está cercado para proteger el suelo, la vegetación y la avifauna. Limita con el Barrio Norte (el más antiguo y residencial de Villa Gesell) y con el mar. En su interior funciona el vivero municipal.

La segunda zona en importancia se denomina Pinar Chico, ubicado entre Avenida 10 y Boulevard Silvio Gesell y entre Paseo 102 y Avenida Buenos Aires. Es un espacio forestado para fines recreativos.

Por último, en la localidad se encuentran las siguientes plazas:

- Plaza Primera Junta, Paseo 104 e/ Avenidas 2 y 3.
- Plaza Carlos Gesell, entre Avenida 3 y 4 y entre Paseos 110 bis y 111.

- De Las Américas – e/ Avenidas 3 y 4 y e/ Paseos 131 y 133.
- Plaza Agreste de la Parroquia Inmaculada Concepción, Avenida Buenos Aires y Paseo 102.
- Plaza Agreste del Santuario Santiago Apóstol, Avenida 4 e/ Paseos 125 y 126.

5.5.6. Campo de golf

Existe un campo denominado Villa Gesell Golf Club, su origen se remonta a mediados de la década de los años sesenta y se construye sobre 50 has. donadas por el fundador a pedido de un grupo de deportistas. Comenzó con nueve hoyos, hasta alcanzar los dieciocho. Años más tarde se construyeron seis canchas de tenis, una cancha de fútbol, otra de de rugby y una caballeriza.

5.5.7. Zonas Comerciales

La Avenida 3 es el eje comercial de la localidad, en toda su extensión vincula diferentes pequeños núcleos comerciales. Se extiende desde la Avenida Buenos Aires, al norte y hasta al Paseo 150, al sur. La mayor concentración se encuentra en la zona céntrica, donde además de los comercios se suman los paseos comerciales, que reúnen las marcas de indumentaria y artículos deportivos de reconocimiento mundial. En los meses de enero y febrero entre los Pasos 104 y 108 después de las 20 hs. se transforma en peatonal, ofreciendo una variada oferta de espectáculos callejeros para toda la familia.

El segundo eje comercial se ubica sobre la Avenida Buenos Aires, que coincide con el acceso principal a la ciudad. Reúne una diversificada oferta comercial, recreativa y paseos comerciales a cielo abierto. Se extiende desde el km. 410 de la Ruta 11 y llega hasta el mar, dividiendo el denominado Barrio Norte, de la zona comercial y céntrica de la ciudad.

La tercera vía comercial se ubica a lo largo del Boulevard Silvio Gesell, pero con finalidad industrial (materiales de construcción, artículos electricidad, mecánica, etc.). Es la décimo primera Avenida paralela al mar, destinada al tránsito pesado; ómnibus de pasajeros de larga y media distancia, camiones etc. Nace a la altura de la Calle 307 del Barrio Norte y llega hasta el Paseo 145 de la zona sur. Presenta una doble vía de tránsito separadas por una plazoleta con bici senda desde la Avenida Buenos Aires hasta el Paseo 139. En forma permanente se encuentra el Paseo 106 Peatonal, ubicado entre las Avenidas 2 y 3 Bis, reuniendo un considerable número de comercios, con especialidad en gastronomía.

5.6. Gestión del destino turístico

El discurso oficial de los planificadores y urbanistas de desarrollos inmobiliarios con fines residenciales y/o turísticos localizados en la zona costera, plantea al turismo como una actividad capaz de alcanzar el desarrollo económico y social del lugar. Desde la bibliografía turística tradicional, tanto europea (Pearce, 1988; Lozato Giortart, 1990; Callizo Soneiro, 1991; Lickorish y Jenkins, 1997; Jafari, 2000; McIntosh et al., 2001), como latinoamericana (Acerenza, 1984; Molina y Rodríguez, 1987; Jiménez Martínez, 2005) y nacional (Schlüter, 2001; Getino, 2002; Guido, 2004) se analiza el impacto de la actividad turística en la economía, en la vida social de una comunidad, en el medio ambiente y reflexionan sobre sus efectos positivos y negativos, a través del tiempo y en función a los cambios de paradigmas. Sin embargo, la ausencia de una correcta gestión es capaz de transformar los efectos positivos de la planificación turística en

consecuencias perjudiciales para el hombre y el medio ambiente. Tal como lo afirma Vellas (2004), un desarrollo anárquico y especulativo del turismo es perjudicial para la protección y el buen uso de los recursos del patrimonio natural y cultural.

En estas condiciones, el turismo responsable puede ser considerado como un elemento clave de la política turística. Junto a los aspectos económicos beneficiosos, el desarrollo turístico genera con frecuencia consecuencias desfavorables, degradación del entorno natural, del marco de vida y del patrimonio cultural y social en la comunidad receptora, que sumado a una inescrupulosa gestión deriva en una sobre explotación del espacio con el consecuente aumento de densidad y concentración de equipamiento en la zona costera. Este riesgo está ligado al fenómeno de sobre explotación del espacio y la concentración de los flujos turísticos hacia el destino, con una marcada estacionalidad que genera una gran capacidad ociosa de equipamiento urbano fuera del período estival.

Como resultado de la concentración turística surgen problemas de reestructuración debido a dificultades de circulación, a un medio ambiente afectado (sobre todo en la zona de playa), contaminación ambiental sonora, contaminación general del medio ambiente natural, que en definitiva se traduce en una mala calidad de vida de la población residente. Como respuesta surge la posibilidad de implementar una gestión del turismo responsable como un fundamento esencial del éxito de la integración del sector turístico en los objetivos de desarrollo económico que aspira toda comunidad. Un crecimiento inadecuado del turismo puede causar serias agresiones al recurso natural, y traducirse en un consecuente desequilibrio del medio social.

Desde la literatura turística europea, Jafari (2000) considera que el turismo de masas produce efectos negativos en las comunidades receptoras, acentuando un desequilibrio en la distribución de los recursos y el poder. En este tipo de comunidades, la población local no comparte las ganancias que genera el turismo, y normalmente se encuentra en una situación económica poco favorable debido a las presiones inflacionarias de los productos y servicios (en ocasiones no generados en la propia comunidad), así como por la mentalidad consumista que caracteriza al turista. También la población local se ve perjudicada por los grandes gastos en inversiones económicas dedicadas a la creación y desarrollo de la urbanización turística y a la promoción del destino, gastos realizados a costa de privar a la población local de servicios esenciales y también de apartar tierras y agua que antes eran de uso público para dedicarlas a las necesidades del turismo.

Desde la mirada sociocultural, el turismo bien organizado favorece el contacto y la integración entre los visitantes y la población local, fomenta los intercambios culturales, origina un disfrute amistoso y responsable, así como refuerza vínculos entre comunidades nacionales y extranjeras. De esta manera, el turismo se convierte en un medio para el desarrollo y la promoción de regiones más desfavorables económicamente, donde las actividades tradicionales están en declive. El desarrollo del turismo proporciona una oportunidad para que la comunidad local se inserte en la nueva actividad, conservando las tradiciones, estilo de vida y brindando una opción alternativa de empleo.

5.7. Dependencia, degradación o dinamización del espacio turístico

La literatura turística contemporánea plantea y reflexiona sobre los efectos económicos, sociales y ambientales del turismo. Si bien, el objetivo del presente estudio se centra en análisis ambiental y las consecuencias que originan las urbanizaciones turísticas sobre los recursos naturales, en esta instancia del análisis es factible plantearse una pregunta retórica que permita dilucidar el futuro de la zona turística como escenario de desarrollos inmobiliarios.

En este sentido, y siguiendo con las reflexiones de Callizo Soneiro (1991) resulta interesante encontrar una respuesta al siguiente dilema. El turismo ¿es un factor de degradación y dependencia? o por lo contrario, ¿es la única esperanza de revitalización en zonas marginales?

La generación de un espacio mononuclear, implica un consiguiente monocultivo turístico que se traduce en una dependencia y colonialismo económico. Esta afirmación se puede apreciar desde dos planos distintos, dependencia desde el punto de vista de la estructura económica de las áreas receptoras como consecuencia de la especialización del sector terciario, con fuerte monofuncionalismo y colonialismo de la oferta respecto de los tour operadores mayoristas que manejan la comercialización del destino, recibiendo buena parte de los ingresos generados por la actividad que son retenidos en las regiones emisoras, o bien la presencia de capitales o consorcios económicos extra-locales propietarios del equipamiento en el centro receptor (Callizo Soneiro, 1991).

Desde la mirada ambiental, y siguiendo con la teoría de Weisse (1996), el turismo en el espacio litoral puede contribuir a degradar el recurso natural, provocando una pérdida en la calidad paisajística y atentando contra los propios atractivos del lugar. Cuando el consumo del espacio turístico responde a intereses económicos por encima de los intereses ambientales, el recurso natural sufre las consecuencias sin percibir indemnización alguna. La pérdida de los atractivos provocada por la saturación de un área determinada se convierte en un riesgo para el propio inversor, porque existe el peligro de degradación y el rechazo de los propios turistas.

En coincidencia con el pensamiento de Getino (2002) y otros autores extranjeros, los impactos negativos del turismo en el medio ambiente encuentran su causa más recurrente en la urbanización y frecuentación ilimitada. Una urbanización puede tener un buen plan maestro, pero la inescrupulosa actitud de sus gestores puede alterar la planificación. La frecuentación ilimitada está sujeta al concepto de capacidad de carga, reflejado en la cantidad de personas que en forma simultánea puede soportar el territorio.

Desde mediados del siglo pasado, la difusión del turismo en el espacio litoral produjo una homogeneización y estandarización cultural, manifiesta en las propias prácticas helio-balneotrópicas que indujeron a plantear otra forma alternativa de turismo, basada en un mayor compromiso con el medio ambiente. Si la esencia del turismo litoral es la búsqueda de la naturaleza como alteridad espacial, la repetición de diseños urbanísticos homogéneos conduce a una aculturación urbana del espacio litoral. La implantación de la urbanización en el recurso natural se traduce en una extensión de los recursos urbanos, localizados y concentrados sobre el espacio litoral.

El turismo también puede reportar beneficios al medio ambiente. A través del acondicionamiento de espacios litorales degradados y mediante una cuidadosa planificación gestionada racionalmente, es posible recuperar zonas inhóspitas o poco favorecidas para el desarrollo de actividades humanas. Un adecuado manejo integral de los ecosistemas favorece el surgimiento de áreas protegidas que permiten un uso turístico restringido, propiciando el cuidado del medio ambiente.

El problema que afrontan los espacios litorales se basa en la escasa capacidad de resistencia ante la búsqueda de una rentabilidad rápida y fácil por parte del inversor privado, quien intenta proteger su inversión, obteniendo el mayor beneficio en el tiempo más corto y con el menor riesgo. Ante esta postura, la autoridad local debe asumir que el espacio litoral es una reserva recreativa para la comunidad, en lugar de favorecer la mercantilización de los recursos naturales afectados originalmente al uso público. En definitiva, si bien el turismo en el espacio litoral consume recursos naturales, para algunas regiones también constituye la única oportunidad de reanimación económica.

CAPÍTULO 6. MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA LOCALIZADA EN LA ZONA COSTERA

6.1. Introducción

En los últimos años han surgido numerosas iniciativas tendientes a revalorizar la importancia de la conservación del litoral. No obstante, los esfuerzos orientados a la conservación y contención del deterioro ambiental en las zonas costeras, la tendencia creciente a la afectación irreversible de estos frágiles ecosistemas, constituye en la actualidad uno de los principales desafíos que debe enfrentar la política ambiental. La zona costera es un área muy dinámica, donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres y marinos, y está sujeta a la acción de procesos y fenómenos naturales, que en el corto o largo plazo influirán en las construcciones costeras.

La posibilidad de consolidar en el largo plazo la actividad turística en la zona costera como un sector estratégico de la economía en las localidades marítimas especializadas en el turismo, está condicionada a la correcta identificación y conocimiento de los procesos naturales que regulan el funcionamiento de los ecosistemas ambientales, así como a la presencia de una política y planificación turística que establezca en forma clara y precisa los lineamientos básicos para la construcción del equipamiento y las obras de infraestructura, acompañada por un accionar político y una gestión responsable. En ausencia de un entendimiento de los procesos naturales que regulan la dinámica costera, unida a la falta de planificación turística responsable, desde una mirada ecológica en la urbanización no se consideraron los impactos negativos que sus acciones podrían tener sobre los ecosistemas locales y la sostenibilidad de su propia inversión.

Los ecosistemas costeros del litoral atlántico bonaerense –mar, playas, cadenas de médanos, fauna y flora autóctona- fueron afectados por la forestación e implantación del desarrollo turístico de Villa Gesell. Su construcción transformó la función y diversidad de todos los ecosistemas, debido al reemplazo del hábitat por obras de equipamiento e infraestructura (muelle, balnearios, bares y restaurantes en la arena, hoteles, apart-hoteles, condominios, residencias particulares, áreas recreativas, instalaciones comerciales, etc., sobre los médanos) que alteró los flujos hidrológicos y produjo erosión a lo largo de los 10 km. de litoral, pero con mayor intensidad en la zona céntrica. A través del uso de prácticas adecuadas en el proceso de planificación y el diseño de infraestructura costera, es posible mitigar los efectos causados a los ecosistemas, haciendo compatible el desarrollo costero con la conservación, a fin de preservar el potencial de uso, tanto para fines recreativos como productivos.

La planificación de un desarrollo turístico responsable requiere una visión global y el conocimiento del funcionamiento en conjunto de los ecosistemas, que pueden ser afectados por las actividades realizadas, tanto en ellos como en lugares cercanos. Comprender y entender las relaciones entre los ecosistemas, permite identificar los beneficios que proporcionan, así como también los efectos que causan las diferentes actividades y tomar las decisiones más acertadas para asegurar la continuidad del destino turístico. Por lo tanto, es necesario adecuar las obras de equipamiento e infraestructura a las condiciones ambientales, teniendo en cuenta la dinámica de la zona costera, donde prevalezca un criterio ambiental por encima de intereses económicos cortoplacistas y especulativos en detrimento del recurso natural.

6.2. Medidas de mitigación

Villa Gesell surge a partir de una necesidad económica de su fundador. El proyecto de forestación original se transforma en un loteo con fines inmobiliarios, donde el fundador es propietario de las tierras, controla y decide la apertura de nuevos espacios en función a los requerimientos de capital y las necesidades del mercado. La urbanización surge espontáneamente, solo se contempla un trazado ajustado al marco legal para lograr la aprobación del plano fundacional (a 1.200 m. de la costa y con diseño de cuadrícula), superada esta instancia el diseño urbano cambia y se localiza en el frente costero; prolongándose a lo largo de todo el litoral siguiendo el eje natural de la costa y la vía comercial marcada por la Avda. 3 (diagramada en sentido paralelo al litoral).

La primera transformación del recurso natural la realiza el fundador con la forestación, fijando la arena de los médanos y alterando la dinámica de la zona costera; sin embargo la metamorfosis más impactante sobre el medio ambiente responde a la urbanización, que necesariamente modifica el suelo sedimentario alterando los flujos hidrológicos. Un tiempo más tarde, al promediar la década de los años setenta, se incorpora el pavimento; si bien el fundador se opuso fuertemente porque consideraba que resultaría un obstáculo para la filtración natural del aporte pluvial, puede vislumbrarse que tenía cierto grado de conciencia ambiental, dado que estaba preocupado por la reducción del manto freático y el aumento de población residente y temporaria que demandarían mayor nivel de consumo.

Villa Gesell fue concebida según la tenacidad y visión enciclopedista de su fundador. De acuerdo con los relatos de los primeros habitantes explican: ... *“en la medida que Don Carlos Gesell necesitaba dinero, se subía a la vieja máquina oruga y abría nuevas calles, luego ponía los lotes a la venta, así creció la ciudad hacia la zona sur, siempre paralela a la costa”* ...¹ Estos comentarios afirman el crecimiento espontáneo que originó la localidad. Si bien en el análisis ambiental presentado se analizan y comparan a través de dos cortes históricos variables bióticas, abióticas y un conjunto de consideraciones generales vinculados con el devenir urbano y turístico de la localidad, la situación actual de la urbanización se la juzga por los parámetros vigentes y el grado de conocimiento, circunstancia que permite plantear un conjunto de acciones para atenuar el impacto ambiental y restablecer o compensar las condiciones ambientales que surgen como consecuencia de la perturbación causada con la realización de la urbanización.

A continuación se formulan una serie de recomendaciones que deberían considerarse como medidas de mitigación y tenerlas presente en el momento de planificar una urbanización turística litoral.

6.2.1. En el mar

El mar desempeña un rol relevante para la actividad turística, tanto por sus propiedades balnearias como escenario de prácticas recreativas y deportivas. Por tanto, es un ecosistema complejo que define un hábitat con fuerte atraktividad turística y recreativa. La contemplación de la diversidad de especies de flora y fauna que habitan el medio marino conforman un escenario propicio para la práctica de actividades acuáticas y subacuáticas. Sin embargo, la promoción masiva del turismo submarino pone en peligro la supervivencia del ecosistema.

El incremento ilimitado de visitantes y las consecuentes actividades recreativas acuáticas pueden ocasionar serios inconvenientes en el ecosistema. El buceo y el snorkel pueden transformarse en prácticas destructivas, por tanto se requiere la implementación de un programa de concienciación basado en argumentos que expliquen el funcionamiento del ecosistema y los daños graves que una actitud irresponsable puede causar en el hábitat marino. La pesca deportiva es otra actividad recreativa que puede alterar la vida del fondo marino, afectar poblaciones naturales o bien capturar especies protegidas.

La navegación comercial, deportiva o turística favorece la contaminación del mar debido al derrame de combustible y aceites de los motores, ocasionando un impacto directo sobre el ecosistema, al modificar corrientes, producir ruidos de motores, generar basura y alterar la sedimentación. Se requiere un manejo adecuado de las embarcaciones, con fines recreativos (paseo sobre gomón en forma de banana), deportivo (pesca embarcado) o económico (pesca artesanal para consumo local).

La preservación de los recursos marinos requiere un plan de manejo integral del ecosistema que evite la contaminación, modificación de las características naturales y la alteración de la circulación litoral. La protección del hábitat exige delimitar áreas de uso recreativo y zonas deportivas, para no interferir con las actividades, prácticas y espacios diferenciales de ocio.

6.2.2. En la playa

Las playas y los médanos representan el principal recurso para el desarrollo del turismo litoral. Constituyen el hábitat de muchas especies de fauna silvestre, por lo tanto son valiosas desde el punto de vista económico y ecológico. Para asegurar a largo plazo la sustentabilidad de la urbanización turística, se debe considerar que la línea de costa es dinámica y muy vulnerable a los cambios en diferentes escalas de tiempo, cada día con los cambios de marea, estacionalmente con los efectos de los fenómenos meteorológicos y a largo plazo como respuesta a la acción antrópica. Al aplicar técnicas que integren la necesidad de reducir el daño al desarrollo y a los procesos dinámicos de la playa y los médanos, se contribuirá a alcanzar la meta del desarrollo responsable.

La belleza y la morfología de las playas atrae tanto a desarrolladores inmobiliarios como a turistas y/o residentes, los urbanizadores modifican la topografía del lugar, abren caminos, forestan, nivelan y/o decapitan dunas, construyen sobre ellas anulando la función de barrera protectora y creando una línea de costa rígida impidiendo el transporte natural de los sedimentos. Para minimizar los riesgos de la erosión se deben ubicar las construcciones detrás de la cresta de la primera duna, no enfrente ni encima. Es fundamental mantener la función de barrera protectora, que en definitiva resguardará a la construcción (Strahler, 2005).

Es recomendable que todas las construcciones permanentes se encuentren hacia el interior y superando la cresta de la primera duna, de esta manera la duna mantiene naturalmente sus funciones erosionándose y depositándose estacionalmente. Solo es conveniente colocar estructuras temporales dentro del área de restricción de construcción, como tendidos de sombra con localización flotante o reposeras que pueden ser removidas fácilmente antes de una tormenta. Es deseable evitar la construcción de estructuras rígidas en la playa o enfrente de los médanos como paredes de concreto y cimientos, dado que incrementan la erosión causando

mayor daño durante la acción de los fenómenos meteorológicos, al no permitir disipar la energía del oleaje y removiendo la arena en la base de la pared.

Los médanos están en constante movimiento por la acción del viento y el oleaje, continuamente están alimentando la playa con la arena que transportan. La vegetación autóctona puede acelerar su crecimiento y estabilizarlos disminuyendo en el largo plazo la erosión, debido a que funcionan como una trampa de arena y facilitan su almacenamiento. La conservación del médano estable y con vegetación autóctona ayuda a mitigar los daños causados por las obras de equipamiento e infraestructura durante la temporada de tormentas.

El diseño y construcción de la urbanización turística se debe adaptar a las características naturales. Es conveniente utilizar materiales blandos y más amigables con el medio ambiente, construcciones sobre elevadas o sobre palafitos de madera, postes verticales separados entre sí, enquinchados que actúan como trampas de arena a lo largo de la berma de la playa o del primer médano, contribuyendo a detener la arena que es transportada por el viento. De esta manera, se incrementa el tamaño de los médanos, se reducen los riesgos de erosión y los daños en época de tormenta; la acumulación de la arena varía dependiendo la ubicación de la construcción y la estación del año.

Los caminos y las áreas de estacionamiento se deben ubicar del lado opuesto de los médanos. Es conveniente evitar que los caminos y senderos pasen a través de ellos, dado que se incrementa el potencial de inundación creando un canal por donde el oleaje de la tormenta puede atravesarlos y erosionarlos. Donde se requiera un acceso sobre el médano, es recomendable construirlo de madera y elevado para minimizar los efectos de la dinámica de la arena.

Un desarrollo turístico localizado en el espacio litoral es susceptible a inundaciones y al efecto del viento durante las tormentas, especialmente en las Sudestadas. La vulnerabilidad depende de su ubicación con respecto a la dirección del viento y del oleaje, influyendo la amplitud de la playa, la conservación del médano, forma y tamaño, que tiende a disminuir la energía del oleaje (Strahler, 2005). El diseño de estructuras que considere los efectos del viento y del oleaje reduce los impactos económicos causados por las Sudestadas. En Villa Gesell la presencia de grandes instalaciones realizadas con cemento sobre la playa para brindar servicios de sombra y gastronomía, con una distribución más concentrada en la zona céntrica, en forma paralelo a la línea de playa, favorece la erosión costera. Esta situación se puso de manifiesto en diciembre de 2003 y marzo de 2004, y despertó la necesidad de realizar una remodelación del frente costero.

Por otra parte, resulta conveniente elevar las estructuras en áreas susceptibles de inundación, utilizando pilotes de madera para construir edificaciones en áreas sujetas a un flujo de agua. Los pilotes deben estar enterrados a una profundidad cercana a los tres metros para resistir las fuerzas verticales y horizontales de los fuertes vientos. Por otra parte, las Sudestadas tienden a incrementar el oleaje y la velocidad del viento, por lo tanto el diseño de los muelles debe contemplar la fuerza del oleaje, la erosión y el minado de la arena por procesos naturales o inundaciones (Strahler, 2005).

La construcción antrópica de barreras en la playa (muelles, balnearios, restaurantes, etc.), impide el transporte de la arena a lo largo del litoral, perdiendo su equilibrio natural y tendiendo a incrementar los procesos de erosión y sedimentación. El muelle de Villa Gesell, si bien está construido sobre pilotes cilíndricos de cemento,

distantes entre sí, según estudios realizados por Marcomini y López (2008), presentan escasa alteración del transporte litoral de sedimentos.

La debilidad más fuerte en el ecosistema playa se encuentra en las estructuras rígidas colocadas a lo largo de la berma. Si bien las primeras instalaciones para brindar servicios de sombra y gastronomía rápida ocupaban una pequeña superficie y estaban contruidos con madera y en forma sobre elevada de la arena, las ideas de modernidad que irrumpieron a mediados de los años de la década de los setenta, condujo a la proliferación de balnearias a lo largo del frente costero. La privatización de la playa se transformó en una fuente de ingresos extra para el municipio, que pronto encontró los mecanismos jurídicos y administrativos que estimularon y favorecieron el desarrollo de grandes construcciones con materiales rígidos y fomentaron el traslado de actividades recreativas y deportivas, así como de servicios que no necesariamente se debían concentrar y localizar sobre la arena.

Desde el punto de vista del municipio, la creación de nuevos balnearios o unidades turísticas fiscales de playa, resulta una fuente de ingreso que ayuda a paliar el déficit presupuestario. Desde la postura del empresario, en el espacio concesionario se compiten los diferentes servicios que requiere y exige la demanda. Por ende, del servicio original de sombra y gastronomía rápida, los balnearios de cemento se especializaron en brindar una variada oferta de servicios para competir y diferenciarse de otros prestadores similares.

La necesidad de trasladarse hasta el mar con su propio vehículo originó grandes espacios para estacionamientos, que precisamente se ubicaron detrás de las construcciones afectando el primer cordón de médanos. En la playa distal la necesidad de ofrecer un servicio rápido y variado, llevó a instalar en la arena obras de equipamiento superfluas. La modernidad impone la construcción de cemento en la arena, para incorporar a la oferta de sombra piscina, drugstore, canchas de paddle (con piso de cemento), espacios deportivos (canchas de fútbol y/o voley), espacio recreativo con juegos de plaza para los más pequeños, peluquería, masajes, y un sinfín de servicios cambiantes según las preferencia de la demanda, pero lo más importante que no necesariamente se deben brindar sobre la playa, alejándose del servicio esencial y básico: la sombra y gastronomía rápida.

Los balnearios comienzan a competir para diferenciarse entre ellos mismos. La competencia se basa en sumar servicios, y la playa resulta el escenario más perjudicado. En la provincia de Buenos Aires, las prácticas recreativas vinculadas con la heliofanía y el balneotropismo, generaron una forma muy particular de apropiación del recurso natural, que exigen una acondicionamiento especial de la playa, con equipamiento específico construido y colocado sobre la arena, perdiendo su condición de bien de uso para transformarse en un bien económico, por el cual un particular brinda servicios sobre la arena recibiendo un rédito y el municipio obtiene un ingreso por el pago de un canon o concesión. Tal como lo explica Sánchez (1985) e Hiernaux Nicolas (1989) se produce una "turistificación" de la zona costera, basada en la valorización de su potencialidad turística.

Nuestras prácticas helio-balneotrópicas implican la realización de obras de equipamiento enclavadas en la arena, algunas con carácter permanente durante todo el año, en cambio otras, son temporarias, solo mientras dure el verano. El conjunto de las obras fijas y temporarias, delimitando el espacio de sombra con bordes definidos por cercas de madera y/o cordeles, demarcando una especie de corral turístico, para el uso exclusivo del público que abone la tarifa correspondiente para acceder al servicio básico de sombra y el resto de servicios complementarios que brinde la explotación, todo ese conjunto de elementos y servicios, recibe el nombre de

balneario, y se transforma en una explotación de índole comercial asentada sobre un espacio público, delimitado por la superficie permitida y concesionada. Esta situación derivada de un hábito recreativo, condujo a una explotación comercial, que en el espacio se manifiesta a través de una intervención que restringe las posibilidades de uso y la superficie de la playa, siendo unas de las características fundamentales que prevalece en el actual modelo de urbanización turística de litoral en la provincia de Buenos Aires.

En la medida que el balneario fue sumando más servicios y ampliando sus instalaciones construidas con cemento sobre la arena, comenzaron a actuar como una empalizada que alteró el paso de los vientos y la dinámica en la zona costera, por ende se agudizó la erosión. Para mitigar los daños en el recurso, se deben elegir alternativas adecuadas en el control de la erosión y evitar la construcción de muros concretos sobre la primera línea de playa, a fin de facilitar la formación de una playa arenosa y amplia que reduzca el impacto del oleaje. Al incrementar el ancho de la playa se puede mejorar la protección natural contra el oleaje, usualmente la arena removida durante una tormenta se deposita mar adentro y es posible reutilizarla para formar nuevamente la playa. El costo inicial de las medidas de mitigación y mantenimiento deben ser evaluados en forma integrada con los aspectos físicos, económicos y legales relativos en el manejo del espacio litoral para asegurar que la urbanización no origine erosión.

En Villa Gesell para atenuar el fuerte proceso erosivo que surge luego de dos fuertes sudestadas (diciembre 2003 y julio 2004) se implementó la remodelación de la zona costera. En el año 2005 comienza el programa de Gestión de Calidad del Frente Costero, con el objetivo de concienciar a la población sobre el valor del frente costero como recurso turístico. Las acciones se basan en cinco ejes centrales:

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

En función de la importancia que reviste el tema para los objetivos del presente estudio, esta cuestión en particular merece un análisis más detallado; por lo tanto, se incluye en un ítem separado y se incorporan datos vinculados con los antecedentes de la cuestión, el desarrollo y la situación del frente costero percibida durante el trabajo de campo, realizado durante diversas visitas a la unidad de estudio.

6.2.3. En la barrera medanosa

La costa de Villa Gesell es conocida por un mar tranquilo y azul, amplias playas con médanos en la zona norte y sur, y la presencia de diversos ecosistemas. Estas características dependen en gran medida por la conservación del cordón de médanos en las zonas periféricas, y en cambio, está fuertemente reducida su superficie y alterado el ecosistema en la zona céntrica, debido a la decapitación, remoción, alteración y alto índice de antropización del ambiente original. El incremento del desarrollo turístico sobre la primera línea de playa aumenta su vulnerabilidad a los impactos directos ocasionados por los fenómenos meteorológicos e indirectos originados por la acción del hombre, destruyendo el hábitat y las características geohidrológicas y morfológicas del lugar en estudio.

El diseño de las construcciones y la infraestructura debería adaptarse a las características y presencia del cordón de médanos, respetando la primera línea de médanos, de tal forma que puedan coexistir. Los médanos no deben considerarse como tierras inútiles, que pueden ser decapitados o removidos para crear un sustrato firme y establecer el nuevo desarrollo turístico. Este ecosistema evita que se presenten graves problemas en la infraestructura ocasionados por inundaciones, contribuyendo a mantener la calidad de los ecosistemas adyacentes.

La forestación de las barreras medanosas origina cambios en la hidrología y vegetación. Los médanos funcionan como una trampa de sedimentos, permitiendo la conservación del agua. Para mantener los procesos hidrológicos de los médanos costeros la urbanización los debe conservar libres de cemento, estimulando la construcción de veredas verdes que facilitan el escurrimiento del aporte fluvial y contribuyen a recargar el acuífero. La conservación del primer cordón de médanos ayuda a repoblar la playa con arena y mitiga las alteraciones que disminuyen su calidad. El diseño y construcción de caminos se debe realizar con diseños sobre elevados evitando el impacto en los médanos y la inundación de los mismos, empleando materiales permeables.

Para reducir las alteraciones que disminuyen la calidad del visual de los médanos es conveniente establecer un balance entre el uso de las áreas de médanos y el área de playas, asegurando un uso sustentable y económicamente rentable en el largo plazo. En áreas donde la playa es angosta los proyectos deben ser de baja escala, considerando que el espacio disponible en la playa no puede sustentar alta densidad y usos de alto impacto, resultando más apropiado construir edificaciones bajas (que no superen los dos pisos) para disminuir la intensidad edilicia del área.

Las actividades recreativas y el desarrollo turístico dependen de la calidad del agua del mar y la dimensión de la playa. Como existe una relación directa entre el agua subterránea, los médanos, la playa y el mar, es importante considerar los efectos potenciales de la contaminación. La alta capacidad de absorción del suelo, le otorgan mayor vulnerabilidad a la napa freática, a la cual se suma el aporte de nutrientes, aceites, residuos y sedimentación producida por la urbanización, contribuyendo a la contaminación de la reserva de agua.

Las escorrentías producidas en la playa como consecuencia de la derivación del aporte pluvial arrastrando la basura urbana hacia la arena, durante la época de lluvias acarrearán sedimentos y contaminantes, que impactan en el recurso y por infiltración en el acuífero. Las construcciones y caminos pavimentados forman una capa impermeable que favorece las escorrentías. Por tal motivo, es conveniente respetar en el diseño de la urbanización espacios con vegetación autóctona y materiales permeables que ayuden a drenar el agua de lluvia más efectivamente, al reducir las escorrentías se disminuye la erosión en la playa, la contaminación y realza la belleza estética del paisaje.

Los caminos, senderos y áreas de estacionamiento es conveniente construirlos con materiales permeables, utilizando grava o adoquines articulados que permitan el drenaje natural, minimicen las escorrentías y mejoren la seguridad pública. Los caminos en los médanos deben construirse empleando materiales blandos y con un diseño sobre elevado, para facilitar el paso del viento, del flujo de la arena, el arrastre y acumulación del médano.

Para reducir y prevenir la contaminación de los cuerpos de agua se debe canalizar adecuadamente el desagüe pluvial, evitar la descarga de aguas residuales sin tratamiento a la playa, contribuyendo a embellecer el paisaje. Es conveniente

implementar un método de control de residuos producto del mantenimiento de los jardines. La obra más demorada y al mismo tiempo más demandada, se basa en la construcción de un sistema de drenaje del aporte pluvial, dado que los intentos realizados para derivar el agua de lluvia acumulada en el centro de la ciudad, lo único que hizo fue agravar la erosión costera, formando en la playa escorrentías y lagunas temporarias combinando la suma de agua de lluvia y residuos urbanos. Cuando la playa está colmatada y no puede absorber el pluvial, se estanca formado grande canales. Profundizando zanjas y dejando las aguas en el olvido sobre la superficie de arena, o sea el escenario turístico para las urbanizaciones litorales.

Se deben utilizar materiales que se adapten a la estética natural, como maderas resistentes a la degradación, construir las estructuras sobre pilotes y considerar en el diseño y la ubicación de los muelles el impacto de las olas y el viento en época de Sudestadas. Como el uso de pequeñas embarcaciones, es imprescindible una adecuada planificación y diseño, minimizando los impactos ambientales y manteniendo la calidad de los recursos. Es fundamental tomar decisiones adecuadas para asegurar que la obra no cause graves impactos a los recursos naturales y recreativos, como las playas y los médanos, donde una inadecuada construcción y operación puede originar a largo plazo contaminación o alteraciones físicas irreversibles.

6.2.4. Manejo de la vegetación y diseño del paisaje

Al conservar el paisaje natural se exalta la belleza escénica de las urbanizaciones turísticas y se preserva el hábitat costero, constituyendo uno de los principales atractivos. La zona costera es un área muy dinámica, donde los procesos de sedimentación y erosión modelan al paisaje, que se ve afectado durante la temporada de tormentas. Una práctica común realizada en las construcciones costeras consiste en la forestación y la fijación del médano con especies exóticas, que se deben adaptar al terreno, sin considerar que en el largo plazo el reemplazo de la flora nativa favorece la pérdida de arena, dejando las construcciones expuestas directamente a la acción de los fuertes vientos y lluvia durante la temporada de las tormentas.

Conocer las funciones y características generales de la vegetación autóctona de una región favorece su aprovechamiento escénico, integrándola a la urbanización y obteniendo bienes y servicios que proporcionan el uso sostenible de los recursos.

Uno de los principales elementos del paisaje es la vegetación, mediante el manejo adecuado de este recurso se brinda una imagen diferente a la infraestructura costera. Con el diseño del paisaje se incrementa la belleza escénica de la urbanización turística, pero se altera el hábitat de numerosas especies de fauna silvestre, que constituyen un atractivo adicional del lugar. Se deben valorar las características físicas del terreno, identificar el tipo de suelo y la influencia de los elementos naturales como el viento, lluvias, relieve y tipo de vegetación silvestre del área.

El aprovechamiento de la vegetación nativa permite reducir los costos de mantenimiento del paisaje, dado que su adaptación al tipo de sustrato le favorece mayor resistencia a las condiciones extremas del medio y de las plagas. Es conveniente conservar las plantas autóctonas que se encuentran localizadas adecuadamente en función de la urbanización. El diseño del paisaje debe incluir las especies de plantas nativas, asignándoles un uso ornamental o actuando como un

jardín botánico integrado a las obras, y al mismo tiempo, implementar senderos y establecer zonas específicas para la observación de fauna entre la vegetación.

En el diseño del paisaje las plantas se convierten en un atractivo, lamentablemente en la urbanización de Villa Gesell la mayoría de las especies no son nativas del lugar. Cuando se emplean especies exóticas se deben considerar sus efectos perjudiciales, como por ejemplo ser alimento para depredadores o portador de enfermedades. Se debe evitar el uso de especies exóticas con raíces superficiales dado que son más vulnerables a los vientos fuertes estacionales y constituyen un peligro para las construcciones vecinas.

La urbanización de Villa Gesell implicó una considerable forestación, con la consecuente pérdida de la duna viva que favoreció la erosión. Para mitigar los efectos de la erosión producida por el viento es conveniente conservar áreas de vegetación, para preservar el ambiente original. Al establecer una nueva comunidad de plantas en el espacio litoral se favorece la estabilidad de los suelos disminuyendo la erosión terrestre y permitiendo la recarga de los cuerpos de agua por filtración.

Las comunidades de especies se deben establecer a corta distancia para asegurarse apoyo mutuamente contra la erosión, acción del viento y paso de las personas. Es recomendable utilizar cercas de madera para proteger las nuevas especies y un soporte para los pequeños árboles hasta que se fortalezcan. Para disminuir las diferencias en las tasas de crecimiento de las especies introducidas, es conveniente usar un número suficiente de plantas similares manteniendo la estructura de la comunidad.

6.2.5. Uso del agua potable

Mediante la implementación de técnicas que permitan la optimización del uso del agua potable y el manejo adecuado de las aguas residuales, se puede garantizar el suministro del recurso a largo plazo y el bienestar de los ecosistemas costeros con la finalidad de preservar su potencial de uso.

El borde marítimo de la costa bonaerense desde Punta Rasa hasta la Laguna de Mar Chiquita se extiende una barrera de médanos sedimentarios que en estado original favorecen el escurrimiento superficial, originando un flujo subterráneo. El acuífero se enriquece periódicamente con las lluvias que se filtran en las áreas no impermeabilizadas. Constituye la principal fuente de agua potable y desempeña un rol fundamental en la conservación de los ecosistemas costeros, determinando su dinámica y características biológicas y químicas.

El agua subterránea puede contaminarse por la disposición inadecuada de aguas residuales o por la intrusión de agua salada producto de la sobre explotación del acuífero. A diferencia de los cursos superficiales donde se pueden localizar las fuentes de contaminación y depurar el recurso, en la red subterránea la contaminación avanza originando el abandono temporal o definitivo de la fuente de abastecimiento de agua potable. Debido a las condiciones naturales de la zona, se debe hacer un uso eficiente del agua subterránea y un manejo adecuado de las aguas residuales para asegurar el aprovisionamiento a largo plazo y evitar la contaminación.

Al optimizar el consumo de agua se preserva el flujo normal del recurso. Resulta beneficioso establecer programas de reutilización del agua que contribuyan a retardar o eliminar la necesidad de extender el suministro de agua y los medios para su tratamiento. El adecuado aprovisionamiento de agua potable y la calidad del

recurso hídrico son factores determinantes para la urbanización, se deben implementar estrategias de aprovechamiento del agua potable y el manejo de aguas residuales.

Seleccionar el sitio adecuado para ubicar los pozos en una urbanización es fundamental, dado que el agua representa una necesidad para cualquier infraestructura turística. Los pozos deben estar alejados de las fuentes de contaminación, al mismo tiempo se deben determinar las fuentes de agua disponibles, el almacenamiento y la demanda del recurso, ajustando la dimensión del desarrollo turístico a las capacidades naturales del ciclo hidrológico local. Al definir la ubicación del pozo se debe realizar una perforación exploratoria determinando la potencialidad del acuífero, permeabilidad del subsuelo y cantidad de agua subterránea estableciendo el volumen posible de extracción.

Se deben identificar las posibles fuentes de contaminación para evitar que impacten en el pozo, al mismo tiempo se debe incluir en la urbanización instalaciones para colectar el agua de lluvia, que a manera de cisterna permitan almacenar el agua durante la temporada de las tormentas. Una opción alternativa en la obtención de agua se basa en el uso de desalinizadores.

En la zona costera existe un equilibrio hidrostático entre el agua continental y el agua marina, la sobre explotación del acuífero ocasionada por un volumen de extracción superior a la capacidad de recarga, ocasiona la intrusión del agua marina. Para garantizar la buena calidad del agua se deben realizar estudios geo-hidrológicos previos a la perforación, evaluando el nivel de capas de agua de diferente calidad y sus fluctuaciones, monitoreando periódicamente el incremento de salinidad y otros elementos contaminantes.

La forestación implantada requiere gran cantidad de agua, particularmente en los momentos que la lluvia escasea. Un método muy sencillo para ahorrar agua se basa en la agrupación de las plantas que poseen similar necesidad de agua. Otra forma de evitar el derroche de agua consiste en regar temprano por la mañana o bien durante la noche, dado que son los momentos de menor evaporación.

6.2.6. Manejo de las aguas residuales

Las características geológicas de la zona requieren un manejo adecuado de las aguas residuales para evitar la contaminación de los recursos hídricos. Se debe reducir la carga de contaminantes a los cuerpos de agua, evitando verter aguas sin tratamiento dado que incrementan los niveles de bacterias, nitrógeno y fósforo, contribuyendo al decaimiento del ecosistema e impidiendo su uso para actividades recreativas.

Una práctica común en las zonas costeras es el uso de fosas sépticas en lugares de filtración de aguas negras. Si no se sitúan adecuadamente es factible que se contamine el acuífero. Al ubicar las fosas sépticas se debe considerar la distancia al pozo de agua y construir las fosas sépticas evitando que los lixiviados fluyan lejos del pozo, impermeabilizando las paredes y piso para evitar filtraciones.

Se requiere conocer la profundidad del acuífero para evitar su contaminación, colocando la fosa séptica a 15 m. por debajo del acuífero y como mínimo a 10 m. de la línea de costa. Para asegurarse que el nivel del agua no alcance la distancia mínima necesaria entre la fosa séptica y el acuífero es recomendable definir la ubicación y

profundidad de la fosa después de la temporada de las tormentas. La ubicación de la fosa séptica deber realizarse en función al tipo de suelo.

6.2.7. Manejo de los residuos sólidos

La implementación de prácticas para el manejo adecuado de los residuos sólidos durante el establecimiento y operación de las urbanizaciones turísticas, ayuda a mantener la salud humana y ambiental, al mismo tiempo que contribuye alcanzar el éxito del destino. Con el incremento de residentes y visitantes en el área de estudio aumenta la cantidad de basura, por ende la selección de un sitio adecuado para la disposición se convierte en un proceso difícil y costoso. Debido a las características del suelo y la escasa superficie del partido, se ha implementado un predio de disposición final localizado en el Partido de General Madariaga, al cual se suman los residuos Pinamar.

La selección del sitio y ubicación del predio contempló el posible riesgo de contaminación del acuífero, situación agravada por las condiciones edáficas del suelo que presenta una alta porosidad. La basura es recolectada por una empresa y luego transportada al predio, donde se encuentra una cava de depósito. La opción seleccionada para solucionar la disposición de los residuos sólidos se basa en rellenos sanitarios, sin embargo al colmar la capacidad se tendrá que buscar nuevos lugares de depósito requiriendo mayores extensiones de tierra para su almacenaje.

Con la finalidad de ahorrar recursos económicos y ambientales, es recomendable implementar métodos alternativos para el manejo de los residuos sólidos. Una alternativa se basa en la reducción de la producción de residuos, reciclaje y reutilización de materiales susceptibles de ello, disminuyendo la cantidad de basura que tendrá como destino final el relleno sanitario e incrementar el tiempo de vida útil de los mismos. Para poner en práctica esta opción será necesario modificar algunas rutinas diarias de la población local permanente y temporaria. Solo el trabajo en equipo de todos los miembros de la sociedad permitirá cambiar los patrones de generación y disposición de residuos.

La implementación de acciones para prevenir la contaminación y disminuir los riesgos de la salud pública y ambiental, ayuda a preservar la atractividad del lugar. El diseño cuidadoso y las compras planificadas pueden reducir la cantidad de basura generada en la urbanización. Para reducir el volumen de residuos sólidos, es conveniente realizar las compras de manera selectiva disminuyendo la cantidad de envoltorios de plástico, utilizando productos elaborados con materiales reciclados e implementando un programa de separación de basura.

La implementación de programas de separación de basura favorece la reutilización y reciclado de materiales, al mismo tiempo que permite conocer el tipo de basura generada por la población e implementar acciones para lograr su disminución. La separación de la basura es conveniente realizarla según su composición y depositarla en recipientes identificados (por colores o etiquetados) involucrando tanto a los turistas como a la comunidad local.

Para diseñar un relleno sanitario se deben evaluar las características del terreno y el volumen de basura a generarse como consecuencia de la urbanización. Un diseño incorrecto ocasiona contaminación del manto freático y trae problemas en la salud.

6.2.8. Fuentes de energía alternativas

La energía eólica y solar combinada con una fuente de energía convencional constituye una buena alternativa para cubrir la demanda energética que requiere la urbanización turística. Se pueden implementar programas que motiven el ahorro, uso eficiente de energía y la utilización de otras alternativas para la obtención de energía renovable. El diseño de las construcciones para reducir el consumo de energía debe contemplar una orientación adecuada para facilitar la ventilación y disminuir la insolación directa.

También es posible implementar un uso eficiente de la energía aplicando alternativas renovables, en base a una fuente de origen inagotable, como el sol, el viento, el mar, etc. Las tecnologías aplicables más difundidas que aprovechan estos recursos naturales renovables son la fototérmica para el calentamiento del agua, la fotovoltaica para la generación de energía eléctrica con luz solar, eólica para aprovechar la fuerza del viento y generar energía eléctrica o biomasa para aprovechar todos los residuos orgánicos con alto contenido energético.

El recurso solar en las costas marítimas bonaerenses se puede emplear en diversas aplicaciones, como la generación de energía eléctrica (fotovoltaica) y el calentamiento de agua (fototérmica). Ambas tecnologías utilizan al sol como combustible. Si bien requieren una inversión inicial considerable comparada con las fuentes tradicionales, el costo de mantenimiento y operación es competitivo, aunque su mayor ventaja reside en el bajo impacto ambiental.

Las energías renovables se presentan como una alternativa para las urbanizaciones turísticas que buscan reducir el impacto ambiental. Es conveniente utilizar sistemas mixtos e implementar medidas para optimizar el uso de la energía seleccionada y campañas de educación que inciten al ahorro de energía.

6.2.9. Acción de los fenómenos meteorológicos

La costa marítima de la provincia de Buenos Aires está expuesta a los fenómenos naturales como son las tormentas estacionales o Sudestadas. Estos fenómenos meteorológicos tienen un papel importante en la economía debido al peso de la actividad turística. Si bien su presencia no se puede evitar, una actitud de previsión activa que combine la protección ante el peligro de estos fenómenos y la conservación de los recursos naturales, simplifica los procesos de manejo y permite establecer un balance en la toma de decisiones sobre el tipo de construcción y ubicación de las urbanizaciones.

El desarrollo costero es susceptible de inundaciones y sensible al efecto del viento durante la temporada de tormentas y Sudestadas. La vulnerabilidad depende de su ubicación con respecto a la amplitud de la playa, la conservación o eliminación del médano y su tamaño, la dirección del viento, el oleaje y el ascenso del nivel del mar. La forma de la playa cambia naturalmente a lo largo del año o debido a la presencia de los fenómenos meteorológicos externos como las tormentas o Sudestadas, esta dinámica natural se mantiene si se establece una zona de restricción para la implantación de la urbanización.

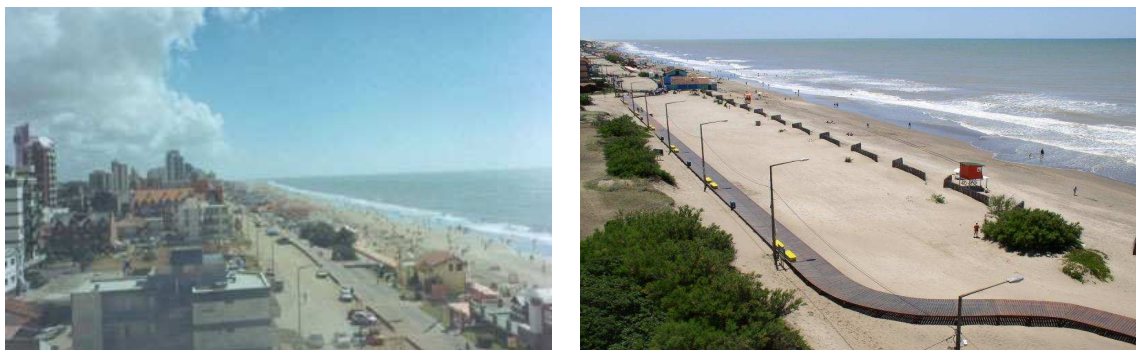
Si bien el primer trazado del plano original se localizó a 1.200 m. de la costa, es probable que simplemente se haya pensado como una estrategia para asegurar la aprobación por la Dirección de Geodesia y Catastro Provincial, y en realidad escondiera un fin oculto evidenciado en los siguientes loteos realizados sobre la zona

costera. La urbanización creció en forma espontánea, respondiendo a la demanda de terrenos y necesidades económicas del fundador. La cuestión radica en que a los nuevos fraccionamientos con la consecuente expansión edilicia y urbana, se sumó la apertura de la Avenida Costanera, debiendo decapitar el cordón dunar en la zona céntrica, por lo tanto, estas acciones poco responsables ambientalmente debilitaron la línea costera y favoreciendo la erosión.

Otra cuestión ya señalada, resulta de la concentración y consolidación de la construcción edilicia en altura, que implicó tareas de remoción del sedimento para poder construir los cimientos y alteración de las características topográficas del suelo. El mayor crecimiento urbano se registra en las décadas de los años sesenta y setenta del pasado siglo, y bajo la ausencia de un plan regulador. Recién en el año 1977 entra en vigencia la normativa provincial (Ley 8912/77) donde se determina la distancia y limita la construcción en altura, cuando ya la costa de Villa Gesell tomó los rasgos edilicios de una ciudad moderna, quedando decorada con altas torres.

Durante la etapa de mayor expansión del crecimiento urbano, se omitió delimitar una zona de restricción de construcción, cometiendo un grave error más agudizado en el sector céntrico, al decapitar cordón de médanos para trazar la Avenida Costanera, remover médanos y ubicar parte de la urbanización sobre ellos sin respetar la línea de cresta del médano que proporciona una protección natural. Desapareció el cordón de médanos que actuaba como reservorio de arena, por tanto se alteró la retroalimentación del flujo del sedimento playa/médano – médano/playa, produciendo un desequilibrio en la dinámica costera y en el flujo del agua subterránea. Al desaparecer el primer cordón de médanos y reemplazarse por grandes moles de cemento, el efecto de las tormentas impactó directamente sobre la playa, aumentando la vulnerabilidad de las construcciones.

IMAGEN Nº 23. ANTIGUA AVENIDA COSTANERA – RAMBLA Y ACTUAL SISTEMA COLECTOR DE ARENA



FUENTE: www.gesell.gov.ar (30/10/08)

Como ejemplo de la acción de los fenómenos meteorológicos se encontraron referencias de una fuerte sudestada en el año 1980, dos episodios seguidos que originaron un pronunciado escarpe (diciembre 2003 y julio 2004) y el más reciente, julio 2009. Si bien los efectos de las sudestadas de los años 2003 y 2004 erosionaron fuertemente el sector céntrico, la sudestada del año 2009 impactó a lo largo de todo el frente marítimo, arrasando mayor cantidad de arena en el sector sur (próximo al muelle de pescadores). Reconstruir el primer cordón de médanos permitirá crear una zona que cumplirá una doble función, por un lado actuará como área de

amortiguamiento que absorberá la energía del viento, disminuyendo su impacto, y por otro, devolverá a la playa su reservorio de arena.

Para mitigar los efectos de la erosión es preciso conservar el médano con su vegetación natural. Aunque tal vez resulte estéticamente más atractiva forestarla con especies introducidas, los beneficios obtenidos por la conservación de la flora nativa justifican su permanencia. El diseño del paisaje debe considerar las funciones que desempeñan los médanos, actuando como reservorio de arena, hábitat para muchas especies de fauna y flora, permiten la filtración del agua de lluvias, y proporcionan un ambiente estéticamente agradable.

Es fundamental asumir y entender el riesgo que representan las Sudestadas y tomar medidas específicas de mitigación para reducir el peligro a las comunidades, la infraestructura, y las actividades económicas. Las pérdidas humanas y económicas pueden ser reducidas mediante esfuerzos bien organizados para implementar medidas preventivas apropiadas, respecto a la percepción del peligro por el público y la emisión de alertas oportunas.

Un paso importante para mitigar el impacto de las Sudestadas es incorporar la evaluación del riesgo y el diseño de medidas de mitigación a la urbanización. Una de las medidas se basa en la recopilación de los registros históricos de los fuertes vientos en la zona, indagando información sobre la frecuencia y severidad de ocurrencia en el pasado. Es fundamental recolectar datos meteorológicos confiables para cada evento (estudios técnicos, noticias periodísticas) y estudiar la distribución de ocurrencia por cada mes del año, las frecuencias de la fuerza de los vientos y su dirección, las frecuencias de las mareas de tormenta, las variaciones en el ascenso del mar a lo largo de diferentes segmentos costeros, las frecuencias de inundación y su distribución espacial. El análisis estadístico proporciona un apoyo cuantitativo que ayuda a mitigar riesgos ambientales.

El diseño de medidas de mitigación incluye el estudio de los efectos a largo plazo. Las medidas de mitigación tanto estructurales como no estructurales se deben considerar según sus dificultades de implementación. Las medidas no estructurales consisten en políticas y prácticas de desarrollo que están diseñadas para evitar el riesgo (lineamientos para uso de tierras, predicción y alertas, conciencia pública y educación). Las medidas estructurales de mitigación se basan en la aplicación de códigos de construcción para controlar el diseño de edificios, ubicación y materiales empleados en su construcción.

6.3. La zona costera desde el discurso basado en la sostenibilidad

Los grandes desastres ecológicos contemporáneos revitalizaron la conciencia sobre la necesidad de mantener relaciones armónicas entre el hombre y el medio ambiente, generando un debate más profundo del impacto de la civilización industrial y postindustrial sobre el medio ambiente. En el inicio del siglo XXI el hombre ha comprendido que el hábitat tiene un límite y una vez superado, atenta contra la viabilidad de sus propios proyectos y del género humano. En este contexto, el desarrollo sostenible se transforma en una propuesta y alternativa, imponiéndose en las decisiones para la elaboración de programas nacionales y productos turísticos específicos.

En la actualidad, la sostenibilidad es un requisito de la calidad turística, segmentos de demanda cada vez más diversificados, que superan a los grupos de conservacionistas o ecologistas radicales, seleccionan destinos, tanto sitios naturales

como centros urbanos con bajo índice de contaminación. La calidad deficiente del medio natural afecta la competitividad de un destino y de las empresas que lo componen, repercutiendo en términos de empleo, captación de turistas, consumo turístico, cuyos resultados afectarán el progreso de la comunidad receptora. El concepto de sostenibilidad se relaciona con cuestiones éticas y estéticas, y además, tiene un profundo impacto en la orientación de los modelos de desarrollo, tecnología, organización para la producción y en el quehacer social y productivo cotidiano.

Villa Gesell, al igual que las restantes urbanizaciones enlazadas por la Ruta 11 – Interbalnearia, toma como soporte el espacio litoral. En coincidencia con la línea discursiva de Lozato Giortard (1990), en las urbanizaciones turísticas litorales, se considera el medio ambiente natural a partir de su función escénica, de soporte para la urbanización y de soporte para la estabilidad operativa. En la función escénica el medio ambiente es la base del atractivo privilegiando el paisaje contemplado, en la función de soporte para la urbanización el medio ambiente provee los recursos para el uso del suelo asumiendo el paisaje consumido y en la función de soporte para la estabilidad operativa permite el desarrollo de la economía.

Una urbanización turística debería estar responsablemente planificada y gestionada, evitando que efectos beneficiosos se transformen en consecuencias perjudiciales para el hombre y el medio ambiente, e intereses particulares prevalezcan sobre el diseño planificado. Un desarrollo anárquico y especulativo del turismo perjudica la protección y el buen uso de los recursos naturales y culturales. Esta situación conduce tanto a la degradación social como al deterioro medioambiental del sitio turístico, situación que repercute en la vida del destino.

Una gestión responsable del turismo lleva implícito la integración del sector turístico con los objetivos de desarrollo. Una urbanización turística inadecuada puede causar agresiones muy graves al medio ambiente y al equilibrio del medio social, derivando en una degradación del patrimonio natural y cultural y conduciendo a un cambio radical de las tradiciones y en el modo de vida de la población local. Cuando la población local compite con los turistas para acceder a la infraestructura y equipamiento público, se requiere un manejo adecuado para evitar un conflicto, siendo la gestión concertada la esencia del éxito del desarrollo responsable del turismo.

La diversidad de ecosistemas que presenta el espacio litoral en estudio motivó la urbanización turística; la inmovilidad de los recursos naturales requieren un acondicionamiento e infraestructura adecuada al medio ambiente, que solo es posible de lograr mediante la planificación del desarrollo turístico. En este contexto se plantea el problema principal de la adaptación de la gestión turística a los objetivos del desarrollo sostenible, la planificación tradicional consideraba que el éxito de una urbanización dependía de la concentración de turistas que pudiera convocar. En la actualidad la gestión de un desarrollo turístico debe favorecer la sostenibilidad y privilegiar un equilibrio entre la concentración de flujos turísticos y la capacidad de carga del medio ambiente, para evitar la contaminación ambiental y el rechazo del turismo por parte de la población local (Molina y Rodríguez, 1987).

El turismo sostenible está ligado a la noción de desarrollo sostenible, es decir un desarrollo que no cuestiona el medio ambiente natural y social; además, se asocia a la noción de duración y perennidad de los recursos naturales (agua, aire, sol y diversidad biológica) y de las estructuras sociales y humanas. El objetivo del desarrollo sostenible es compatibilizar las mejores condiciones del nivel de vida resultante y mantener las capacidades de desarrollo de las generaciones futuras (Vellas, 2004). El desarrollo turístico sostenible aspira evitar la degradación de los ecosistemas, los cambios en las tradiciones y formas de vida, la competencia para acceder al

equipamiento e infraestructuras y mantener el patrimonio cultural; es una forma de desarrollo turístico que debe permitir responder a las necesidades de los turistas preservando las oportunidades del futuro.

6.4. Manejo de la zona costera en Villa Gesell

Desde la mirada ambiental, el partido de Villa Gesell se construyó sobre un territorio litoral caracterizado por la presencia de un cordón de médanos. El fuerte crecimiento que registró la ciudad en la década de los años setenta, sumado al modernismo y las lógicas del mercado de ese momento, condujo a la decapitación del cordón de médanos en el sector céntrico para realizar la apertura de la Avenida Costanera (entre Alameda 303 y Paseo 120), acentuando el riesgo de erosión costera. Al retirar el médano se eliminó el reservorio de arena que alimentaba a la playa, por ende se alteró la dinámica costera.

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 convirtió en un sitio de estacionamiento con fuerte demanda durante las horas de uso intensivo del recurso playa. La Avenida Costanera se integró al 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.

En la década de los años ochenta, 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 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 equipamiento turístico construido sobre la arena, balnearios (con piscinas y canchas de paddle) y restaurantes, emplearon materiales rígidos en la 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 escorrentías sobre la arena formando escarpes en la playa y acentuando el proceso de erosión.

El crecimiento urbano acelerado 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 que residenciales y espacialmente concentrados y 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 setenta favorecieron la pavimentación de las principales arterias en diferentes sectores de la ciudad. En distintas etapas se pavimentó la Avenida 3, que es el eje principal de circulación de la ciudad; se conecta con la Avenida Buenos Aires que conduce al acceso de la Ruta 11 - Interbalnearia y vincula los tres sectores de la ciudad (Norte, Centro y Sur). Adopta un diseño longitudinal y sinuoso, que atraviesa 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 la barrera de médanos 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.

Para facilitar la circulación peatonal en la zona costera, en la década los años noventa se construye una rambla de madera, sobre elevada, en el lateral de la Avenida Costanera y en sentido paralelo a la línea de playa.

La zona costera sufre una fuerte presión antrópica, a inicios del año 1980 se perciben las primeras evidencias erosivas, especialmente en la zona céntrica, al alterar el equilibrio entre el sistema de médanos y la playa, producido por la urbanización. Los efectos negativos reflejan un deterioro de la calidad ambiental y del paisaje, así como la banalización de la zona costera, situación que conduce a la pérdida de valores y la ausencia de singularidad, decorando el paisaje litoral con un diseño de equipamiento similar a otras zonas costeras sin importar la localización geográfica donde se encuentren.

En el año 1980 la costa se vio afectada por una fuerte sudestada que se llevó gran parte de la superficie de arena de la playa. El mismo fenómeno meteorológico azotó en diciembre de 2003 y en julio de 2004 originando un brusco escarpe en la playa debido al retiro de la arena. Los alertas de la naturaleza despertaron preocupación en la comunidad. Ante el peligro de repetirse nuevas Sudestadas, por iniciativa del gobierno local, se creó la Comisión de Gestión de Calidad del Frente Costero, 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. 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 significa perder la playa en el sector céntrico de la ciudad.

Si bien desde el año 1995 se había disminuido el volumen de construcción sobre la arena, dado que el gobierno local decide no renovar las concesiones de las unidades fiscales que caducan, era necesario tomar una medida rápida para frenar la erosión costera. Se recuperan quince unidades fiscales y se decide demolerlas. Sin embargo, el ambiente requería una solución más drástica que incluye a demolición de la totalidad de las unidades turísticas fiscales.

Las dos Sudestadas sucesivas despertaron preocupación en la comunidad local para recuperar la zona costera, especialmente en el área central de la ciudad (entre Avenida Buenos Aires y Paseo 130), que resultó el sector más afectado como consecuencia de la decapitación del cordón de médanos para la apertura de la Avenida Costanera y la presencia de las construcciones de material concreto realizadas en la arena para brindar servicios de equipamiento de playa y la evacuación de pluviales directamente sobre la arena.

En concordancia con estudios realizados por Isla (2010), la urbanización implicó la impermeabilización de las lagunas originales localizadas en los bajos intermedanosos, durante los períodos de lluvia el aporte pluvial se acumula naturalmente en el antiguo bajo y el exceso de agua discurre hacia la playa. En su

traslado arrastra la basura urbana dejándola depositada sobre la arena y origina zanjas en la playa.

Los distintos problemas ambientales requieren una rápida solución, siendo imprescindible la implementación de acciones que tiendan a reducir la erosión costera, dado a la condición compartida de ser localidades marítimas donde el turismo se convierte en una monoactividad.

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. De esta manera, las autoridades locales solicitan cooperación técnica a un equipo profesional que presenta un proyecto de recuperación de playas. El primer proyecto no logró el consenso institucional y quedó en el olvido, pero ante la repetición de 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 comienza una nueva ronda de reuniones con la firme convicción de retomar la idea postergada e iniciar las obras de recuperación del frente costero.

Como estrategia para reducir el riesgo ambiental, el gobierno local instrumentó el “Plan de Manejo Integrado del Frente Costero de Villa Gesell” (Ordenanza Municipal Nº 2050/06), con el objetivo de concienciar 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 del Partido de Villa Gesell.

Se define como frente costero al espacio comprendido entre la línea de rivera y el frente costero del partido, incluyendo el Paseo Costanero y el ámbito de jurisdicción abarca a todo el partido, desde el norte lindando con el Partido de Pinamar y hacia el sur con el Partido de Mar Chiquita. Las acciones se basan en cinco ejes centrales:

- El cierre de la Avenida Costanera y traslado de la rambla.
- 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 cierre de la Avenida Costanera se realizó en tres etapas. Primero se cerró el tramo sin frentistas (Paseos 112 a 114), luego, 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).

El desafío más grande está en la recuperación de arena para reconstruir el médano. Para lograrlo se instalan colectores o enquinchados, utilizando materiales naturales como los palos de álamo y orientados de acuerdo a los vientos predominantes, que actúan como una trampa de arena. De esta manera, se espera que el viento aporte arena para poder reconstruir el antiguo cordón de médanos decapitado. La arena es trasladada por el viento y queda atrapada en el enquinchado, reconstruyendo el antiguo cordón de médanos 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 (1.50 m. 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 mencionada normativa impone una zonificación del frente costero y la regulación de su uso implica la reducción del número de balnearios (también denominadas Unidades Turísticas Fiscales – U.T.F.). De 76 concesiones de gastronomía y/o sombra, solo se permiten 50 unidades integrales, según el siguiente detalle de zonificación:

- Zona Norte (N). Desde el límite norte de Villa Gesell con la localidad de Cariló hasta Calle 313.
- Zona Norte Villa Gesell (NVG). De Calle 313 a Calle 303 - 9 U.T.F.
- Zona Micro Centro (MC). Desde 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.

El plan introduce el término Unidad Turístico Fiscal (U.T.F.), entendiéndose por tal a todo bien del dominio público destinado a la actividad, servicio, explotación, aprovechamiento o fomento turístico, cuyo significado expresa el lugar a concesionar por la municipalidad identificado con número de lote y la zona a la que corresponda. Se establece un total de cincuenta unidades turísticas fiscales para las zonas anteriormente mencionadas, según el siguiente detalle de ubicación:

- **Zona Norte Villa Gesell (NVG).** Nueve U.T.F. denominadas Lote 01 NVG, Lote 02 NVG, Lote 03 NVG, Lote 04 NVG, Lote 05 NVG, Lote 06 NVG, Lote 07 NVG, Lote 08 NVG y Lote 09 NVG.
- **Zona Micro Centro (MC).** Once U.T.F. denominadas Lote 01 MC, Lote 02 MC, Lote 03 MC, Lote 04 MC, Lote 05 MC, Lote 06 MC, Lote 07 MC, Lote 08 MC, Lote 09 MC, Lote 10 MC y Lote 11 MC.
- **Zona Centro (C).** Doce U.T.F. denominadas Lote 01 C, Lote 02 C, Lote 03 C, Lote 04 C, Lote 05 C, Lote 06 C, Lote 07 C, Lote 08 C, Lote 09 C, Lote 10 C, Lote 11 C y Lote 12 C.

- **Zona Sur Villa Gesell (SVG).** Dieciséis UTF denominadas Lote 01 SVG, Lote 02 SVG, Lote 03 SVG, Lote 04 SVG, Lote 05 SVG, Lote 06 SVG, Lote 07 SVG, Lote 08 SVG, Lote 09 SVG, Lote 10 SVG, Lote 11 SVG, Lote 12 SVG, Lote 13 SVG, Lote 14 SVG, Lote 15 SVG y Lote 16 SVG.
- **Zona Mar de Las Pampas (MDP).** Una U.T.F. denominada Lote 01 MDP.
- **Zona Mar Azul (MA).** Una U.T.F. denominada Lote 01 MA.

Al mismo tiempo se crea el Área de Playas que depende de la Secretaría de Turismo y Cultura de la Municipalidad de Villa Gesell. Tendrá a su cargo todo lo concerniente a la gestión de temas vinculados a la playa. Serán funciones del área:

- Evaluar anualmente los resultados de la aplicación del Plan y proponer las reformulaciones que resulten convenientes.
- Llamar a licitación U.T.F.
- Controlar la aplicación del plan y aplicar las sanciones correspondientes.
- Controlar el cumplimiento de la gestión de calidad en playas.
- Concienciar y difundir cuestiones vinculadas con la seguridad en playas, prácticas de uso y conductas permitidas.
- Celebrar convenios, autorizar y controlar las acciones publicitarias y de promoción que se lleven a cabo dentro del frente marítimo del partido.
- Controlar en conjunto con la Secretaría de Planeamiento, la ejecución de las obras realizadas en el frente marítimo.
- Coordinar el Operativo de Seguridad en Playa y en conjunto con las direcciones correspondientes, toda actividad cultural y/o deportiva.

Entre las acciones de preservación del frente costero se encuentra la implementación de un Programa de Protección y Recuperación del Frente Costero, con el objetivo de recuperar, proteger y mantener el frente costero. A tal fin, queda prohibido el tránsito de equinos y de todo tipo de vehículos a motor, a vela o tracción a sangre, en la playa.

Se establecen las zonas de bocas náuticas públicas para el uso exclusivo de ingreso y egreso de embarcaciones náuticas particulares y/o comerciales (con motor, hélice y/o fuera de borda) en Calle 312 (NVG), Paseo 150 (S) en coincidencia con Prefectura Naval Argentina y en Calle 47 de la localidad de Mar Azul. En tanto que, en el Paseo 112 (ZMC) se establece la bajada náutica pública con uso exclusivo de ingreso y egreso de embarcaciones náuticas sin motor para la realización de actividades recreativas y deportivas. Al mismo tiempo se fija en el Paseo 129 (C) como boca náutica pública de uso exclusivo para pesca artesanal.

Una mención especial requiere el Paseo Costanero. El nuevo plan determina el cierre definitivo de la Avenida Costanera entre la calle 303 y el Paseo 129, solo se permiten accesos señalizados para el uso exclusivo de vehículos de emergencia (Ambulancia, Policía, Bomberos, Municipalidad, Seguridad en Playa) y el traslado del Paseo Peatonal Rambla Costanera hacia la vereda opuesta donde se encontraba instalado.

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 ocupando una superficie construida en material de 21.000 m², en el año 2006 se licitaron 50 unidades turísticas fiscales de playa y durante la temporada 2007-2008 se redujo a 8.000 m² y para la temporada 2010-2011 la playa se presenta libre de construcciones de cemento. 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, la reconversión y reducción del número de balnearios se intenta incorporar 60.000 m² de playa pública.

TABLA N° 9 – SUPERFICIE DE BALNEARIOS

Zona	Dimensiones de lotes
N	---
NVG	80 x 20 mts.
MC	70 x 20 mts.
C	70 x 20 mts.
SVG	80 x 20 mts.
S	---
MdP	120 x 20 mts.
MA	120 x 20 mts.
FDTS	---
R	---

FUENTE: Elaboración propia en base a Ordenanza Municipal N° 2050/06

La implementación del presente plan requería la adhesión de los concesionarios de unidades turísticas fiscales en vigencia al momento de su implementación. De tal manera, se dispuso que el vencimiento de las concesiones fuera el 31 de marzo de 2006 (fecha de promulgación de la ordenanza municipal). Para adherir al plan, los Concesionarios de las Unidades Turísticas Fiscales debieron 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.

En la normativa se determina que los Concesionarios de Unidades Turísticas Fiscales en vigencia antes de la implementación del plan tenían como único plazo de adhesión hasta el primer día hábil del mes de mayo de dos mil seis (2006), debiendo celebrar fehacientemente, un acuerdo con el Departamento Ejecutivo Municipal, para poder participar de las futuras licitaciones. Todo Concesionario de Unidades Turísticas Fiscales que adhiriera presente plan en los plazos estipulados, recibiría cinco (5) puntos por cada año de explotación renunciado, llegando a la suma máxima de quince (15) puntos, suma computable en el puntaje por antecedentes para la licitación de futuras unidades.

En el caso que los Concesionarios de Unidades Turísticas Fiscales vigentes que no adhirieran al nuevo plan en el plazo establecido, se seguirán rigiendo por el

Pliego de Bases y Condiciones de su propia concesión. Su vencimiento será indefectiblemente el determinado en el contrato de concesión y no se contemplará prórroga bajo ningún concepto. Tampoco obtendrán puntaje por antecedentes para la licitación de futuras Unidades Turísticas Fiscales.

La normativa establece como temporada mínima de explotación 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.

En cuanto a las obligaciones que deberán cumplimentar los concesionarios se destaca el respeto de las condiciones naturales del terreno que se 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. Se debe mantener la playa pública limpia, incluyendo el frente de la unidad, las áreas adyacentes.

La limpieza de la playa implica la disposición de cestos para la recolección de residuos realizados en madera y cantidad suficiente dentro del sector concesionado y en los alrededores del mismo. Es obligación del concesionario depositar con la frecuencia establecida para el servicio de recolección de residuos, los recipientes producto de su actividad, en lugares que se encuentren al alcance de los vehículos recolectores y en el horario establecido. Los residuos deberán ser colocados en recipientes con tapa para evitar la dispersión de los mismos.

Entre los servicios obligatorios a brindar en las unidades turísticas fiscales se encuentran el alquiler del tendido de sombra con derecho al uso de servicios sanitarios y duchas de agua fría y caliente, alquiler de elementos accesorios (reposeras, lonas, etc.), vigilancia y seguridad de bañistas a través del servicio de guardavidas, sanitarios públicos sin restricciones de acceso, servicio de alimentación en la playa y en el edificio, servicio de kiosco y servicios de recreación según diferentes edades. La enunciación de estas especificaciones no exime al concesionario de adoptar y desarrollar todas las precauciones, actividades y menesteres que hagan al mejor cumplimiento del funcionamiento y mantenimiento de la unidad.

En relación a las pautas generales del diseño de los balnearios, se adopta el modelo de balneario tipo que concibe la obra con estilo, generando espacios intermedios entre el exterior e interior y entre volúmenes edificados, como medios propicios para el uso y disfrute de la playa. El equipamiento debe contemplar técnicas de construcción en seco y el uso exclusivo de madera para la estructura de pilotes, terrazas, solados, accesos, escaleras y rampas. La estructura del edificio se resolverá con ausencia de mampostería, ya sea con pórticos, pilotes o columnas de madera; los pilotes de elevación de terreno natural tendrán una altura 1.50 m. a 2.00 m.

En el tratamiento paisajístico del entorno de las unidades fiscales se debe privilegiar la conservación y recreación de las características originales de la playa, suelo y especies vegetales. Reducir espacios internos de circulación y el volumen de las obras, incentivando la disminución de concentraciones de edificios en la playa. La altura máxima de los nuevos balnearios no podrá superar los 6 m. medidos desde el nivel de apoyo en el suelo natural, sin exceptuar ninguna estructura (ni tanques, ni ventilaciones).

Los balnearios deberán disponer de una planta de tratamiento de efluentes cloacales (si no contaran con el servicio correspondiente) y la provisión de agua potable

por medio de una perforación a la segunda napa. Es obligatorio implementar accesos para personas con capacidades diferentes, a través de rampas hasta la edificación y hacia la playa. La superficie ocupada por los servicios sanitarios de uso público no se tendrá en cuenta en el cómputo de la capacidad máxima.

En las zonas que no poseen red cloacal, el tratamiento de aguas servidas se efectuará a través de una planta de tratamiento ubicada de modo tal que las condiciones climáticas y/o geográficas no la inhabiliten y/o afecten su funcionamiento. El mismo criterio se emplea en los lugares que no poseen red de agua corriente, debiendo proveerse por medio de perforación a segunda napa.

La superficie comprendida en cada unidad fiscal está dividida según los sectores de explotación. La playa presenta zonas para recreación y de uso y explotación del frente costero. Los sectores están constituidos por lotes de playa, sector de edificación, sector de juegos para niños y playa de uso público.

El sector de lotes de playa contempla la instalación de carpas y sombrillas, su extensión está regulada en función a la zona en que se encuentra, delimitada en el Plan Integral de Manejo Costero. El sector de edificación corresponde al área ocupada por la construcción de la unidad fiscal. El sector de juegos para niños está destinado al uso de recreación, se encuentra fuera del lote de carpas en el espacio aledaño a la unidad, con una superficie máxima de 50. El sector de playa de uso público está destinado para la utilización y goce de todo bañista, ubicado delante y lateralmente a las concesiones.

Al poco tiempo de promulgada la ordenanza, las obras de remodelación del frente costero fueron paralizadas debido a la presentación de un recurso judicial impuesto por un residente. Una vez superada las instancias legales, promediando el mes octubre del año 2006 y muy próximo al inicio de la temporada, 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 del año 2007 se presentó otro recurso de amparo ante la justicia y en febrero del 2008 fue resuelto otorgando viabilidad y continuidad a la propuesta de remodelación y ratificando los términos de la Ordenanza Municipal 2050/06. Por ende, durante el transcurso del invierno del año 2010 se procedió a demoler los últimos balnearios construidos con cemento.

Por otra parte, hasta el año 2004 existía en el centro de Villa Gesell la Avenida Costanera con 3 km. de extensión, a partir del reordenamiento costero es reemplazada por el Paseo Peatonal o rambla de madera sobre elevada. De esta manera se estima incorporar 60.000 m² a la playa pública y retirar todo el material consolidado en el frente costero. Al mismo tiempo se prohíbe la extracción de arena en el frente costero y se instalan colectores (enquinchados) en todos los sectores donde se aprecie una pérdida en el volumen de arena.

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 y las acciones implementadas que buscan disminuir el riesgo de erosión costera.

6.5. Marco normativo de referencia para la definición de la zona costera

En coincidencia con la metodología de estudio de la zona costera propuesta por Barragán Muñoz (2003), aplicando la teoría de sistemas, propone el análisis del subsistema natural, subsistema socio-económico y subsistema jurídico. Tanto el subsistema natural como el subsistema socio-económico, han sido desarrollados en los capítulos precedentes, restando la consideración del marco normativo sobre la zona costera.

El análisis del marco legal implica realizar una breve revisión de las leyes y planes directamente relacionados con la zona costera del destino turístico, promulgados con posterioridad del inicio de las obras que conforman la urbanización turística. Se considera oportuno incluir el aspecto normativo dentro de las medidas de mitigación, porque si las obras de la urbanización turística y la gestión de las mismas, se realizan ajustándose estrictamente a las cuestiones contempladas en el marco normativo ambiental, se reduciría considerablemente su impacto.

La costa, entendida como una zona de interfase entre la tierra y el mar, presenta una superficie variante donde se producen complejas interrelaciones. Por un lado, el límite del mar varía con cada ciclo de mareas; por otra parte, en algunas costas se torna difícil determinar el límite de la playa, tanto en costas bajas sedimentarias como en altas de tipo acantilado. Si a la variabilidad en la línea de costa se agrega la erosión, resulta más complicado establecer un límite.

Existen diferentes leyes y decretos, tanto nacionales, como provinciales y municipales que determinan la jurisdicción de los espacios marinos y costeros, y el conjunto de las normativas vigentes resulta un tanto complejo de aplicar, dado que en algunos casos su interpretación jurídica y administrativa resulta confusa, requiriendo un análisis técnico minucioso a cargo de un profesional especializado en estas temáticas, para brindar asistencia técnica a cada situación en particular.

Al aplicar una escala de estudio local, la Ordenanza Municipal N° 2050/06, se convierte en la norma específica que regula el equipamiento en la zona costera. El aspecto más destacable ha sido la implementación, si bien comenzó a regir en el año 2006, luego de cinco años se logró cumplir con uno de sus objetivos, basado en la demolición de los balnearios construidos con cemento. El análisis de esta norma ha sido contemplado en el acápite anterior.

A continuación se presenta una recopilación del marco normativo vinculado con la zona costera, donde se rescata la evolución del pensamiento jurídico sobre el litoral y la definición de algunos conceptos básicos. Se trata de una recopilación enunciativa, donde se ha intentado reproducir los textos más vinculados con el devenir jurídico de la zona costera, por lo tanto, al realizar la selección primó un criterio no exhaustivo. Por último, se agrupan bajo dos grandes cuestiones: el marco normativo vinculado con el ecosistema marino y con el ecosistema terrestre.

6.5.1. Marco normativo regulatorio del ecosistema marino

- **Ley Nacional 23.968/91 - Espacios Marítimos**

La ley fue publicada en el año 1991 y establece la línea base de la República Argentina, a partir de las cuales se miden sus espacios marítimos, las líneas de base normales y de base rectas. Para la provincia de Buenos Aires establece la línea que

marca el límite exterior del Río de la Plata en los artículos 1º) y 7º) del Tratado del Río de la Plata y su Frente Marítimo.

El artículo 6º) define: ... *“La plataforma continental sobre la cual ejerce soberanía la Nación Argentina, comprende el lecho y el subsuelo de las áreas submarinas que se extienden más allá de su mar territorial y a todo lo largo de la prolongación natural de su territorio hasta el borde exterior del margen continental, o bien hasta una distancia de doscientas (200) millas marinas medidas a partir de las líneas de base que se establecen en el artículo 1 de la presente ley, en los casos en que el borde exterior no llegue a esa distancia”...*

- **Ley Nacional 24.543/95 - Adhesión Convención de las Naciones Unidas sobre el Derecho del Mar**

La Convención de las Naciones Unidas sobre el Derecho del Mar, fue adoptada por la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre el derecho del Mar (1982) y firmada por la República Argentina en 1984.

Se definen una serie de términos para una correcta aplicación. Por "Zona" se entienden los fondos marinos y oceánicos y su subsuelo fuera de los límites de la jurisdicción nacional; "Autoridad" se entiende la Autoridad Internacional de los Fondos Marinos; "actividades en la Zona" son todas las actividades de exploración y explotación de los recursos de la Zona; "contaminación del medio marino" es la introducción por el hombre, directa o indirectamente, de sustancias o de energía en el medio marino incluidos los estuarios, que produzca o pueda producir efectos nocivos tales como daños a los recursos vivos y a la vida marina, peligros para la salud humana, obstaculización de las actividades marítimas, incluidos la pesca y otros usos legítimos del mar, deterioro de la calidad del agua del mar para su utilización y menoscabo de los lugares de esparcimiento.

Regula el mar territorial y la zona contigua, en el artículo 2º) establece el régimen jurídico del mar territorial, del espacio aéreo situado sobre el mar territorial y de su lecho y subsuelo, indicando que la soberanía del Estado ribereño se extiende más allá de su territorio de sus aguas interiores, a la franja de mar adyacente designada con el nombre de mar territorial. La soberanía sobre el mar territorial se ejerce con arreglo a esta Convención y otras normas de derecho internacional.

El artículo 5º) establece los límites del mar territorial: ... *“la línea de base normal para medir la anchura del mar territorial es la línea de bajamar a lo largo de la costa, tal como aparece marcada mediante el signo apropiado en cartas a gran escala reconocidas oficialmente por el Estado ribereño”* ... En el caso de costas rectas, el trazado de las líneas de base se establece siguiendo la dirección general de la costa (artículo 7º).

El artículo 76º) define la plataforma continental indicando: ... *“La plataforma continental de un Estado ribereño comprende el lecho y el subsuelo de las áreas submarinas que se extienden más allá de su mar territorial y a todo lo largo de la prolongación natural de su territorio hasta el borde exterior del margen continental, o bien hasta una distancia de 200 millas marinas contadas desde las líneas de base a partir de las cuales se mide la anchura del mar territorial, en los casos en que el borde exterior del margen continental no llegue a esa distancia”* ...

El artículo 145º) protege el medio marino contra los efectos nocivos que puedan resultar de las actividades, con la intención de prevenir, reducir y controlar la contaminación del medio marino, incluidas las costas, la perturbación del equilibrio

ecológico del medio marino, que surjan de actividades tales como la perforación, el dragado, la excavación, la evacuación de desechos, la construcción y el funcionamiento o mantenimiento de instalaciones, tuberías y otros dispositivos relacionados con tales actividades. También propone proteger y conservar los recursos naturales de la zona y prevenir daños a la flora y fauna marina.

La normativa delimita jurisdicciones sobre el espacio marítimo, reglamentando el mar territorial con jurisdicción provincial sobre los recursos vivos. Según la Convención del Mar, el mar territorial es el sector del océano donde un Estado ejerce plena soberanía. La Nación Argentina posee y ejerce soberanía plena sobre el mar territorial, así como sobre el espacio aéreo, el lecho y el subsuelo de dicho mar. En el mar territorial se reconoce a los buques de terceros Estados el derecho de paso inocente, siempre que el mismo se practique de conformidad con las normas del derecho internacional y a las leyes y reglamentos que la República Argentina dicte en su condición de Estado ribereño.

- **Ley Nacional 24.922/97 - Régimen Federal de Pesca**

La ley 24922 del año 1997 establece el Régimen Federal de Pesca, fomenta el ejercicio de la pesca marítima en procura del máximo desarrollo compatible con el aprovechamiento racional de los recursos vivos marinos, promueve la protección efectiva de los intereses nacionales relacionados con la pesca y promueve la sustentabilidad de la actividad pesquera, fomentando la conservación a largo plazo de los recursos, favoreciendo el desarrollo de procesos industriales ambientalmente apropiados que promuevan la obtención del máximo valor agregado y el mayor empleo de mano de obra argentina.

El artículo 3º) determina que las provincias con litoral marítimo (Buenos Aires, Río Negro, Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego) ejercerán la jurisdicción plena hasta las 12 millas marinas náuticas, para los fines de su exploración, explotación, conservación y administración, los recursos vivos que poblaren las aguas interiores y mar territorial argentino adyacente a sus costas.

6.5.2. Marco normativo regulatorio del ecosistema terrestre

- **Constitución de la Nación Argentina**

La actual Constitución, reformada en 1994, agregó un nuevo artículo (art. 41º) que establece el derecho a un ambiente “sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras”, junto con el deber de preservarlo.

En el Artículo 124º) de la Constitución Nacional se establece: ...“*Corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio.*” Se desprende de este artículo que los recursos naturales existentes en las playas pertenecen al dominio provincial, reafirmando el artículo 4º) de la ley 17.711/33.

La cuestión más contradictoria se presenta al intentar definir el límite del dominio público. Para el ambiente en estudio, el problema se plantea a partir del siguiente cuestionamiento: *¿Hasta dónde llega el dominio público?*

Desde la línea de pie de médano o acantilado hacia tierra adentro, la normativa provincial ha delimitado franjas que han ido ampliando el dominio público de la franja costera. Pero, la sanción de las leyes y decretos en tal sentido ha sido posterior a la

urbanización costera de la mayoría de las ciudades y poblados de la costa bonaerense, por lo que en la actualidad se aplicarían a la ampliación de los mismos, y como pautas de creación de nuevos asentamientos.

Así por ejemplo, el decreto –ley 8.912/77 de ordenamiento territorial y uso del suelo de la provincia de Buenos Aires, sancionado en 1977 y modificado en 1983, establece la ampliación del dominio público provincial 100 m. más allá de las playas, explicitando que, al crear o ampliarse núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico, deberá delimitarse una franja de 100 m. de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado y que será cedida gratuitamente a la provincia y destinada a usos complementarios al de la playa

- **Código Civil Argentino**

La normativa más antigua que hace referencia a la zona costera aparece en el Código Civil Argentino, que comenzó a regir en el año 1871. En el artículo 2.340º) (reformado por Ley Nacional Nº 17.711/33) se enumeran los bienes de dominio público (bienes afectados al uso de todos, no susceptibles de apropiación privada por su naturaleza), incluyendo las playas. En el ítem 4º) se menciona: ... *“Son bienes públicos del Estado las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias y no en ocasiones de extraordinarias de tempestades ...”* Por ende, los recursos naturales de las playas son dominio de las provincias.

El artículo 2.750º) al mencionar la línea de ribera establece que la delimitación de las propiedades contiguas, es un acto típicamente administrativo cuando depende del dominio público.

- **Ley Provincial 3.487/13 - Ley sobre fundación de nuevos centros de población**

En la investigación realizada por Juárez y Mantobani (2006:45), destacan que: ... *“los pueblos surgidos a principios del siglo XX se regían por la Ley Provincial 3487/13”* ..., donde se establecen las condiciones para la fundación de nuevos centros de población; sin embargo, este marco normativo no considera las condiciones particulares de las urbanizaciones litorales, quedando sin legislar aspectos relevantes vinculados con la topografía del terreno y su adaptación con el menor costo ambiental posible.

Agregan los autores: ... *“Las pocas reservas de tierras para usos públicos, no contemplaban los servicios a ser prestados ni quienes debían ser los prestadores, no determinaban ni daban pautas sobre las dimensiones, usos y formas de ocupación. Tampoco planteaba la definición de “playa”, ni tenía en cuenta los aspectos dinámicos ligados a la misma”* ... Ante el vacío del marco legal, se favoreció la fundación de pueblos balnearios a distancias mínimas del mar o sobre el cordón litoral de médanos.

- **Decreto 9.196/50 – Fraccionamientos en la costa Atlántica de la Provincia de Buenos Aires**

En el año 1950 se dicta el Decreto 9196 con la intención de reglamentar los fraccionamientos que se realicen sobre la costa Atlántica y zonas de médanos vivos de la provincia de Buenos Aires. Aquí aparece una aproximación al significado de la palabra playa, en base a dos zonas diferenciadas:

- Ribera externa. Franja paralela y contigua a la playa, sujeta a la entrada de mar durante las mareas astronómicas y eólicas, con carácter de uso público.
- Avenida Costanera. Espacio contiguo a la ribera externa, de 100 m. de ancho.

Si bien el Decreto 9.196/50 comienza a delimitar la playa, no hace mención precisa de la superficie comprendida en el espacio intermareal y expresada en alguna unidad de medida. Otra cuestión importante de este decreto, es que limita el proceso de subdivisión de las tierras y prohíbe realizar loteos en zonas de médanos vírgenes.

- **Decreto - Ley 8.912/77 - Ordenamiento territorial y uso del suelo en la provincia de Buenos Aires**

El Decreto – Ley 8.912/77 rige el ordenamiento del territorio de la Provincia de Buenos Aires y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo. Entre los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial, se destacan las aspiraciones vinculadas con el medio ambiente:

- a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) Proscribir acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) Crear condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) Preservar áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) Implantar mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que brinden al gobierno municipal los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, para asegurar el proceso de ordenamiento y renovación urbana salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, para asegurar la formulación propuesta, realización, procurando satisfacer los intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

En el artículo 7º) presenta una clasificación y definición de diferentes tipos de zonas y espacios, se destacan las contempladas en el caso en estudio:

- a) *Zona residencial. Destinada para asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.*
- b) *Zona residencial extraurbana. Destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.*
- c) *Zona comercial y administrativa. Destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.*
- d) *Zona de esparcimiento. Destinada a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.*
- e) *Zona industrial. Destinada a la localización de industrias agrupadas, para la localización se consideran los efectos sobre el medio ambiente, las conexiones con la red vial principal, la provisión de energía eléctrica, los desagües industriales y agua potable.*

- f) *Zona de reserva. Sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.*
- g) Zona de reserva para ensanche urbano. Sector delimitado por el municipio previendo futuras ampliaciones del área urbana.
- h) Zona de recuperación. Debido a su estado actual, no es apta para usos urbanos, aunque resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.
- i) *Zona de recuperación de dunas o médanos vivos. Áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.*
- j) Zona de usos específicos. Delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

El artículo 14^o) reglamenta el proceso de ocupación del territorio, tanto para la creación como la ampliación de núcleos urbanos o centros de población. ⁱⁱ Resulta interesante incluir el artículo 23^o) donde se establece: ... *“Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia”* ... Luego agrega que se deberá preservar la topografía natural del área y adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas para asegurar el escurrimiento de las aguas pluviales; según el tipo de uso, la intensidad de ocupación y el parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

El artículo 25^o) define el concepto de uso del suelo, y en los dos siguientes (modificados por el Decreto Ley 10128/83) se detallan los diferentes usos y sus restricciones. ⁱⁱⁱ

El artículo 42^o) define el factor de ocupación total (F.O.T.): coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella y el factor de ocupación del suelo (F.O.S.): relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. Ambos factores determinarán los volúmenes edificables. El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

El artículo 44^o) determina que el plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca. El artículo 48^o) delega en los municipios la reglamentación para cada zona, garantizando la presencia de centros de manzanas libres de edificación, áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, para la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

El artículo 58^o) Decreto Ley 10128/83 reglamenta la creación o ampliación de núcleos urbanos lindantes con el Océano Atlántico y establece: ... *“ se deberá delimitar una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parqueada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es*

propiciada por el mismo” ... Este artículo reglamenta las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, y establece que:...”no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros”.

En artículo 56º) indica que los propietarios de los predios que soliciten la creación o ampliación de núcleos urbanos deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

Por último, resulta interesante mencionar el artículo 80º) donde establece la organización física del territorio estructura en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. En los sectores promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados o de reserva, se determinará el uso, ocupación y subdivisión del suelo, obras de infraestructura, servicios y equipamiento y normas sobre características morfológicas.

Esta ley trató de frenar los loteos realizados sobre el frente costero, estableciendo normativas relacionadas con la ocupación y uso de la costa. Deroga a la Ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires (3487/13).

- **Decreto Provincial Nº 10.391/87 - Línea de Ribera Provincia de Buenos Aires**

El Decreto 10391 surge de una serie de consideraciones planteadas donde resultaba poco preciso determinar un límite. La línea de base o línea de ribera es la línea divisoria entre la superficie acuática y la terrestre que determina las zonas de jurisdicción. En la provincia de Buenos Aires, surge de aplicar el Decreto Provincial Nº 10.391/87, artículo 2º) que establece: ...*“Las metodologías y procedimientos de fijación de la línea de ribera marítima, estarán dados por un criterio mixto que contemple la cota de nivel de las altas mareas normales a partir de la totalidad de los fenómenos naturales que por su importancia y regularidad, pasan a convertirse en fenómenos normales, y la adaptación de esta al rasgo geomorfológico generado. En este último caso, sea el espaldón de la playa cuando hubiera desarrollo de médanos, o el pie del acantilado cuando no lo hubiera.”*

El artículo 3º) agrega: ... *“En zonas que hubieran sido pasibles de acciones depredatorias o devastadoras por acción del hombre o artificiales, deberá recurrirse a la medición altimétrica que recepte las altas mareas normales con la modalidad señalada en el artículo anterior, y como único medio incólume de expresión de la naturaleza” ...* En siguiente artículo se designa a la Dirección de Geodesia como el organismo encargado de determinar y fijar la línea de ribera marítima en la Provincia de Buenos Aires.

Si la línea de ribera no se puede determinar aplicando el criterio general, ya sea por falta de registros confiables o porque las zonas hubieran sufrido acciones devastadoras, el Código de Aguas (Ley 12.257) establece que ...*“se aplicará una combinación de criterios hidrológicos, hidráulicos, geomorfológicos y estadísticos evaluados a la luz de una sana y actualizada crítica”...*

- **Ley 10.907/90 - Reservas Naturales Provincia de Buenos Aires**

La ley 10.907 del año 1990 surge del Decreto 1869/90. Su texto fue actualizado por las leyes 12.459, 12.905 y 13.757. En el artículo 1º) establece las condiciones para declarar áreas de reservas naturales ... *“Serán declaradas reservas naturales aquellas áreas de la superficie y/o del subsuelo terrestre y/o cuerpos de agua existentes en la Provincia que, por razones de interés general, especialmente de orden científico, económico, estético o educativo deban sustraerse de la libre intervención humana a fin de asegurar la existencia a perpetuidad de uno o más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto, por lo cual se declara de interés público su protección y conservación”*.

El siguiente artículo determina que el área de reserva surgirá del interés público, siendo el Poder Ejecutivo el encargado de velar por la integridad, defensa y mantenimiento de los ambientes naturales y sus recursos, disponiendo de medidas de protección, conservación, administración y uso de dichos ambientes y sus partes.

El artículo 4º) establece las características a reunir para ser declarada como reserva natural, destacando el inciso b) *Ser representativa de uno o varios ecosistemas donde los hábitats sean de especial interés científico o encierre un paisaje natural de gran belleza o posea una gran riqueza de flora y fauna autóctona*. Entre los objetivos para la creación de una reserva natural, se destaca el ítem d) ... *“Conservar, en el estado más natural posible, ambientes o muestras de sistemas ecológicos y disponer permanentemente patrones de referencia respecto a ambientes modificados por el hombre”...*

El artículo 5º) enumera las actividades permitidas: investigación, educación y cultura, recreación y turismo; estando a cargo del Poder Ejecutivo dictar las normas y aprobar los planes de manejo de las Reservas y Monumentos Naturales. El reconocimiento de las reservas naturales, provinciales, municipales, privadas y mixtas, deberá ser establecido por ley (Ley 12459).

El artículo 10º) identifica los siguientes tipos de reservas naturales:

1. Según su estado patrimonial
 - a) Reservas naturales provinciales: son aquellas cuyo patrimonio territorial pertenece al Estado Provincial.
 - b) Reservas naturales municipales: son aquellas cuyo patrimonio territorial pertenece a un Municipio.
 - c) Reservas naturales privadas: son aquellas cuyo patrimonio territorial pertenece a entes distintos de los mencionados en los puntos a) y b).

2. Según su tipo:
 - a) Parques provinciales. Reservas naturales establecidas por su atractivo natural y para proteger la naturaleza y ofrecer solaz al pueblo y una fuente de educación.
 - b) Reservas naturales integrales. Protegen la naturaleza en su conjunto, solo se permiten exploraciones científicas, con acceso limitado.
 - c) Reservas naturales de objetivos definidos. Para proteger el suelo, flora, fauna, sitios u objetos naturales o culturales en forma aislada o conjunta. La actividad humana puede ser permitida, en forma reglamentada, y compatibilizando las necesidades de conservación de las especies y objetos de interés con las posibilidades de aprovechamiento y uso de los restantes recursos. Podrán ser reservas botánicas, faunísticas, geológicas

- o paleontológicas, de protección (de suelos y/o cuencas hídricas), escénicas (sitios naturales), educativas y de objetivos mixtos.
- d) Reservas de uso múltiple. Para la investigación y experimentación del uso racional y sostenido del medio y los recursos naturales
 - e) Refugios de vida silvestre. Zonas de conservación de la fauna, en áreas con características especiales, con hábitats críticos para la supervivencia de especies amenazadas que requieren de protección, con prohibición de caza científica y exhibición zoológica.

La normativa es mucho más amplia e incorpora los Monumentos Naturales, Parques Provinciales, Reservas de Uso Múltiple, reglamentando su zonificación y actividades permitidas.

- **Ley 11.723/95 - Medio Ambiente Provincia de Buenos Aires**

La Ley 11.723 del Medio Ambiente Provincia de Buenos Aires tiene como objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio y asegurar a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El artículo 2º) establece los derechos de los habitantes a gozar de un ambiente sano, adecuado para el desarrollo armónico de la persona, disponer la información vinculada al manejo de los recursos naturales que administre el estado, participar de los procesos que involucran el manejo de los recursos naturales, la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente, solicitar a las autoridades la adopción de medidas tendientes al logro del objetivo de la presente ley, y denunciar el incumplimiento de la misma.

En el siguiente artículo enuncia los deberes de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires: proteger, conservar y mejorar el medio ambiente y sus elementos constitutivos efectuando las acciones necesarias a tal fin y abstenerse de realizar acciones u obras que pudieran tener como consecuencia la degradación del ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Merece destacarse el artículo 5º), inciso b) que estipula: ... *“Todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente y/o sus elementos debe contar con una evaluación de impacto ambiental previa”* ... y establece en el inciso e) ... *“El Estado Provincial promoverá la formación de individuos responsables y solidarios con el medio ambiente. A tal efecto la educación ambiental debe incluirse en todos los niveles del sistema educativo, bajo pautas orientadas a la definición y búsqueda de una mejor calidad de vida”*...

Se considera relevante transcribir el artículo 6º) donde se fija la autoridad de contralor del Estado Provincial o Municipal... *“El Estado Provincial y los municipios tienen la obligación de fiscalizar las acciones antrópicas que puedan producir un menoscabo al ambiente, siendo responsables de las acciones y de las omisiones en que incurran”*...

El artículo 7º) explicita las características a considerar en la localización de actividades productivas de bienes y/o servicios, en el aprovechamiento de los recursos naturales y en la localización y regulación de los asentamientos humanos. Sobre esta última cuestión, deberá tenerse en cuenta el inciso ... c) *Las alteraciones existentes en*

los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales”...

El artículo 10º) determina: .. *“Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una declaración de impacto ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación...”* En su esencia, la evaluación de impacto ambiental se convierte en una herramienta sumamente útil para el tomador de decisiones, dado que permitirá aprobar o rechazar todo nuevo proyecto.

- **Código de Aguas Ley Nº 12.257/99**

En el año 1999 se promulgó el Código de Aguas Ley Nº 12.257 que establece el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires. Crea un organismo encargado denominado Autoridad del Agua. El artículo 18, estipula que la Autoridad del Agua tendrá la obligación de fijar y demarcar la línea de ribera sobre el terreno, a partir de la crecida media ordinaria a aquella que surja de promediar los máximos registrados en cada año durante los últimos cinco años. Si no existieran registros confiables se determinará conforme a criterios hidrológicos, hidráulicos, geomorfológicos y estadísticos evaluados a la luz de una sana y actualizada crítica. Si la línea de ribera cambiara por causas naturales o acto legítimo, la Autoridad del Agua procederá a una nueva fijación y demarcación.

El artículo 55 reglamenta los usos especiales del agua, destacando el uso recreativo, deportivo y de esparcimiento, considerado en tramos de cursos o en riberas de playas fluviales, marinas, lagunares, de embalse o en lugares adyacentes, con fines turísticos, deportivos, recreación, y esparcimiento público. Este uso es objeto de concesión, como así también el uso de agua para piletas o balnearios.

Es de destacar el artículo 142, referido específicamente a la costa atlántica, que indica: ... *“Prohíbese el loteo y la edificación en una franja de ciento cincuenta (150) metros aledaña al Océano Atlántico y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia”...*

El artículo 173 indica que sólo se autorizarán fraccionamientos de tierras urbanas y suburbanas para vivienda en unidades cuya disponibilidad de agua potable alcance para abastecer a sus posibles habitantes. De manera particular, este artículo limita la construcción de los nuevos mega-proyectos o urbanizaciones privadas con servicios de barrios cerrados que se aspiran a concretar en la zona costera. En el caso particular de Villa Gesell, durante el año 2010 el proyecto Mandalay logró notoriedad nacional debido a la oposición ejercida por un grupo de vecinos organizados en defensa del ambiente original.

El Código de Aguas incide directamente sobre el borde costero, pues al tiempo que delega en los municipios la competencia primaria sobre el tema (artículo 142º) prohíbe ... *“el loteo y la edificación en una franja de 150 m. aledaña al Océano Atlántico, y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia”...* Sin embargo, la realidad contrasta con la intención de la norma, en ciudades como Villa Gesell (al igual que en otras urbanizaciones de la costa atlántica bonaerense), el problema de erosión costera se ha originado, principalmente, por la fijación de los médanos, seguido del proceso urbanizador, que descompensó el equilibrio dinámico que existía entre los médanos, la playa y los bancos de arena submareales.

- **Ley 12.704/01 - Paisaje Protegido Provincia de Buenos Aires**

La ley 12.704 fue publicada en el año 2001, y junto al Decreto 1.533/01, establecen y regulan las condiciones para las áreas declaradas "Paisaje Protegido de Interés Provincial" o "Espacio Verde de Interés Provincial", para protegerlas y conservarlas. Las áreas declaradas por ley, poseerán carácter de acceso público, tendiendo al bienestar común, con el fin de elevar la calidad de vida de la población y la protección del medio.

El artículo 2º) define "Paisaje Protegido de Interés Provincial" como: ... *“aquellos ambientes naturales o antropizados con valor escénico, científico, sociocultural, ecológico u otros, conformados por especies nativas y/o exóticas de la flora y fauna, o recursos ambientales a ser protegidos. Los ambientes deberán poseer una extensión y funcionalidad tal que resulten lo suficientemente abarcativos como para que en ellos se desarrollen los procesos naturales o artificiales que aseguren la interacción armónica entre hombre y ambiente”...*

El Espacio Verde de Interés Provincial se puede localizar en áreas urbanas o peri urbanas que constituyen espacios abiertos, forestados o no, con fines ambientales, educativos, recreativos, urbanísticos y/o eco-turísticos. Para ser declarado como tal, se requiere un estudio ambiental previo que atestigüe las características del paisaje. El artículo 5º) establece: ... *“Las autoridades provinciales incumbentes brindarán el asesoramiento técnico necesario a fin de elaborar los planes de protección y conservación así como los de monitoreo y control”...* Toda obra o actividad pública o privada que produzca o sea susceptible de producir efectos negativos al ambiente, declarado Paisaje Protegido o Espacio Verde, y/o a sus recursos naturales deberá obtener la autorización previa correspondiente. Según el artículo 7º) tienen carácter restrictivo: loteos y división de tierras, usos extractivos del suelo, obras hidráulicas, contaminación de los recursos naturales, estabilidad y aprovechamiento de masas forestales y establecimientos industriales o comerciales en el lugar o en zonas aledañas.

Se deberá implementar un plan de manejo ambiental del área y los períodos de monitoreo, para corroborar las condiciones originales, por la cuales merecieron el reconocimiento como Paisaje Protegido y Espacio Verde.

- **Ley Nacional 25.675/02 - Ley General del Ambiente**

La ley 25.675 establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable.

En el artículo 2º) se establecen los siguientes objetivos de la política ambiental que aspiran:

- a) Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas.
- b) Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria.
- c) Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión.
- d) Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales.
- e) Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos.
- f) Asegurar la conservación de la diversidad biológica.

- g) Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo.
- h) Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal.
- i) Organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma.
- j) Establecer un sistema federal de coordinación interjurisdiccional, para la implementación de políticas ambientales de escala nacional y regional.
- k) Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental.

El artículo 4º) enuncia los principios de la política ambiental: congruencia (normativa en las distintas jurisdicciones), prevención (evitar efectos negativos en el medio ambiente), precautorio (adopción de medidas eficaces), equidad intergeneracional (velar por el uso y goce apropiado del ambiente por generaciones actuales y futuras), progresividad (implementación gradual de actividades programadas), responsabilidad (quien degrada asume los costos correctivos), subsidiariedad (Estado colabora en preservación y protección ambiental), sustentabilidad (gestión apropiada para alcanzar el desarrollo económico y social), solidaridad (Nación y Provincia son responsables de prevenir y mitigar efectos ambientales fronterizos) y cooperación (uso equitativo y racional de recursos naturales).

El artículo 10º) define el proceso de ordenamiento ambiental: ... *“teniendo en cuenta los aspectos políticos, físicos, sociales, tecnológicos, culturales, económicos, jurídicos y ecológicos de la realidad local, regional y nacional, deberá asegurar el uso ambientalmente adecuado de los recursos ambientales, posibilitar la máxima producción y utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento y promover la participación social, en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable”*... Luego detalla los aspectos a considerar en la localización de las distintas actividades antrópicas y en el desarrollo de asentamientos humanos, considerando:

- a) La vocación de cada zona o región, en función de los recursos ambientales y la sustentabilidad social, económica y ecológica.
- b) La distribución de la población y sus características particulares.
- c) La naturaleza y las características particulares de los diferentes biomas.
- d) Las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales.
- e) La conservación y protección de ecosistemas significativos.

También incorpora cuestiones vinculadas con la evaluación de impacto ambiental y la participación ciudadana. El artículo 27º) define el daño ambiental como: ... *“toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas, o los bienes o valores colectivos”* ... Reglamenta acciones a seguir para el responsable del daño y el mecanismo para resolverlo.

En el artículo 1º) del Anexo se crea el Consejo Federal de Medio Ambiente (COFEMA) que actuará como organismo permanente para la concertación y elaboración de una política ambiental coordinada entre sus miembros.

- **Decreto 3202/06 - Proyectos urbanísticos y desarrollos en la zona atlántica Provincia Buenos Aires**

En diciembre del año 2006 se sancionó el Decreto Provincial N° 3202, establece los presupuestos mínimos para la expansión o creación de núcleos urbanos, con aplicación en los municipios sobre el frente costero. Surge como respuesta al proceso de urbanización que generó transformaciones y amenaza la sustentabilidad de los ambientes costeros localizados entre Punta Rasa y Punta Alta, en la franja marítima de la Provincia de Buenos Aires.

Si bien el Decreto Ley N° 8912/77 define criterios para la protección de la costa y establece restricciones a partir de la línea del pie de médano y constituye una ley marco para la elaboración de sus planes de ordenamiento a cargo de las municipalidades, como también reglamenta el ejercicio del poder de policía de las comunas y garantiza la observación de las modalidades específicas del derecho urbanístico; existía la necesidad de fijar parámetros que acoten las posibilidades de crecimiento, manteniendo el desarrollo de la actividad y garantizando la sustentabilidad ambiental, la protección del paisaje y una urbanización acorde a la calidad del ambiente en el que se desarrollan, surgiendo el Decreto 3202/06.

El artículo 1º) establece que: ... *“Los organismos de la Provincia con competencia en la aplicación de las leyes del medio ambiente, código de aguas, código de ordenamiento urbano, forestación y otras normas aplicables, para la aprobación de los proyectos urbanísticos o de desarrollos específicos en la zona atlántica bonaerense, deberán verificar la adhesión municipal”*...

El artículo 4º) determina que: ... *“los municipios no podrán ampliar el área urbanizada más allá de la semisuma de A + B siendo A igual al 25% del frente costero consolidado, y B el 20% del frente costero que permanece libre antes del 30 de mayo del 2006”*... Luego menciona: ... *“En los casos en que el Municipio afecte una franja continua de por lo menos 5 km. del frente costero como Reserva Natural o como Zona de Recuperación de Dunas o médanos vivos (ZRD), podrá agregar al largo obtenido con la semisuma de A+B una franja igual al 10 % de la longitud de la reserva. Cuando más del 90% de las parcelas del área urbanizada sean ocupadas por vivienda unifamiliar, y la densidad neta promedio sea inferior a 60 hab./ha., podrá incrementar hasta un máximo del 30% el largo obtenido con la semisuma de A + B.*

El artículo 6º) limita la ampliación de la urbanización, indicando: ... *“La ampliación del área urbana que adopten los municipios no podrá en ningún caso exceder el 20% del frente costero consolidado ni superar una densidad bruta de 60 hab./ha. La autorización de nuevos núcleos urbanizados debe garantizar una distancia de por lo menos 2,5 km. del límite del área urbana, y de 2,5 km. entre uno y otro, salvo en el caso que el nuevo centro de población englobe varios emprendimientos. En este caso no podrá exceder un máximo de 9 km., y deberá repartir entre ambos lados una faja libre de igual longitud que el frente urbanizado, respetando una distancia mínima de 2,5 km. por ambos lados”*...

El artículo 7º) establece que para la aprobación de ampliaciones de áreas urbanas, el municipio deberá definir una franja de protección de la costa a partir de la línea de pie del médano o borde del acantilado, en ningún caso podrá tener un ancho menor de 250 m. como límite a las ampliaciones de áreas urbanas, y de 300 m. en el caso de nuevos núcleos urbanos. El decreto establece que los municipios marítimos comprendidos entre Punta Rasa y Punta Alta podrán adherirse al mismo por

ordenanza municipal. De los partidos costeros bonaerenses, solo Pinamar y General Pueyrredon aun no lo han suscrito.

El artículo 7º) establece que las nuevas urbanizaciones deberán ajustarse a diferentes parámetros. En el inciso a- establece: ... *“En los casos de ampliación del área urbana el municipio deberá definir el límite del área urbanizable (línea de frente costero), de acuerdo con lo establecido con el artículo 6º del presente. La definición de esta línea deberá respetar el retiro desde la línea de ribera establecido por el art 142º de la Ley N° 12.257 y el fijado por el artículo 56º del Decreto Ley N° 8912/77, más un área de resguardo definida por el Municipio. Estas tres restricciones definirán una franja de protección de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 250 m.”...*

En el inciso g- se describe la situación para urbanizaciones sobre la costa con médanos, indicando: ... *“Los médanos de la primera cadena como las otras áreas afectadas a la protección ambiental no podrán ser removidos, atravesados por calles ni interrumpidos para abrir brechas de acceso a la playa, que deberán resolverse mediante la instalación de pasarelas peatonales desmontables, que se ubiquen por encima de los médanos – sin interrumpir el movimiento natural de la arena. Esos sectores no podrán ser forestados, ni recibir construcciones o instalaciones complementarias, con excepción de los servicios de apoyo de las áreas balnearias que tendrán una superficie máxima de 200 m² por cada kilómetro de playa, y deberán ser contruidos en madera y elevados sobre pilotes permitiendo el libre desplazamiento de los médanos de acuerdo con lo establecido por las normas IRAM 42.100 (Directrices para la calidad de la gestión ambiental de playas y balnearios)”...*

Resulta interesante transcribir el inciso j- que indica la manera de realizar el trazado urbano: ... *“El trazado del sistema circulatorio deberá respetar la topografía natural del terreno efectuando un tratamiento que garantice su transitabilidad y el escurrimiento de las aguas superficiales que no resulten erosivos de las dunas contiguas a la playa. Toda la red vial será de dominio municipal”...*

Por último, es conveniente destacar que la línea de pie de médano será trazada a pedido del Municipio por el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, y las nuevas urbanizaciones deberán tener servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales por red pública, con planta de tratamiento y vertido de líquidos tratados a un receptor seguro, a efectos de preservar la calidad del agua.

- **Decreto 1802/08 - Unidad Coordinación Manejo Costero Integrado Provincia de Buenos Aires**

El Decreto 1802 se publica en el año 2008, crea la Unidad Coordinación Manejo Costero Integrado de la Provincia de Buenos Aires. Surge del ejercicio del dominio sobre el ambiente y los recursos naturales de su territorio para asegurar una gestión ambientalmente adecuada. Es deber de la provincia asegurar políticas de conservación y recuperación de la calidad del agua, aire y suelo, compatibles con la exigencia de mantener su integridad física y su capacidad productiva, y el resguardo de áreas de importancia ecológica, de la flora y la fauna.

En el artículo 1º) se crea en el ámbito del Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno la Unidad de Coordinación de Manejo Costero Integrado de la Provincia de Buenos Aires, a fin de coordinar, supervisar y ejecutar las acciones que demande la implementación del Plan Integral de Costa, articular y viabilizar la participación de las distintas áreas de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y de los municipios involucrados, en la gestión de la zona costera.

El artículo 2º) establece: ...“*La Unidad de Coordinación de Manejo Costero Integrado estará a cargo de un directorio de cuatro (4) miembros, designados por el Poder Ejecutivo Provincial y ejercerán sus funciones ad honórem. Los cuatro (4) Directores serán propuestos por los Ministerios de Jefatura de Gabinete y Gobierno, Ministerio de Infraestructura, Ministerio de Asuntos Agrarios y Producción, y el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible respectivamente. Su rango no será inferior a Director Provincial, siendo la presidencia de manera rotativa por períodos anuales, ejercida por el Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno en el primer período*”...

En los artículos siguientes se menciona el funcionamiento y las pautas a seguir para lograr sus objetivos. Plantea una gestión participativa, con el fin de diseñar el Plan de Manejo de Costas de la Provincia de Buenos Aires, integrando a los gobiernos municipales y las organizaciones no gubernamentales.

6.5.3. Mirando hacia el futuro: Ley Nacional de Política Costera

A través de la historia jurídica argentina, diferentes normas tratan de establecer los límites de la zona costera, pero hasta la fecha resulta una cuestión poco clara y a nivel nacional se está trabajando sobre un proyecto de ley de política costera, que desde la jurisdicción nacional regule el accionar en las costas argentinas. En oportunidad de compartir el panel de disertantes en el “4to. Seminario Internacional Desarrollo Costero Sustentable”, organizado por el Gobierno Municipal de Partido de Pinamar y la Universidad Tecnológica Nacional, realizado en la localidad de Pinamar, los días 10 y 11 de noviembre de año 2010, fue presentado el proyecto de ley a cargo del equipo interdisciplinario de profesionales que está trabajando desde hace dos años en la regulación del marco normativo.

Ante la ausencia de una normativa a escala nacional y provincial referida al ordenamiento de la costa y la planificación integrada de usos costeros, se está trabajando en la elaboración de la Ley Nacional de Política Costera cuyo objetivo principal aspira impulsar una política de planeamiento costero a través de un manejo integrado y encaminado hacia el desarrollo sustentable. Los puntos prioritarios contemplados en la ley se basan en:

1. Establecer una definición clara de roles e interrelaciones de las escalas gubernamentales en la política costera marina integrada, definiendo para cada escala de aplicación:
 - a) Escala nacional
 - Establecer el marco de protección y garantizar la contribución de la ciencia marina.
 - Actualizar monitoreos y elaborar diagnósticos para la evaluación ambiental estratégica y evaluación del riesgo del territorio costero.
 - Promover técnica y financiera de planes de manejo y fiscalizar su cumplimiento.
 - b) Escala provincial
 - Ejecutar los planes de manejo integrado costero.
2. Crear en la escala nacional
 - a) La Unidad Nacional de Política Costera, que deberá establecer los criterios, las herramientas y el marco para que las provincias ejecuten Planes de Manejo Integrado Costero a través de un acuerdo consensuado recurriendo

a una o más estrategias de manejo para sistematizar las decisiones sobre asignación de recursos. Estará integrado por un representante de cada uno de los siguientes organismos Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios; Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva; Ministerio de Turismo y Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable.

- b) En el ámbito de la Unidad Nacional de Política Costera se creará un Consejo Consultivo integrado por las provincias y municipios, y las representaciones sectoriales, para asesorar en la elaboración, revisión y actualización permanente del Plan Nacional de Política Costera, producir propuestas y acercar opiniones de los distintos sectores de la sociedad e impulsar la gestión participativa.
3. Establecer el carácter intersectorial de la problemática costera, dado que el manejo sustentable de los recursos costeros contempla a todas las actividades sectoriales que afectan los recursos (minería, urbanización, turismo, puertos, obras de defensa, etc.) y/o el medio costero en el que residen comprendidos dentro de los límites o regulaciones de los Planes Nacionales y Provinciales y de las herramientas de gestión que estos definan.

La Ley impulsa la definición del Plan Nacional de Política Integrada Costera Marina, elaborado por la Unidad Nacional en conjunto con el Consejo Consultivo y la elaboración de Programas de Manejo Costero Integrado, ejecutados y fiscalizados en su cumplimiento por cada Provincia, con el apoyo de transferencia técnica y financiera de la escala nacional y basados en el cumplimiento de las líneas directrices del Plan Nacional, debiendo contemplar:

- Determinación de la situación ambiental, dinámica y características de las áreas costeras involucradas.
 - Determinación de la situación dominial.
 - Zonificación de las costas a fin de asignar prioridades de usos.
 - Minimización de las amenazas por inundaciones, ondas de tormenta, riesgo geológico, erosión en áreas vulnerables por la destrucción de barreras protectoras naturales tales como playas y/o dunas.
 - Coordinación de herramientas de gestión para asegurar la eficiente toma de decisiones gubernamentales en el manejo de los recursos costeros.
4. Determinar el carácter transdisciplinario. Los problemas de las zonas costeras atañen al uso y protección de los recursos naturales y del entorno costero, así como también aspectos económicos y sociales; por ende la ley contempla la necesidad de establecer la promoción de la valoración económica del recurso costero, tomando en cuenta servicios y funciones. A tal efecto, la Unidad Nacional deberá:
- Generar, procurar y transferir a provincias costeras mediciones, analizando la información científica, a fin de elaborar diagnósticos a distintas escalas.
 - Definir los protocolos y herramientas de gestión: evaluación de impacto ambiental, evaluaciones estratégicas, mapas de riesgos, permisos, etc.
 - Implementar monitoreos sistemáticos.

Si bien se trata de un proyecto de ley, que se encuentra en proceso de elaboración, se considera oportuno su mención, dado que en un futuro, superadas las

instancias de análisis, evaluación, aprobación y promulgación, se convertirá en un instrumento legal que llenará un vacío jurídico.^{iv}

6.5.4. Ley 25997/05 – Ley Nacional de Turismo

En el año 2005 se promulga la Ley Nacional de Turismo, declarando de interés nacional al turismo como actividad socioeconómica, estratégica y esencial para el desarrollo del país. La norma afirma: ... *“La actividad turística resulta prioritaria dentro de las políticas de Estado”* ... y define al turismo receptivo como: ... *“actividad de exportación no tradicional para la generación de divisas, resultando la actividad privada una aliada estratégica del Estado”* ... Aspira el fomento, desarrollo, promoción y regulación de la actividad turística mediante la determinación de los mecanismos necesarios para la creación, conservación, protección y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos, propicia el desarrollo sostenible, la optimización de la calidad y establece mecanismos de participación y concertación de los sectores público y privado en la actividad.

Desde el discurso de la sustentabilidad, propone el desarrollo en armonía con los recursos naturales y culturales para garantizar los beneficios a las futuras generaciones, a través de tres ejes básicos: ambiente, sociedad y economía. Introduce el concepto de calidad de los destinos y la actividad turística en todas sus áreas a fin de satisfacer la demanda nacional e internacional y competitividad, asegurando las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad mediante un producto turístico competitivo y de inversiones de capitales nacionales y extranjeros. Por último, propone la accesibilidad, eliminando las barreras que impidan el uso y disfrute de la actividad turística por todos los sectores de la sociedad e incentiva la equiparación de oportunidades.

6.5.5. Directrices para la Gestión de Calidad y Gestión Ambiental en Playas Balnearios

En el marco de la Ley Nacional de Turismo (25.997/05) se propone mejorar las competencias de los actores e incrementar la capacidad de gestión y competitividad para responder con eficacia a los cambios tecnológicos, sociales, ambientales que plantea el mercado mundial, a través de la implementación de herramientas de gestión que optimicen el desempeño de las organizaciones públicas y privadas, favoreciendo la adaptabilidad al cambio y la capacidad de gestión estratégica.

La gestión de calidad es uno de los pilares de la mencionada norma, aspirando desarrollar una dinámica de mejora que privilegia la excelencia, basada en el compromiso de todos los actores, la renovación de los métodos de gestión y producción y la generación de valor e innovación a través del conocimiento.

Al mismo tiempo, el Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable busca asegurar y mejorar la calidad, y propone desarrollar la cultura de la calidad, tanto en la prestación de servicios como en el cuidado ambiental, a través de la promoción buenas prácticas para el uso racional de los recursos. A través de un trabajo conjunto entre el organismo nacional de turismo, las direcciones provinciales, el sector privado, el académico y otros organismos oficiales, elaboraron las directrices de playas y balnearios, proponiendo un uso racional del recurso, mejorar la competitividad del sector y contribuir al desarrollo equilibrado de los destinos turísticos costeros.

Las directrices establecen e identifican los requisitos básicos para la gestión de calidad en los balnearios, que surgen del análisis de las actividades desarrolladas en la playa de acuerdo con las modalidades de uso que impone la cultura y política argentina. La gestión de la calidad en playas propone un modo integral el tratamiento de conceptos vinculados con la generación y recolección de residuos, ahorro y reutilización de agua, reducción de la contaminación, preservación del entorno natural, control de servicios recreación y actividades acuáticas, acceso a personas con movilidad restringida, seguridad y salvamento, planes de emergencia en caso de incendios.

En relación a las directrices vinculadas con la infraestructura y servicios básicos, se establecen tres categorías de análisis para aplicar en las áreas costeras: sin balnearios, con balnearios en proceso de consolidación y balnearios consolidados. En el primer caso, en los litorales donde se prevé una futura intervención se recomienda el cuidado del recurso natural, considerando la superficie ocupada por la nueva obra, altura y diseño, recomendando estructuras removibles o desmontables y obras que impidan la contaminación del medio ambiente.

En los balnearios en proceso de consolidación sugieren reformular el proyecto original revisando las obras en ejecución, realizar un plan de obras para redistribuir las áreas de uso y sustituir los materiales obsoletos por reciclables, evitando productos contaminantes o que puedan dañar al medio ambiente. Para los balnearios consolidados, con estructuras fijas y no removibles, se propone sustituir las construcciones rígidas en estado de obsolescencia por materiales reciclables y suprimir productos que puedan contaminar la playa.

Las directrices incorporan tres áreas de aplicación donde se realizaron experiencias pilotos; dos casos corresponden a localidades de la costa atlántica norte (Balneario La Punta en Villa Gesell y Balneario Playa Escondida en Partido de General Pueyrredon) y el tercero corresponde al Balneario del Automóvil Club de Necochea. De las tres experiencias piloto, solo el Balneario La Punta se encuentra construido totalmente con madera y adopta el diseño de palafito; y lo más destacable de este emprendimiento particular, es que su diseño sirvió como base para definir el nuevo modelo de balneario contemplado en el Plan de Remodelación del Frente Costero de Villa Gesell (Ordenanza Municipal Nº 2050/06).

El balneario La Punta se localiza en el sector norte de la localidad, el nombre deriva de su localización, dado que es el primer balneario en el frente marítimo, lindando con el Partido de Pinamar. Además, el diseño de este balneario ha sido analizado y difundido como un estudio de caso por el equipo técnico de la O.M.T. (1997).

6.5.6. Plan Estratégico Regional Tuyú Mar y Campo

La formación de la Región del Tuyú Mar y Campo se remonta hacia el año 1995 con la suscripción del Acta de Lavalle, nace a iniciativa de los municipios que lo integran: General Lavalle y General Madariaga, La Costa, Pinamar y Villa Gesell. Acuerdan la voluntad de realizar un trabajo y articular una estrategia conjunta de desarrollo entre los cinco partidos. Si bien conforman una región, poseen diferentes realidades físicas, sociales y económicas, tamaño poblacional y territorial.

El plan aspira consolidar la Región del Tuyú, contribuir al bienestar y equidad social de sus habitantes, promover el desarrollo económico, enmarcado en un sistema de gestión ambiental, a partir de la base productiva regional y el racional

aprovechamiento de los recursos humanos y naturales y promover una oferta turística regional sostenible y diversificada, sobre la base de la fórmula “Mar + Identidad Cultural + Campo”, en base a los recursos existentes, para generar productos y servicios de calidad que superen la alta estacionalidad. Fue elaborado por el equipo técnico de la Universidad Nacional de La Plata.

Entre los ejes de acción se analiza el ambiental y el turístico. El primero destaca la necesidad de implementar una gestión ambiental para lograr el crecimiento equilibrado de la región y la calidad de vida de sus ciudadanos, adscribiendo a los principios de la Agenda 21. Reconoce a la gestión ambiental como la herramienta que permite poner en práctica los principios del desarrollo sostenible, articulando los objetivos de equidad social, eficiencia económica y sustentabilidad en el uso de los recursos naturales y la generación de residuos. Define objetivos aspirando la conformación de Unidades de Gestión Ambiental como modalidad operativa para la puesta en marcha de los programas, medidas y/o acciones emanadas del Plan Estratégico Regional, implementar un Programa de Educación Ambiental en la región, proteger los recursos y preservar los ambientes naturales, paisajísticos y culturales.

El eje turístico impulsa el desarrollo integral de la región promoviendo una oferta turística complementaria y diversificada que permita superar la estacionalidad y se transforme en ventaja competitiva. Si bien reconoce la importancia de las actividades económicas ligadas al turismo de sol y playa, propone potenciar la producción de base agropecuaria, a través de una articulación de complementariedad “Mar y Campo”, para construir y consolidar una oferta turística diversificada que permita captar nuevos segmentos de mercado. Entre los objetivos, se aspira desarrollar un modelo donde la identidad cultural refleje las características propias de la región.

Por último, se destaca otro eje vinculado con el ordenamiento del territorio, que propicia una mayor integración regional, mediante el desarrollo sostenible de las urbanizaciones y el mejoramiento del sistema de movimientos. Destaca la necesidad de acordar un marco de regulación de los usos del suelo, la expansión de las urbanizaciones, la provisión de redes y servicios públicos, el cuidado y la protección del medio ambiente, en las intervenciones en el territorio que afecten al desarrollo de la región, acordando mecanismos de planificación del territorio que involucren las acciones regionales vinculadas al desarrollo productivo y/o turístico y mejorando la accesibilidad y conectividad inter e intra-regional.

Si bien la redacción del plan es minuciosa y responde a un contexto político que propició el fortalecimiento regional, en su etapa de implementación no se logró alcanzar los objetivos propuestos. Por tanto, se transformó en un documento de consulta y archivo, en lugar de ser una herramienta eficaz para alcanzar los fines que le dieron origen.

6.5.7. Plan Estratégico de Villa Gesell

El Plan Estratégico de Villa Gesell fue elaborado por el equipo técnico de la Universidad Nacional de La Plata, basado en la necesidad de ... *“recrear la singularidad geselina como centro turístico articulado a su región, potenciando la identidad como valor fundamental, capacitando a la población en la gestión del turismo y propiciando una ciudad para todos, ambientalmente sustentable, socialmente inclusiva y con acceso equitativo al trabajo”*... (2001:3).

Propone siete ejes estratégicos, basados en preservar y potenciar la marca Villa Gesell desde su identidad como atributo diferencial de la ciudad, resignar al turismo como motor del desarrollo económico y social de Villa Gesell y articular el resto de las actividades económicas en un nuevo concepto de red productiva diversificada, promover el acceso al trabajo tendiendo a su sostenibilidad anual, propiciar una ciudad ambientalmente sustentable y territorialmente integrada, construir y consolidar una sociedad inclusiva y solidaria, gestionar y construir infraestructura de soporte que viabilice un modelo de desarrollo y articular el plan local en una estrategia de desarrollo regional.

Dentro del eje turístico el plan aspira desestacionalizar la actividad turística, promoviendo y gestionando la inversión privada en emprendimientos turísticos que puedan cumplir con las expectativas de las nuevas demandas vacacionales, y al mismo tiempo, generar nuevas fuentes de empleo y procurar un desarrollo socio-territorial armónico.

En relación específica a las playas se propone promocionar una oferta basada en las diversas identidades de la costa geselina, ofreciendo alternativas turísticas que una vez puestas en valor a través de un plan específico, puedan potenciar sus particularidades, conformando una oferta de playas orientada a distintos segmentos de demanda: las playas de la zona norte presentan mar abierto y médanos con menor intervención, las playas del centro son fruto de una mayor interacción entre el hombre y la naturaleza con diversas expresiones socio-culturales, equipamiento y proximidad al centro de la ciudad, y las playas del sur brindan mayor tranquilidad y equipamiento más moderno.

Desde la mirada urbano-ambiental, el plan propicia una ciudad ambientalmente sustentable y territorialmente integrada, impulsando un proceso de desarrollo urbano que tienda a la integración y el equilibrio de la ciudad y su entorno, consolide la integración urbana (al este y oeste del Boulevard Silvio Gesell), equilibre la estructura longitudinal a partir del eje vertebrador de la Avenida 3 y defina una estrategia de crecimiento ordenado del territorio urbanizado. Por otra parte, aspira completar la red de servicios de infraestructura básica (cloacas, gas, agua, transporte, iluminación, residuos), jerarquizar los espacios verdes y consolidar una estrategia de manejo hídrico.

Si bien el Plan Estratégico fue elaborado durante el año 2001, los servicios urbanos presentan graves deficiencias no solucionadas hasta la fecha, reduciendo las propuestas del plan a una mera expresión de deseos no cumplidos.

6.5.8. Norma IRAM 42100

La norma surge como iniciativa de instituciones privadas y públicas buscando una respuesta a las necesidades de los actores involucrados para establecer parámetros que evalúen la gestión de la calidad, el ambiente y la seguridad en la prestación de servicios de balnearios en las zonas costeras. A través de la implementación de la norma se espera que el prestador turístico proporcione servicios satisfaciendo las expectativas de sus clientes y otros grupos de interés, cumpliendo con los requisitos legales, mediante la aplicación de un sistema de gestión e implementación de prácticas adecuadas que promuevan el uso sustentable de los recursos naturales y culturales en las actividades desarrolladas en los balnearios.

Entre los aspectos ambientales destaca la importancia de definir planes orientados a minimizar los impactos, identificar los riesgos que surjan de la prestación

del servicio y la elaboración de planes de manejo para evitarlos. En relación al sistema de gestión de los recursos hídricos sugiere implementar mecanismos que aseguren un uso racional del agua e implementar un sistema de tratamiento y disposición de aguas residuales de núcleos sanitarios y gastronómicos para evitar la contaminación de las aguas de baño recreacionales.

En relación al suelo se establece la implementación de un sistema de limpieza del suelo y mantenimiento adecuado en el área de responsabilidad concesionada y el entorno hasta el borde del mar. Dentro de las medidas dispuestas vinculadas con la atmósfera, se prevé la identificación de emisiones de olores, humos y/o gases, y la implementación de las acciones necesarias tendientes a reducirlas.

Los temas contemplados en la seguridad abarcan tanto al usuario como a las instalaciones, previendo la seguridad náutica con personal calificado para atender las prácticas recreativas de baño y la disponibilidad de los elementos necesarios para el control, vigilancia y rescate, de personas y/o embarcaciones que realicen cualquier práctica deportiva en el sector. En cuanto a las instalaciones, deberán estar construidas prevaleciendo el uso de madera, y establecer un programa de concienciación sobre el cuidado ambiental, el uso correcto de las instalaciones y recursos mediante acciones de información y sensibilización.

Esta norma fue considerada en la redacción de la Ordenanza Municipal N° 2050/06, para implementar el Plan de Manejo Costero del Partido de Villa Gesell.

6.6. Hacia un nuevo paradigma turístico

El respeto hacia el medio ambiente se expande ampliamente, así como también las acciones que implican una sensibilidad ambiental. En nuestros días, la información sobre los problemas ambientales es más accesible y, ante la evidencia de una crisis y dificultad de conciliar los intereses del desarrollo económico con la conservación de los ecosistemas, un creciente número de ciudadanos, funcionarios, investigadores, instituciones y grupos, comienzan a buscar soluciones y tratan de recuperar el tiempo perdido durante décadas de inacción.

Superados las inercias e intereses creados, la legislación y normatividad ambiental está comenzando a ser aplicada en el turismo. En Argentina se han generado planes de ordenamiento ecológico para algunas zonas y se refuerza la obligatoriedad de presentar las evaluaciones de impacto ambiental para la autorización de los proyectos, así como la ejecución de clausuras y aplicación de multas cuando los inversionistas no cumplen la ley.

Si bien estos mecanismos distan mucho de ser perfectos, funcionan para la evaluación de proyectos turísticos, logrando que los temas ambientales sean considerados con mayor seriedad, y que diversos sectores de la sociedad puedan conciliar intereses de manera benéfica para todos. Por otra parte, en contraste con la anquilosada burocracia relacionada con el turismo y sus métodos de planeación limitada y autoritaria, surgen propuestas de participación ciudadana que promueven la discusión y el análisis, integrando a instituciones, empresas y comunidades (Molina, 1987).

Frente a los proyectos turísticos, pequeños o grandes, que son cuestionados por sus correspondientes impactos ambientales y sociales que provocan, surgen las opciones de turismo alternativo que, además de intentar la conservación del medio ambiente, buscan la participación comunitaria y el desempeño de un rol activo del

visitante, dando respuesta a los requerimientos de un creciente número de turistas nacionales e internacionales que buscan un contacto más cercano y activo con los ecosistemas y las culturas, al tiempo que se interesan en la preservación de ambos. Este nuevo tipo de turismo responsable, de la naturaleza, de aventura o ecoturismo, es el sector turístico con mayor crecimiento en todo el mundo en la última década del siglo XX.

6.7. El futuro de la zona costera como escenario turístico

El bienestar económico y la calidad de vida de las personas, solo puede perdurar o mejorar si se preservan los ecosistemas, evitando alterar el funcionamiento adecuado que permite la continuidad de las especies. La propuesta de la zona costera como escenario turístico, requiere la conservación de los recursos naturales, buscando la manera de compatibilizar con las actividades humanas, tanto turístico-recreativas como productivas. Se puede utilizar la zona costera como escenario de urbanizaciones turísticas, prevaleciendo la mirada ambiental, sin abusar y explotar los recursos, evitando aplicar un criterio exclusivamente económico.

Los tiempos de los procesos de la naturaleza demandan miles de años, en cambio los tiempos de la sociedad humana requieren solo unas pocas decenas. Es necesario aceptar esta diferencia y aprender a usar los recursos naturales permitiendo su recuperación en períodos de tiempo generacionales. La próxima generación heredará la naturaleza que la actual generación ha explotado y, si no se logra su recuperación, las generaciones futuras serán testigos de los destrozos causados por la población del presente.

La gran riqueza de los ecosistemas costeros es el resultado de una estrecha vinculación entre las condiciones biológicas y la topografía, las características del drenaje y los suelos. La extensión de la zona costera resulta de relaciones ecológicas que se establecen entre los ecosistemas del área de estudio: mar, playas, médanos, flora y fauna. La preservación de los ecosistemas depende del modelo de urbanización implantado, que origina nuevos asentamientos y actividades humanas, las cuales requieren una gestión integral para mantener la calidad ambiental del destino turístico.

La recuperación de los ecosistemas degradados y el uso responsable de los recursos naturales sólo se puede lograr mediante la definición y aplicación de políticas y programas que propicien la conservación del medio ambiente, en los cuales la ciudadanía participe activamente. La participación debe ser en todas las escalas, desde la vida diaria procurando disminuir el gasto de energía y reciclando los desechos, en la organización y actividades de la comunidad, expresando la opinión y preferencias, integrando organizaciones civiles, etc. El cuidado de los recursos naturales, y por tanto de la zona costera como escenario turístico, requiere el compromiso de todos.

ⁱ En oportunidad de entrevistar a la Sra. Mónica Pinilla, hija del primer conductor del ómnibus de propiedad de Don Carlos Gesell, que transportaba a los turistas desde la Estación Ferroviaria Juancho hasta la urbanización, no solo relata las peripecias que su padre tenía que afrontar los días de lluvias para atravesar las lagunas formadas en los bajos intermedanosos, sino que además, aporta un interesante dato que afirma la audacia y la tenacidad del fundador. Una vez forestado el médano, o en palabras de los primeros habitantes "*domado el médano*",

no había nada a que temer. Cuando el dinero escaseaba o lo necesitaba para encarar alguna obra importante en la urbanización, comenzaba un nuevo loteo, abría calles, definía manzanas, ponía el cartel de venta, extendiendo la edificación hacia el sur.

ⁱⁱ Decreto Ley 8912/77 - CAPITULO IV. DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO. Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTICULO 14°.- (Dec-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Quando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ⁱⁱⁱ Decreto Ley 8912/77 - TITULO III - DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO. CAPITULO I - DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 25°.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTICULO 26°.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTICULO 27°.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

^{iv} El proyecto de Ley Nacional de Política Costera, fue presentado por la Lic. María Cristina Huwiler, bajo el lema "Un aporte para Argentina, un país que mire el Mar", durante el transcurso del "4to. Seminario Internacional Desarrollo Costero Sustentable", organizado por el Gobierno Municipal de Partido de Pinamar y la Universidad Tecnológica Nacional, realizado en la localidad de Pinamar, los días 10 y 11 de noviembre del año 2010. En oportunidad de realizarle una entrevista personal, la Lic. Huwiler comentó que está abocada personalmente a la redacción de la Ley Nacional de Política Costera y hasta el momento estaba trabajando en la

elaboración de un texto borrador y consensuando un vocabulario preciso con un equipo de profesionales para la redacción del documento final, a fin de ser presentado a la brevedad para tu tratamiento legal.

CAPÍTULO 7. LA PERCEPCIÓN AMBIENTAL DEL TURISTA, PRESTADOR DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y RESIDENTE DE VILLA GESELL

7.1. Introducción

A partir de la disciplina turística se analiza el espacio litoral como soporte de la actividad y su acción transformadora del territorio a través de la función turística, la valorización de los recursos naturales y 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. Se reflexiona sobre las transformaciones del espacio litoral, las obras realizadas y a realizarse, los cambios y las tendencias, y se pone especial énfasis en la relación turismo y medio ambiente.

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, aplicando un enfoque combinado cuali-cuantitativo, basado en un esquema inductivo, donde se describen cualitativamente los fenómenos estudiados y sus resultados permiten comprender la realidad turístico-ambiental de la localidad en estudio. El método de análisis es interpretativo y contextual, analizando experiencias en el lenguaje de los propios individuos sobre cuestiones vinculadas con las acciones antrópicas realizadas en el recurso natural (Hernández Sampieri, 2003).

Bajo el enfoque cualitativo se utilizan como técnica de recolección de datos: técnicas de auto-información aplicando entrevistas en profundidad e historia de vida a los pioneros de la localidad, entrevistas semi-estructuradas a informantes calificados del sector público, privado y tercer sector social, con vinculación directa o indirecta en cuestiones turísticas y ambientales, a fin de comprender el rol de las personas dentro de su marco de referencia y su compromiso con el medio ambiente.

En forma paralela, se realizaron visitas de observación a fin de establecer un contacto empírico con el objeto de estudio, sujetos y situaciones de interés (mediciones de superficie de arena, acción de fenómenos meteorológicos sobre la zona costera, grado de erosión costera), que permiten la descripción y comprensión de la realidad turístico-ambiental. La observación facilitó la recolección de información del medio y conocer el comportamiento de las personas en su propio territorio.

El trabajo de campo se concretó durante diferentes momentos (verano, otoño, invierno y primavera), durante el período 2007/10 y permitió documentar y analizar la influencia de los fenómenos meteorológicos en la zona costera, la vida de la localidad durante la temporada alta (verano) y baja (resto del año) y el involucramiento de la sociedad con la problemática turístico-ambiental. El trabajo fue acompañado por técnicas documentales a través de la recolección de información que surge de la consulta de variadas fuentes bibliográficas, revisión de documentos gráficos, escritos, audiovisuales y virtuales, así como la evaluación de experiencias personales y el análisis de discursos cotidianos publicados en los medios masivos de comunicación social.

Bajo el enfoque cuantitativo se instrumentó una encuesta a turistas, prestadores de servicios y residentes, donde el resultado de las entrevistas y de las observaciones directas, se transformó en la información primaria para construir el cuestionario. El resultado de las encuestas permite conocer la percepción ambiental de la población permanente y temporaria del destino.

Se analiza la percepción de los turistas, prestadores de servicios turísticos y residentes en cuestiones vinculadas con la localidad (motivos de elección, definición y atributos para ser más atrayente), los servicios (se analizan en función a su especificidad urbana), obras de infraestructura urbana (estado y calidad), el recurso natural (valoración de la playa y espacios verdes) y los problemas ambientales detectados en la localidad.

7.2. La percepción ambiental del turista

Para recolectar información sobre la percepción ambiental de los turistas, se definió una muestra de carácter no probabilístico, intencional (seleccionando personas que reúnan la condición de turistas), casual (seleccionando turistas que ocasionalmente se encontraban en los lugares previamente definidos como punto de encuesta) y por cuotas (basado en la asignación de 180 casos).

La definición de los criterios para la selección del encuestado se basó en la posibilidad de cubrir cuotas homogéneas según el género (50% de hombres y 50% de mujeres) y la representatividad de diferentes niveles socio-económicos (buscando al encuestado en diversos lugares indicativos según sus características esenciales y estratégicamente definidos en la localidad), en la selección de lugares a encuestar se contemplan espacios abiertos y/o cerrados, con acceso público y/o a través del pago de una entrada.

La encuesta se instrumentó durante el fin de semana largo del 12 de octubre del año 2007. La fecha seleccionada para implementar el operativo de encuesta a turistas, coincide con la celebración de la Fiesta Nacional de la Raza en el Mar, cuyo programa de actos contempla una semana de duración, con una amplia variedad de eventos gratuitos y/o pagos, en lugares abiertos y/o cerrados, a realizarse en diferentes puntos de la ciudad. Reúne público con distinto nivel socio-económico e históricamente representa una instancia de miniturismo con alto porcentaje de ocupación hotelera y representa el momento de máxima afluencia turística. Al mismo tiempo, de manera particular, este fin de semana largo vaticina el posible comportamiento del destino en la próxima temporada y coincide con la contratación de alquileres para el verano.

Se encuestó a los turistas que se encontraban en la Rambla del Paseo Costanero y en la Avda. N° 3 (entre Buenos Aires y Paseo 108), que coincide con el sector comercial céntrico, mientras las personas caminaban en forma distendida disfrutando del lugar, y en los espacios donde se desarrollaron diferentes actos de la Fiesta Nacional de la Raza en el Mar.

Para analizar la problemática ambiental percibida por los turistas se definen las siguientes variables: perfil socio-demográfico, la localidad, el recurso natural, los servicios (sociales, urbanos y turísticos), opinión sobre la gestión turística, la planificación turística y la problemática urbana.

El **perfil socio-demográfico** del turista contempla las siguientes dimensiones de análisis:

- a) Aspectos demográficos: sexo, edad, nivel socio-económico.
- b) Aspectos personales del turista: procedencia, relación entre las personas del grupo, estadía, preferencia por miniturismo, último destino visitado.

Se analiza **la localidad** a partir de considerar los motivos de selección, definición de la localidad y la presencia/carencia de atractividad. Se recolecta la información a

través de preguntas abiertas, donde el encuestado puede responder mediante conceptos claves hasta tres cuestiones, según el orden de su preferencia.

Se recolecta información sobre la opinión del **recurso natural: playa y mar**. Al respecto se definen una serie de cuestiones vinculadas directamente con el recurso: calidad de la arena, calidad del agua, calidad del paisaje, acceso a la playa, extensión de la playa, equipamiento de la playa, condiciones de seguridad, servicios en la playa y se aplica una escala de valoración contemplando el estado de conservación, en función de la percepción del encuestado: excelente, muy bueno, bueno, regular, malo.

Al analizar los **servicios turísticos y urbanos** se consulta opinión, en base a la siguiente clasificación, sobre:

- a) Servicios turísticos: alojamiento, gastronomía, recreación, atención a turistas, información turística, transporte de aproximación, servicios en la playa, señalización turística.
- b) Servicios urbanos: limpieza de las calles, iluminación, estacionamiento, transporte urbano, tránsito, señalización vial, estado de las calles.

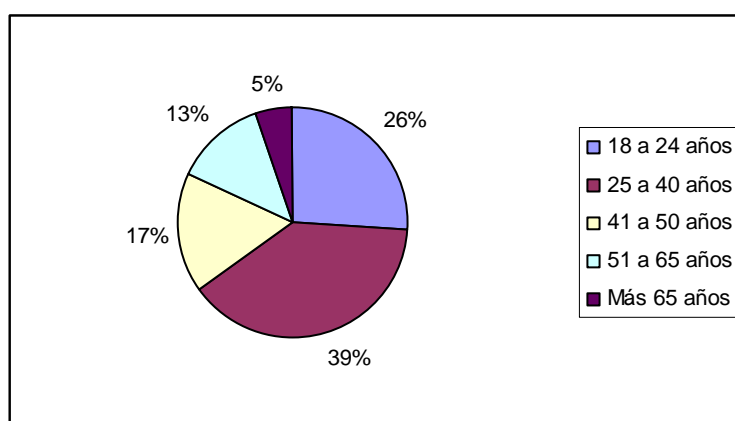
Por último, interesó conocer la opinión sobre la **problemática urbana** y utilizando una pregunta abierta se recolectaron hasta tres inquietudes de los encuestados, que reflejan su preocupación y/o desconocimiento de disfunciones ambientales.

- **Perfil socio-demográfico**

- a) Aspectos demográficos

El estrato etario que alcanzó mayor representatividad corresponde al intervalo comprendido entre 25 a 40 años (39%), luego jóvenes de 18 a 24 años (26%), personas con edad entre 41 a 50 años (17%), menor presencia tuvieron los turistas entre 51 y 65 años (13%) y las personas mayores de 65 años alcanzaron el menor porcentaje de participación (5%).

GRÁFICO Nº 1. COMPOSICIÓN MUESTRA TURISTAS



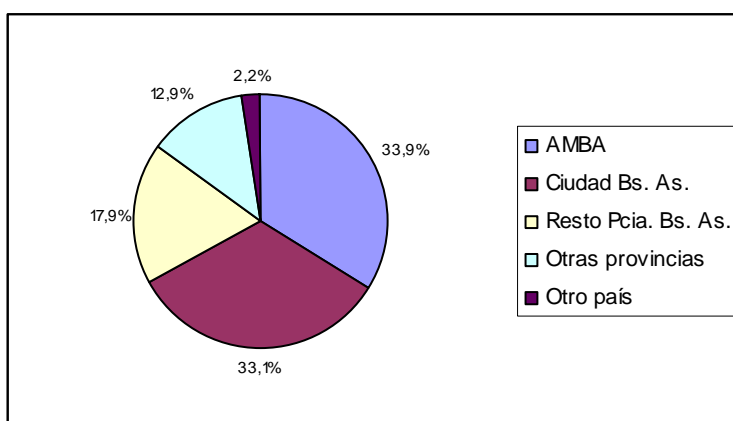
La distribución del sexo del encuestado alcanza escasa diferencia entre los géneros masculino (51%) y femenino (49%), esto se debe al criterio definido en la selección de la unidad de análisis, tratando de lograr una representación homogénea. El

nivel socioeconómico más representativo resultó medio (32%), medio alto (24%), medio bajo (15%), bajo (13%) y alto (3%).

b) Aspectos personales del turista

Otra cuestión que permite conocer el perfil del turista implicó el análisis de la procedencia, componentes del grupo, estadía, predisposición al miniturismo y destinos visitados. En mayor representación el turista procede del Área Metropolitana de Buenos Aires (33.9%) y Ciudad Autónoma de Buenos Aires (33.1%), resto de la Provincia de Buenos Aires (17.9%), de otra provincia (12.9%) y de otro país (2.2%).

GRÁFICO Nº 2. PROCEDENCIA DE LOS TURISTAS



Los turistas de otras provincias argentinas provienen según orden de importancia de: Córdoba, Santa Fe, Mendoza, La Pampa, La Rioja y Misiones. Los turistas extranjeros provienen de Paraguay.

El grupo se integra por su familia (37%), en pareja (30%), con amigos (24%), sin acompañantes (6%) y con parientes (2%).

La estadía con mayor representación alcanzó las 3 noches (35%), seguido por 4 noches (29%), 2 noches (13%) y 5 noches (9%). Los turistas que permanecieron más de 5 noches apenas alcanzaron el 9%, en tanto que las personas que permanecieron menos de una noche representan el 2%.

El 62% de los encuestados manifestó su voluntad para realizar viajes de corta duración. Al indagar sobre el último destino visitado surgieron: Villa Gesell (43%), Mar del Plata (13%) y Córdoba (12%).

- **La localidad**

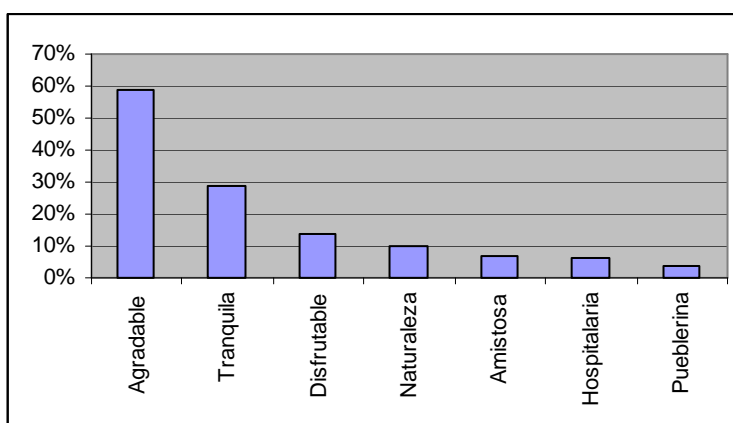
Los motivos de selección que alcanzan mayor representatividad hacen referencia al disfrute del lugar (17%) y la recurrencia al destino (16%). Este último valor pone en evidencia una alta predisposición del turista para retornar, situación que encuentra su correlato con el bajo porcentaje de turistas que manifestaron no conocer el destino, alcanzando el motivo del desplazamiento para conocer el lugar solo el 5%. Otros motivos que influyeron en la decisión del viaje fueron: la Fiesta de la Raza en el Mar (9%), el descanso y la búsqueda de tranquilidad en el lugar (9%), tener amigos o parientes en la ciudad (8%), tener vivienda propia (5%), la playa (4%), recomendación de otras personas

(3%), la gente del lugar (2%), el ambiente (2%), el mar (2%). Los restantes motivos aparecen con valores inferiores a un dígito y combinan un detalle muy diverso (buscar vivienda para alquilar durante el verano, seguridad del lugar, posibilidad de practicar deportes, entre otros).

Interesó conocer la forma en que el encuestado podía definir a la localidad. La propuesta se basaba en la formulación de tres respuestas, con frases breves que expresen el significado que tiene la localidad para el encuestado. La pregunta obtiene hasta tres respuestas, según el orden en que menciona sus ideas la persona encuestada, entendiendo que las expresiones vertidas en la primera opción son más relevantes que las sucesivas.

La expresión más utilizada por los encuestados para definir a la localidad combina las palabras agradable – linda – hermosa (59%), apacible – tranquila (29%), disfrutable – gozable (14%), naturaleza – imagen verde (10%), amistosa – cordial (7%), gente hospitalaria (6%), pueblerina – familiar (4%) y el resto de los significados atribuidos a la localidad incursionan en cuestiones que alcanzan valores inferiores a un dígito y responden a diversas características (festiva, segura, cercana, buenos servicios).

GRÁFICO Nº 3. DEFINICIÓN DE LA LOCALIDAD



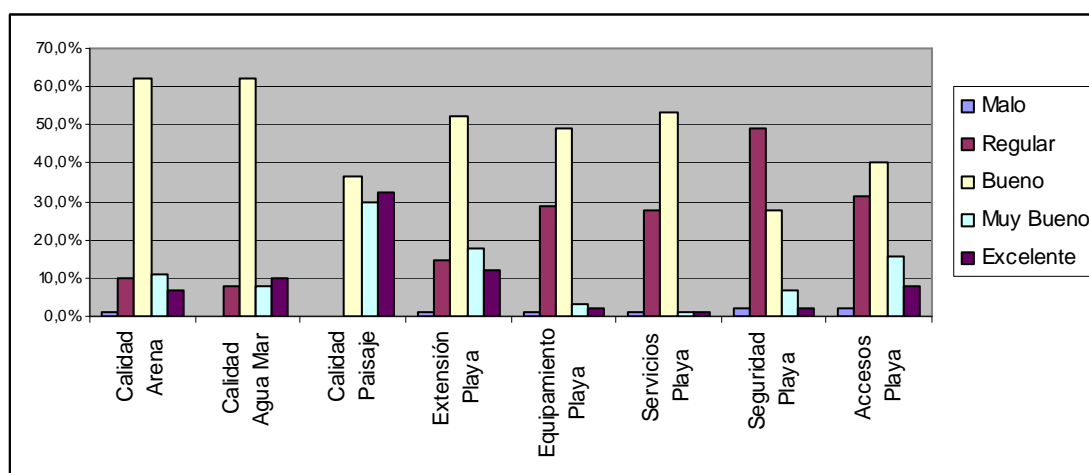
En opinión del turista la ciudad carece de seguridad (21%), limpieza (13%), opciones recreativas: cine, teatro, casino, bingo, espectáculos para chicos, servicios de recreación (32%), promoción del destino (4%), y en lo que concierne a cuestiones ambientales específicas del recurso natural, surgió: falta de limpieza en playa (3%) y escasos espacios verdes (2%). Solo el 23% respondió que a la localidad no le hace falta nada para ser atrayente.

- **Recurso natural: playa y mar**

En Villa Gesell se considera a la playa como el principal recurso natural, por lo tanto se recolectó información sobre diferentes variables que permiten obtener una apreciación ambiental del turista en relación a la playa. Se analizaron los juicios valorativos de los encuestados sobre: la calidad de arena, la calidad del agua del mar, la calidad del paisaje litoral, calidad de los servicios en la playa, el acceso a la playa, extensión de la playa, densidad de personas en la arena, equipamiento en la playa, condiciones de seguridad en la playa y servicios en la playa.

Los turistas opinan favorablemente (excelente, muy bueno, bueno) sobre la calidad de la arena y el mar (80%), el paisaje litoral (99%), los servicios en la playa (88%), la extensión de la playa (86%), densidad de personas (73%) y los servicios (56%). Al preguntar sobre el equipamiento el peso relativo de las respuestas positivas disminuyó (54%), en tanto que la seguridad en la playa (51%) y el acceso a la playa requieren ser considerado dado que el 33% de los encuestados denota ausencia de satisfacción.

GRÁFICO Nº 4. OPINIÓN DEL TURISTA SOBRE ASPECTOS DE LA PLAYA



Desde la mirada ambiental, y de manera particular debido a las obras de remodelación del frente costero que se están llevando a cabo en Villa Gesell, se consideró oportuno solicitar la opinión del turista en relación a consideraciones generales de la playa que se reflejan en la construcción de los nuevos balnearios, la relocalización del Paseo de la Rambla Costera, el corte de Avenida Costanera, las calles sin salida, paseo comercial y obras realizadas en la Avenida 3 y la apreciación particular sobre la Reserva Faro Querandí.

Para los encuestados, la construcción de los nuevos balnearios resultó favorable (89%), en relación a la relocalización del Paseo de la Rambla Costera el 61% opina que, el 14% prefiere la ubicación anterior y el 26% se abstuvo de responder. A cerca del corte de Avenida Costanera el 60% de los encuestados considera que es oportuno que desaparezca la antigua avenida y en su lugar se regenere la duna, el 18% sostiene que era mejor cuando se podía transitar en vehículo por la costa y el 23% no respondió. Con respecto a las calles sin salida, o Paseos que desembocaban anteriormente en la Avenida Costanera, al respecto el 51% de los encuestados no respondió y de aquellos que contestaron el 23% estuvo de acuerdo, en tanto que el 37% está en desacuerdo.

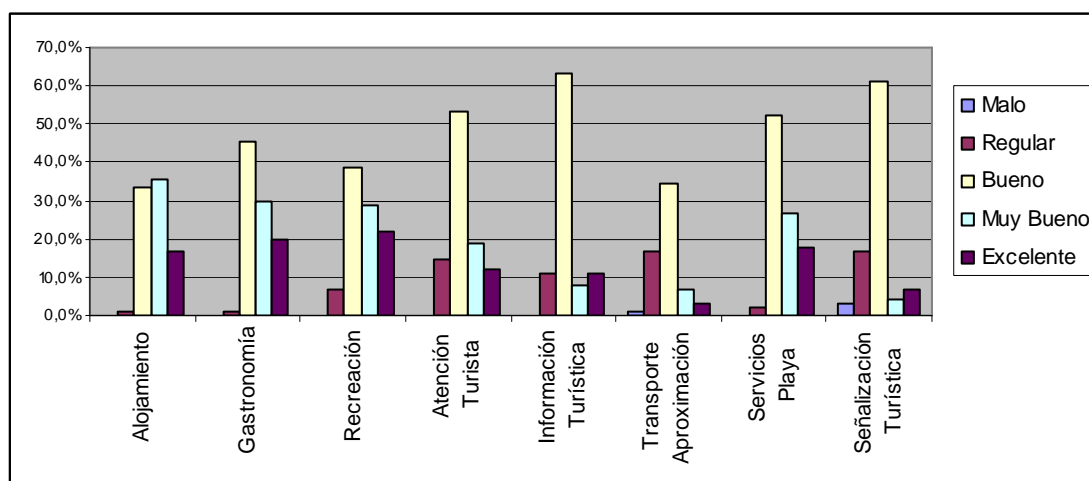
En el momento de recolectar los datos, en la ciudad se estaban llevando a cabo obras de remodelación de la Avenida 3 para transformarse en un paseo comercial con mayor comodidad en el desplazamiento sobre las veredas desniveladas, siendo el eje principal de circulación vehicular durante el día y en la tardecita se convierte en un continuo espacio recreativo que congrega diferentes espectáculos culturales al aire libre. El 67% de los encuestados considera positivo las obras de remodelación de la mencionada arteria comercial, el 23% opina en contra de las mencionadas obras y el 10% no responde.

Por último, interesó conocer la opinión del turista en relación a la Reserva Faro Querandí, dado que se trata de una reserva municipal que intenta conservar el ambiente de médanos original del lugar. Los resultados arrojan valores que evidencian la falta de difusión de la reserva, dado que el 46% respondió no conocerla, el 45% valoró como positivo el lugar y el 9% restante en forma negativa.

- **Servicios turísticos y urbanos**

La percepción del turista sobre los servicios turísticos resulta positiva, con excepción del transporte de aproximación (44.4%), según el siguiente detalle: alojamiento (85.6%), gastronomía (95.6%), recreación (90.0%), atención a turistas (84.4%), información turística (82.2%), servicios en la playa (96.7%) y señalización turística (72.2%).

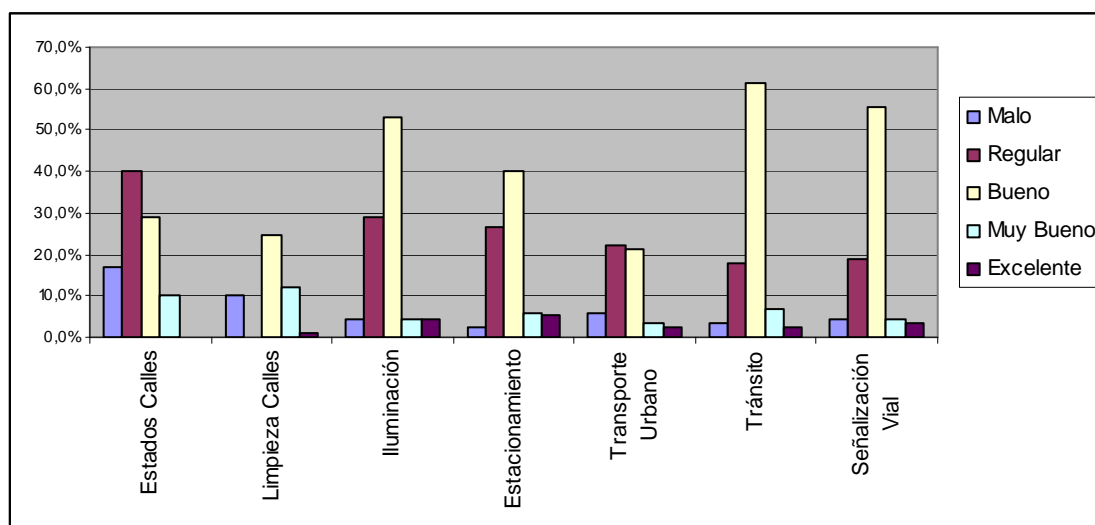
GRÁFICO Nº 5. OPINIÓN DEL TURISTA DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS



En cuando a los servicios urbanos comprende: limpieza, seguridad, iluminación, estacionamiento y tránsito. La limpieza y la seguridad son dos cuestiones centrales que revisten mayor porcentaje de respuestas desfavorables. La limpieza de la ciudad encontró su mayor representación en juicios desfavorables (regular y malo 60%) y la seguridad reflejó un comportamiento similar (62%).

La iluminación, las facilidades de estacionamiento y la circulación del tránsito en la ciudad resultaron dos aspectos vinculados con la cuestión socio-ambiental que encontraron predominio de respuestas favorables (62%, 40%, 70%, respectivamente).

El transporte de aproximación solo fue evaluado por el 62% de los encuestados, de los cuales el 44% respondió en forma satisfactoria. La opinión sobre el transporte urbano demostró que el 46% de los encuestados no respondió, el resto contestó en porcentajes homogéneos en cuanto a la calidad positiva (27%) y negativa (28%). La señalización vial y turística resultó favorable (63% y 72%, respectivamente).

GRÁFICO Nº 6 - OPINIÓN DEL TURISTA DE LOS SERVICIOS URBANOS

En relación a la opinión del turista con respecto a la calidad sobre cuestiones vinculadas con las obras de infraestructura del lugar se considera al estado de conservación de las calles como la cuestión con mayor gravitación en la dimensión socio-ambiental. La percepción recogida es desfavorable (57%). Con respecto al estado de Terminal de Transporte, solo respondió el 60% de los encuestados y la opinión resultó tanto favorable como desfavorable en un 50% en cada caso. Tanto las rutas de aproximación como los servicios de peaje en la Ruta 11 fueron evaluadas en forma desfavorable (13%).

- **Problemática urbana**

Se solicitó a los turistas que indiquen los problemas que advierte en la ciudad, requiriendo hasta tres frases cortas que expresen la problemática detectada, considerando que la primera opción reviste mayor importancia para el turista.

Se detectan como problemas vinculados con la dimensión socio-ambiental la presencia de basura y/o residuos en las calles de la ciudad (15%), el estado negativo de la playa como principal recurso turístico (7%) y el mal estado de las calles y sus condiciones de intransitabilidad (3%). Por otra parte, el 23% de los encuestados no detectó problemas. En el resto de las respuestas, la falta de seguridad es la cuestión más destacada (26%), las restantes cuestiones si bien adquieren un valor ínfimo, encuentran una gama muy variada de opciones: deficiencias en el alumbrado público, carencia de servicios en el recurso, atención deficiente, incertidumbre en las construcciones futuras del centro de la ciudad (Obras de la Avda. Nº 3), precios elevados, entre otros.

7.3. La percepción ambiental de los prestadores de servicios turísticos

Las encuestas a los prestadores de servicios contemplan empresarios de diferentes rubros (alojamiento, gastronomía, transporte, esparcimiento, comercio y balnearios). Se optó por la definición de una muestra intencional, que permitió obtener la opinión de prestadores de diferentes servicios turísticos, contemplando empresarios con distintos años de residencia y la inclusión de prestadores locales y extra-locales, representativos de la actividad turística. La muestra se integró de la siguiente forma:

- Alojamiento: Hotelero (hotel, hostería), Extra-Hotelero (Apart Hotel, Cabaña y Camping), Inmobiliaria (Alquiler de vivienda en temporada).
- Gastronomía: Café/Bar, Restaurante, Rotisería.
- Transporte: Urbano, Larga distancia.
- Esparcimiento: Juegos, Excursiones.
- Comercio: Alfajores, Artesanía, Ropa deportiva, Comercio en general
- Balnearios: Unidades Turísticas Fiscales de Playa.

Para analizar la problemática ambiental percibida por los prestadores turísticos se definen las siguientes variables: perfil comercial, la localidad, la actividad turística, la planificación turística y la problemática urbana.

El **perfil comercial** de los prestadores de servicios turísticos se analiza considerando las siguientes dimensiones de la variable:

- a) Aspectos vinculados con la empresa: rubro comercial, antigüedad de la empresa, cantidad de sucursales, localidad donde posee sucursales, período de funcionamiento (anual, solo verano, verano hasta Semana Santa, verano y vacaciones de invierno).
- b) Aspectos vinculados con encuestado: rol del encuestado (propietario o socio, encargado), lugar de residencia del propietario o socio responsable de la actividad comercial, antigüedad de residencia en Villa Gesell.

Se analiza **la localidad** a partir de considerar los motivos de selección y definición de la localidad. Se recolecta la información a través de preguntas abiertas con opciones múltiples, donde el encuestado puede responder mediante conceptos claves hasta tres cuestiones según el orden de su preferencia.

Para el análisis de **la actividad turística** se recolecta información sobre la opinión de la localidad (puntos fuertes y puntos débiles), perspectivas del turismo (mejorará, se mantendrá igual, empeorará) y opinión sobre la gestión turística municipal.

Debido a las características de la localidad marítima especializada en la actividad turística, se recolecta información sobre la opinión del **recurso natural: playa y mar**. Al respecto se definen una serie de cuestiones vinculadas directamente con el recurso: calidad de la arena, calidad del agua, calidad del paisaje, acceso a la playa, extensión de la playa, equipamiento de la playa, condiciones de seguridad, servicios en la playa y se aplica una escala de valoración (excelente, muy bueno, bueno, regular, malo) del estado de conservación en función de la percepción del encuestado.

Se indagó sobre presencia/ausencia de **planificación turística** a través del conocimiento/desconocimiento de planes estratégicos vinculados con la actividad turística (participación en su elaboración y opinión), proyecto público/privado más importante para la localidad, y de manera particular debido a la dependencia del turismo de sol y playa en la economía local, se recabó información sobre las obras de remodelación del frente costero.

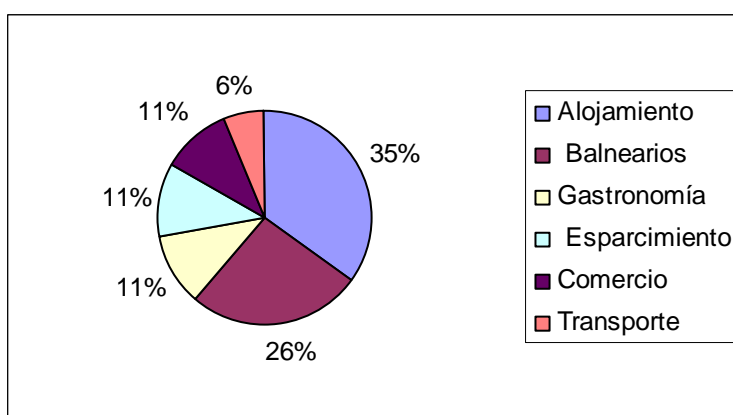
Por último, interesó conocer la opinión sobre la **problemática urbana** y utilizando una pregunta abierta se recolectaron las inquietudes de los encuestados, que reflejan su preocupación y/o desconocimiento de disfunciones ambientales. Se consultó sobre los riesgos que puede sufrir la localidad en el mediano plazo, a través de una pregunta con opciones múltiples de respuestas, que combina cuestiones ambientales (impactos en el recurso playa, recurso afectado por construcciones cercanas, contaminación visual,

congestión-saturación, déficit en infraestructura y equipamiento) y económicas (temporada más breve, pérdida de puestos de trabajo, control exógeno de la actividad).

- **La muestra**

En función a la especialización turística de la localidad, se definió una muestra de 35 personas, que resultó distribuida en función a la importancia que reviste cada sector en la economía de la localidad de la siguiente manera: Alojamiento (35%), Balnearios (26%), Gastronomía (11%), Esparcimiento (11%), Comercio (11%) y Transporte (6%). Dentro del alojamiento se consideraron modalidades hoteleras y extra-hoteleras (incluyendo la consulta a inmobiliarias porque operan gran parte de la oferta extra-hotelera), en gastronomía se estimó importante incluir el rubro rotisería dado a su vinculación con la oferta de alojamiento extra-hotelera, entre los comercios se seleccionó artesanías porque una característica de la comunidad y los juegos (video e interactivos) debido al equipamiento ofrecido para los jóvenes.

GRÁFICO N° 7. COMPOSICIÓN MUESTRA PRESTADORES TURÍSTICOS



- **Perfil comercial**

En relación al rubro comercial, se contemplaron las siguientes tipologías: en el sector de Alojamiento se incluyó: Alojamiento Hotelero: Hotel: 11.4% y Hostería: 5.7%; Alojamiento Extra-Hotelero: Apart Hotel (2.9%), Cabaña (2.9%), Camping (5.7%), Inmobiliaria (5.7%).

En el sector Gastronómico: Café/Bar (5.7%), Restaurante (2.9%), Rotisería (2.9%). El servicio de transporte está representado por: Urbano (2.9%), Larga distancia (2.9%). El servicio de recreación combina diferentes formas de esparcimiento: Juegos electrónicos (8.4%), Excursiones (2.9%).

En relación al comercio se encuestaron establecimientos vinculados con: Alfajores (2.9%), Artesanías (2.9%), Ropa deportiva (2.9%), Comercios en general (8.6%). Por último se consideraron los balnearios, como principal actividad turística estival, representadas en las Unidades Turísticas Fiscales de Playa (25.7%).

TABLA Nº 10. DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA PRESTADORES TURÍSTICOS

SERVICIO	TIPO	CANTIDAD		CON SUCUR SAL	PERÍODO DE FUNCIONAMIENTO		
		Nº	%		ANUAL	VERANO	VERANO INVIERNO
Alojamiento	Hotel	4	11.4		3	1	
	Hostería	2	5.7		2		
	Apart	1	2.9		1		
	Cabaña	1	2.9		1		
	Camping	2	5.7		2		
	Inmobiliaria	2	5.7	1	2		
Balnerario		9	25.7	1		9	
Gastronomía	Café/Bar	2	5.7	1	2		
	Restaurante	1	2.9		1		
	Rotisería	1	2.9				1
Esparcimiento	Juegos	3	8.6		3		
	Excursiones	1	2.9		1		
Comercio	Alfajores	1	2.9		1		
	Artesanías	2	5.7		1		1
	Ropa	1	2.9	1	1		
Transporte		2	5.7		2		
TOTAL		35	100.0	4	23	10	2

Entre los aspectos vinculados con la empresa, se analizó la antigüedad de la empresa según el rubro comercial, en base a los siguientes intervalos de tiempo: 1 a 5 años (28.7%), 6 a 10 años (2.9%), 11 a 20 años (20.1%), 21 a 30 años (31.5%), 31 a 40 años (11.5%), 41 a 50 años (2.9%), más de 50 años (2.4%). Los empresarios con mayor antigüedad pertenecen al rubro de esparcimiento, comercio y alojamiento; en cambio, los más jóvenes son los prestadores de servicios de balneario.

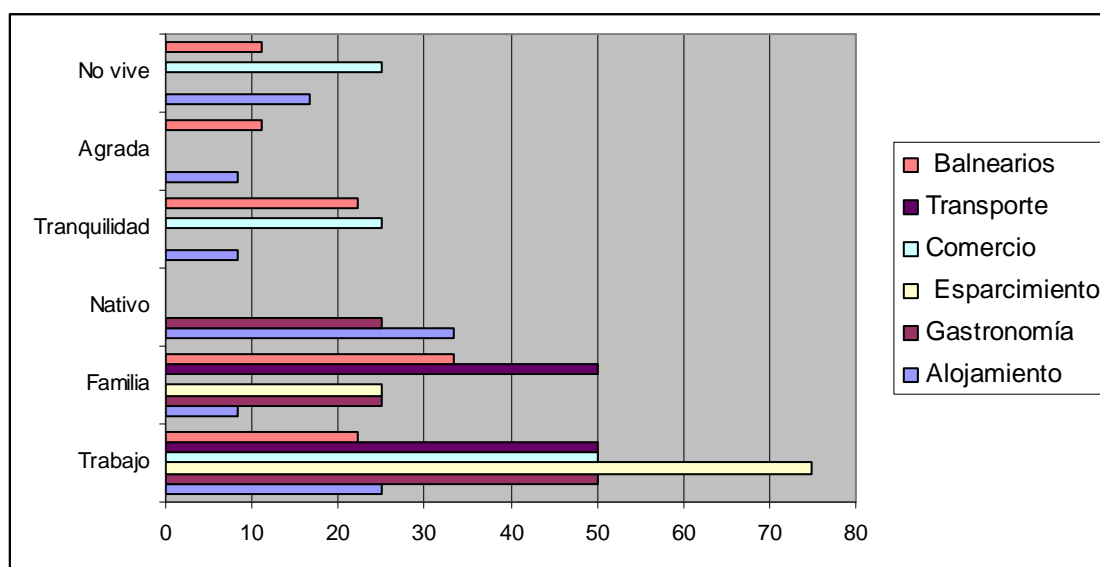
El 89% de los encuestados solo realiza su actividad comercial en la ciudad de Villa Gesell, y de los que poseen sucursales se encuentran en Buenos Aires. El 65.7% de los encuestados permanece abierto durante todo el año, de los prestadores que presentan discontinuidad en el servicio, el 28.6% opera en verano hasta Semana Santa y en vacaciones de invierno y el 5.7% durante el verano y las vacaciones de invierno.

Entre los aspectos vinculados con el encuestado se analizó el rol propietario/encargado, resultando propietario el 57.1% y encargado el 42.9%. De los propietarios, el 46% reside en la localidad de Villa Gesell y de los encargados el 34%. Encargado. Se analizó la antigüedad de residencia del encuestado según los siguientes intervalos de tiempo: 1 a 5 años (9%), 6 a 10 años (13.6%), 11 a 20 años (13.6%), 21 a 30 años (18.1%), 31 a 40 años (9%), 41 a 50 años (31.8%), más de 50 años (4.5%), resultando los propietarios con mayor antigüedad de residencia que los encargados.

- **La localidad**

Los motivos que influyen en la selección de la localidad para vivir son: cuestiones familiares (20.0%), cuestiones laborales (34.2%), nacido en el lugar (14.2%), tranquilidad (8.6%), lugar agradable (23%). De los encuestados el 20% reside en otra ciudad.

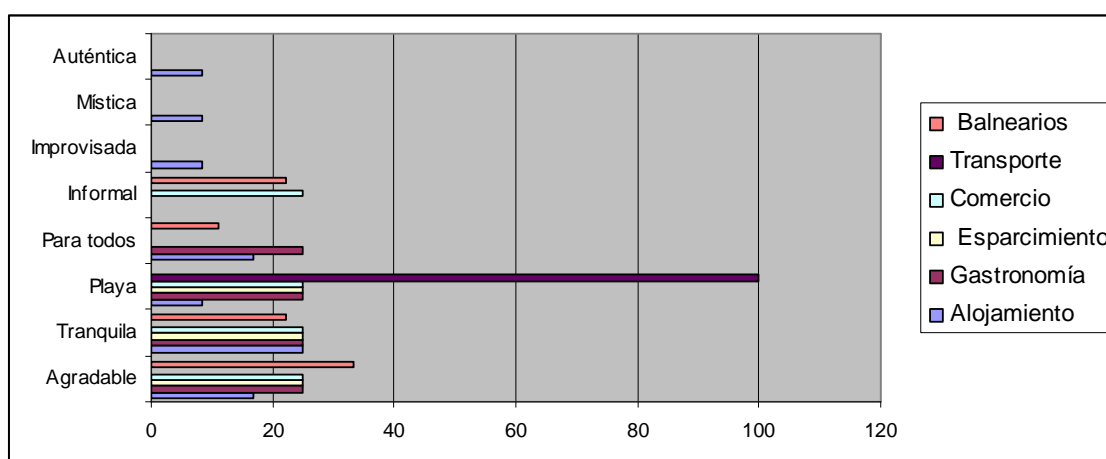
GRÁFICO Nº 8. MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA LOCALIDAD



Las cuestiones laborales y familiares inciden en forma determinante en la selección del lugar para vivir. No se observan cuestiones ambientales específicas que influyan en la selección del lugar para vivir.

Al consultar cómo definiría la localidad, como primera opción, las siguientes expresiones alcanzaron mayor representatividad: ciudad atractiva (22.8%), ciudad tranquila (20.0%), buenas playas (17.1%), ciudad apta para todo tipo de turistas (11.4%), ciudad informal (8.57%), ciudad improvisada (2.8%), ciudad mística (2.8%), ciudad auténtica (2.8%), ciudad desordenada (2.8%), ciudad variable según la estación (2.8%), ciudad con vía libre para jóvenes (2.8%). Solo un encuestado no respondió.

GRÁFICO Nº 9. ATRIBUTOS PARA DEFINIR DE LA LOCALIDAD



En los atributos considerados para definir la localidad, "la playa" es el más recurrente para los transportistas; en cambio para los concesionarios de bañerios prevalece la belleza del lugar. En relación con la cuestión ambiental, solo se observa que

“la playa” es la condición más relevante, los restantes motivos obedecen más cuestiones económicas o sociales.

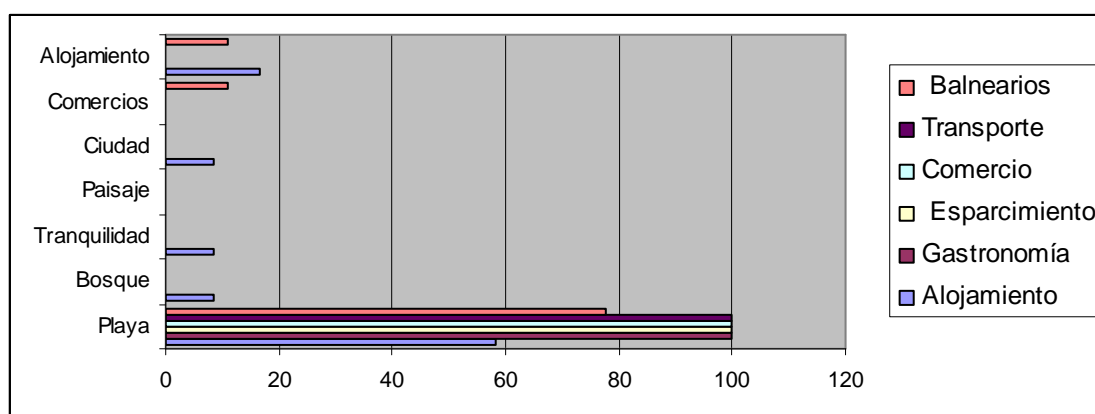
De los encuestados que expresaron una segunda opción de respuesta se refuerza la idea de ciudad tranquila, ciudad con buenas playas, ciudad agradable, ciudad informal. En un caso aparece la expresión ciudad que revive el mito de Gesell, y como nuevas definiciones: ciudad limpia, ciudad exótica, ciudad hospitalaria, ciudad con espacios abiertos (con una sola respuesta en cada caso).

Solo seis encuestados brindaron una tercera opción de respuesta, reforzando la imagen de ciudad tranquila y ciudad hospitalaria.

- **La actividad turística**

Al consultar sobre los puntos fuertes de la localidad, en la primera opción de respuesta, aparecen las siguientes cuestiones: la playa (74.2%), la oferta de alojamiento (8.57%), la ciudad (5.71), el bosque (2.8%), la tranquilidad (2.8%), el paisaje (2.8%) y los centros comerciales (2.8%).

GRÁFICO Nº 10. PUNTOS FUERTES DE LA LOCALIDAD



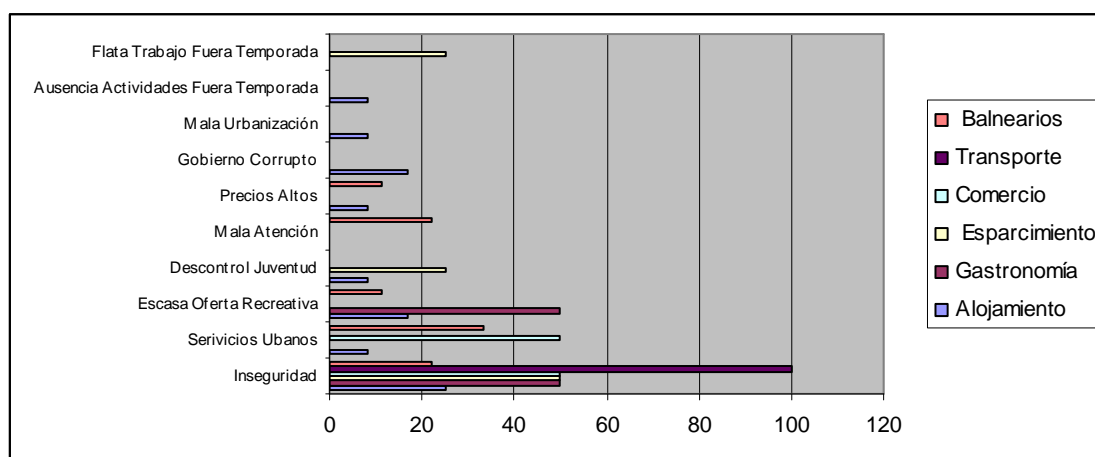
Entre los atributos considerados como los más relevantes de la localidad, la playa encuentra en todos los rubros considerados el lugar más relevante.

De los encuestados que respondieron en una segunda opción surge: el bosque (31.1%), la playa (11.4%), la ciudad (8.57%), la tranquilidad (5.7%), la oferta de alojamiento (2.8%), apareciendo nuevas opciones: la gente (2.8%) y la gastronomía (2.8%).

En la tercera opción de respuesta se refuerza: la playa (5.71%), el bosque (2.8%), la tranquilidad (2.8%) y la ciudad (2.8%). Aparecen como nuevas opciones: el turismo de aventura, el aire puro (2.8%) y la pesca (2.8%).

Entre los puntos débiles, en primera opción, se mencionan: la inseguridad (37.1%), deficientes servicios urbanos (17.1%), ausencia de actividades recreativas (14.2%), descontrol de la juventud (5.7%), mala atención (5.7%), precios altos (5.7%), gobierno corrupto (5.7%), mala urbanización (2.8%), ausencia de actividades fuera de temporada (2.8%) y falta de trabajo fuera de la temporada (2.8%).

GRÁFICO Nº 11. PUNTOS DÉBILES DE LA LOCALIDAD



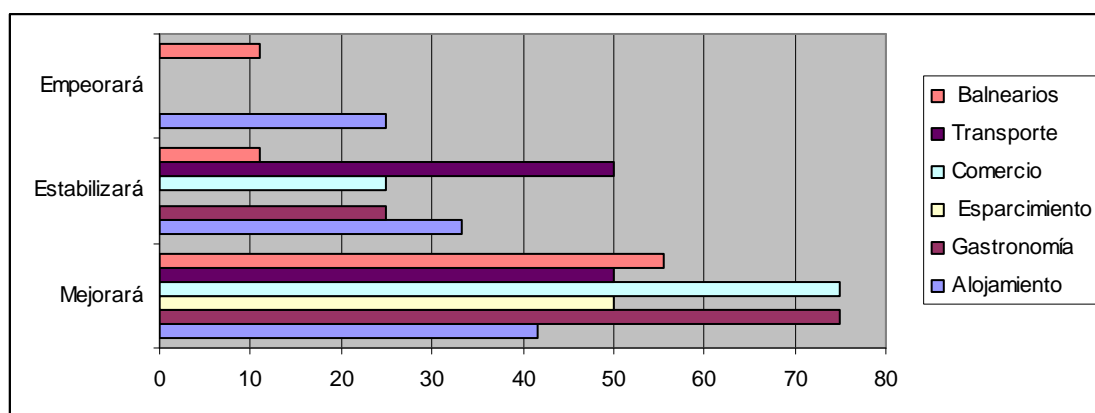
Todos los prestadores de servicios reconocen a la inseguridad como el aspecto más negativo que enfrenta la localidad, también coinciden en la escasa oferta recreativa y los deficientes servicios urbanos (limpieza, cloacas, falta de desgües).

En cambio, en la segunda opción de respuestas prevaleció: deficientes servicios urbanos (14.2%), mala atención (5.7%), precios altos (5.7%), la inseguridad (2.8%); surgen como nuevas cuestiones: el clima (2.8%), la Avenida 3 (2.8%), los asentamientos (2.8%), el tránsito (2.8%) y la venta ambulante (2.8%).

Los que respondieron una tercera opción, destacan: deficientes servicios urbanos (8.5%), la inseguridad (2.8%), precios altos (2.8%), el clima (2.8%) y la venta ambulante (2.8%).

Al consultar sobre las perspectivas de la actividad turística, el 54% de los encuestados opina que mejorará el turismo en la ciudad, el 20% considera que se mantendrá en iguales condiciones y el 5.7% tiene una visión pesimista, el resto no respondió.

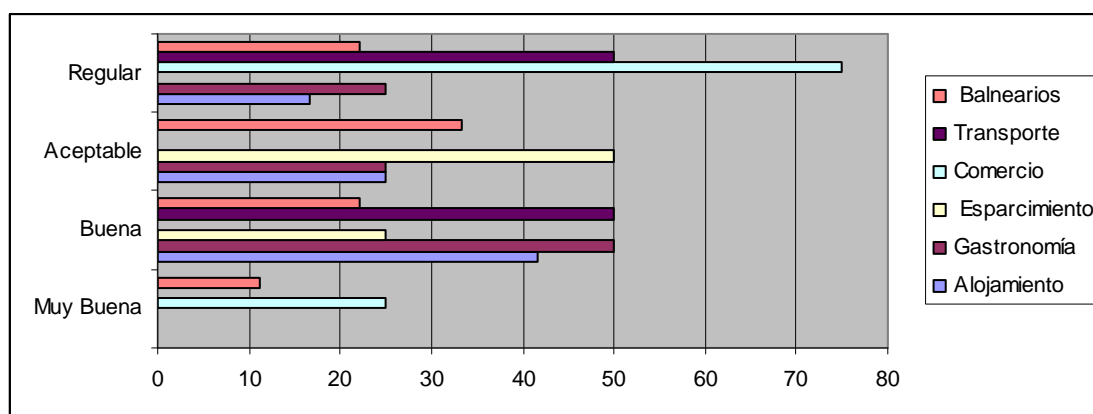
GRÁFICO Nº 12. PERSPECTIVAS DEL TURISMO



Existe un consenso positivo entre los diferentes operadores turísticos, solo en el rubro de balnearios se aprecia una consideración negativa.

En general, la gestión municipal en turismo fue valorada en forma positiva, según las siguientes expresiones: buena (32.4%), aceptable (23.5%), muy buena (5.9%), regular (26.5%) y algunos de los encuestados se abstuvieron de responder (11.8%).

GRÁFICO Nº 13. OPINIÓN GESTIÓN MUNICIPAL



Los empresarios del sector del transporte y comercio tienen una opinión más negativa sobre la gestión municipal. En general, se aprecia cierta disconformidad, dado que la escala de apreciación contemplaba la opción "Excelente" y no logró ninguna respuesta, y la siguiente valoración "Muy buena", solo alcanza un 25% en el sector comercio.

- **El recurso natural: playa y mar**

Las condiciones generales de la playa fueron evaluadas en forma positiva por todos los sectores encuestados, tanto en aspectos vinculados con la calidad de la arena (88.6%), la calidad del agua del mar (88.6%), la calidad de paisaje (100%), la extensión de la playa (77.2%), el equipamiento en la playa (74.3%), como los servicios en la playa (57.1%). En los accesos a la playa prevalecen las opiniones desfavorables (51.5%), dado que al momento de instrumentar la encuesta se habían cerrado los Paseos transversales a la Avenida Costanera y no se disponía de señalética adecuada. Igual situación se reitera al evaluar las condiciones de seguridad en playa, prevaleciendo respuestas desfavorables (74.3%).

Influye en la satisfacción del turista: diversidad de atractivos y servicios (43%), calidad de los atractivos (23%), estado de la localidad (9%), hospitalidad de la gente (68%), promoción turística (3%), seguridad y tranquilidad (3%).

- **Planificación turística**

Se consulta a los encuestados sobre su participación en la formulación del Plan Estratégico de la localidad, encontrando una escasa repercusión, dado que solamente el 2.9% afirma su participación correspondiendo al rubro Alojamiento (extra-hotelería, Inmobiliaria) y el 8.6% opina en forma positiva. En cambio, el 68.5% responde en forma negativa y el 22.9% no respondió.

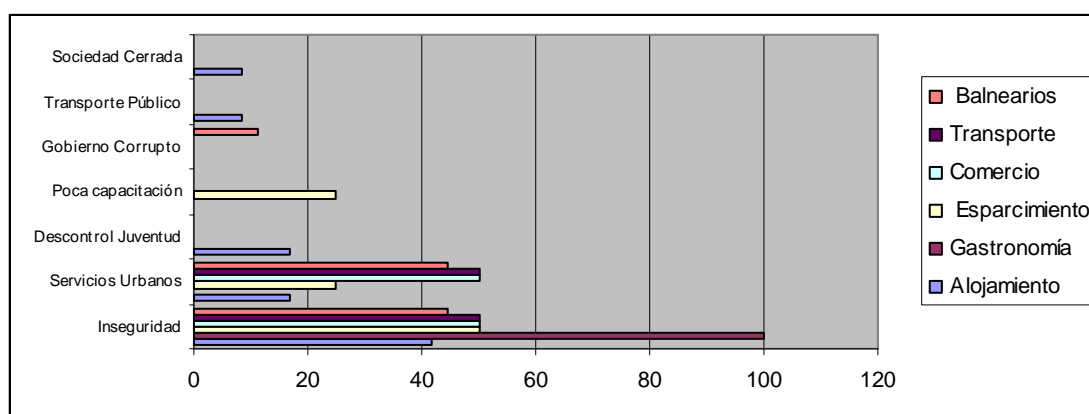
Al preguntar sobre el proyecto público más importante a realizar en la localidad, el 17.1% de los encuestados afirma que se trata de la remodelación del frente costero, luego surgen otras cuestiones con baja representatividad que combinan obras públicas y privadas, como por ejemplo: sendas peatonales (8.6%), construcción de un shopping (8.6%), espacios de recreación (5.7%), instalar una universidad (5.7%), espacios deportivos (2.9%), construcción de un hospital de alta complejidad (2.9%), planta depuradora de cloacas (2.9%).

En cuanto a la opinión en particular sobre la remodelación del frente costero, el 80% de los encuestados considera que las obras son positivas.

- **Problemática urbana**

Al solicitar al encuestado que reconozca los problemas que presenta la localidad, en la primera opción de respuesta surgió: la inseguridad (48.5%), deficientes servicios urbanos (25.7%), descontrol en la juventud (alcohol y drogas 11.4%), población poco capacitada (2.8%), gobierno corrupto (2.8%), transporte público (2.8%) y sociedad cerrada (2.8%).

GRÁFICO N° 14. PROBLEMAS EN LA LOCALIDAD



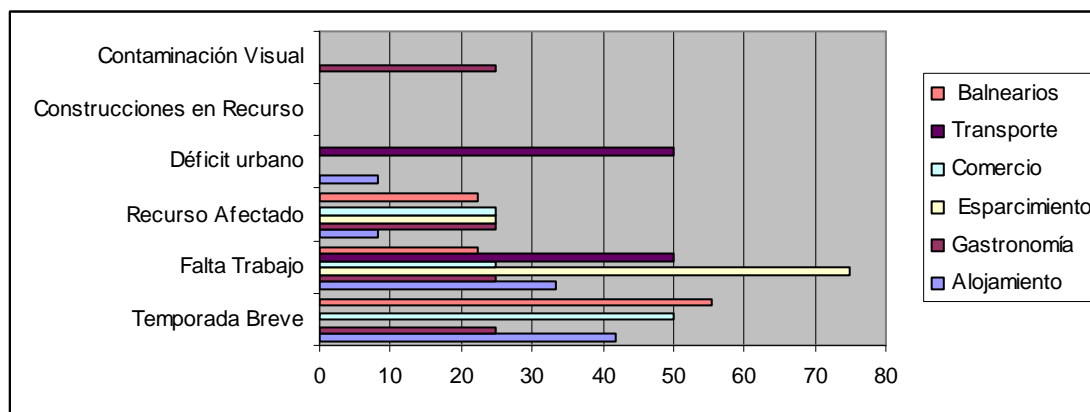
La inseguridad es un tema recurrente, no solo aparece como un punto débil de la localidad, sino que además se reconoce como el principal problema que enfrenta la localidad y es compartido por todos los prestadores de servicios. Sigue en orden de importancia el déficit en los servicios urbanos, tanto en redes de cloacas, gas, desagües, como la falta de limpieza urbana. Aparece un aspecto sociocultural negativo referido al comportamiento de los jóvenes, la presencia de alcohol y drogas. Imagen de bohemia.

En la segunda opción de respuesta prevalecen las siguientes cuestiones: deficientes servicios urbanos (31.1%), inseguridad (8.5%), descontrol en la juventud (alcohol y drogas 8.5%), sociedad cerrada (5.7%) y gobierno corrupto (2.8%). Surge como nueva respuesta precios altos (2.8%).

Los encuestados que respondieron en tercera opción mencionan: deficientes servicios urbanos (14.2%), inseguridad (5.7%), gobierno corrupto (2.8%) y precios altos (2.8%). Se agregan nuevas opiniones: la competencia (2.8%), mala atención (2.8%) y falta de opciones recreativas (2.8%).

Los encuestados consideran que ciudad puede sufrir en el mediano plazo los siguientes riesgos: temporada más breve (37.1%), pérdida de puestos de trabajo (34.2%), impactos en el recurso playa (14.2%), déficit en infraestructura y equipamiento (5.7%), recurso afectado por construcciones cercanas (2.8%) y contaminación visual (2.8%).

GRÁFICO Nº 15. RIESGOS QUE ENFRENTA LA LOCALIDAD



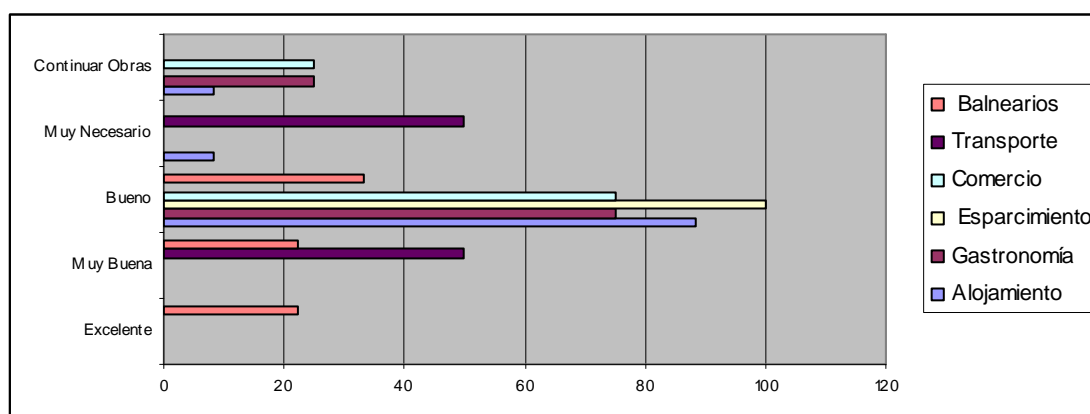
Todos los prestadores de servicios basan su respuesta en cuestiones vinculadas con la actividad comercial, coinciden en reconocer la pérdida de puestos de trabajo y una temporada que cada año resulta más corta. Solo en tercera instancia reconocen la afectación del recurso natural.

De los encuestados que respondieron una segunda opción resultó: temporada más breve (17.1%), impactos en el recurso playa (14.2%), contaminación visual (11.4%), congestión-saturación (8.5%),

El 34% consideró que el recurso está afectado por construcciones próximas, a lo cual se sumó un 23% que reconoció como principal riesgo la contaminación visual que sufre la zona costera.

Al momento de instrumentar la encuesta se estaban realizando las obras de remodelación del frente costero, en general obtuvieron respuesta favorable considerando la revalorización de la playa como principal recurso de la ciudad.

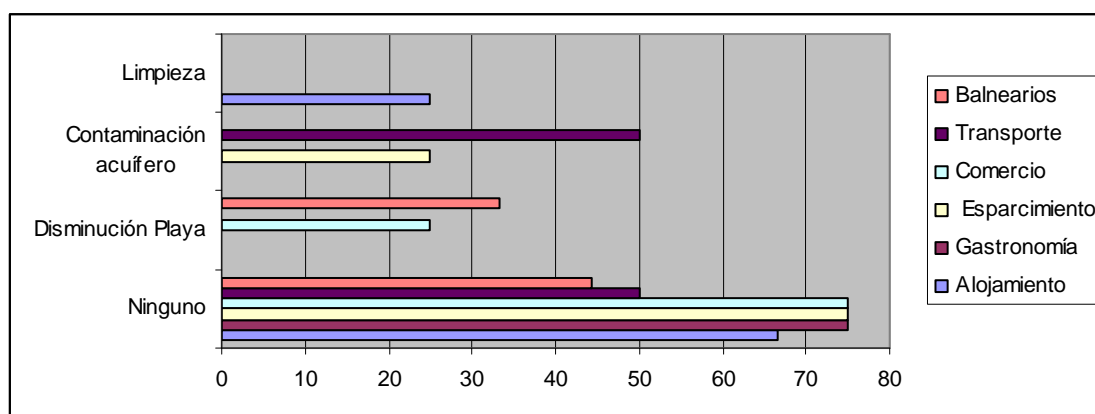
GRÁFICO Nº 16. OPINIÓN SOBRE REMODELACIÓN FRENTE COSTERO



Se destacan algunos comentarios a favor de la obra calificándola como *interesante, era necesaria, satisfactoria, está bien para el turista*, como así también expresiones de deseo: *deberían continuar, ya era hora que hicieran algo*, y opiniones que denotan preocupación en el rubro de los balnearios: *tarde el mar ha avanzado mucho...*

Al preguntar sobre posibles problemas ambientales en la localidad, las respuestas denotan ausencia de conciencia ambiental, solo el 17% de los encuestados hace referencia a las siguientes cuestiones: menor superficie de playa, contaminación de la napa de agua y polución por la basura que se encuentra en toda la ciudad.

GRÁFICO Nº 17. PROBLEMAS AMBIENTALES



Entre los prestadores turísticos que reconocen problemas ambientales que afectan a la playa se encuentran los concesionarios de playa y los comerciantes, los representantes del servicio de alojamiento solo un 25% consideran como problema la falta de limpieza, en tanto que los prestatarios de servicios de esparcimiento y transporte identifican la contaminación del agua. En general, se aprecia una baja conciencia ambiental.

7.4. La percepción ambiental de los residentes

Para analizar la problemática ambiental percibida por los residentes, se realizó una zonificación de la localidad en función al nivel socio-económico de sus habitantes. Las encuestas a los residentes contemplan como lugar de realización la propia vivienda. En una primera etapa se recopilaban estudios socio-demográficos y en base a la fragmentación socio-económica-espacial de la localidad se definieron barrios con diferente nivel socio-económico (alto, medio y bajo) y se asignaron cuotas homogéneas, representativas para cada nivel. Debido a las características de la localidad, que presenta un elevado número de viviendas ocupadas solo durante el verano y cerradas el resto del año, la muestra responde a un diseño no probabilístico, intencional (seleccionando las viviendas ocupadas durante todo el año), casual (encuestando a propietarios) y por cuotas (según la identificación económica de cada barrio).

En el momento de instrumentar el operativo de la encuesta coincidía con el cambio de gobierno municipal, los nuevos funcionarios consultados carecían de planos socio-económicos del partido, por ende resultó de gran utilidad la información publicada por Tauber et al. (1998). Si bien data de fines del siglo pasado, constituye una fuente bibliográfica confiable y elaborada con rigor científico.

En base a la cartografía publicada en el Plan Estratégico elaborado por Tauber, se consideró de manera particular la información vinculada con los planos de distribución poblacional, y ante la ausencia de otra información oficial disponible, fue posible definir diferentes sectores de la ciudad que debido a sus características urbanas y edilicias son representativos de habitantes con nivel socio-económico alto, medio y bajo. Se realizó un total de 148 encuestas distribuidas en los siete sectores previamente definidos.

TABLA Nº 11. DISTRIBUCIÓN DE ENCUESTAS A RESIDENTES

ZONA	BARRIO	N.E.S.	Cantidad
1	La Carmencita, Parque Idaho, Monte Rincón, 115 y 15	Bajo	30
2	Caacupé, Industrial	Bajo	20
3	General Belgrano, Nuestras Malvinas, Carlos Gesell, Corralón, El Tero, Copacabana, Atrás del Boulevard, Los Troncos	Medio	20
4	Selva Negra, Hipocampo, Terminal	Medio	6
5	Residencial Sur, Hospital, Santiago Apostol, Recoleta, Gateado y Microcentro (desde Avda. 3 hacia el interior), Bottger, Residencial Centro-Oeste, La Colina, Atlético, Centro Oeste, Bomberos, Pinar Capilla, hasta Avda. Buenos Aires y Norte desde Alamadea 207 hacia la Ruta 11	Medio	24
6	Gateado y Recoleta desde Avda. 3 hacia el mar, Residencial Centro Este, Muelle, Sur.	Alto	24
7	Microcentro desde Avda. 3 hacia el mar, Centro-Este, Nordeste, Histórico y Norte (desde Almameda 207 hacia el mar)	Alto	24

Se optó por un diseño de muestra intencional, buscando la representatividad de los habitantes con diferente nivel socio-económico. Se definió como unidad de análisis a la persona que vive todo el año en la localidad, mayor de 18 años, en forma independiente del género.

Para analizar la problemática ambiental percibida por los residentes se definen las siguientes variables: perfil socio-demográfico, la localidad, la actividad turística, el recurso natural, los servicios (sociales, urbanos y turísticos), opinión sobre la gestión turística, la planificación turística y la problemática urbana.

El **perfil socio-demográfico** del residente contempla las siguientes dimensiones de análisis:

- c) Aspectos demográficos: edad, nivel de estudios, ocupación, carácter de la vivienda (propia, alquilada, prestada/cedida).
- d) Aspectos personales del encuestado: lugar de nacimiento, tiempo de radicación en la localidad, hábitos recreativos en temporada alta y fuera de temporada.

Se analiza **la localidad** a partir de considerar los motivos de selección y definición de la localidad. Se recolecta la información a través de preguntas abiertas, donde el encuestado puede responder mediante conceptos claves hasta tres cuestiones, según el orden de su preferencia.

Para el análisis de **la actividad turística** se recolecta información sobre la opinión de la actividad turística (puntos fuertes y puntos débiles de la localidad), sector económico que más incide en la actividad turística, sector económico que más se beneficia del turismo, efectos positivos y negativos del turismo.

Se recolecta información sobre la opinión del **recurso natural: playa y mar**. Al respecto se definen una serie de cuestiones vinculadas directamente con el recurso: calidad de la arena, calidad del agua, calidad del paisaje, acceso a la playa, extensión de la playa, equipamiento de la playa, condiciones de seguridad, servicios en la playa y se aplica una escala de valoración contemplando el estado de conservación, en función de la percepción del encuestado: excelente, muy bueno, bueno, regular, malo.

Al analizar los **servicios sociales** (calidad, cobertura), **urbanos y turísticos** (calificación) se consulta opinión sobre, en base a la siguiente clasificación:

- c) Servicios sociales: educación, salud, seguridad.
- d) Servicios urbanos: limpieza de las calles, iluminación, estacionamiento, transporte urbano, tránsito, señalización vial, estado de las calles.
- e) Servicios turísticos: alojamiento, gastronomía, recreación, atención a turistas, información turística, transporte de aproximación, servicios en la playa, señalización turística.

Se consultó sobre el conocimiento de la **gestión turística**, la opinión sobre la gestión municipal, la presencia de planes estratégicos vinculados con la actividad turística (conocimiento y opinión), proyecto público/privado más importante para la localidad, y de manera particular debido a la dependencia económica del turismo de sol y playa en cada localidad, se recabó información sobre la remodelación del frente costero.

Por último, interesó conocer la opinión sobre la **problemática urbana** y utilizando una pregunta abierta se recolectaron hasta tres inquietudes de los encuestados, que reflejan su preocupación y/o desconocimiento de disfunciones ambientales.

Para analizar la percepción ambiental de los residentes se definió una muestra de 148 personas, resultando las siguientes consideraciones.

- **Perfil socio-demográfico**

- c) Aspectos demográficos

Para analizar la edad del encuestado se definieron tres intervalos etarios, resultando la siguiente distribución: de 18 a 34 años (18.9%), de 35 a 49 años (52.70%), más de 50 años (28.4%). Al analizar el nivel de estudio, prevale el secundario (39.9%), siguiendo en orden de frecuencia el primario (33.8%), nivel terciario (22.3%) y solo el 4.1% de los encuestados alcanzó el nivel universitario.

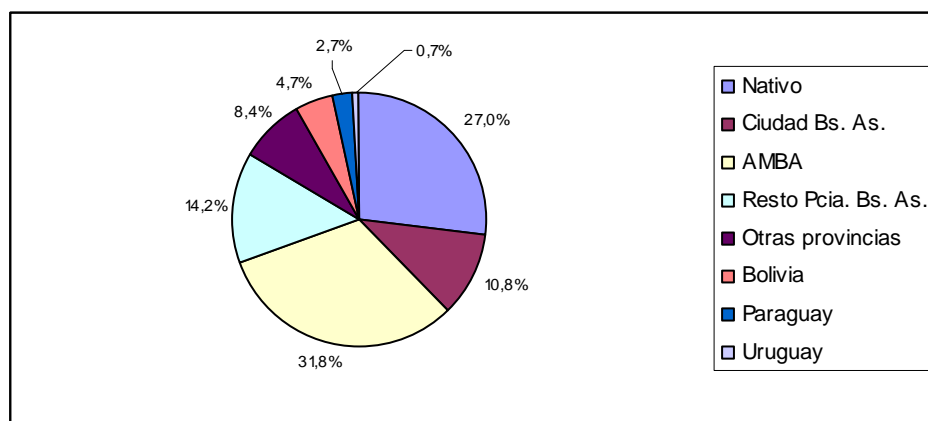
Al consultar a los encuestados sobre su ocupación se observa que el 37.1% trabaja en relación de dependencia (18.9% en el sector público y 18.2% en el sector privado), el 23.6% es independiente, el 7.4% trabaja en casa de familia, el 7.4% es empresario y el 23% no trabaja.

En relación al carácter de la vivienda, el 75.7% es propietario, el 20.9% alquila y solo el 3.4% vive en una vivienda prestada.

d) Aspectos personales

Al consultar sobre el lugar de nacimiento se observa una alta presencia de personas oriundas de la Provincia de Buenos Aires (56.8%), distribuidas en: Área Metropolitana de Buenos Aires (31.8%), Ciudad Autónoma de Buenos Aires (10.8%), resto de la provincia (14.2%); el 27% es nativo de la localidad de Villa Gesel, resto de país (8.4%) y países limítrofes: Bolivia (4.7%), Paraguay (2.7%) y Uruguay (0.7%).

GRÁFICO Nº 18 - LUGAR DE NACIMIENTO DE LOS RESIDENTES



Los residentes oriundos de otras provincias del país provienen de: Tucumán, Corrientes, Mendoza, Chaco (1.4%), Entre Ríos, San Juan, Misiones y Santa Cruz (0.7% cada una).

Para analizar la antigüedad de radicación del encuestado se consideran los siguientes intervalos de tiempo: 1 a 5 años (13.3%), 6 a 10 años (17.7%), 11 a 20 años (21.2%), 21 a 30 años (31%), 31 a 40 años (11.7%), 41 a 50 años (3.6%), más de 50 años (0.9%).

Para conocer los hábitos recreativos del encuestado se consultó a través de una pregunta abierta que contempla hasta la mención de tres opciones de actividades realizadas en temporada alta y baja. Se observa que en temporada alta prevalece la playa como escenario recreativo (64.8%), el paseo por la ciudad (40.5%), ir de compras (27%), asistir a espectáculos (29.1%), practicar deportes (8.8%), entre las más relevantes. Fuera de temporada prevalecen: estar con amigos (43.9%), los paseos por la ciudad (27.7%), practicar deportes (19.6%), ir de compras (18.9%), caminar por la playa (16.2%), entre las más destacadas.

- **La localidad**

Los principales motivos que influyen para vivir en la localidad son: cuestiones familiares (34.5%), razones de trabajo (31.8%), tranquilidad del lugar (16.2%), nacido en la localidad (20.3%), lugar agradable (10.5%), por la playa (4.7%), entre los aspectos más citados.

Al consultar cómo definiría la localidad, como primera opción, las siguientes expresiones alcanzaron mayor representatividad: ciudad tranquila (27.7%), ciudad turística (25.7%), ciudad agradable (25.7%), lugar ideal para vivir (19.2%), lugar de

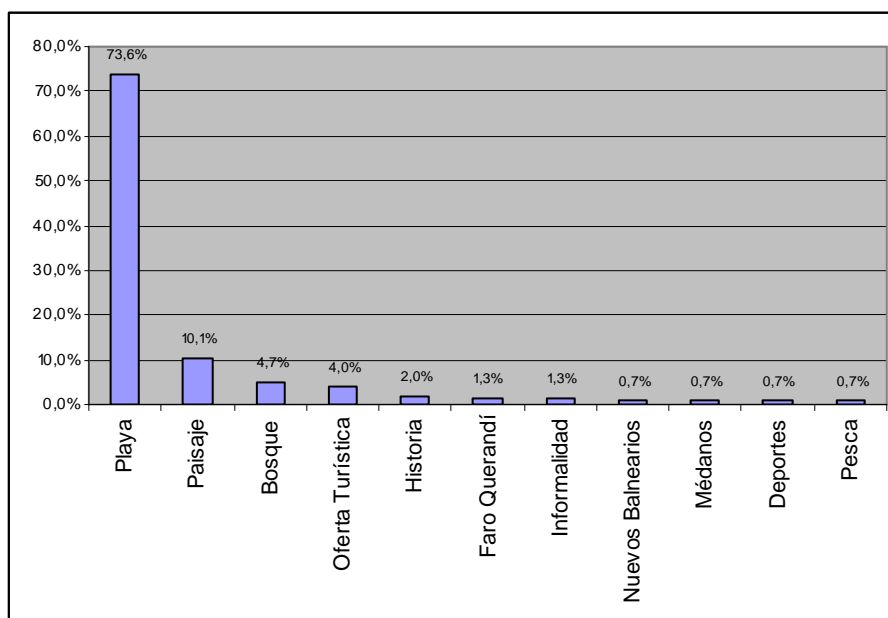
oportunidades (8.8%) y ciudad ecológica (10.1%), expresión vinculada con la cuestión ambiental, ciudad bohemia (4.0%). Entre los conceptos negativos surgen: descontrol de la juventud (3%) y ciudad a la deriva (1.5%).

Entre los motivos de selección de la localidad para vivir prevalecen cuestiones sociales y económicas, sobre las ambientales, solo el 4.7% menciona “la playa”. En cambio, en la definición de la ciudad surgen cuestiones interesantes vinculadas con la imagen turística del lugar (25.7%) y ambiental (10.1%).

- **La actividad turística**

Al consultar sobre los puntos fuertes de la localidad, en la primera opción más contundente resultó ser la playa (73.6%), el paisaje (10.1%), el Pinar (4.7%), la oferta de servicios turísticos (4.0%), la historia del lugar (2.0%), reserva Faro Querandí (1.3%), informalidad (1.3%) y luego se mencionan: balnearios nuevos, médanos, cercanía ciudades importantes, pesca, deportes acuáticos.

GRÁFICO Nº 19. PUNTOS FUERTES DE LA LOCALIDAD



Al considerar los puntos fuertes de la ciudad prevalecen las cuestiones ambientales.

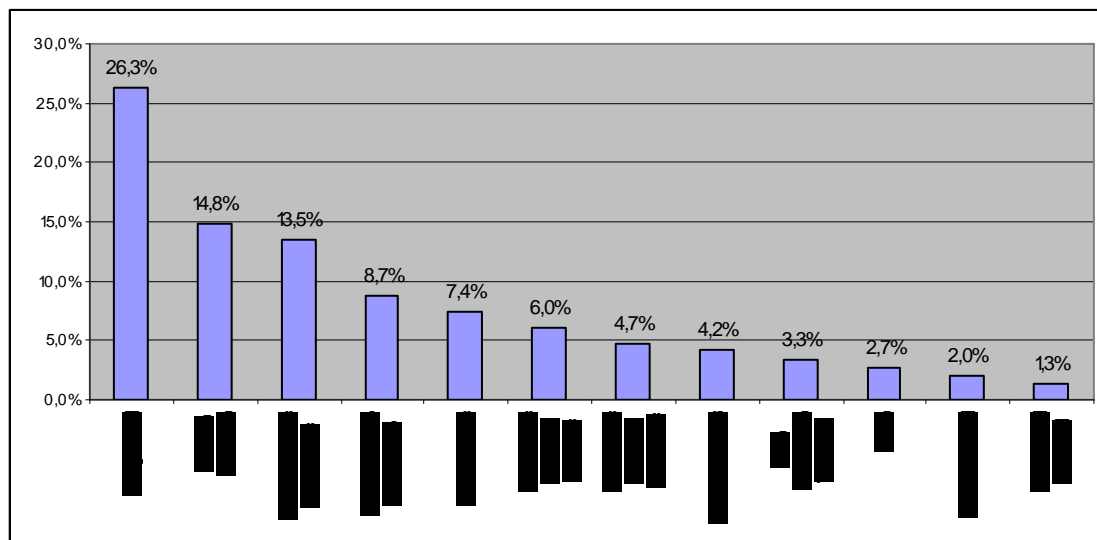
De los encuestados que expresaron una segunda opción de respuesta (66.8%) se refuerza la valorización de los espacios verdes, la playa, la historia del lugar, la reserva del Faro Querandí, el paisaje, la oferta turística, las dunas, los nuevos balnearios.

El 35.1% de los encuestados indicó una tercera opción destacando según orden de importancia: la oferta de servicios turísticos, la playa, la naturaleza, el Pinar, los deportes acuáticos, la cultura, la historia del lugar.

Entre los puntos débiles, en primera opción, se menciona la inseguridad (26.3%), la gestión turística municipal (14.8%), la falta de opciones recreativas (13.5%), personal poco capacitado para la prestación de servicios turísticos (8.7%), precios altos (7.4%), deficientes servicios urbanos (6.0%), deficiencias en la oferta de servicios turísticos

(4.7%), descuido del medio ambiente (4.2%), falta de conciencia turística (3.3%), el clima (2.7%), la estacionalidad (2.0%), descontrol de la juventud (1.3%). Solo el 2.7% de los encuestados no identificó aspectos negativos de la ciudad.

GRÁFICO Nº 20. PUNTOS DÉBILES DE LA LOCALIDAD



De los encuestados que expresaron una segunda opción de respuesta (35.8%) se refuerza la falta de actividades recreativas, deficientes servicios urbanos, los precios altos, la inseguridad, la gestión turística municipal y la falta de personal capacitado.

Sólo el 8.1% de los encuestados indicó una tercera opción destacando según orden de importancia: la inseguridad, los precios altos, la falta de actividades recreativas y la deficiencia en los servicios urbanos.

Al consultar sobre el sector económico que más incide en la actividad turística resultó: alojamiento hotelero (39.2%), gastronomía (23.6%), alojamiento extra-hotelero (11.5%), balnearios (10.8%), comercio (6.1%). A consideración de los residentes, el sector que más se beneficia del turismo es: alojamiento hotelero (35.8%), gastronomía (33.1%), alojamiento extra-hotelero (10.8%), comercio (15.5%), esparcimiento (3.8%).

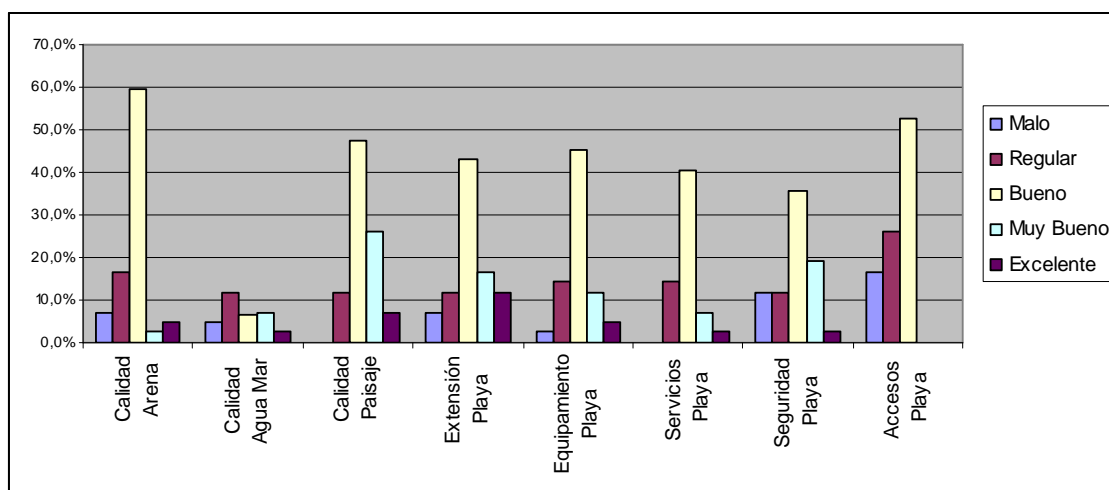
Entre los efectos positivos que vislumbran los residentes surgen: el turismo genera trabajo (57.4%), favorece el crecimiento de la localidad (47.3%), genera ingresos para el municipio (13.5%), provee ingresos para el comercio (11.5%). Los efectos negativos más destacados se basan con aspectos ambientales (88.7%) mencionando: contaminación, saturación, degradación de espacios verdes, suciedad, tránsito desordenado, ruido), entre los aspectos económicos (33.8%) surgen: incremento de precios durante la temporada alta, inestabilidad laboral, remuneraciones bajas, presencia de capitales foráneos), y entre las cuestiones socio-culturales (18.1%) se observan: inseguridad, drogadicción y vandalismo).

La gestión municipal en turismo fue valorada en forma satisfactoria solo por el 44% de los encuestados, el resto considera que debe mejorar, le falta profesionalidad, hacen muy poco por el turismo o descalifican la actuación.

- **El recurso natural: playa y mar**

Las condiciones generales de la playa fueron evaluadas en forma positiva, tanto la calidad de la arena (66.3%), la calidad del agua del mar (76.4%), la calidad de paisaje (87.8%), la extensión de la playa (74.3%), el equipamiento en la playa (53.4%), los servicios en la playa (46%) y condiciones de seguridad en playa (52%). En los accesos a la playa prevalecen las opiniones desfavorables (53.9%).

GRÁFICO Nº 21. VALORACIÓN PLAYA Y MAR

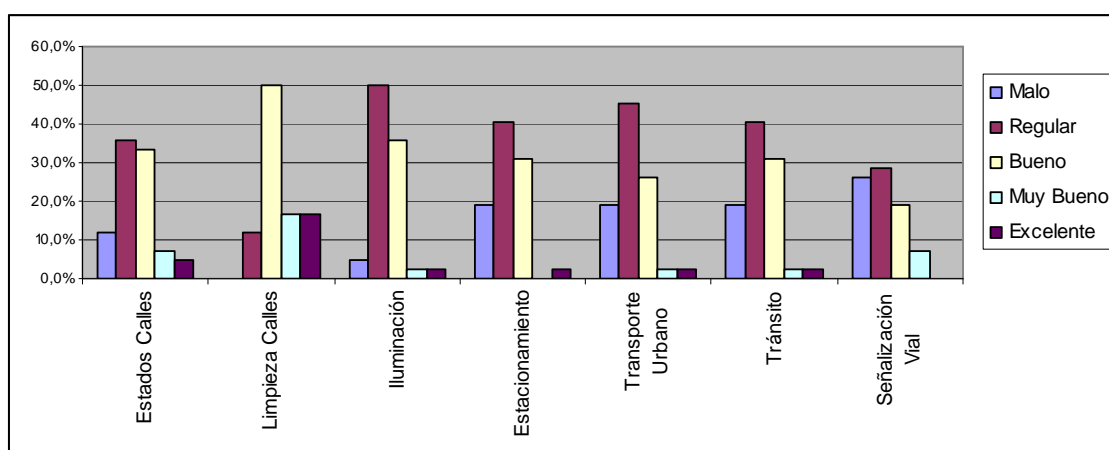


- **Servicios sociales, urbanos y turísticos**

La evaluación de la calidad de los servicios sociales de educación (51.4%) y seguridad (70.9%) resultó en forma negativa, en tanto que salud (52.7%) fue satisfactoria; en cuanto a la cobertura de los servicios los encuestados los calificaron en forma insuficiente a educación (59.5%), salud (62.2%) y seguridad (72.3%).

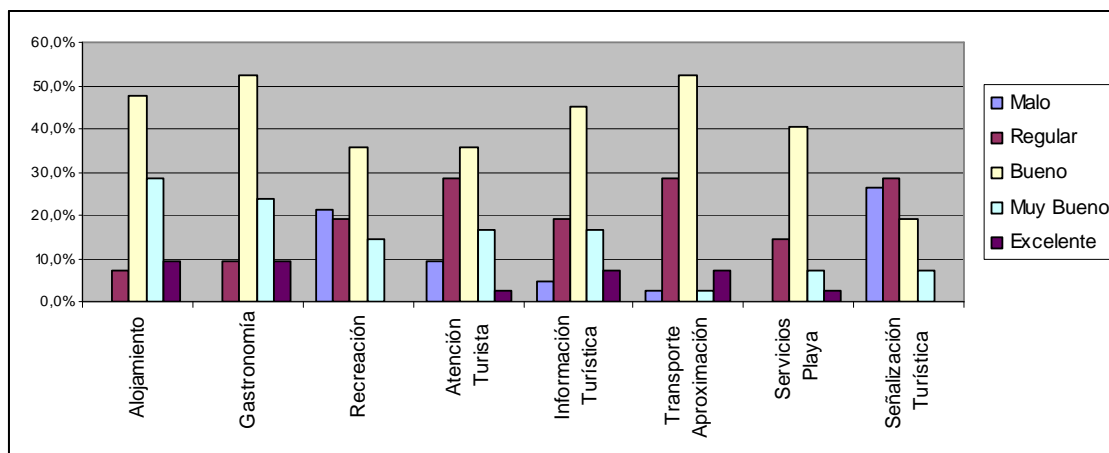
Los servicios urbanos calificados en forma positiva son: estado de las calles (58.1%) y negativa: limpieza de las calles (54.1%), iluminación (52%), estacionamiento (54%), transporte urbano (62.3%), tránsito (51.4%), señalización vial (51.4%).

GRÁFICO Nº 22. VALORACIÓN SERVICIOS URBANOS



Los servicios turísticos fueron calificados en forma positiva: alojamiento (87.2%), gastronomía (89.9%), atención a turistas (52.8%), información turística (70.3%), transporte de aproximación (68.2%), servicios en la playa (62.8%) y con valoración negativa resultaron: señalización turística (54.1%) y la recreación (5.3%),

GRÁFICO Nº 23. VALORACIÓN SERVICIOS TURÍSTICOS



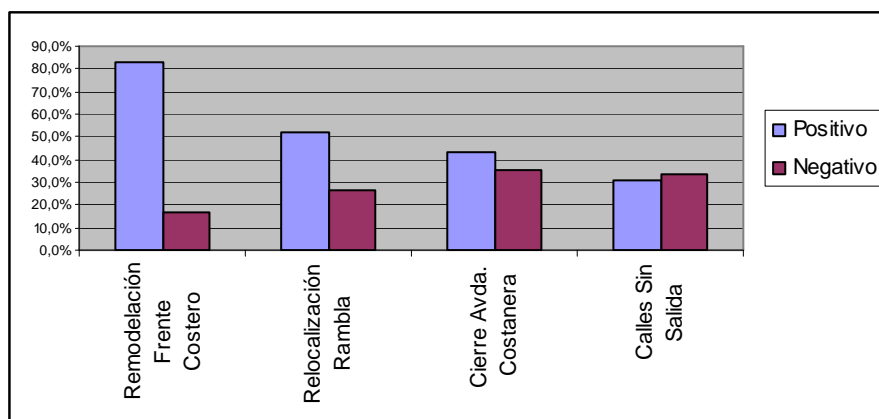
- **Planificación turística**

Se consulta a los encuestados sobre el conocimiento del Plan Estratégico de la localidad, encontrando una escasa repercusión, dado que solamente el 3.4% afirma conocerlo.

Al preguntar sobre el proyecto público o privado a implementar más importante para la localidad, surgen diferentes e interesantes cuestiones: ser sede universitaria (22.3%), construcción de un hospital de alta complejidad (18.2%), mejorar servicios urbanos: agua, cloacas, residuos (28.5%), construcción de una escuela (8.8%), construcción de viviendas (5.4%), y otros proyectos con menor representatividad vinculados con la ausencia de actividades culturales, mejora el muelle de pesca, crear nuevos espacios verdes para la ciudad.

En cuanto a la opinión en particular sobre la remodelación del frente costero, el 83.1% de los encuestados considera que las obras son positivas, el 58.8% opina que es favorable la relocalización de la rambla, el 52.7% está de acuerdo con el cierre de la Avenida Costanera.

GRÁFICO Nº 24. REMODELACIÓN FRENTE COSTERO



Cabe mencionar, que al momento de realizar las encuestas se estaban llevando a cabo las obras de remodelación del frente costero y la Avenida 3. Las obras previstas en centro solo se concretaron entre el Paseo 105 y 108.

- **Problemática urbana**

Entre los problemas que presenta la localidad surgió la inseguridad (70.3%), deficiencias en el plan urbano (14.4%), estacionalidad económica (14.8%), descuido ambiental de la playa (10.4%), la presencia de basura en diferentes sectores de la ciudad (8.8%), la falta de trabajo (8.8%), ausencia de una política turística (4.1%), falta de cloacas (3.4%), tránsito vehicular sobre la arena (2.8%), falta de desagües pluviales (2%), entre las cuestiones más relevantes.

Los encuestados consideran que ciudad puede sufrir en el mediano plazo los siguientes riesgos ambientales: impactos negativos en el recurso natural (43.9%), saturación del recurso natural (24.3%), recurso está afectado por construcciones próximas (18.9%), déficit en infraestructura y equipamiento (12.2%), contaminación visual (12.2%); riesgos económicos: temporada más breve (48%) y pérdida de puestos de trabajo (53.4%).

7.5. Reflexiones sobre la percepción ambiental de turistas, prestadores y residentes

Desde la percepción del turista surge una mirada superficial de la situación ambiental en el destino. Los motivos que condujeron al turista a seleccionar a Villa Gesell como lugar vacacional, en el momento en que se instrumentó la encuesta, poco revelan condiciones ambientales. Solo el 2% de los encuestados respondió en forma directa haber seleccionado el lugar por el ambiente, en tanto que el 2% mencionó la selección del destino por la playa y el 0,4% por los médanos. Por otra parte, cabe aclarar que si bien la encuesta se instrumentó en coincidencia con el desarrollo de los actos comprendidos en el programa de la Fiesta Nacional de la Raza en el Mar, solo el 9% de los encuestados mencionó como motivo de viaje al evento organizado por la ciudad.

El 62% de los encuestados en Villa Gesell manifestó su voluntad para realizar viajes de corta duración y dentro de los destinos seleccionados está la propia localidad (42,8%). Al comparar la participación de Villa Gesell como opción turística de miniturismo con otras localidades de la costa marítima bonaerense, alcanza un destacado lugar (43%). De las restantes localidades de la costa solo el 3% menciona Pinamar.

Para definir la localidad, solo el 10% de los turistas encuestados mencionó algún aspecto relacionado con la cuestión ambiental, indicando “verde – natural”, referido a los espacios verdes de la localidad concentrados en la zona norte (El Pinar) y en la Reserva Municipal Faro Querandí. Puede considerarse la opción “apacible –tranquila” (29%) como sinónimo de poca gente, situación que posibilita relacionar la expresión con el concepto de capacidad de carga, y en este sentido la expresión utilizada contempla un significado ambiental.

Entre los problemas ambientales percibidos por el turista se destaca la falta de limpieza urbana y en la playa, así como la necesidad de incrementar la oferta de espacios verdes. En general, la playa como recurso natural y las obras de remodelación del frente costero tienen una representatividad favorable en la percepción del turista. Solo se detecta una cierta preocupación por la finalización de las obras del paseo comercial

localizado sobre la Avenida 3. El tema más preocupante se centra en la falta de seguridad en la ciudad.

En Villa Gesell, resulta 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 y las acciones implementadas que buscan disminuir el riesgo de erosión costera.

Los prestadores de servicios turísticos de Villa Gesell reconocen a la playa como principal fortaleza de la ciudad. Si bien en su mayoría están de acuerdo con las obras de remodelación del frente costero, se advierte escasa toma de conciencia sobre los problemas ambientales que afronta la localidad. Entre los problemas urbanos destacan la falta de iluminación en toda la ciudad y el sector costero, así como la inseguridad en general de la ciudad, la falta de servicios urbanos (gas, agua, cloacas, limpieza y desagüe pluvial).

Los prestadores de servicios consideran que las condiciones de la playa son favorables, tanto las referidas al recurso como a los servicios. Solo en un bajo porcentaje se menciona la problemática de erosión costera que enfrenta la localidad, acompañada por otras expresiones que hacen referencia a la contaminación visual de la zona costera y la afectación del recurso por la proximidad de las obras de equipamiento turístico. En general, vislumbran un futuro promisorio para la actividad turística.

En relación a las condiciones de la playa, los prestadores de servicios consideran que son favorables, tanto las referidas al recurso como a los servicios. Solo en un bajo porcentaje se menciona la problemática de erosión costera que enfrenta la localidad, acompañada por otras expresiones que hacen referencia a la contaminación visual de la zona costera y la afectación del recurso por la proximidad de las obras de equipamiento turístico. En general, vislumbran un futuro promisorio para la actividad turística.

Los residentes de Villa Gesell coinciden en mencionar la tranquilidad y las características de la ciudad como motivo de radicación. Manifiestan cierta preocupación por la falta de conciencia turística y el descuido ambiental que presenta la localidad, fundamentado por la falta de limpieza urbana. Se evidencia una gran preocupación por la inseguridad en la localidad.

Las condiciones generales de la playa fueron evaluadas en forma positiva (calidad de la arena, del agua del mar, del paisaje, extensión de la playa, equipamiento y servicios en la playa y condiciones de seguridad en playa), que definen la situación ambiental del recurso natural.

Entre los problemas ambientales en Villa Gesell se mencionan deficiencias en el plan urbano, descuido ambiental de la playa, presencia de basura en diferentes sectores de la ciudad, tránsito vehicular sobre la arena, falta de cloacas y desagües pluviales, entre los más destacados.

CAPÍTULO 8 - PROPUESTAS PARA MEJORAR LA ZONA COSTERA

8.1. Introducción

En la localidad de Villa Gesell se produce una valorización del recurso natural y la playa se convierte en el atractivo que motiva y genera el desplazamiento, tanto temporal del turista como permanente del residente. La zona costera se transforma en un recurso económico cuyo valor depende del grado de desarrollo que alcanza la urbanización. Se origina una reestructuración del territorio, transformándose en un espacio turístico litoral.

Villa Gesell representa un claro ejemplo de una localidad marítima especializada en el turismo. Crece en forma espontánea, a instancias de su fundador y sin un plan regulador, bajo el compromiso social de los diferentes actores sociales que operan años más tarde en el destino. La ausencia de procesos de limitación y control se reflejan en el espacio, tanto en la oferta de alojamiento como en los balnearios.

La adopción de nuevos patrones con características cualitativas ambientales, se transforma en un proceso complejo donde se enfrentan los intereses de las administraciones y de los agentes económicos. Para mantener la competitividad del destino resulta necesario adaptar la oferta turística tradicional a las nuevas exigencias impuestas por la demanda, que buscan productos identificados con un servicio de calidad y construcciones más amigables con el medio ambiente.

Villa Gesell, como destino turístico de sol y playa trata de aprovechar la singularidad para diferenciarse en la región turística y busca la diversificación del producto insertando nuevos elementos. Surge un nuevo modelo de balneario integrado construido con materiales blandos que intenta proteger el recurso natural.

8.2. Los dilemas a resolver a partir de la transformación territorial

El estudio evidencia la acción del turismo en la configuración urbana de la localidad de Villa Gesell. Retomando las palabras de Santos (1997:19) ... *“el espacio es un conjunto indisoluble de sistemas de objetos y sistemas de acciones”...*, en los distintos momentos analizados, la zona costera es la clave del desarrollo turístico de la localidad, determinando la configuración territorial, donde la transformación del recurso realizada con escasos conocimientos básicos del comportamiento natural de la barrera de médanos, convierte a la costa en el objeto más valorado en las distintas fases turísticas de la localidad, que resulta seriamente afectado por la acción antrópica.

El paisaje original de médanos se transformó en un paisaje forestado, con pequeñas áreas de reserva natural. El dilema se basa en las consecuencias originadas por la transformación del recurso, si bien la forestación le otorgó identidad al destino y lo posicionó en el mercado turístico nacional como modalidad de sol y playa, alteró la dinámica de la zona costera. Se perdió el equilibrio natural del sistema, impidiendo la regeneración del médano, que actúa como un reservorio dinámico de arena para retroalimentar la playa. Al mismo tiempo, se modificó la captación de agua superficial, alterando la recarga de los acuíferos costeros y el hábitat de especies animales y vegetales.

El análisis retrospectivo, a partir de los fundamentos del método geo-histórico permite comprender la noción fundadora del ser del espacio, a través de la técnica, el tiempo, la intencionalidad, materializados en los objetos y acciones, que producen y reproducen el espacio como una sucesión de formas y contenido. En cada momento del devenir turístico de la localidad en estudio, la zona costera y su entorno se transforma en el lugar que la sociedad crea y recrea, y renueva según un contenido, significado o sentido, en base a la división de trabajo, eventos, objetos y acciones que conforman el acontecer histórico (Santos, 1997).

En concordancia con el pensamiento de Milton Santos (1997) y los principios del método geo-histórico, bajo el análisis de la evolución turística del lugar y la conformación espacial de la urbanización, resulta clave la identificación de los actores, técnicas, acciones y objetos compartidos en las diferentes épocas que permiten reconstruir el contexto histórico, reconociendo los principales hechos que se producen en cada fase de desarrollo. La periodización permite estudiar el tiempo dentro del tiempo, cada período evidencia existencias que permanecen, otras cambian y otras surgen como nuevas y resulta de la organización de variables, donde una influye sobre las otras y encuentra armonía en el andar, donde la totalidad se reproduce y la crisis surge de una ruptura o falla en la organización originando el siguiente momento histórico. La armonización entre la técnica, el objeto y la acción determina el límite entre el pasado y el presente, cuando se pierde la cohesión entre las variables en estudio se produce una crisis o ruptura, surgiendo un nuevo período.

La historia de Villa Gesell puede resumirse en tres momentos o fases de desarrollo. En un primer momento histórico, se inician las tareas de transformación territorial centradas en el desafío del pionero para la fijación del médano; estabilizado el desplazamiento de la arena mediante la forestación surge el segundo momento centrado en la colonización y búsqueda de estrategias para atraer inversores y construir una nueva sociedad. La tercera fase aspira el desarrollo de la localidad centrado en el valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico.

El primer momento está guiado por los rasgos del fundador, reconocido como el principal actor y gestor de la urbanización. En esta fase la principal acción se basa en las tareas de fijación de los médanos, que a partir de la implementación de diferentes técnicas permitirán alcanzar el objetivo buscado. Gesell prueba con diversas especies hasta encontrar la acacia capaz de resistir el viento y las condiciones de aridez típicas de la barrera medanosa donde experimenta. Con las tareas de forestación, se inicia el proceso de transformación del ecosistema de médanos afectando la dinámica de la zona costera.

El segundo momento de la localidad puede definirse como un proceso de colonización, basado en la búsqueda de familias para vivir y trabajar en un medio agreste, y conformar una nueva comunidad. Gesell, a través de su vinculación con el comercio y sus raíces europeas, atrae inmigrantes nacionales y extranjeros de diferentes países del viejo mundo, dispuestos a luchar en busca de un nuevo porvenir. El fundador asume la figura de estado benefactor, brindando los servicios urbanos básicos con su propio capital, y al mismo tiempo actúa como promotor y desarrollador inmobiliario, vendiendo lotes según los requerimientos económicos.

El tercer momento se basa en el desarrollo de las estrategias para atraer inversores en torno al recurso natural. La playa es el principal atractivo del lugar. La década de los años setenta del siglo pasado refleja la expansión de la mancha urbana y determina la necesidad de contar con autoridades propias. Comienza un planteo jurisdiccional, que culmina años más tarde con la fragmentación litoral del Partido de General Madariaga y la formación de los Partidos de Villa Gesell y Pinamar. El acelerado

crecimiento urbano no guarda relación con las obras básicas de infraestructura, agravando la situación ambiental la localidad.

Villa Gesell como localidad marítima especializada en el turismo, presenta características propias que la convierten y posicionan en un destino turístico del litoral atlántico bonaerense, con semejanzas y diferencias a las restantes urbanizaciones, que le permiten competir y complementarse dentro de la oferta del turismo de sol y playa en el mercado nacional. Villa Gesell atrae un público joven en busca de una vida tranquila e informal, diversión nocturna y playa.

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

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

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

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

En el desarrollo de la urbanización subyace una relación directa entre la racionalidad económica y la especulación inmobiliaria, que evidencia el predominio de un trazado urbano basado en la necesidad de fraccionar y delimitar los lotes para transformarse en tierras vendibles. El diseño urbano implicó una transformación territorial que encuentra sus consecuencias más próximas en la zona costera. Las acciones más corrientes repetidas en los diferentes centros turísticos del litoral bonaerense reflejan situaciones compartidas y repetidas, donde es frecuente encontrar ejemplos de nivelación de médanos o del terreno y la decapitación de las primeras líneas de médanos, elemento indispensable para mantener la dinámica litoral y evitar la erosión costera.

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

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

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

El crecimiento espontáneo generó diferentes problemas ambientales, destacando tres cuestiones básicas: la ausencia de un sistema de desagües pluviales, el predio de disposición final de residuos y la erosión costera. El problema que genera el escurrimiento hídrico requiere una urgente respuesta por parte del ejecutivo municipal. La impermeabilización del suelo y la ausencia de una red subterránea del aporte pluvial, origina serias dificultades durante el período de tormentas. La topografía sinuosa del terreno, sumado a la imposibilidad de filtración del agua de lluvia debido a la impermeabilización de los cordones medanosos, facilita su deslizamiento hacia el mar, arrastrando basura que deposita sobre la arena y erosionando fuertemente la playa.

El predio de disposición final de residuos (compartido con Pinamar y General Madariaga) se ha transformado en un vertedero poco controlado, sin medidas de seguridad ambiental. En palabras de Pezzo (2005), sólo se realizan algunos controles y monitoreo del agua subterránea en terrenos adyacentes, con escasa periodicidad y sus datos no son difundidos. Por ende, resulta necesario mejorar las condiciones del predio de disposición final del vertido de los residuos, situación que reportará importantes beneficios a la población y al medio ambiente, reforzando la relación sociedad-naturaleza. Al mismo tiempo, es preciso realizar campañas de educación ambiental y concienciar a la población sobre la necesidad de cuidar el medio ambiente adoptando un estilo de vida acorde con las buenas prácticas y la conservación de los recursos naturales.

En un destino de turismo litoral, especializado en la actividad turística, el problema de erosión costera es un tema sumamente grave, porque la vida de la comunidad depende del estado de conservación de la zona costera. La problemática ambiental analizada lleva más de diez años instalada en la comunidad, y como toda problemática ambiental excede los límites jurisdiccionales y su impacto es regional. La erosión costera se comparte con todas las urbanizaciones turísticas localizadas en costa atlántica bonaerense, sin embargo solamente en Villa Gesell se ha implementado una medida

relevante tendiente a disminuir la problemática ambiental. Si bien las localidades vecinas admiten que exista erosión, no se aplica medida alguna para revertir la situación.

Frente a la erosión costera Villa Gesell implementó medidas de preservación del ambiente y conservación de recurso natural. El escenario futuro implica pensar en el cumplimiento total de las obras dispuestas en el Plan de Manejo Integral del Frente Costero, comenzado en el año 2005 contemplando la demolición de la totalidad de los balnearios de cemento.

La construcción de balnearios de bajo impacto ambiental es el eje de la nueva propuesta, impone demoler las construcciones de cemento localizadas 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 primeros emprendimientos dedicados al servicio de sombra y gastronomía, 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.

Si bien el nuevo diseño de balneario requiere menor volumen, prevalece la madera como material y se construye sobre pilotes colocados entre 1.50 m. a 2 m. de altura sobre la playa, creando un espacio libre que permita el flujo natural y la acumulación de arena para regenerar el cordón de médanos decapitado debido a la apertura de la Avenida Costanera. En las diferentes visitas de observación se pudo comprobar diversas situaciones e incumplimiento del espacio libre, en algunos balnearios se utiliza como depósito cerrado, en otros se encuentra cercado o delimitado sus bordes con vegetación exótica que actúa como una barrera para el paso de la arena, en otros se encuentra forestado simulando un enquinchado, y en algunos presenta un prolijo cerramiento de madera y/o de tela de sombra. Por ende, es necesario implementar acciones de contralor para evitar el uso de los palafitos como depósito, o cerca que obstaculice el movimiento del sedimento. Se espera que la construcción cumpla con la finalidad para la cual fue pensada.

IMAGEN Nº 24. CERRAMIENTO ESPACIO LIBRE DE PILOTES



FUENTE: Imágenes propias (12/10/09)

De manera particular, resulta interesante introducir un breve comentario sobre del partido de Pinamar, en base al estudio realizado por Bravo Almonacid (2010), donde pone en evidencia una cierta preocupación por el recurso natural, pero no encuentra el respaldo político para lograr una implementación adecuada. Si bien, desde el gobierno local se trabajó a través de talleres participativos con diferentes actores y sectores de la comunidad para consensuar el Plan Integrado de Manejo Costero de Pinamar, donde se proponía la relocalización y remodelación de los balnearios, no se logró hasta la fecha su realización, manteniendo la misma cantidad de balnearios para la próxima temporada 2010-2011 y las construcciones rígidas sobre la arena.

En toda iniciativa que inicie el gobierno local, es necesario informar a la comunidad e integrarla en procesos participativos de gestión, situación que permite al ciudadano estar informado y comprometerlo con la preservación y el cuidado ambiental. A través de las campañas de concienciación, en otras localidades del mundo, se ha logrado transformar a la población informada en agente de difusión, y merced al efecto multiplicador, alcanzar mayor impacto de divulgación del tema, asumiendo actitudes ambientales acordes y favoreciendo la tarea de las organizaciones no gubernamentales preocupadas por la conservación del medio ambiente, promoviendo campañas de concienciación y educación ambiental. Los programas de concienciación deben estar pensados y diseñados para captar la atención y participación, tanto de la población local residente como de la población temporal turística, asumiendo el compromiso de internalizar una conducta ambientalmente responsable.

8.3. Aspectos físicos, usos y actividades en la zona costera

En base a la metodología propuesta por Barragán Muñoz (2003) y ajustándola a las características de la localidad en estudio, durante las visitas de observación fue posible relevar los aspectos físicos, y diferentes usos y actividades observados en el frente marítimo
(ANEXO II, III y IV, ASPECTOS FÍSICOS, USOS Y ACTIVIDADES ZONA NORTE, CENTRO Y SUR, respectivamente).

En cuanto a los aspectos físicos, reforzando la descripción realizada en el Capítulo 5 – Análisis Ambiental, se agregan algunas características. En la localidad de Villa Gesell el tipo de costa es sedimentaria, en la Zona Norte y Zona Centro presenta dos bermas paralelas a la línea de costa con escasa altura (inferior a 0.80 m.) y una berma en la zona sur. La pendiente de la playa distal es más pronunciada en la zona centro (inferior a 1 m.), la arena posee poco grado de consolidación, con excepción de las áreas donde se conservan médanos relícticos (remanentes, médanos muy discontinuos o pequeños parches). La Zona Norte y la Zona Sur presentan mayor presencia de médanos discontinuos, en cambio en la Zona Centro se observan pequeños parches discontinuos.

En relación a los usos y actividades se analizan en el mar, como escenario de prácticas deportivas (pesca, surf/body, kayakismo, windsur, skatesurf), destacando la pesca y la práctica de kayak a lo largo de la costa, el body más cercano a la playa sumergida, el surf, windsur y skatesurf en los extremos norte y sur, que coincide con las zonas menos ocupadas.

Se analizan las actividades económicas, observando remoción y barrido de arena (con mayor intensidad antes del verano), pesca artesanal (con vigencia anual) y comercio (combinando actividades de verano y todo el año).

Se destaca la presencia de Prefectura brindando servicios de seguridad durante todo el año.

En relación con las actividades de esparcimiento, se observa: contemplación de paisaje, caminatas y tránsito motorizado en la arena durante todo el año (a pesar de estar prohibido el desplazamiento con vehículos por la playa), la cultura de sol y playa estacional (en coincidencia con la temporada alta), cabalgatas por el borde del mar y juegos de pelota durante todo el año. Cabe destacar que durante el verano, se observó en la Zona Centro el tránsito vehicular en horarios diurnos antes de las 8.00 hs. y nocturnos, en cambio en los extremos en la Zona Norte y Zona Sur, es permanente.

Entre los servicios turísticos prevalece el servicio de sombra brindado por los balnearios, acompañados de gastronomía, seguridad en playa (guardavidas), sanitarios (obligatorio y público). Todas las casillas de guardavidas están provistas con servicios de primeros auxilios, y en la Zona Sur se encuentra un puesto de la Cruz Roja (Paseo 129).

Entre los servicios urbanos observados en la playa se destaca la recolección de residuos (sin separación), la ausencia de desagües pluviales y la consecuente deriva del aporte de agua de lluvia directamente a la playa, con mayor erosión en la Zona Centro y el tendido de alumbrado público, con mayor cercanía en la Zona Centro.

Se observa equipamiento especial, como el muelle de pescadores localizado en la Zona Sur (Paseo 129), la rambla o paseo peatonal costero enlazando un pequeño sector de la Zona Norte, toda la Zona Centro y una pequeña prolongación en la Zona Sur (desde Calle 303 hasta Paseo 129).

Detrás de la playa prevalece el uso urbano residencial a lo largo de todo el litoral, con excepción de la Zona Centro donde se combina con el uso comercial. En la Zona Norte se observa un estacionamiento detrás del primer médano y sobre la arena, en la Zona Centro se detectó una fuerte presencia de automóviles estacionados en el sector ocupado por la antigua Avenida Costanera y en la Zona Sur se relevaron autos estacionados detrás de los balnearios y desde el Paseo 145 hacia el sur se encontraron vehículos estacionados sobre la arena.

8.4. Proposiciones para mejorar la calidad ambiental del destino turístico

En la localidad de Villa Gesell se produce una valorización del recurso natural y la playa se convierte en el atractivo que motiva y genera el desplazamiento, tanto temporal para el turista como permanente para el residente, el espacio se transforma en un recurso económico cuyo valor depende del grado de desarrollo que alcanza la urbanización.

La urbanización originó una reestructuración del territorio, transformándose en un espacio turístico litoral. Villa Gesell crece en forma espontánea, sin el compromiso social de los diferentes actores sociales que operan en el destino, bajo la ausencia de procesos de limitación y control, tanto en la oferta de alojamiento como en los balnearios construidos sobre la playa.

La adopción de nuevos patrones con características cualitativas ambientales, se transforma en un proceso complejo donde se enfrentan los intereses de las administraciones, de los agentes económicos y de la comunidad local. Para mantener la competitividad del destino resulta necesario adaptar la oferta turística tradicional a las nuevas exigencias impuestas por la demanda, que buscan productos identificados con un servicio de calidad y construcciones más amigables con el medio ambiente.

Villa Gesell, como destino turístico de sol y playa trata de aprovechar la singularidad para diferenciarse en la región turística donde se inserta y busca la diversificación del producto incorporando nuevos elementos. Surge un modelo de balneario integrado construido con materiales blandos que intenta proteger el recurso natural.

Para propiciar un mejoramiento ambiental de la playa, entendida como el principal recurso turístico de la localidad, será oportuno considerar las siguientes proposiciones:

a) En el mar

- Evitar la presencia de embarcaciones motorizadas, cuyo derrame de aceites y combustibles pueden generar contaminación en el agua marina.
- Impedir todo tipo de construcciones rígidas sobre el agua (espigones o muelles) que altere la corriente de deriva litoral, impida el aporte natural de arena sobre la superficie de playa y/o modifique la línea de costa.
- Zonificar la zona costera para el desarrollo de las actividades deportivas, basada en la armonización compatible de las prácticas, identificando sectores para: el baño en el mar, la natación, el surf, el windsurf, el skatesurf, la pesca).
- Realizar estudios periódicos de las condiciones del mar, tendientes a detectar la presencia de bacterias, coliformes y otros elementos contaminantes, para cuidar la salud de los usuarios.

b) En la playa

- Implementar un plan de recuperación de la playa por medios naturales, mediante la instalación de trampas de arena o enquinchados para regenerar el cordón de médanos a lo largo de todo el litoral, previo estudio de su ubicación en función a los vientos predominantes.
- Diseñar una señalética educativa adecuada informando a la comunidad permanente y temporaria las acciones implementadas para recuperar la arena en la playa, a fin de evitar usos inadecuados en la arena atrapada en los enquinchados, delimitando la zona con un cordel para evitar su pisoteo, compactación o destrucción del aporte de arena realizado por la acción del oleaje y el viento
- Controlar la prohibición de tránsito de caballos, motos, vehículos y/o cuatriciclos (por la antigua Avenida Costanera) y por la superficie de playa a lo largo de todo el frente marítimo, dado que esta práctica recreativa resulta perjudicial para el ambiente, compacta la arena, destruye la fauna y flora autóctona. Resulta imprescindible instrumentar y aplicar normas que impidan el tránsito por la arena y supervisar su cumplimiento.
- Controlar el uso y ocupación de la playa, basado en una adecuada distribución entre los sectores donde se ofrecen los servicios gastronómicos y de sombra, con la definición de áreas de acceso y uso público que garanticen cierto grado de comodidad para los usuarios, implementando una redistribución equitativa entre la ocupación privada y pública.

- Prohibir la remoción de arena en la playa sumergida, frontal y distal.
- Evitar el uso de barredoras mecánicas en la playa para recolectar la basura diaria originada por los usuarios.
- Implementar medios manuales de limpieza y barrido de arena, tanto en el espacio público como en el concesionado.
- Prohibir el nivelado de la playa que realizan los concesionarios antes de armar las carpas y sombrillas en cada temporada.
- Instalar en la arena cestos para residuos y removerlos durante breves períodos de tiempo, a fin de evitar que desborden de basura.
- Realizar controles frecuentes verificando que coincida la superficie de playa efectivamente ocupada con la superficie permitida para ser explotada por el concesionario de la unidad turística fiscal.
- Implementar acciones de contralor para asegurar el espacio libre de los palafitos en las construcciones realizadas por las unidades turísticas fiscales, prohibiendo su uso como depósito cerrado y/o cercado parcial que obstaculice el desplazamiento natural de la arena.
- Impedir la forestación del espacio ocupado por los palafitos y/o cualquier otro uso que impida el movimiento y acumulación de arena.
- Prever la elevación de la rambla en el mediano plazo, a medida que se regenere el médano y evitar que se transforme en un obstáculo en la dinámica de la zona costera.
- Definir la capacidad de carga del recurso playa para el momento de mayor afluencia, que permita delimitar el número de balnearios, planificando una distribución donde prime la racionalidad ambiental sobre la económica.
- Replantear el número de unidades turísticas y su distribución a lo largo del frente costero, aplicando un criterio donde prevalezca la cuestión ambiental ante los intereses económicos y/o políticos.
- Instalar en las Unidades Turísticas Fiscales mecanismos para evitar el derroche de agua potable. El uso racional del agua favorecerá a disminuir el consumo y preservar el acuífero. En los baños es recomendable instalar: canillas con monocomando con corte automático, duchas con corte programado, descarga en los baños utilizando mayor presión y menor consumo de agua.
- Evitar el uso de jabones y/o detergentes en las duchas externas localizadas sobre la playa, que puedan ser vertidos directamente sobre la arena y/o el mar.
- Estimular el uso de energía solar para reducir el consumo de energía eléctrica, tanto en las Unidades Turísticas Fiscales (como en las viviendas y edificios), favorecido por las condiciones climáticas. Instalar sistemas de provisión eléctrica activada por sensores de movimiento o regulada por interruptores automáticos temporales.

- Evitar que el agua sucia de las Unidades Turísticas Fiscales se derrame sobre la playa.
- Realizar una buena gestión de los residuos, que implique la provisión de cestos en el espacio concesionado y en el adyacente, a efectos de asegurar el retiro continuo de los residuos generados por las personas que frecuentan la playa, tanto en el espacio privatizado como en el público.
- Valorizar el paisaje nativo y evitar la introducción de especies exóticas en la decoración externa del balneario, evitando la alteración de los procesos naturales.
- Restringir el ruido y los carteles publicitarios en el espacio concesionado de playa, a fin de conservar un escenario lo más natural posible.
- Implementar instalaciones desmontables para las unidades turísticas fiscales, ocupando la menor superficie de playa e impacto posible sobre la arena.
- Asegurar la accesibilidad para todas las personas con capacidades diferentes.
- Garantizar la prestación de los servicios básicos, siendo fundamental disponer de un baño público para clientes y no clientes, a fin de evitar el uso del mar o los médanos como baños de urgencia.
- Definir una señalización estandarizada para todas las Unidades Turísticas Fiscales a utilizar sobre la playa.
- Realizar estudios periódicos de las condiciones de la arena, tendientes a detectar la presencia de bacterias y/o insectos propensos de contagiar enfermedades, para cuidar la salud de los usuarios.

c) En el espacio ocupado por la Avenida Costanera

- Reformular la estructura de la rambla, dotándola de mayor superficie y altura, dado que actualmente en las zonas bajas se ha transformado en una barrera para el desplazamiento de la arena y la regeneración del médano. Es recomendable mantener el material de madera y colocarle pasamanos para brindar medidas de mayor seguridad. El nuevo diseño debe contemplar la construcción de planos inclinados para superar los desniveles, evitar el uso de escalera y construir vías colectoras de salida hacia la playa y hacia la ciudad en forma alternada para discontinuar el paseo. Sería ideal construir una nueva rambla con un ancho superior al actual (1.50 m.) para brindar mayor comodidad al paseo costero (mínimo 4 m.), con diseño sobre elevado en toda su extensión y recostada sobre la línea de edificación.
- Respetar el cierre de la Avenida Costanera y evitar su uso como depósito de los balnearios, estacionamiento vehicular, actividades recreativas y deportivas, instalación de juegos para niños, espacios con gradas para recitales, y todo tipo de actividad y/o uso que implique la compactación de la arena y no permita disponer de la superficie necesaria para restablecer el cordón de médanos.
- Reconstruir el cordón de médanos decapitado por el trazado de la Avenida Costera, colocando enquinchados sobre el espacio antes ocupado por la senda vehicular, prohibiendo cualquier otro uso.

- Proteger los relictos de médanos y cuidar el ambiente, implementado acciones que propicien su regeneración, cuidado y control permanente.

d) En la ciudad

- Construir una red de desagües pluviales en la localidad que evite el drenaje del aporte pluvial hacia la playa, la formación de lagunas temporarias en la arena, el depósito de la basura urbana en la playa y la erosión costera causada por el desplazamiento del agua de lluvia hacia el mar, que provoca escarpes y contribuye al retroceso de la línea de costa.
- Diseñar una cartelería adecuada para indicar la presencia de los Paseos sin salida o cul-de-sac (vías de circulación con sentido perpendicular a la costa que desembocaban en la antigua Avenida Costanera). Si bien el objetivo de este trazado aspira disminuir el tránsito vehicular, el conductor queda atrapado ante la falta de una señalización que advierta esta situación.
- Replantear el diseño y localización del cul-de-sac, dado que el espacio donde se realiza el giro del vehículo forma parte de la antigua Avenida Costanera, donde supuestamente se debería regenerar el médano. Al seguir circulando y/o estacionando vehículos, la arena se compacta y no permite la acumulación del sedimento.
- Replantear el uso vehicular en los Paseos sin salida o cul-de-sac, creando un espacio de tránsito peatonal. Implementar una senda vehicular destinada para el ingreso y egreso de frentistas con cochera. Prohibir el tránsito vehicular y/o el estacionamiento en los Paseos que finalizan en cul-de-sac para quitar presión a la zona costera.
- Restringir el tránsito vehicular y el estacionamiento en la Avenida 1, habilitando solo una senda vehicular destinada para el ingreso y egreso de frentistas con cochera. La disminución del tránsito se traducirá en una menor presión al ambiente.
- Remover el asfalto en los Paseos (calles con sentido transversal que desembocan hacia la costa) y reemplazarlo por cemento articulado que permita la filtración del agua de lluvia, alimente la napa freática y evita su acumulación sobre la playa.
- Mejorar la red cloacal, debido al crecimiento urbano que afronta la localidad y sumado a un incremento de la demanda turística estival, se encuentra en una situación cercana al colapso.

e) En el marco normativo

- Entender que la erosión costera es un problema ambiental, por ende su impacto es regional y supera los límites de toda jurisdicción o división administrativa impuesta por el hombre. Es preciso tomar conciencia de la importancia que significa la implementación de un plan de manejo costero integrado, con acciones compartidas con todas las urbanizaciones del litoral marítimo bonaerense para la conservación del recurso playa.

- Realizar mediciones en la playa y estudios sobre la dinámica de la zona costera en forma continua, registrando las variaciones para poder realizar proyecciones con datos confiables, actuando a favor de la naturaleza.
- Prohibir todo tipo de construcción con materiales rígidos a fin de preservar la dinámica en la zona costera.
- Definir e instrumentar mecanismos eficientes de control en los usos y actividades permitidas para realizar en la zona costera.
- Implementar mecanismos de fiscalización de las acciones antrópicas que puedan producir una degradación en el medio ambiente.
- Integrar el conocimiento y el manejo sustentable de los recursos costeros, para complementar la oferta de los ecosistemas naturales.
- Implementar una gestión ambiental para lograr un crecimiento equilibrado en la localidad, bregando por la calidad del ambiente y la vida de los ciudadanos.
- Velar por el mantenimiento de los valores ambientales paisajísticos de la zona costera, convertidos en un recurso turístico de gran importancia, tanto para la población temporaria como permanente.
- Proteger y conservar el ambiente natural donde aún se mantiene parte de la barrera de médanos, como muestra del sistema ecológico y patrón de referencia del ambiente modificado por el hombre, creando formalmente el área de reserva en la zona norte y definir un plan de manejo para ser implementado en todos los sectores definidos como reserva.
- Evitar emprendimientos particulares que se basan en nuevos fraccionamientos para la construcción de urbanizaciones cerradas sobre la zona costera.
- Controlar la prohibición efectiva de actividades mineras en las playas y en las áreas de médanos costeros.
- Restringir el pavimento y la impermeabilización de los médanos costeros.

f) En la comunidad

- Proteger el ecosistema natural, hacer un uso responsable del recurso costero, respetando las características originales del paisaje, su flora y fauna, la topografía y preservando la calidad ambiental.
- Fomentar la construcción de veredas verdes, jardines y parques en las viviendas unifamiliares y multifamiliares, construcciones destinadas para fines comerciales localizadas en toda la localidad, a fin de incrementar superficies con espacios verdes que permitan captar el aporte pluvial y contribuyan a recargar el acuífero.
- Trabajar con la comunidad en forma integrada en la difusión de las problemáticas ambientales, enseñar a valorar la costa como recurso natural y concienciar a la población en cuestiones turísticas y ambientales.

- Generar campañas de educación y concienciación ambiental, tanto para la población flotante como permanente, explicando la necesidad de preservar el recurso natural para el sustento de la localidad.

La sustentabilidad de una ciudad turística se basa en la defensa y preservación de sus aspectos particulares que definen su identidad natural y cultural. En Villa Gesell la preocupación por la pérdida de la playa pareció encontrar una respuesta acertada con el Plan Integrado de Manejo Costero que implicó la remodelación de la zona costera, con obras ambientalmente sostenibles como el reemplazo de balnearios de cemento por madera y el cierre de la Avenida Costanera.

La zonificación del frente costero originó una relocalización y disminución en la cantidad de balnearios. La regulación del uso limitó la presencia de Unidades Turísticas Fiscales integrales, donde en un mismo espacio se combinan los servicios de sombra y gastronomía. El programa de calidad en los servicios de playa prevé la normalización y adaptación de los balnearios a las exigencias de las normas IRAM, verificándose en el relevamiento de datos realizado durante la temporada 2009/10 solo la presencia de un balneario (Noctiluca) localizado en la zona sur que acredita todas las condiciones.

Si bien existió la voluntad política y cierto consenso de la comunidad para implementar la remodelación del frente costero, mucho contribuyó la permanencia durante tres períodos consecutivos de una misma propuesta de acción desde la gestión política del municipio. En la actualidad, el destino turístico está conducido por otra ideología y equipo político de gestión. El desafío más grande se basa en continuar una misma línea de acción, implementando un mayor control y evitando otorgar permisos de obra bajo el régimen de excepción, que responden a intereses económicos y sectoriales y parecen olvidar la importancia que reviste la zona costera para el desarrollo de urbanizaciones turísticas de litoral.

CONCLUSIONES GENERALES

Introducción

A través del estudio de caso seleccionado, se han podido comprobar las hipótesis que guiaron la investigación. En la barrera de médanos vivos localizada en la micro-región norte de la costa atlántica bonaerense, en 1931 Don Carlos Gesell descubrió en un primer momento un potencial económico, e invirtió en la forestación para transformar la zona inhóspita de escaso valor en un bosque. Diez años más tarde vislumbró la posibilidad de crear un balneario, mediante un proyecto urbanístico basado en la belleza de la zona costera que se transformó en una localidad turística, donde el crecimiento urbano espontáneo originó una complicada problemática ambiental.

Las medidas adoptadas por el estado benefactor y la democratización del turismo a mediados del siglo XX, sumado a los adelantos en el transporte y la tecnología, derivó en un turismo de masas de la sociedad post-industrial y propició el surgimiento de nuevos escenarios turísticos con marcada concentración en la zona costera. En la década de los años setenta del pasado siglo, se posicionan diferentes centros turísticos en la costa atlántica bonaerense, entre los que se destaca la localidad de Villa Gesell. El acelerado crecimiento urbano para acondicionar la zona costera, implicó transformaciones en el medio ambiente y generó diferentes problemas ambientales que a través de los años propició una marcada erosión costera

La aplicación del método geo-histórico ha permitido analizar las fases de evolución del destino turístico, considerando el modelo de urbanización aplicado, las estrategias de desarrollo, la identificación y participación de los actores sociales y la relación sociedad-naturaleza interviniente en la evolución turística de la localidad de Villa Gesell. A partir de la reconstrucción de las condiciones ambientales originales y su comparación con la situación actual, se han podido reconocer los principales problemas ambientales que surgen del proceso de apropiación, configuración espacial y producción del territorio turístico, la valoración de los recursos y el manejo dominante a lo largo del tiempo. Se plantean algunas medidas de mitigación y realizan proposiciones posibles de ser aplicadas para atenuar la problemática ambiental.

Villa Gesell como producto del nuevo modelo urbano de litoral

Villa Gesell responde a las características definidas en el nuevo modelo urbano, cuyo origen se remonta a un balneario transformado en una urbanización turística. En este contexto, es posible realizar una analogía con el modelo territorial propuesto por Almeida García (2010) en el estudio de la costa del sol oriental española, considerando la base histórica, los elementos básicos (base medioambiental y red de asentamientos), la morfología de la trama (modelo de ocupación del espacio) y la organización funcional (sistema productivo, relacional y de influencia). Resulta oportuno sumar al mencionado modelo, la consideración de las pautas de desarrollo de la urbanización (espontáneo o planificado), el uso turístico preexistente o nuevo, la responsabilidad del agente promotor en la conformación espacial, resultando las siguientes apreciaciones:

- **Base histórica**

El modelo territorial surge de procesos sucesivos de transformación y producción del espacio, por tanto la estructura territorial es dinámica. La situación

actual del territorio es fruto de la acumulación de relaciones entre la población y el medio urbano, y testigo de una serie de acontecimientos que actúan sobre una determinada base física y social (Almeida García, 2010). En la selección del sitio intervino en forma decisiva la base física, definida por la presencia de barreras medanosas, como sitios de particular atractivo para el hombre que, sumada la proximidad al mar, favoreció la transformación antrópica y permitió crear un paisaje natural urbanizado propicio para la recreación y el descanso vacacional. La forestación de los médanos es considerada como una inversión, dado que transforma el valor improductivo en forestado, y posibilita la construcción de una villa balnearia, como ha sucedido a lo largo de la costa atlántica bonaerense.

Se origina la primera transformación del territorio, que más tarde deriva en una actividad inmobiliaria, introduciendo la acción antrópica en el recurso natural para crear un sitio natural urbanizado, en base a la valorización de la zona costera como escenario para la nueva urbanización turística. Esta situación está favorecida por un cambio en la percepción del espacio litoral, que revaloriza el borde marítimo de una gran estancia y genera un nuevo uso en un ambiente inhóspito, donde las actividades económicas tradicionales (ganadería extensiva o minería mediante la extracción de arena) no lograron prosperar. Sin embargo, la belleza del medio físico y la búsqueda de nuevos escenarios por parte del turismo de sol y playa, se convierten en los elementos más destacables en la fase histórica del modelo territorial.

En el proceso de transformación territorial de la costa bonaerense se destacan cuatro factores:

- La tenencia de la tierra. La barrera de médanos que constituía el borde marítimo o fondo de una gran estancia, dedicada a la ganadería extensiva.
- El uso y la ocupación. La franja de médanos no poseía aptitud para la ganadería, solo revestía un uso exclusivo para prácticas recreativas de la familia propietaria, sin valor económico.
- La crisis del modelo agro-exportador originada a partir del año 1930.
- La valorización social del recurso playa como espacio para las prácticas de ocio y base de la actividad turística de reciente desarrollo en Argentina, a partir de la importancia adquirida por Mar del Plata como destino vacacional estival de la elite porteña a fines del siglo XIX.

Esta situación favoreció el desarrollo de nuevas urbanizaciones que comparten un origen similar, basado en la revalorización de la zona costera como escenario turístico.

- **Los elementos básicos: base medioambiental y red de asentamientos**

El funcionamiento y sostenibilidad de la nueva urbanización está condicionada por la base medioambiental, que interviene en las relaciones entre los elementos del sistema de asentamientos, en los usos y actividades económicas. La presencia del recurso natural y su valoración turística favoreció el desarrollo del balneario, que poco tiempo después se convirtió en un proyecto urbanístico.

El proyecto de urbanización produjo una reestructuración del territorio e implicó el cambio en las actividades económicas originalmente practicadas, en la forma de ocupación del territorio y en el uso del suelo. De la actividad forestal inicial al desarrollo urbano y turístico, o bien, del bosque a la urbanización. En una segunda etapa, el bosque se transforma en un vivero rodeado por un campo de médanos, con mayor o menor distancia al mar, constituye un atractivo y luego se transforma en el sustento económico cuya presencia y/o proximidad constituyen dos factores

condicionantes para la valorización de la propiedad generada a partir de la subdivisión territorial.

El sistema de asentamientos constituye la base territorial que vertebra al territorio, articula los elementos internos y procesos regionales. En relación a la articulación interna, el rápido crecimiento en la década de los años setenta propició la expansión de la mancha urbana generando un proceso de fractura, tanto urbana como socio-económica en la localidad, que origina tres sectores diferenciados a partir del frente definido por la costa y el modo e intensidad de ocupación y uso del suelo, identificadas como zona frontal de playa especializada en la actividad y turística, área residencial y comercial y áreas con desigualdades urbanas (Benseny, 2008).

1. Zona frontal de playa especializada en la actividad turística. Se desarrolla desde la zona costera hasta la Avenida 3. Debido al diseño longitudinal del trazado urbano de Villa Gesell, se puede dividir en tres grandes sectores:
 - a) Zona Norte. Desde Calle 313 hasta Calle 301 presenta una menor intervención en la playa, con menor cantidad de balnearios y combina usos diversos: turísticos, residenciales, comerciales, institucionales y recreativos.
 - b) Zona Centro. Desde Calle 301 hasta Paseo 120 y desde la costa hasta la Avenida 3, presenta alta concentración de usos diversos: habitacional turístico (hoteles, hosterías y departamentos), servicios complementarios (restaurantes, bares), comercios de temporada y de todo el año, artesanía local, en algunos sectores compartido por el uso residencial de población estable. Se trata de un sector consolidado de la ciudad, posee alta calidad urbana y alberga gran parte de la población estable. El uso residencial y turístico tiene lugar sobre un suelo de elevado valor comercial, con edificación intensiva y en altura, adaptada para recibir la mayor cantidad de población turística durante el período estival, con la consiguiente saturación de servicios e infraestructura. En este sector de la ciudad, sobre la Avenida 3 se concentra el equipamiento comercial, administrativo e institucional.
 - c) Zona Sur. Desde Paseo 121 hasta Paseo 150, localizados al este de la Avenida 3. Combina diferentes usos: turístico y residencial, prevalece la modalidad de alojamiento extra-hotelerero reflejado por la presencia de un mayor número de edificios destinados para el alquiler de temporada. Los edificios poseen menor altura que en la zona central y se caracteriza por la función turística concentrada en la primera línea de costa, la función residencial en la segunda línea y el desarrollo comercial localizado sobre la Avenida 3, concentrado en múltiples núcleos discontinuos a lo largo de su recorrido.
2. Área residencial y comercial. Comprende los barrios localizados al oeste de la Avenida 3 hasta el Boulevard Silvio Gesell, desde la Avenida Buenos Aires hacia el sur, corresponde a una zona de transición con la ciudad no turística y con el ámbito urbano central de la zona de negocios. Posee un nivel creciente de consolidación y mayor proporción de población estable. En forma dispersa, donde prevalece el bosque, aparecen algunas propiedades que cumplen la función de segunda residencia y comparten un uso turístico comercial durante el período estival, se trata de alojamiento destinado para alquiler de temporada, no utilizado por sus propietarios. Los valores de los terrenos son bajos comparados con las propiedades localizadas en la primera línea de playa, se reduce la intensidad de ocupación y prevalecen las viviendas unifamiliares.

3. Áreas con desigualdad urbana. Abarca los barrios localizados al oeste del Boulevard Silvio Gesell, más próximos a la Avenida de Circunvalación, identificados como: 15 y 115, La Carmencita y Monte Rincón. Surgieron como fruto de fraccionamientos realizados durante la década de los años ochenta y alojan casi la mitad de la población estable. Habitan personas con bajos recursos, se distribuyen en forma dispersa, presentando zonas que combinan alta densidad y vacíos poblacionales. Comparten una marcada ausencia de servicios de infraestructura y equipamiento urbano, tienen baja calidad ambiental y constituyen la zona donde se pone de manifiesto las mayores desigualdades urbanas.

En relación a los procesos regionales son susceptibles de un análisis en doble escala: intermunicipal y extra-municipal. Si bien, el estudio se realiza sobre la localidad de Villa Gesell, cabe mencionar que a nivel partido (unidad administrativa de tercera escala con jurisdicción municipal) se complementa con tres asentamientos: Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. A nivel extra-municipal, Villa Gesell integra la micro-región norte de la costa atlántica bonaerense y está enlazada por la Ruta 11 – Interbalnearia con la micro-región centro, conformando una distribución lineal integrada por diferentes núcleos urbanos, con distinto peso demográfico y comparten una economía basada en el turismo de sol y playa. Si bien las urbanizaciones adoptan diferentes trazados (damero, cuadrícula con cortes diagonales, hemicírculos, trazos irregulares en función a la topografía), mantienen la linealidad como rasgo común.

En cuanto a la distribución y crecimiento demográfico, según los datos publicados por el Instituto de Estadísticas y Censo, es posible analizar la evolución poblacional en base a los siguientes datos:

TABLA Nº 12. POBLACIÓN DE VILLA GESELL AÑOS: 1980, 1991 y 2001

PARTIDOS	POBLACIÓN			1980 - 1991		VARIACIÓN 1991 - 2001	
	1980	1991	2001	ABSOLUTA	RELATIVA	ABSOLUTA	RELATIVA
La Costa	25.632	38.603	60.483	12.971	50.6	21.880	56.7
Pinamar	5.326	10.316	20.666	4.990	93.6	10.350	100.3
<i>Villa Gesell</i>	<i>11.632</i>	<i>16.012</i>	<i>24.282</i>	<i>4.380</i>	<i>37.6</i>	<i>8.270</i>	<i>51.6</i>
Total Micro							
Región Norte	42.590	64.931	105.431	22.341	181.8	40.500	208.6
Mar Chiquita	12.310	14.884	17.908	2.574	20.9	3.024	20.3
G. Pueyrredon	434.160	532.845	564.056	98.685	22.7	31.211	5.9
Gral. Alvarado	25.643	30.385	34.391	4.742	18.4	4.006	13.2
Total Micro							
Región Centro	472.113	578.114	616.355	106.001	62.0	38.241	39.4

FUENTE: Elaboración propia en base a datos publicados en I.N.D.E.C. Censos 1980, 1991 y 2001.

En los partidos de la costa atlántica enlazados por la Ruta 11 – Interbalnearia, los datos evidencian el fuerte peso demográfico del Partido de General Pueyrredon, donde se localiza la ciudad de Mar del Plata, principal centro turístico nacional. En relación con los partidos de la micro-región norte se destaca el Partido de La Costa por presentar el mayor tamaño poblacional y una variación constante.

En cambio, en Pinamar se observa el menor número de población y la tasa más alta de crecimiento, variación sostenida desde el censo 1980. Villa Gesell asume una posición intermedia, con una variación poblacional en crecimiento, con menor valor en comparación con los restantes partidos de la micro-región norte. Los tres

partidos se caracterizan por ser urbanos, sin espacio rural y centrar su economía en el turismo de sol y playa, por tanto, consideran a la costa como principal atractivo, con excepción del partido de La Costa que complementa y diversifica su oferta recreativa con turismo temático (Mundo Marino) y turismo de salud (Termas de San Clemente del Tuyú).

- **Morfología de la trama y modo de ocupación del espacio**

El patrón de ocupación del suelo se concentra en la zona costera, realizando una sobre ocupación en los terrenos adyacentes a la playa, y una baja consolidación en los más alejados. Esto se debe a la presencia de una gran demanda con alto poder adquisitivo que privilegia la cercanía al mar para su vivienda con fines turísticos. Surge una nueva construcción del territorio, a partir de la urbanización litoral, basada en la fragmentación, subdivisión y cambio de propiedad de la tierra, con un poblamiento temporario y residencial, concentrado sobre la zona costera.

En la trama urbana del espacio litoral de la localidad se pueden diferenciar tres zonas: norte, centro y sur. Las tres zonas comparten una fuerte presión por el equipamiento turístico, pensado para la población temporaria y sobre dimensionado en función al número de habitantes. Desde el punto de vista ambiental, la zona céntrica recibió mayor agresión, al decapitar el cordón de médanos se alteró la dinámica costera y sufre mayor presión al concentrar gran número de edificios altos y la oferta de alojamiento turístico, tanto hotelero como extra-hotelero, situación que originó un fuerte proceso erosivo.

A lo largo de toda la localidad, y en especial sobre la zona costera o sobre la Avenida 3, se verifica un proceso de demolición de la vivienda original para su reemplazo por una construcción más moderna y multifamiliar, situación favorecida por la mayor superficie de los lotes correspondiente a los primeros fraccionamientos.

- **Organización funcional: sistema productivo, relacional y de influencia**

Uno de los componentes que explica la estructura territorial y permite conocer las relaciones entre los núcleos urbanos es el sistema productivo. Debido a las características edáficas de Villa Gesell y el escaso territorio rural, las actividades primarias son incipientes; en cambio hay un importante desarrollo de actividades secundarias, con considerable participación de la industria de la construcción y una marcada prioridad de las actividades terciarias, siendo el turismo la principal actividad.

El sistema relacional de un territorio se basa en el estudio de las relaciones socio-económicas (transporte de personas, turistas y mercancías). El principal flujo de turistas proviene del Área Metropolitana de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades capitales de provincias, con una marcada estacionalidad estival. Las mercaderías provienen de Mar del Plata y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con fuerte dependencia externa.

- **Pautas de desarrollo de la urbanización**

El surgimiento y desarrollo de Villa Gesell fue espontáneo, nació de un proyecto de forestación con fines industriales fracasado por la fuerte inversión, originando un replanteo que derivó en una urbanización sin planificación. Los loteos se realizaban para cubrir los costos de mantenimiento de la propia urbanización, sin un plan regulador. Por ende, presenta zonas que combinan diferentes usos de suelo y escasa delimitación. En la expansión y consolidación urbana estuvieron ausentes los

principios ambientales, prevaleciendo un criterio poco responsable en el manejo del recurso natural, que generó diferentes problemas ambientales.

- **Uso turístico preexistente o nuevo**

En relación al planteo realizado por Barragán Muñoz (1993) relacionado con la orientación, planificación y gestión del espacio litoral, Villa Gesell corresponde a un desarrollo turístico no vinculado a núcleos preexistentes. Surge de una promoción inmobiliaria que utiliza el suelo de forma intensiva y extensiva, combinando modelos de construcción en altura, con relativa calidad arquitectónica, con una dotación de equipamientos y servicios relacionados con proyectos especulativos de explotación del espacio litoral, formando barreras lineales de cemento que separan el borde terrestre del marítimo.

- **Conformación espacial del destino**

La propuesta de Pearce (1988) basada en la conformación espacial de los destinos turísticos a través de la incorporación de la responsabilidad del agente promotor, es posible de aplicar en el caso de Villa Gesell. Presenta un modelo de desarrollo integrado, donde existe un solo promotor encargado del desarrollo del balneario, que atrae la inversión exógena y fomenta su radicación en el lugar. La población local aporta la mano de obra, y el centro turístico es ocupado con la integración física de instalaciones y servicios.

Durante el transcurso del siglo XX la costa atlántica bonaerense sufre una gran expansión del proceso de urbanización, compartiendo características similares entre los distintos centros turísticos enlazados por la Ruta 11 – Interbalnearia. La expansión del turismo sumado al desarrollo inmobiliario consolidó el corredor turístico litoral. El sistema de asentamientos está formado por un conjunto de núcleos incluidos en tres partidos: La Costa, Pinamar y Villa Gesell, cada uno formado por numerosas y pequeñas localidades desarrolladas a partir de la valorización de la playa. Cada partido tiene una localidad central, con asiento de las autoridades municipales respectivas. En Villa Gesell, al igual que en el resto de las localidades, el proceso urbanizador fue lento hasta finales de la década de los años cincuenta, revitalizándose luego hasta llegar a un crecimiento explosivo a partir del año 1970 que originó la fragmentación del borde marítimo de los partidos rurales.

Las cuestiones urbano ambientales pendientes de resolución

En toda la costa atlántica bonaerense, Villa Gesell es la única localidad marítima que preocupada por la disminución de la superficie de playa implementó un plan de reconversión del frente costero. Todo el proceso de remodelación pone en evidencia la preocupación y una latente conciencia ambiental en la gestión política que tomó la iniciativa para demoler los balnearios construidos con cemento y reemplazarlos por madera, redistribuyendo su cantidad y localización. El primer paso ya fue dado, ahora falta el compromiso para cumplir con los objetivos y propósitos del plan, como así también controlar en forma constante su cumplimiento.

Si bien la norma IRAM 42100 que especifica las características del equipamiento de las Unidades Turísticas Fiscales, fue creada como una herramienta de gestión para los balnearios, permite avanzar, modificar y evolucionar en el desarrollo turístico, combinando el concepto de calidad con seguridad y respeto por el medio ambiente. No contempla las alteraciones ambientales al medio físico generadas por la ejecución y funcionamiento de la instalación de los balnearios sobre la playa,

como tampoco considera el impacto ambiental que podría generar la presencia de los balnearios en el corto o largo plazo.

La norma es genérica, especifica pautas para instalar y poner en funcionamiento las Unidades Turísticas Fiscales cuidando el medio ambiente, pero en ningún caso supe la realización de una evaluación del impacto ambiental. La zona costera es un ambiente sumamente frágil, donde intervienen distintas variables, algunas resultan de difícil cuantificación y predicción, como los ciclos erosivos o las tormentas; por tanto, la normativa no brinda seguridad a un balneario instalado en una zona dinámica. La normativa debería prever un monitoreo continuo y evaluaciones periódicas en función a la evolución costera que surja de los controles periódicos.

Las cuestiones pendientes a resolver se basan en la recuperación y protección de los médanos del frente marítimo, con un tratamiento especial en los sectores que presentan mayor grado de erosión y el reemplazo definitivo y completo de todas las construcciones rígidas en la playa. Se requiere implementar monitoreos constantes y evaluaciones que permitan corregir los desaciertos y contribuyan a regenerar parte del ambiente original.

Para revalorizar la playa es imprescindible implementar un sistema de red de desagüe pluvial que permita la captación del agua de lluvia y evite su escurrimiento hacia la arena formando lagunas temporarias, que arrastran basura urbana, velando por la salud física de los usuarios y la salud ambiental de la playa.

Es preciso, evaluar la distribución del equipamiento en la playa, buscando el ordenamiento y mejoramiento del espacio costero, con un tratamiento adecuado del paisaje, iluminación y señalización del frente marítimo y con la instalación de mobiliario que privilegie el uso de la madera.

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

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

La forestación de las barreras medanosas propició el surgimiento de la urbanización turística analizada, que creció bajo la tutela de su fundador y luego ajustándose a las preferencias de la demanda. El inadecuado manejo integrado del frente costero originó una fuerte erosión, poniendo en riesgo el futuro del destino. El escaso conocimiento, la ausencia de un marco ambiental que propicie la conservación del recurso, el predominio de los intereses económicos por encima de los ambientales, el crecimiento urbano espontáneo, la explotación del recurso y la falta de una política turística responsable del medio ambiente, ponen en riesgo el futuro del localidad.

La franja medanosa convertida en el soporte ambiental de la urbanización turística, revalorizada a través de las prácticas sociales y la expansión urbana, se encuentra amenazada y atrapada por la misma urbanización. El mayor conocimiento del ecosistema, sumado al compromiso de la sociedad para implementar medidas de mitigación ante los problemas ambientales originados como consecuencia de la urbanización, requieren la colaboración y actuación conjunta, creando espacios de articulación y reflexión, entre el sector público y el sector privado, junto al aporte del tercer sector, privilegiando acciones que busquen asumir un compromiso ambiental, concienciar a la población y defender el recurso natural, que identifica a la localidad, ante la presión ejercida por los intereses económicos.

Las cuestiones turísticas pendientes de resolución

El turismo es una actividad que cada día cobra mayor importancia por los beneficios que aporta en términos de generación de divisas, creación de empleos, estímulo a la economía nacional y local, al mismo tiempo, contribuye a elevar la conciencia y educación ambiental. Se ha consolidado como una actividad relevante del sector terciario; por su gran dinamismo y capacidad de desarrollo, ha evolucionado hacia nuevas alternativas de disfrute de los recursos, de tal manera que el turismo basado en la naturaleza es el segmento turístico de mayor crecimiento en los últimos años.

El análisis de los fenómenos turísticos tiende a estudiar con mayor detalle, a través de investigaciones científicas basadas en la perspectiva de la multidisciplina. Con la propuesta metodológica formulada se aspira incorporar la importancia de la búsqueda de modelos sustentables de desarrollo en urbanizaciones turísticas de litoral, así como entender mejor el comportamiento: del turista, del prestador de servicios turísticos y de la población residente.

La zona costera constituye una fuente de riqueza social, cultural, ecológica y económica inigualable, pero lamentablemente está expuesta a graves amenazas de diferente índole, que abarcan desde la contaminación hasta la especulación más atroz.

La construcción o expansión de urbanizaciones turísticas supone una de las mayores amenazas a las que se enfrenta la zona costera, tanto desde el punto de vista cualitativo (contaminación, alteración de la dinámica litoral, destrucción de espacios naturales) como cuantitativo, dada la extensión y concentración de construcciones en el territorio litoral.

El mar y los ecosistemas costeros proporcionan una gran variedad de servicios y riquezas a la sociedad. A escala global, desempeñan un rol relevante en la regulación del clima, y a escala regional contribuyen a la alimentación, protección contra la erosión costera y reportan cuantiosos beneficios gracias a las actividades, como el turismo, que se traduce en una mayor cantidad de puestos de trabajo, generación de ingresos y riqueza económica para la comunidad receptora.

Una de las causas de la degradación experimentada en la zona costera se basa en la concepción de un modelo de urbanización y desarrollo de actividades humanas donde primaron cuestiones económicas por encima de la conservación de los recursos naturales. Esta situación favoreció el surgimiento de problemas de contaminación, masificación urbanística, alteración de la dinámica de la zona costera y la consecuente erosión, que actúan de forma sinérgica amplificando los impactos ecológicos y colocando el territorio litoral en una precaria situación.

Se ha avanzado mucho en el conocimiento de los problemas ambientales en la zona costera por parte de la sociedad y las administraciones, pero pocos funcionarios políticos parecen dispuestos a aplicar las soluciones en el tramo de costa que les corresponde, mostrando más preocupación por el corto plazo que por el futuro legado a las generaciones venideras.

La zona costera como escenario turístico

El espacio litoral supone una imagen compuesta por el sol, la playa, el mar y la vegetación. Pero el espacio litoral es mucho más que la suma de estos elementos, es la zona de interfase donde interactúan los sistemas terrestres y marinos, con interconexiones físicas y ecológicas para el mantenimiento de los ecosistemas costeros extendidos más allá de estos límites. Por tanto, el espacio litoral puede ser afectado por las actividades humanas localizadas en el mismo lugar o bien en zonas aledañas o alejadas.

El espacio litoral analizado se encuentra sobre la costa atlántica de la provincia de Buenos Aires, desde el punto de vista tectónico ha permanecido estable durante millones de años. El área de estudio combina un conjunto de ecosistemas terrestres y marítimos, influenciado por fenómenos meteorológicos y conformando el hábitat de diferentes especies de flora y fauna. Desde la mirada turística, constituye el principal atractivo para el turismo de sol y playa, por tanto, la zona costera se convierte en el escenario propicio para el desarrollo de urbanizaciones turísticas.

La zona costera desempeña un rol fundamental en la vida humana, es fuente de alimento, medio de comunicación, foco de desarrollo industrial, comercial, turístico y recreativo. La acción antrópica sobre la zona costera se verifica a través del daño o disminución de la biodiversidad marina y terrestre, por la sobre explotación de los organismos, urbanizaciones que alteran el medio físico, contaminación, introducción de especies y modificaciones a la atmósfera que incrementan la radiación ultravioleta y alteran el clima. La conservación de los ecosistemas costeros resulta fundamental desde el punto de vista biológico, ecológico, social, cultural, económico, ético y estético.

A continuación se presentan una serie de reflexiones que surgen del análisis de la información recolectada y responden a las perspectivas conceptuales desarrolladas en el marco teórico.

La acción antrópica en la zona costera

Villa Gesell surgió en un espacio que carecía de población y se transformó en uno de los balnearios más reconocidos de la costa atlántica bonaerense. Si bien la atraktividad del paisaje actuó como un factor determinante, la forestación introducida aumentó el valor de las tierras escasamente productivas y propició el desarrollo de la urbanización.

El proyecto de forestación implicó una transformación en el territorio, cuyos resultados se evidencian en el tiempo y en el espacio. El proyecto original contempló la creación de un bosque y la construcción de dos sectores de alojamiento con usos y actividades bien diferenciados: la casa particular donde habita la familia fundadora y el galpón para los peones próximo al vivero con fines experimentales. En la primera etapa de la historia de la localidad, el bosque se transformó en el laboratorio experimental, resume y manifiesta las acciones antrópicas realizadas que permiten

demostrar la posibilidad de forestar los médanos. En el espacio, el bosque delimita dos zonas diferenciadas desde el punto de vista económico y social, y evidencia las transformaciones ambientales a implementar para valorizar el extenso campo de médanos.

Desde la dimensión temporal el bosque se transforma en un vivero, que si bien fue pensado como un espacio productor de madera, más tarde se convierte en un espacio generador de especies para ser trasplantadas en toda la urbanización. En la actualidad, actúa como un espacio de reserva y conservación de áreas verdes con usos recreativos. Desde la dimensión espacial delimita la zona norte y la zona céntrica, concebidas para cumplir funciones diferentes y destinadas para inmigrantes de distinto origen. La venta de los primeros lotes de la zona norte se realizaba a inmigrantes de Europa del Este, en cambio la zona céntrica combina inmigrantes italianos y españoles, quienes se radicaron abocándose a las tareas de la construcción y los emprendimientos comerciales vinculados con la prestación de servicios turísticos.

La transformación del entorno originó una pérdida de identidad en la zona costera. La forestación y urbanización, permitió crear un centro turístico de sol y playa, con características similares a otros destinos litorales, dado que gran parte de la recreación se basa en la práctica de actividades que buscan como escenario la arena y el mar (helio-balneotropismo, natación, surf, pesca deportiva, navegación, etc.). Los espacios destinados para el alojamiento se distribuyen a lo largo de la costa marítima, aproximándose peligrosamente a la primera línea de playa.

El primer loteo en forma de damero y distante 1.200 m. de la costa, se ajustó a la normativa vigente, para lograr la conexión desde la ruta hasta el nuevo balneario. Abierto el camino, los restantes loteos se realizaron desde la costa hacia el interior, presentando una trama urbana sinuosa y adaptada a las irregularidades del terreno. En la medida que el fundador necesitó dinero para hacer obras o brindar servicios urbanos, iniciaba un nuevo loteo.

El crecimiento del balneario se vio reflejado en el espacio a través del número de habitantes y la capacidad de la oferta de alojamiento, derivando en una urbanización turística, que crece en forma desordenada, afectando al recurso natural. Surge una población urbana con requerimientos de servicios (luz, agua, drenaje, pavimentación de calles, alimentos, recolección de basura, educación, servicios médicos y habitacionales, etc.), que aún no están resueltos en su totalidad. Estos asentamientos, en algunos casos presentan marcadas características de precariedad (barrios: 11 y 115, La Carmencita y Monte Rincón), y constituyen uno de los mayores impactos negativos del desarrollo turístico, debido a la ausencia de servicios urbanos. Por otra parte, se suma un inadecuado marco legal en el momento del desarrollo de las obras, así como la falta de controles administrativos, acompañados por una gestión que priorizó intereses económicos sobre ambientales y facilitó la realización de obras que condujeron a la erosión costera, disminuyendo la calidad recreativa y la experiencia turística, afectando los recursos naturales y paisajísticos que motivan el desplazamiento de los viajeros.

Turismo y ambiente

La masificación del turismo a partir de la segunda mitad del siglo XX produjo la multiplicación de actividades, el reordenamiento de los destinos tradicionales y el surgimiento de nuevos centros turísticos adaptados a los cambios introducidos por las nuevas exigencias de la demanda. Esta situación se refleja en el territorio, pasando de paisajes contemplados a paisajes urbanizados o consumidos, donde el espacio es

construido en función del nuevo perfil de la demanda turística que impone un modelo de urbanización localizado en la primera línea de playa. El paisaje deja de actuar como telón y se convierte en el escenario de las prácticas turísticas, y el consumo del espacio litoral genera erosión y degradación como resultado de las obras de infraestructura, equipamiento y el mayor número de frecuentación turística.

Dado que el turismo está indisolublemente unido a la idea del desplazamiento, el acto turístico exige inevitablemente una infraestructura de transporte, equipamiento de alojamiento para cumplir con la pernoctación mínima e instalaciones para la práctica de actividades de ocio durante la estadía, así como otros servicios complementarios (sanidad, bancos, comercios, educación, etc.). Todas estas exigencias implican consecuencias espaciales de alcance variable sobre la población, el empleo y el sistema de asentamiento, pero también sobre la actividad económica y la estructura sectorial, y fundamentalmente imponen una transformación territorial. El turismo, en mayor o menor medida, se convierte en un consumidor de espacio.

Las urbanizaciones turísticas en la zona costera introducen nuevos usos e implican una transformación territorial, y ante la ausencia de una planificación responsable producirá degradación y/o el agotamiento de los recursos naturales. La zona costera es frágil y vulnerable, acumula las agresiones producidas en los recursos hídricos y en el paisaje natural. El turismo se convierte en un fuerte factor de impacto evidenciando sus efectos más inmediatos en el ecosistema marino y terrestre, a partir de la ocupación territorial.

La polución de las aguas marinas en las zonas de playa se manifiesta a través de la presencia de residuos sólidos, estancamiento de aportes pluviales o líquidos orgánicos como consecuencia de una deficiente infraestructura higiénica, de saneamiento y la escasa o nula concienciación ciudadana, situación que se ve agravada por la frecuentación turística, dado que la playa se convierte en el escenario para las prácticas helio-balneotrópicas. La ocupación territorial se verifica mediante el consumo del suelo, a través del crecimiento urbano, con mayor concentración en determinadas áreas, que provoca la ocupación de las playas y las aguas cercanas con el consiguiente hacinamiento y deterioro de la calidad ambiental y alteración de las obras de infraestructura, como consecuencia de las necesidades de creación de una red de acceso y comunicación que propicie la actividad turística.

La urbanización turística de Villa Gesell localizada sobre la zona costera, requiere obras de equipamiento turístico y urbano, originando un uso y consumo excesivo de la costa, con la consecuente privatización del espacio litoral y disminución de la frecuentación pública. El equipamiento de alojamiento construido en el borde litoral adopta la forma de torres de hormigón, privatiza la percepción restringida a la primera línea de playa y desnaturaliza la propia escenografía natural. La construcción rígida de balnearios de cemento sobre la arena durante las fuertes Sudestadas alteró la dinámica litoral, provocando nuevos movimientos de distribución y sedimentación de la arena.

En la localidad de Villa Gesell prevalece el turismo de sol y playa, modalidad que unida a los nuevos hábitos de consumo turístico demanda instalaciones sobre el espacio litoral que agravan aún más la situación ambiental. Para captar el mercado meta, con fuerte presencia de población proveniente del Área Metropolitana de Buenos Aires e importantes centros urbanos del país, se privilegió la construcción de escenarios recreativos acondicionados a las prácticas favoritas de la demanda esperada, basadas en actividades recreativas sobre la arena y en el mar. Por ende, a partir de la década de los años ochenta prevalece el balneario de hormigón especializado en una prestación diversificada de servicios más urbanos que turísticos.

El uso abusivo de construcción de balnearios rígidos sobre la arena, sumado al corte del primer cordón de médanos en la zona céntrica para abrir la Avenida Costanera, originó una fuerte erosión sobre la playa.

Presencia y/o ausencia de planificación turística

La planificación representa una opción recurrente para tratar de ordenar las actividades sociales y económicas en el espacio. Algunos argumentos a favor de los centros turísticos integralmente planificados destacan los efectos positivos de la inversión en la escala local, la creación de nuevas fuentes de trabajo en zonas con potencial turístico, donde existía una población rural de bajos ingresos y con escasas alternativas posibles para el desarrollo de otras actividades.

Villa Gesell nació en el borde marítimo del partido de General Madariaga, sus primeros trabajadores en las tareas de forestación, provenían de Estación Juanchito y Manedo, dos pequeños pueblos rurales cercanos. Más tarde, atrajo población rural del partido cabecera, entusiasmados por los ingresos que generaba el uso turístico de la costa, conformando la primera fuerza laboral. En forma paralela, llegaron los inmigrantes extranjeros, bajo diferentes roles: constructor, empresario o inversor, todos juntos forjaron el devenir de la nueva comunidad.

El balneario se transformó en una urbanización, bajo la ausencia de una planificación que aporte una visión integradora, cubriendo aspectos sectoriales y espaciales. Las tendencias actuales de la planificación urbano-turística permiten una orientación hacia la sustentabilidad, implementando un enfoque conciliador entre los temas turísticos y los ambientales, dentro de un universo complejo y global.

En los últimos años se ha introducido una nueva herramienta para la planificación y administración del espacio litoral, basada en el manejo integrado de la zona costera (MICZ). Es un instrumento orientado al ambiente costero y concebido para lograr una mayor sensibilización sobre las zonas costeras y los recursos marinos, optimizando la asignación de usos a lo largo de la costa. Por ende, puede ser considerado idóneo para aplicar en los casos del desarrollo turístico en el espacio litoral, al presentar un enfoque integral y no exclusivamente sectorial.

El manejo integrado de zonas costeras es una iniciativa multipropósito que aspira mejorar la calidad de vida de las comunidades dependientes de recursos costeros y alcanzar el desarrollo sustentable. El manejo costero incluye temas típicos del espacio litoral (deterioro de la calidad del ambiental, conflictos entre usos costeros, etc.). Combina procesos participativos y técnicas fundadas en la zonificación, restricciones de acceso, manejo de hábitat, monitoreo y coacción para alcanzar un balance entre usos costeros basados en objetivos conjuntos y respaldados, para mejorar las condiciones de vida, salvaguardar la propiedad y proteger los ecosistemas costeros (Barragán Muñoz, 2003).

Es un proceso dinámico y continuo que aspira unir al gobierno y la comunidad, la ciencia y la técnica, los intereses sectoriales y públicos, el decir y la acción, en la preparación e instrumentación de un plan integrado para la protección y el desarrollo de los ecosistemas costeros y sus recursos. Su objetivo es mejorar la calidad de vida de las comunidades que dependen de los recursos costeros al tiempo que se mantienen la diversidad biológica y la productividad de los ecosistemas costeros. Por otra parte, debe estar sujeto a un proceso político donde el reto se basa en el desarrollo, instrumentación y adaptación de soluciones sustentables para resolver los problemas y conflictos de uso.

En Villa Gesell se ha definido un Plan de Manejo Costero Integrado, y algunas obras se han logrado. Sin embargo, se aprecia cierta falta de voluntad política por su consecución, cierto desconocimiento de la población que sugiere una falta de participación en su elaboración, y escaso control y seguimiento de las acciones implementadas.

En relación a la planificación regional y local, si bien desde lo formal existen importantes e interesantes instrumentos (Plan Tuyú Mar y Campo y Plan Estratégico de Villa Gesell), donde dejan constancia de una elaboración en base a los principios de la gestión participativa, reuniendo a diversos actores y sectores de la población, los resultados de las encuestas demuestran escaso conocimiento y participación. No obstante, resulta interesante rescatar algunas cuestiones que intentaron transformarse en acciones, pero tal vez por un cambio en línea política de conducción quedaron relegadas y no lograron un nuevo consenso para su implementación.

A propósito de la localidad de Villa Gesell

El proceso de expansión urbana de Villa Gesell permite delimitar el espacio litoral en estudio en tres zonas, comprendido desde la línea de playa hasta la Avenida 3:

- a) Zona Norte. Se extiende desde la Calle 313 hasta la Calle 301, comprende el núcleo fundacional, la primera y segunda residencia del fundador y el vivero, hoy transformado en la Reserva del Pinar, que actúa como un verdadero pulmón verde para la localidad. En su entorno las calles son sinuosas y concentran viviendas unifamiliares y multifamiliares, establecimientos hoteleros de pequeña envergadura, prevaleciendo el uso residencial. Se conservan algunas de las primeras casas construidas bajo el diseño centro europeo. Concentra población extranjera, de alto poder económico.
- b) Zona Céntrica. Se extiende desde la Calle 301 hasta el Paseo 120, es testigo de la huella urbanizadora de las tres fases de desarrollo. Se trata de un área muy consolidada, con edificios altos, concentrando gran parte de la oferta turística (alojamiento, gastronomía y recreación). Combina usos residenciales y comerciales, segundas residencias y oferta de alojamiento extra-hotelero.
- c) Zona Sur. Se extiende desde el Paseo 121 hasta el Paseo 153, registra un marcado crecimiento a partir de la década de los años setenta, combina usos de suelo muy diversos y obras realizadas por iniciativa del fundador para justificar la expansión lineal de la urbanización (muelle de pescadores, estación de ómnibus, hospital).

A lo largo de todo el litoral, durante la temporada de verano se brinda el servicio de sombra, por ende los tres sectores comparten la presencia de balnearios en la playa, distribuidos en forma discontinua sobre la arena.

Cabe destacar que, hacia el oeste de la Avenida 3 se desarrolla la urbanización con una marcada presencia de población permanente. Entre la Avenida Buenos Aires y el Paseo 120 se encuentran emprendimientos de alojamiento, tanto hotelero como extra-hotelero, pero en menor magnitud en relación con la zona costera. Entre las Avenidas Silvio Gesell y Circunvalación predomina la población local, y más allá de la Avenida Circunvalación se encuentran las zonas con marcadas desigualdades urbanas.

Los actores sociales y la gestión de la urbanización turística

El proyecto original de forestación se transformó en una urbanización, donde Gesell propietario de todo el terreno, actuó como agente promotor del producto inmobiliario, y el territorio asumió un valor de cambio, estableciendo relaciones de propiedad del suelo. Como bien de cambio, se vende y compra, generando una modificación permanente del territorio y el paisaje preexistente.

A partir de la década de los años setenta, Villa Gesell registra un acelerado crecimiento de la población, una expansión de la mancha urbana y cambios en la configuración espacial, probablemente no deseados por su fundador, ocasionando un daño en el entorno natural del escenario escénico. La modernidad urbana sumada a la revalorización del suelo y la oportunidad especulativa, generó fuertes cambios en la imagen de la ciudad. La casita de paredes blancas, con techos rojos de tejas y bordeada con jardín al frente y parque atrás, se reemplazó por edificios en altura que impiden visualizar la continuidad del paisaje costero. La zona céntrica de la ciudad sufre un proceso de demolición y reconstrucción, donde cede la casa en pos de la modernidad, y se erigen nuevas torres de departamentos, que en su mayoría solo estarán ocupados durante el verano.

La modernidad trajo el pavimento y los rascacielos. El fundador se opuso a este cambio, pero con edad avanzada y tildado como antiprogresista, su voz ya no tenía tanto peso y los nuevos actores sociales votaron por el asfalto, pensando que se solucionarían los problemas de inundación durante el período de lluvias. Pero no sucedió así, si bien el pavimento otorgó mayor rapidez y confort al desplazamiento, impermeabilizó mayor superficie de suelo e impidió la filtración del aporte pluvial que alimenta la napa freática. La urbanización fue construida sobre un ecosistema de alta complejidad biológica y ecológica, presentando un alto grado de vulnerabilidad, situación que requiere prestar especial atención a las autorizaciones otorgadas para introducir y operar nuevas obras de infraestructura, equipamiento y cualquier otro tipo de construcción.

En 1979 fallece el fundador y dos años más tarde se realiza la apertura de la Avenida Costanera. Cuando Gesell diseña la traza urbana de las Avenidas (calles con sentido paralelo a la línea de costa, comienza con la Avenida 1 y continúa en orden ascendente y numérico hacia el oeste. Por ende, los lotes con frente a esta avenida limitaban con el pie del médano costero y estaban delimitados por los Paseos o calles transversales al mar. En este momento histórico, los balnearios comienzan a reemplazar su estructura de madera por cemento, se construyen sobre el médano, alcanzando un total de setenta y cuatro balnearios. Según relatan los habitantes, era costumbre en ese momento llegar a la playa con el auto y dejarlo ubicado lo más cerca posible de la playa. La necesidad de estacionamiento fue generando alteraciones en el primer cordón de médanos, que sumado a la posibilidad de unir los balnearios con un paseo costanero, derivó en la apertura de una vía de comunicación litoral, no prevista en el trazado inicial.

En 1981 se abre la Avenida Costanera en el tramo comprendido entre las Calles 303 y el Paseo 129, su trazado implicó la decapitación del primer cordón de médanos. La nueva vía permitió el paseo litoral, ya impuesto en las urbanizaciones de los municipios vecinos, y al mismo tiempo, originó una nueva configuración espacial. Se revalorizan los lotes que lindaban con el pie del médano y surge un nuevo territorio de especulación inmobiliaria, donde prevalece la construcción de edificios altos y un

nuevo espacio concentrado, consolidado y especializado en la prestación de servicios turísticos.

La nueva configuración socio-espacial intenta reproducir modelos urbanos de moda y copiados de otros contextos geográficos. La influencia de Mar del Plata urbanizada siguiendo un diseño europeo, siendo el destino turístico más próximo y relevante del corredor atlántico bonaerense, se convierte en un factor condicionante que se traslada al nuevo espacio originado a partir de la apertura de la Avenida Costanera. El diseño longitudinal de Villa Gesell permite el surgimiento de nuevas concentraciones edilicias y favorece la prolongación del espacio turístico a lo largo de la nueva vía de circulación.

La reproducción e implantación de modelos urbanísticos sin estudios previos de las condiciones ambientales del lugar, generó en Villa Gesell un marcado impacto ambiental negativo que acentuó la erosión costera en la zona céntrica de la localidad. La concentración edilicia en la primera línea de playa asume la forma de una empalizada, que alteró las condiciones climáticas y acentuó la proyección de sombra sobre la arena reduciendo la jornada de heliofanía. El pavimento impidió el escurrimiento del aporte pluvial y se transformó en una vía rápida de deslizamiento del agua hacia la playa, arrastrando en su camino los residuos urbanos, produciendo escarpes y lagunas litorales cuando el exceso hídrico no puede ser absorbido por el sustrato sedimentario.

El crecimiento urbano espontáneo de Villa Gesell ha evidenciado una política y gestión deficiente del destino, al construir una infraestructura básica que resultó insuficiente para albergar el incremento poblacional, tanto residente como turístico. Ante la ausencia de una planificación y política turística explícita, la urbanización creció bajo el impulso de su fundador y cuando perdió el control, la nueva conducción realizó obras que acentuarán los impactos negativos del turismo en el ambiente. La definición de una política turística, basada en un manejo responsable del recurso, una efectiva acción de supervisión y contralor, unida a una gestión que priorice intereses comunales sobre cuestiones particulares, pensada en el respeto ambiental, resulta una cuestión pendiente que afronta la localidad.

Con el inicio del nuevo siglo, diferentes proyectos inmobiliarios se han promocionado, y en algunos casos iniciado sus obras. La construcción de un hotel de cinco estrellas de cadena internacional sobre la Avenida 1 (suspendida ante un recurso judicial), la presentación pública de una urbanización estilo club de campo Port Dorá localizado al norte de la localidad (suspendida por carecer de permiso), el proyecto urbanístico Colonia Marina a construirse en el sur lindando con la zona de camping (suspendida por acción de vecinos), o bien el proyecto Mandalay con fuerte repercusión en los medios masivos de comunicación social porque implica la remoción de una franja de médanos de 400 m. en la zona costera, donde la altura y la localización supera las medidas impuestas por la normativa vigente, en la zona norte de la ciudad, cuya comercialización comenzó a realizarse en la propia localidad durante el año 2010 (suspendido por acción de la organización no gubernamental "En defensa del médano costero"), constituyen solo algunos de los ejemplos que alcanzaron notoriedad pública y ponen en evidencia que prevalece una gestión donde los intereses económicos superan el respeto del medio ambiente y no se ajustan a las políticas ambientales.

Por otra parte, se aprecia una aparente indiferencia al riesgo de las Sudestadas, y cierto desconocimiento sobre la dinámica de la zona costera y los peligros asociados. Si bien el año 2010 se cumplió con la demolición de los balnearios de cemento, reducción de número de Unidades Turísticas Fiscales de playa, desde el

gobierno provincial se anuncia la construcción de nuevos “paradores” en la costa atlántica, situación que pone en peligro la sustentabilidad del recurso.

En relación al espíritu de la Ordenanza Municipal N° 2050/06 que implementa la reconversión del frente costero, durante las visitas de observación se aprecia una ausencia de control y supervisión de los nuevos balnearios construidos sobre pilotes. Si bien se cumple con el diseño sobre elevado, no se controla que el espacio quede libre para que pueda desplazarse la arena y formar el antiguo cordón de médanos decapitado. Por lo contrario, en las distintas visitas realizadas durante las diferentes estaciones del año, se pudo apreciar un variado uso de ese particular espacio. En algunos casos se bloquea con vegetación exótica, en otros se cierra empleando madera, también se cubre con tela de sombra, se utiliza como depósito (tanto de bebidas, insumos gastronómicos y/o residuos) y durante el invierno prevalece como guardería de elementos de sombra, reposeras y sombrillas. Situación que pone en evidencia la imposibilidad de regenerar el médano al interferir el desplazamiento de la arena y su posterior captura.

Al permitir construir los edificios en altura y los balnearios de cemento en la playa, se puso en riesgo la urbanización por la acción de las olas y las mareas de tormentas y en especial de las Sudestadas, interfiriendo con el proceso normal de formación de la playa, reduciendo la efectividad del sistema natural de protección contra la acción de las olas. Si bien, el paso de las Sudestadas de los años 2003 y 2004 azotó la zona en estudio y despertó la necesidad de iniciar una acción que permita reconstruir la playa, recientemente durante el año 2010 se logró la remoción de los balnearios de cemento situación que favorecería la estabilización de la playa en la medida que se cumpla con la regeneración del cordón de médanos.

Queda pendiente una cuestión muy delicada para solucionar, cuya realización resulta fundamental para contribuir con el equilibrio natural de la playa. Mientras el aporte pluvial continúe deslizándose sobre el pavimento hacia la playa, la escorrentía seguirá produciendo escarpes y estancamiento del agua en la arena, aumentando el riesgo sanitario del usuario y la erosión costera. La construcción de un sistema de desagües pluviales subterráneos, que impida su desvío hacia la playa y permita su drenaje se convierte en la cuestión más delicada e importante a realizar. El sistema de recolección pluvial superficial, tal como está planteado actualmente, ha evidenciado en más de una oportunidad, que contribuye a alterar las condiciones naturales de la playa y agrava el proceso erosivo.

El discurso político pregona el éxito de Villa Gesell como destino de turismo de sol y playa, ocupando el segundo lugar en el número de arribos en el corredor atlántico bonaerense, y se enorgullece de la obra de remodelación del frente costero como un ejemplo de la acción oficial. Sin embargo, si la reconversión de los balnearios no se ajusta al diseño de palafito dejando libre de ocupación el espacio comprendido entre la arena y el piso de la construcción, no se implementan enquinchados para atrapar la arena, se prohíben usos recreativos que compactan la arena en el espacio antes ocupado por la Avenida Costanera, se cierran al tránsito vehicular las calles sin salida, difícilmente se pueda regenerar el cordón de médanos decapitado.

El fuerte crecimiento poblacional a partir de la década de los años setenta, atraída por los beneficios que ofrecía el nuevo centro turístico, así como el elevado número de turistas, demuestra el desarrollo de una urbanización que creció bajo la ausencia de un plan regulador, donde los usos urbanos se superponen y combinan espacios compartidos entre residentes y turistas, espacios netamente turísticos y espacios de residentes periféricos con asentamientos que definen la contra cara de la localidad turística. La población creció, y a ello se sumó la inconsistencia entre el

número de turistas que concurren en función a la capacidad hotelera y la demanda real, originando serios problemas ambientales.

La creciente población, tanto turista como residente, requirió la proyección de nuevas obras de infraestructura, tendido de energía eléctrica, nuevos caminos de acceso (actual Acceso Sur), apertura de nuevas calles interiores (se encuentra en obras la prolongación de Boulevard Silvio Gesell uniendo las restantes localidades del partido), aeropuerto, redes de agua potable, ampliación de red de gas licuado (solo existe en algunos sectores de la localidad de Villa Gesell) y distribución de gas envasado, predio final de disposición de residuos, medidas para reducir el volumen de residuos, entre otras. Todas estas obras poseen grandes dimensiones, costos significativos y generan impacto sobre el ambiente.

La inadecuada asignación del uso de suelo en la periferia de la ciudad, especialmente en el sector comprendido entre Avenida Boulevard Silvio Gesell y Avenida Circunvalación, la ausencia de una coordinación en la elaboración de planes de manejo integrales y falta de definición de políticas sectoriales en armonía con la actividad turística, estuvieron acompañados por la carencia de planes efectivos de capacitación y concienciación de la población, tanto en el conocimiento del medio ambiente como en los aspectos ecológicos del desarrollo turístico. Surgen zonas periféricas (La Carmencita, Monte Rincón, 15 y 115), con marcadas desigualdades urbanas, donde reside una población que habita bajo condiciones de vida precarias, con escasos servicios urbanos, irregularidad en la tenencia de títulos de propiedad, proliferación de casas precarias en lotes unifamiliares, conformando una sociedad que constituye la contra cara de la ciudad turística. A esta situación se suma un escaso interés de parte de las autoridades de la ciudad, poniendo de manifiesto una débil voluntad política para revertir el problema social y urbano.

En Villa Gesell, al igual que en muchas otras urbanizaciones turísticas del litoral marítimo bonaerense, los intereses económicos prevalecieron sobre los intereses ambientales y sociales emergentes. El Plan de Obras 2010, financiado con la coparticipación de fondos provinciales, incluye obras que en algunos casos no contemplaron el buen funcionamiento de los ecosistemas donde se localizaron, sin considerar que en última instancia su éxito, en el corto y largo plazo, depende de los recursos. En este sentido, la ecología aporta conocimiento al turismo para permitir el desarrollo permanente en las actividades de este sector, conservando en primera instancia los recursos naturales y culturales del lugar y requiriendo la implementación de planes de conservación y un manejo integrado de los recursos.

Villa Gesell: ciclo de vida del destino turístico

El modelo de evolución del espacio turístico propuesto por Richard Butler (1980) sugiere una jerarquía de centros turísticos definida en función del nivel de desarrollo, el tipo de alojamiento, el grado de participación del empresariado local y foráneo y el estatus de los turistas. Propone una evolución temporal en seis fases, aplicando las etapas de ciclo de vida de un producto condicionadas por el marketing y basadas en el descubrimiento, inicio, desarrollo, consolidación, estancamiento y post-estancamiento.

Villa Gesell, como destino turístico, presenta un período de vida corto. Se descubre a fines de los años cincuenta y lentamente se impone como un balneario diferente, donde todo está permitido, un lugar originalmente pensado para la familia que años más tarde se convierte en el símbolo de la libertad, la música, la comunidad hippie y la vida despreocupada.

En la comunidad nace el “sentimiento de ser geselino”, que sumado al concepto del mito postulado por Chadefaud, se transformó en una cuestión percibida durante la etapa de recolección de datos al entrevistar a los pioneros que lucharon para crear un lugar propio y distinto, donde el turismo atraviesa la esencia y materialidad del territorio y de las actividades, formando parte de la cotidianidad de la población. Desde la propia historia de Gesell, se cimentó la base para construir una “ciudad para todos” que la quieran habitar, brindando un carácter de ciudad abierta, receptiva, cosmopolita, fortaleciendo vínculos entre ciudadanos con distintas nacionalidades, buscando una relación dialógica entre la sociedad y la naturaleza, que el propio fundador intentó plasmar en el diseño urbano zigzagueante entre los médanos, el mar y el bosque implantado.

Las imágenes, las sensaciones, la historia, la informalidad y la vida bohemia, junto a la oferta de espacios vinculados con la música, el rock, la noche, que atrapan a una demanda juvenil en busca de diversión y libertad, intentan continuar el modelo iniciado por el fundador, cuando finalizando la década de los años sesenta abrió sus puertas a la comunidad hippie, expulsada desde la vecina localidad de Valeria del Mar (Partido de Pinamar). La historia del lugar permitió la formación de una sociedad heterogénea, cuyas formas de apropiación del territorio, sus vivencias cotidianas y sus condiciones de desarrollo humano propiciaron una ciudad socialmente inclusiva, con acceso a la salud, educación, espacios sociales, culturales o de recreación, brindándole una identidad muy particular al lugar.

Diversos factores incidieron en su evolución del destino, reflejado en la expansión de la mancha urbana que permitió un desarrollo turístico longitudinal y paralelo al mar. La proximidad con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Área Metropolitana de Buenos Aires (lugar de origen del principal aporte de turistas), sin duda la atractividad del lugar, la tranquilidad, la vida informal y el ambiente bohemio, contribuyeron con la creación del mito y se transformaron en los elementos claves que singularizan y diferencian a Villa Gesell del resto de las urbanizaciones del corredor turístico bonaerense enlazadas por la Ruta 11 – Interbalnearia. A comienzos de la década de los años cincuenta, el entonces balneario Villa Gesell se presenta como un sitio ideal para veranear y/o invertir, promocionado por su fundador como: ... *“un lugar tranquilo donde el mar templó el ambiente en invierno y lo refresca en verano”* ... (Folleto promocional Villa Gesell para todo el año, 1948).

La introducción al mercado turístico fue pausada. El desarrollo del balneario se basó en una promoción fuertemente centralizada por su fundador, que solo en la primera etapa de vida del destino durante su iniciación en el mercado, contó con la ayuda del Sr. Stark y una oficina de comercialización (Marisol Playas y Sierras) ubicada en la metrópoli argentina. El discurso argumentativo del folleto promocional hace referencia al buen clima, el paisaje de médanos fijados a orillas del mar, la necesidad de reposo ante el ritmo vertiginoso de la metrópoli y una comparación agresiva implícitamente dirigida hacia Mar del Plata, indicando: ... *“Existen balnearios populares donde Ud. podrá hacer intensa vida social, pero ... la apacible tranquilidad de un lugar menos concurrido le resultará más beneficiosa”* ... (Folleto promocional Villa Gesell para todo el año, 1948).

Comenzaron a llegar los primeros turistas y algunos de ellos se convirtieron en propios inversores, hubo quienes se arriesgaron e hicieron del lugar su residencia permanente; en cambio, otros construyeron su vivienda para disfrutarla durante el verano. En la década de los años cincuenta, la estrategia discursiva resalta los rasgos paisajísticos del litoral: ... *“La estupenda playa de Villa Gesell es ancha y tan extensa que se pierde en el horizonte, además es mansa por su poco declive. Las olas*

grandes rompen a distancia, donde el agua tiene un profundidad de 1 a 1.50 m., proporcionando al aficionado un gran placer en su lucha contra las olas. Los menos animosos y hasta los niños encuentran junto a la orillas aguas más tranquilas”... (Villa Gesell, El balneario que se recomienda de amigo a amigo, 1950).

El folleto promocional hace una referencia a las obras de forestación, enfatiza las bondades del clima y presenta una reseña histórica cuantificando el crecimiento de la oferta hotelera y el número de casas. Difunde un plano con la disponibilidad de lotes, y promueve la compra de terrenos con una doble intención, para construir una segunda residencia y al mismo tiempo para resguardar el dinero, presentándolo como una oportunidad de capitalización de los ahorros.

Poco a poco el balneario fue creciendo y se consolida como un centro turístico vacacional. Al promediar la década de los años sesenta, instrumenta el “Plan Galopante”, basado en una estrategia de comercialización por la cual el fundador devolvía el 50% del valor del terreno con la condición de construir la fachada exterior y el techo de la nueva casa en seis meses contados desde la fecha de compra. De esta manera, logra una rápida expansión de la mancha urbana, verificada en la década siguiente: la etapa de consolidación como destino turístico nacional.

En la década de los años ochenta, una Sudestada provoca daños en el frente marítimo bonaerense. Los efectos del fenómeno meteorológico se hacen sentir sobre la zona céntrica e impacta sobre la playa y los balnearios. La urbanización crece en altura y se expande longitudinalmente incorporando la zona sur como espacio turístico. La demanda exige más servicios y la comuna más fuentes de ingreso, como resultado de ello, prosperan los balnearios sobre la arena y compiten por brindar más servicios para captar un público con nuevas preferencia. A comienzos de la década de los años noventa hay 76 construcciones en la arena, entre balnearios y restaurantes, todos construidos con cemento. Las Sudestadas de diciembre de 2003 y julio de 2004 impactan sobre la costa y producen serios daños, tanto en los balnearios como en la playa. La comunidad se sensibiliza y comienza un lento proceso de remodelación del frente costero.

La localidad de Villa Gesell compite con otros destinos enlazados por la Ruta 11 - Interbalnearia. Según datos recopilados en el organismo de turismo municipal, la demanda se incrementa en cada temporada de verano. Situación que permite afirmar la consolidación del destino. Si bien el objetivo del estudio se centra en la localidad de Villa Gesell, cabe destacar el surgimiento de las localidades vecinas que integran el mismo partido. En la década de los años noventa se posiciona Mar Azul, en cambio en la década siguiente, el mayor auge lo logra Mar de las Pampas, promocionada bajo las características de “Slow City” y con un plan que regula su crecimiento. En la actualidad (2011), las nuevas inversiones se localizan sobre el frente marítimo de Las Gaviotas, donde existe mayor flexibilidad para construir y el valor de los terrenos es más bajo. Analizar las diferencias y coincidencias de las cuatro localidades que integran el Partido de Villa Gesell, requiere un minucioso análisis que bien podría derivarse en otra tesis, pero no es precisamente el objetivo del presente estudio.

Villa Gesell se encuentra en la etapa de estancamiento, luego de su introducción ha crecido rápidamente hasta alcanzar la madurez. Esta etapa corresponde con la estabilización de la venta de lotes en la zona turística, también los costos y en consecuencia, los beneficios se estancan. Al ser un producto conocido, los consumidores tienen un comportamiento repetitivo. En el destino prevalece la modalidad de turismo de sol y playa, atrayendo una demanda formada por familias y grupos de jóvenes, con patrones medio y medio bajo de poder adquisitivo y con diferente comportamiento social. Esta situación se debe a la gran oferta de camping,

que tradicionalmente marcó la diferencia con las urbanizaciones vecinas, así como la presencia de alojamientos hoteleros y extra hoteleros que conviven con segundas residencias. En cuanto a la composición de la demanda, la presencia de jóvenes que viajan sin familia, adoptan un comportamiento social donde la droga y el alcohol son dos características que los identifican, generando degradación social y del entorno.

Villa Gesell: la opción del turismo responsable

El desarrollo turístico de Villa Gesell se inició a partir de un proyecto de forestación, de un balneario alejado y tranquilo, luego transformado en una localidad turística, con más de 31.000 habitantes permanentes. El turismo condiciona su economía y la zona costera su atractividad. A lo largo de la costa atlántica bonaerense, el turismo se ha desarrollado en diferentes escalas, originando una distribución lineal que comprende diversas urbanizaciones turísticas y conforma un corredor turístico litoral.

El gobierno provincial ha planeado una visión diferente para el frente marítimo y propone la construcción de nuevos paradores de playa sobre la arena, que podrán afectar la sustentabilidad del recurso, dado que la zona costera desde Punta Rasa hasta la Laguna de Mar Chiquita se caracteriza por la presencia de barreras medanosas, condición que revela sus características de fragilidad y vulnerabilidad, agudizada por una fuerte presión antrópica.

El análisis realizado posibilita imaginar para Villa Gesell tres escenarios a futuro, que permiten plantear la evolución del destino aplicando una visión pesimista, moderada u optimista:

- ***Escenario pesimista***

Prevalen los intereses económicos y la acción antrópica desmedida acompañada por autoridades y empresarios, que continúan construyendo costosos proyectos a costa de los ecosistemas, escudados bajo supuestos desarrollos ecoturísticos. La inversión privada crece sin planificación, bajo la ausencia de una clara estrategia por parte del sector público.

Se llevan adelante mega proyectos inmobiliarios que afectan a la zona costera y ocasionan serios daños ambientales. Los cambios en el gobierno local indican la adopción de diferentes estrategias, sin brindar continuidad a la remodelación del frente costero. Se descuida la calidad ambiental de la zona costera y se crece en forma desordenada y especulativa.

Se modifica el marco legal y vuelve el cemento a la playa, con balnearios contruidos sobre estructuras rígidas, ampliando el número de unidades turísticas fiscales que son distribuidas a lo largo de la costa de todo el partido.

- ***Escenario moderado***

El acompañamiento del rumbo de la inversión privada se realiza con aciertos y errores, se implementan acciones tendientes a regenerar las condiciones originales de la zona costera. Se promociona la nueva imagen de la playa con construcciones de madera, se incorporan nuevos balnearios que cumplen con las normas de calidad internacional.

Se potencia la actividad turística con vigencia anual, con una planificación que trata de superar los errores del pasado y evitar consecuencias sociales y ambientales negativas. Se trabaja para superar las deficiencias en los servicios urbanos y se trata de dar continuidad a los proyectos públicos, más allá del período electoral.

Se genera un espacio de articulación donde se reúne el sector público con competencia en el área ambiental y turística, representantes del sector privado turístico y las organizaciones no gubernamentales ambientalistas, para definir juntos la política turística y ambiental.

- **Escenario optimista**

Prevalece el interés ambiental por encima de los intereses económicos sectoriales y/o particulares de la gestión de turno. Se impone el espíritu de conservación y uso responsable de los recursos. Se preserva la playa libre de instalaciones rígidas, manteniendo las construcciones sobre elevadas, facilitando la regeneración del médano y previendo la remoción de los balnearios que interfieren en la dinámica de la zona costera. Se implementa un estricto control sobre las obras y superficie ocupada sobre la playa por las Unidades Turísticas Fiscales.

Se promueve la calidad ambiental, la oferta de servicios turísticos y del destino en general, procurando que los prestadores de servicios turísticos ajusten sus emprendimientos comerciales a los requisitos fijados por las normas IRAM, abarcando a los prestadores del servicio de alojamiento, gastronomía y sombra (balnearios).

Se resuelven los problemas urbanos pendientes de definición, logrando adaptar el predio de disposición final de residuos a los requerimientos de la población. Se construye un sistema de desagües pluviales basado en la recuperación y regeneración de la napa freática, y evitando el estancamiento y la generación de lagunas sobre la playa. Se implementan campañas de concienciación ambiental y turística dirigidas tanto para la población residente como la población turística.

El acompañamiento del buen rumbo que lleva la inversión privada se complementa armoniosamente con políticas públicas que revalorizan el patrimonio natural y cultural, al mismo tiempo se definen nuevos productos que propicien un turismo durante todo el año, dentro de un marco de planificación estratégica de la ciudad y la actividad turística.

A nivel municipal, se implementa un plan de manejo para la Reserva Natural Municipal del Faro Querandí y se definen los límites y crea la Reserva Natural Zona Norte, comprendiendo los terrenos ubicados al norte de la Calle 313 (zona norte). Se crea una Secretaría de Medio Ambiente, que trabaja en forma integrada con la Secretaría de Turismo y Cultura.

El escenario optimista plantea un cambio profundo en el enfoque de conservación del medio ambiente y la mirada hacia el turismo. Parte de asumir, tanto por el sector público y como del sector privado, una nueva actitud basada en el uso responsable de los recursos naturales, fundamentado en las siguientes premisas:

- a) Definir planes de ordenamiento ambiental y turístico, establecer mecanismos para controlar su aplicación, basado todo esto en las evaluaciones ambientales y en la concertación de intereses de los diversos sectores sociales.
- b) Establecer eficientes mecanismos de normatividad, monitoreo y control del impacto ambiental causado por las instalaciones y actividades turísticas.

- c) Diseñar programas para el desarrollo responsable de la zona costera con vocación turística y en las áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, con la participación de todos los sectores sociales y las comunidades y la generación de empleo en las actividades económicas diversificadas que busquen la autosuficiencia regional.
- d) Generar ingresos por las actividades de uso sustentable de los recursos de flora, fauna, ambiente y paisaje natural, y aplicar parte de los ingresos para la investigación y conservación los recursos.
- e) Generar mediante la educación ambiental y el ecoturismo, una cultura regional de conservación y uso sustentable de los recursos, así como favorecer la participación de las comunidades en el manejo y en los beneficios. Utilizar los recursos económicos generados por el ecoturismo para impulsar proyectos regionales de desarrollo sustentable.
- f) Generar en los actuales megaproyectos y centros turísticos, atractivos programas y actividades turísticas que enfatizan la conservación de la riqueza natural, la cultura local y el respeto por el medio ambiente.

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

ANEXOS

ANEXO I. BALNEARIOS TEMPORADA 2006, 2007, 2009 Y 2010

ZONA	TEMPORADA 2006		TEMPORADA 2007		TEMPORADA 2009		TEMPORADA 2010	
Zona Norte	La Punta	Calle 312	La Punta	Calle 312	La Punta	Calle 312	La Punta	Calle 312
	Luna Roja	Calle 308	Luna Roja	Calle 308	Luna Roja	Calle 308	Luna Roja	Calle 308
	Bikini	Calle 308	Bikini	Calle 308	Demolido		Demolido	
	Pepe Sombra	Calle 308	Pepe Sombra	Calle 308	Demolido		Demolido	
	Neptuno	Calle 307	Demolido		Demolido		Demolido	
	Austral	Calle 307	Austral	Calle 307	Austral	Calle 307	Austral	Calle 307
	María Belén	Calle 307	María Belén	Calle 307	Demolido		Demolido	
	Ukelele	Calle 306	Demolido		Demolido		Demolido	
	Rincón Mabel	Calle 306	Demolido		Demolido		Demolido	
	Brujas	Calle 305	Demolido		Demolido		Demolido	
	Norte	Calle 305	Demolido		Demolido		Demolido	
			Eólico	Calle 304	Eólico	Calle 304	Eólico	Calle 304
	Palmeras	Calle 303	Demolido		Demolido		Demolido	
			Ola-lá	Calle 302	Ola-lá	Calle 302	Ola-lá	Calle 302
	Matilde	Calle 302	Matilde	Calle 302	Demolido		Demolido	
				Azul Marina	Calle 302	Demolido		
Caracol	Buenos Aires	Caracol	Buenos Aires	Caracol	Buenos Aires	Demolido	-----	
Zona Centro	Manaos	Buenos Aires	Manaos	Buenos Aires	Manaos	Buenos Aires	Manaos	Buenos Aires
	Ocean	Paseo 103	Ocean	Paseo 103	Demolido		Demolido	
	Horizonte	Paseo 103	Horizonte	Paseo 103	Horizonte	Paseo 103	Demolido	
	Windy	Paseo 103 B	Windy	Paseo 103 B	Windy	Paseo 103 B	Demolido	
	Arco Iris	Paseo 103	Demolido		Demolido		Demolido	
	Pleno Sol	Paseo 105	Pleno Sol	Paseo 105	Pleno Sol	Paseo 105	Demolido	
	Marly	Paseo 105	Marly	Paseo 105	Marly	Paseo 105	Demolido	
	Amy	Paseo 106	Amy	Paseo 106	Amy	Paseo 106	Amy	Paseo 106
	Los Históricos	Paseo 107	Demolido		Demolido		Demolido	
	Merimar	Paseo 107	Merimar	Paseo 107	Merimar	Paseo 107	Merimar	Paseo 107
	Zafari	Paseo 107	Demolido		Demolido		Demolido	
	Wind Surf	Paseo 108	Demolido		Demolido		Demolido	
	Tejas Rojas	Paseo 108	Demolido		Demolido		Demolido	
			La Cabaña	Paseo 108	La Cabaña	Paseo 108	La Cabaña	Paseo 108
	Eliseo	Paseo 110/1	Eliseo	Paseo 110/1	Eliseo	Paseo 110 y 111	Eliseo	Paseo 100 y 111
De Zerovers	Paseo 110	De Zerovers	Paseo 110	De Zerovers	Paseo 110	Demolido		

ANEXO I. BALNEARIOS TEMPORADA 2006, 2007, 2009 Y 2010 (CONTINUACIÓN)

ZONA	TEMPORADA 2006		TEMPORADA 2007		TEMPORADA 2009		TEMPORADA 2010	
Zona Centro	El Gateado	Paseo 113	El Gateado	Paseo 113	Demolido		Demolido	
					Lupe Beach	Paseo 114	Lupe Beach	Paseo 114
	Kontiki	Paseo 115	Kontiki	Paseo 115	Demolido		Demolido	
	Albatros	Paseo 116	Albatros	Paseo 116	Albatros	Paseo 116	Demolido	
	Apolo	Paseo 116	Demolido		Demolido		Demolido	
			Amarelo	Paseo 116/7	Amarelo	Paseo 116 y 117	Amarelo	Paseo 116 y 117
	Cap Arcona	Paseo 117	Cap Arcona	Paseo 117	Cap Arcona	Paseo 117 y 118	Cap Arcona	Paseo 117 y 118
	Peter	Paseo 118	Peter	Paseo 118	Peter	Paseo 118 y 119	Peter	Paseo 118 y 119
Costa Brava	Paseo 119	Costa Brava	Paseo 119	Costa Brava	Paseo 119	Demolido		
Zona Sur	Popeye	Paseo 121	Popeye	Paseo 121	Popeye	Paseo 121	Popeye	Paseo 121
	Sol y Mar	Paseo 123	Sol y Mar	Paseo 123	Sol y Mar	Paseo 123	Demolido	
	Afrika	Paseo 124	Afrika	Paseo 124	Afrika	Paseo 124	Afrika	Paseo 124
	Noctiluca	Paseo 126	Noctiluca	Paseo 126	Noctiluca	Paseo 126	Noctiluca	Paseo 126
	Fredda Club	Paseo 127	Fredda Club	Paseo 127	Fredda Club	Paseo 127	Fredda Club	Paseo 127
	Cruz Roja	Paseo 127	Demolido		Demolido		Demolido	
	Corales	Paseo 131	Corales	Paseo 131	Corales	Paseo 131	Demolido	
	Bahía	Paseo 131	Bahía	Paseo 131	Demolido		Demolido	
	Dack	Paseo 132	Dack	Paseo 132	Dack	Paseo 132	Dack	Paseo 132
	Zeus	Paseo 132	Demolido		Demolido		Demolido	
	Tiburón	Paseo 133	Tiburón	Paseo 133	Demolido		Demolido	
					Pilotes	Paseo 133	Pilotes	Paseo 133
	San Isidro	Paseo 134	San Isidro	Paseo 134	Demolido		Demolido	
	Caribe	Paseo 135	Caribe	Paseo 135	Caribe	Paseo 135	Demolido	
	13 al Sur	Paseo 139	13 al Sur	Paseo 139	13 al Sur	Paseo 139	13 al Sur	Paseo 139
	Sirena	Paseo 139	Demolido		Demolido		Demolido	
	Luz de luna	Paseo 140	Luz de luna	Paseo 140	Luz de luna	Paseo 140	Luz de luna	Paseo 140
	Azurro	Paseo 141	Azurro	Paseo 141	Azurro	Paseo 141	Demolido	
	Sunset	Paseo 141	Sunset	Paseo 141	Sunset	Paseo 141	Sunset	Paseo 141
	Barlovento	Paseo 143	Barlovento	Paseo 143	Barlovento	Paseo 143	Barlovento	Paseo 143
Poseidón	Paseo 143	Demolido		Demolido		Demolido		
Alfonsina	Paseo 143	Demolido		Demolido		Demolido		
Barracuda	Paseo 146	Barracuda	Paseo 146	Barracuda	Paseo 146	Demolido		
J. S. Gaviota	Paseo 147	Demolido		Demolido		Demolido		
Castillos Ilus.	Paseo 149	Demolido		Demolido		Demolido		
TOTAL	Año 2006	60 UTF	Año 2007	45 UTF	Año 2009	37 UTF	Año 2010	24 UTF

FUENTE: Elaboración propia en base a datos suministrados por Secretaría de Turismo de Villa Gesell (Argentina).

ANEXO II. ASPECTOS FÍSICOS, USOS Y ACTIVIDADES ZONA NORTE

ASPECTOS, USOS, ACTIVIDADES	PERMANENCIA	CALLES Y SECTORES ENTRE CALLES													
		313	312	311	310	309	308	307	306	305	304	303	302	301	
a) ASPECTOS FÍSICOS															
Médano relíctico	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
b) USOS Y ACTIVIDADES															
1. En el mar															
1.1. Deportes náuticos															
Pesca deportiva	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Surf/Body	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Kayakismo	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Windsurf	PERMANENTE	SI	SI												
Skatesurf	PERMANENTE	SI	SI												
2. En la playa															
2.1. Actividades económicas															
Extracción/barrido de áridos	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Pesca artesanal	PERMANENTE		SI	SI	SI										
Turismo	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Comercio	ESTACIONAL												SI	SI	
2.2. Seguridad															
Prefectura	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Instalaciones sanitarias	PERMANENTE		SI			SI	SI	SI			SI		SI		
Casillas de guardavidas	PERMANENTE		SI			SI	SI	SI			SI		SI		
2.3. Esparcimiento															
Sol y playa	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Caminatas	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Contemplación de paisaje	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Tránsito motorizado en arena	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Tránsito en bicicletas	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Cabalgatas	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Deportes con pelota	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.4. Servicios turísticos															
Ninguno (Playa pública)	PERMANENTE	SI		SI	SI				SI	SI		SI		SI	
Balnearios	ESTACIONAL		SI			SI	SI	SI			SI		SI		
Sombra	ESTACIONAL	SI		SI	SI				SI	SI		SI		SI	
Restaurantes	ESTACIONAL		SI				SI	SI			SI		SI		
Sanitarios	ESTACIONAL	SI		SI	SI				SI	SI		SI		SI	

ANEXO II. ASPECTOS FÍSICOS, USOS Y ACTIVIDADES ZONA NORTE (CONTINUACION)

ASPECTOS, USOS, ACTIVIDADES	PERMANENCIA	CALLES Y SECTORES ENTRE CALLES													
		313	312	311	310	309	308	307	306	305	304	303	302	301	
Servicio guardavidas	ESTACIONAL	SI		SI	SI				SI	SI		SI		SI	
Puestos Primeros Auxilios	ESTACIONAL	SI		SI	SI				SI	SI		SI		SI	
Venta ambulante	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.5. Servicios urbanos															
Recolección de residuos	PERMANENTE	SI		SI	SI				SI	SI		SI		SI	
Pluviales	PERMANENTE						SI				SI			SI	
Señalización y cartelería	PERMANENTE											SI		SI	
Alumbrado público en playa	PERMANENTE											SI	SI	SI	
2.6. Equipamiento/Instalaciones															
Muelle pesquero	PERMANENTE														
Pasarelas costeras	PERMANENTE											SI	SI	SI	
Camino costero	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI					
Accesos a la playa	PERMANENTE		SI		SI		SI		SI		SI		SI	SI	
Recup. playa - enquinchados	PERMANENTE		SI									SI	SI		
Bocas Náuticas	ESTACIONAL		SI	SI											
Instalaciones deportivas	ESTACIONAL		SI	SI											
Reemplazo de infr. de balnearios	ESTACIONAL					SI		SI	SI	SI	SI		SI		
3. Detrás de la playa															
3.1. Urbano residencial															
Hoteles, Apparts, Departamentos	ESTACIONAL													SI	SI
Viviendas uso residencial	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Plazas y jardines	PERMANENTE										SI	SI	SI		
Edificios p/uso cultural	PERMANENTE										SI	SI		SI	
3.1. Equipamiento															
Estacionamiento vehicular en Calles	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4. En zona costera															
Investigación científica	ANUAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Patrimonio histórico/cultural	ANUAL										SI	SI			

Médano relíctico (remanentes de médanos, médanos muy discontinuos o pequeños parches)

FUENTE: Elaboración propia en base a metodología propuesta por Barragán Muñoz (2003)

ANEXO III. USOS Y ACTIVIDADES ZONA CENTRO - DESDE PASEO 101 HASTA PASEO 120 (CONTINUACION)

ASPECTOS, USOS, ACTIVIDADES	PERMANENCIA	EN PASEOS Y ENTRE PASEOS																					
		101	102	103	103bis	104	105	105-107	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	
Servicio guardavidas	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Puestos Primeros Auxilios	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Venta ambulante	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.5. Servicios urbanos																							
Recolección de residuos	PERMANENTE	SI		SI				SI	SI	SI		SI		SI		SI		SI	SI	SI	SI		
Pluviales	PERMANENTE	SI		SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI	SI				SI		SI					
Señalización y cartelería	PERMANENTE	SI	SI					SI						SI									
Alumbrado público en playa	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI					SI	SI	SI	SI	
2.6. Equipamiento/Instalaciones																							
Muelle pesquero	PERMANENTE																						
Pasarelas costeras	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Camino costero*	PERMANENTE	SI						SI			SI												
Accesos a la playa	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Recup. playa - enquinchados	PERMANENTE							SI			SI	SI									SI	SI	
Bocas Náuticas	ESTACIONAL														SI								
Instalaciones deportivas	ESTACIONAL														SI	SI							
Reemplazo de infr. de balnearios	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI			SI		SI	SI	SI	SI	SI		
3. Detrás de la playa																							
3.1. Urbano residencial																							
Hoteles, Apparts, Departamentos	ESTACIONAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Viviendas uso residencial	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Plazas y jardines	PERMANENTE													SI	SI								
Edificios p/uso cultural	PERMANENTE	SI				SI																	
3.1. Equipamiento																							
Estacionamiento vehicular en Paseos	PERMANENTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4. En zona costera																							
Investigación científica	ANUAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Patrimonio histórico/cultural	ANUAL			SI																			
		101	102	103	103bis	104	105	105-107	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	

Médano relíctico (remanentes de médanos, médanos muy discontinuos o pequeños parches)

* Servidumbre de paso de un solo carril para propietarios/huéspedes con acceso directo ex Avenida Costanera

FUENTE: Elaboración propia en base a metodología propuesta por Barragán Muñoz (2003)

ANEXO V. ENCUESTA A TURISTAS

ENCUESTADO..... TELÉFONOFECHA.....

VILLA GESELL: SECTOR

1. PROCEDENCIA

1	Capital Federal	4	otra provincia*
2	Gran Buenos Aires*	5	otro país*
3	resto provincia Bs.As.*	0	ns / nc

*Especificar.....

2. ESTADÍA (Cantidad de noches)

.....

3. RELACIÓN ENTRE LAS PERSONAS (se acepta más de una respuesta)

1	familia	4	solo / sola
2	amigos	5	parientes
3	pareja	6	otros*
		0	ns / nc

*Especificar.....

4. CANTIDAD DE COMPONENTES DEL GRUPO

4.1. Cantidad	4.2. Edad	4.3. Masculino	4.4. Femenino
1	1 0 a 6 años	1	1
2	2 7 a 12 años	2	2
3	3 13 a 17 años	3	3
4	4 18 a 24 años	4	4
5	5 25 a 40 años	5	5
6	6 41 a 50 años	6	6
7	7 51 a 65 años	7	7
8	8 más de 65 años	8	8
9	9 TOTAL	9	9

5. INDICAR EDAD Y SEXO DEL ENCUESTADO

1	edad	2	masculino	3	femenino
---	------	---	-----------	---	----------

6. ¿POR QUÉ ELIGIO ESTA LOCALIDAD? (Con frases breves, no más de 3)

.....

7. ¿CÓMO DEFINIRÍA A ESTA LOCALIDAD? Indicar con frases breves, no más de 3, las condiciones que la identifican y diferencian de otras localidades)

.....

8. ¿REALIZA MINITURISMO LOS FINES DE SEMANA LARGOS?

1	sí*
2	no
0	ns / nc

*Especificar último destino.....

9. COMO CALIFICARÍA LOS SIGUIENTES ASPECTOS (Escala: Excelente=5; Muy Bueno=4; Bueno= 3; Regular=2 ; Malo=1; ns / nc= 0)

9.1. Servicios turísticos

1	alojamiento	6	transporte aproximación
2	recreación	7	playa / laguna / sierra
3	gastronomía	8	señalización turística
4	atención a los turistas	9	otros*
5	información turística		

*Especificar.....

9.2. Servicios urbanos

1	limpieza	5	transporte urbano
2	seguridad	6	tránsito
3	iluminación	7	señalización vial
4	estacionamiento	8	otros*

*Especificar.....

9.3. Infraestructura

1	estado de las calles	5	servicio de ómnibus
2	terminales de transporte	6	servicio de peaje
3	rutas de aproximación	7	otros*
4	servicio ferroviario		

Especificar.....

9.4. Aspectos locales (especificar en línea punteada)

Calificación		Comentario
1	+ -	playa / laguna / sierra
2		espacios verdes
3		costanera
4		centro
5		gente del lugar

10. ¿QUÉ OPINIÓN LE MERECEN LAS SIGUIENTES CUESTIONES? (Escala: Excelente=5; Muy Bueno=4; Bueno= 3; Regular=2; Malo=1; ns / nc =0)

1	calidad arena
2	calidad del agua
3	calidad paisaje
4	calidad de servicios
5	acceso playa
6	extensión de la playa
7	densidad de gente
8	equipamiento playa
9	condiciones de seguridad
10	servicios playa

11. ¿QUÉ OPINA SOBRE?

30.1.VILLA GESELL		+	-	ns / nc	COMENTARIOS
1	Nuevos Balnearios				
2	Relocalización rambla				
3	Corte Avda. Costanera				
4	Calles sin salida				
5	Obras Avda. Nº 3				
6	Reserva Faro Querandí				

12. ADVIERTE PROBLEMAS EN LA LOCALIDAD (Con frases breves, no más de 3)

.....

.....

.....

13. ¿QUÉ LE FALTARIA A ESTA LOCALIDAD PARA SER MÁS ATRAYENTE? (Con frases breves, no más de 3)

.....

.....

.....

A CONTINUACIÓN LAS PREGUNTAS QUE SE FORMULAN TIENEN POR OBJETIVO DETERMINAR EL NIVEL SOCIOECONÓMICO DEL ENCUESTADO
14. ¿CUÁNTAS PERSONAS EN TOTAL VIVEN EN SU HOGAR?

.....

15. ¿Y CUÁNTAS DE ELLAS TIENEN INGRESOS DE ALGÚN TIPO, TANTO DE TRABAJO PERSONAL COMO DE OTRAS FUENTES?

(si no responde 17 y 18 consignar relación de aportantes "2")

16. ¿CUÁL ES EL MÁXIMO NIVEL DE ESTUDIOS QUE ALCANZÓ EL PSH?

1	sin estudios / primaria completa	3	secundaria completa / terciaria o universitaria incompleta
2	primaria completa / secundaria incompleta	4	terciaria o universitaria completa
		0	ns / nc

17. ¿ACTUALMENTE ESTA PERSONA ESTÁ TRABAJANDO?

1	Sí (pasa a 22 presente)
2	No, está buscando activamente trabajo (desocupado) (pasa a 22 pasado)
3	No, está jubilado / pensionado
4	No, tiene otra fuente de ingreso
0	ns / nc

18. ¿Y SUS PRINCIPALES INGRESOS PROVIENEN DE...?

1	Tiene algunas rentas de alquileres, inversiones o negocios donde no trabaja
2	Tiene una beca de estudios o de investigación
3	Recibe dinero de familiares o allegados que no viven en el hogar
4	Tiene una pensión / jubilación
5	Tienen un plan Trabajar, Jefes o similar
0	ns / nc

19. ¿Y SU (PRINCIPAL / ÚLTIMA) ACTIVIDAD O TRABAJO (ES / ERA)?

1	Dueño o socio empresa, negocio, estudio o comercio
2	En una institución social/ bien público (ej ONG)
3	En empresa, fábrica, negocio, estudio o comercio (privado)
4	Con una persona que le da trabajo
5	En casas de familia (pasa a 26 b.)
6	En dependencia, organismo, empresa, banco público
7	Trabaja solo, por su cuenta, sin empleados
0	ns / nc

20. DE LA SITUACIÓN OCUPACIONAL
a. ¿A QUÉ RUBRO SE DEDICA / DEDICABA ESE NEGOCIO / INSTITUCION?

.....

b. ¿CÓMO SE (LLAMA / LLAMABA) LA OCUPACIÓN QUE (HACE / HACÍA) ESTA PERSONA EN ESE TRABAJO O ACTIVIDAD? ¿CUÁL ES / ERA EL NOMBRE DEL CARGO O FUNCIÓN?

.....

c. ¿Y QUÉ TAREAS (REALIZA / REALIZABA) EN ESE TRABAJO?

.....

d. TIENE / TENÍA PERSONAS A CARGO?

.....

e. JERARQUÍA DE OCUPACIÓN (PARA EMPLEADOS)

1	Directivos	3	Trabajadores
2	Jefes	0	ns / nc

f. CALIFICACIÓN (SÓLO PARA "TRABAJADORES" Y "CUENTA PROPISTAS")

1	Profesional	3	Operativo
2	Técnico	4	No calificado
		0	ns / nc

g. (SÓLO PARA DIRECTIVOS, JEFES Y EMPLEADORES OCUPADOS ACTUALMENTE)
¿USTED DIRÍA QUE EN ESE LUGAR TRABAJAN?

1	Hasta 5 personas	3	Entre 41 y 200
2	Entre 6 y 40 personas	4	Más de 200 personas
0	ns / nc (considerar como hasta 5 personas)		

h. (SÓLO PARA CUENTAPROPISTAS (7 EN PREGUNTA 25) OCUPADOS ACTUALMENTE)
ENTRE TODAS LAS OCUPACIONES O ACTIVIDADES LABORALES QUE PUDIERA TENER ACTUALMENTE, ¿TRABAJA AL MENOS 35 HORAS EN LA SEMANA?

1	Sí	2	No	0	ns / nc
---	----	---	----	---	---------

i. ESTA PERSONA PSH TIENE ACTUALMENTE ALGUN TIPO DE COBERTURA MEDICA, YA SEA DESDE UNA OBRA SOCIAL O MUTUAL (INCLUYE PAMI) O EMPRESA DE MEDICINA PREPAGA

1	Sí	2	No	0	ns / nc
---	----	---	----	---	---------

**ANEXO VI. ENCUESTA A PRESETADORES SERVICIOS TURÍSTICOS
(propietarios – socios – encargados)**

Villa Gesell /.../....

A) EMPRESA:

1. Rubro:	
1.	Transporte
2.	Alojamiento
3.	Gastronomía
4.	Esparcimiento
5.	Comercio
6.	Balneario
7.	Otros

2. Tipo según rubro:

(a) Transporte	(b) Alojamiento	(c) Gastronomía	(d) Esparcimiento	(e) Comercio
1. Micros 2. Ferroviario 3. Aéreo	1. Hotel 2. Cabaña 3. Inmobiliaria 4. Apart hotel 5. Camping	1. Rotisería 2. Supermercado 3. Café bar 4. Restaurante	1. Disco 2. Video game 3. Cine – teatro 4. Entretenimiento 5. Otros	1. Alfajores 2. Souvenirs 3. Artesanías 4. Sweters 5. Otros

(f) Otros:

3. Antigüedad de la empresa:años 0. Ns/Nc	4. Tiene casa Matriz o sucursales en otras localidades 0. Ns/Nc 1. No 2. Matriz (localidad) 3. Sucursales (cantidad)	5. Permanece abierto todo el año? 0. Ns/Nc 1. Si → 2. No → 2.1. temporada de verano 2.2. verano hasta Semana Santa 2.3. verano más vacaciones de invierno 2.4. otros
--	---	--

B) PERSONA ENCUESTADA

6. Función 1. Propietario / Socio 2. Encargado 0. Ns/Nc	7. El /los propietarios residen en esta localidad? 1. Si → 2. No → 0. Ns/Nc 1.1 Años: 2.1 Dónde:
---	--

8. Porqué vive en esta localidad? (encuestado)

.....

.....

.....

C) SOBRE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA:

9. Qué puntos fuertes tiene esta localidad para desarrollar la actividad turística?	10. Cuáles son los puntos débiles?
--	---

11. Qué perspectivas tiene el turismo en la localidad?

1. estar mejor 2. mantenerse estable 3. estar peor 0. Ns/Nc	Porqué? 1.1. 2.1. 3.1.
--	--

<p>12. A quién le compete la resolución de los problemas que afectan al sector turístico? (Indicar hasta 2 opciones)</p>
<p>1. sector público 2. sector privado en general 3. empresas del sector turístico 4. comunidad 5. otros (indicar) 0. Ns/Nc</p>

<p>13. Cuál es la apreciación que le merece la gestión del municipio en el área del turismo?</p>
<p>1. muy buena 2. buena 3. aceptable 4. regular 5. mala 0. Ns/Nc</p>

D) SOBRE LA LOCALIDAD

<p>14. ¿Cómo definiría a esta localidad? (Indicar con frases breves, no más de 3, las condiciones que la identifican y diferencian de otras localidades)</p>
<p>..... </p>

<p>15. ¿Cuáles son los principales problemas de esta localidad? (Indicar con frases breves, no más de 3)</p>
<p>..... </p>

<p>16. ¿Qué riesgos supone puede sufrir esta localidad en el mediano plazo? (mostrar listado 1)</p>
<p>1. pérdida de puestos de trabajo 2. temporada más breve 3. aglomeración 4. impacto en la arena / laguna / sierras 5. contaminación visual 6. déficit en infraestructura y equipamiento 7. construcciones próximas al principal recurso 8. control exógeno de la actividad turística 9. otros: (especificar) 0. Ns/Nc</p>

17. **Qué opinión le merecen las siguientes cuestiones:** (Escala: Excelente=5; Muy Bueno=4; Bueno=3; Regular=2; Malo=1; Ns/Nc=0)

1. calidad de la arena	
2. calidad del agua	
3. calidad del paisaje	
4. calidad de los servicios	
5. acceso a la playa	
6. extensión de la playa	
7. densidad de gente	
8. equipamiento de la playa	
9. condiciones de seguridad	
10. servicios en la playa	

<p>18. A su criterio, cuáles son los aspectos que pueden influir más significativamente en la satisfacción de los turistas que vienen a esta localidad? Mostrar listado 3 (indicar hasta 3 opciones según orden de importancia)</p>	
<p>1. calidad de los atractivos 2. diversidad de atractivos 3. diversidad de servicios 4. relación calidad – precio 5. estado de la localidad 6. hospitalidad de la gente 7. promoción turística 8. la tranquilidad – seguridad 9. otros 0. Ns/Nc</p>	<p>..... </p>

12. A su criterio, qué sector incide más en la satisfacción del turista? (Mostrar listado 4 e indicar hasta 2 opciones)
0. alojamiento hotelero
1. alojamiento extrahotelero
2. gastronomía
3. esparcimiento
4. comercio
5. servicio de balneario
6. transporte
7. otros (indicar)
0. Ns/Nc

13. A su criterio, qué sector obtiene más beneficio de la actividad turística? (Mostrar listado 4 e indicar hasta 2 opciones)
1. alojamiento hotelero
2. alojamiento extrahotelero
3. gastronomía
4. esparcimiento
5. comercio
6. servicio de balneario
7. transporte
8. otros (indicar)
0. Ns/Nc

d) DEL RECURSO NATURAL

14. ¿QUÉ OPINIÓN LE MERECEN LAS SIGUIENTES CUESTIONES? (Escala: Excelente=5; Muy Bueno=4; Bueno= 3; Regular=2; Malo=1; ns / nc =0)

1	calidad arena
2	calidad del agua
3	calidad paisaje
4	calidad de servicios
5	acceso playa
6	extensión de la playa
7	densidad de gente
8	equipamiento playa
9	condiciones de seguridad
10	servicios playa

15. ¿QUÉ OPINA SOBRE?

VILLA GESELL		+	-	ns / nc	COMENTARIOS
1	Nuevos Balnearios				
2	Relocalización rambla				
3	Corte Avda. Costanera				
4	Calles sin salida				
5	Obras Avda. N° 3				
6	Reserva Faro Querandí				

e) DE LOS SERVICIOS URBANOS Y TURÍSTICOS

16. CÓMO CALIFICARÍA LOS SIGUIENTES ASPECTOS (Escala: Excelente=5; Muy Bueno=4; Bueno= 3; Regular= 2; Malo=1; ns / nc= 0)

16.1. Servicios turísticos

1	alojamiento	6		transporte aproximación
2	recreación	7		playa / laguna / sierra
3	gastronomía	8		señalización turística
4	atención a los turistas	9		otros*
5	información turística			

*Especificar.....

16.2. Servicios urbanos

1	limpieza	5		transporte urbano
2	seguridad	6		tránsito
3	iluminación	7		señalización vial
4	estacionamiento	8		otros*

*Especificar.....

16.3. Infraestructura

1	estado de las calles	5		servicio de ómnibus
2	terminales de transporte	6		servicio de peaje
3	rutas de aproximación	7		otros*
4	servicio ferroviario			

Especificar.....

17. Cuál es la apreciación que le merece la gestión del municipio en el área del turismo?	
1.	muy buena
2.	buena
3.	aceptable
4.	regular
5.	mala
0.	Ns/Nc

18. Ha participado en alguna actividad del Plan Estratégico?	
1. No	2.1. Cuál?
2. Si →
0. Ns/Nc

19 ¿CUÁL ES SU OPINIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

20. QUÉ OPINIÓN LE MERECE LA REMODELACIÓN DEL FRENTE COSTERO EN VILLA GESELL?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

21. A SU CRITERIO, ¿CUÁL SERÍA EL PROYECTO MÁS IMPORTANTE PARA LA LOCALIDAD?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

22. ADVIERTE PROBLEMAS EN LA LOCALIDAD (Con frases breves, no más de 3)

.....

.....

.....

.....

23. ¿QUÉ LE FALTARIA A ESTA LOCALIDAD PARA SER MÁS ATRAYENTE? (Con frases breves, no más de 3)

.....

.....

.....

.....

.....

Observaciones

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ANEXO VIII. EVOLUCIÓN HISTÓRICA A TRAVÉS DE IMÁGENES

Fase 1. La fijación del médano: 1931-1940



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell

Fase 2. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941-1970



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell

Fase 2. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941-1970



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell (1950)

Fase 2. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941-1970

Cientos de CHALETS

Obsérvese en estas fotografías el gusto arquitectónico que prevalece en la villa y sus alrededores, que contrasta con los chalets anteriores.

Residencia de Flores, la primera casa construida en VILLA GESELL en 1932. Propietario: Carlos A. Gesell.

Propietario: Juan Antonio.

Propietario: L. D. Sutton.

Todas con techos bajos e interiores, de una o dos plantas, con balcones o terrazas, que brindan armonía a las montañas y al orográfico paisaje de toda la Villa...

Propietario: W. Mikha.

Propietario: Ing. Antonio Espadim.

20 son las empresas constructoras radicadas en la Villa.

Propietario: Arg. Eduardo Follen.

residenciales y pequeños...

Propietario: Francisco E. Roman.

Propietario: Juan R. Barz.

Ubicadas ya en el sitio de lo que antes fue establo o aprovechando el espacio de un terreno bajo.

Propietario: José Fongritz.

Propietario: M. A. Pabreque.

Propietario: J. M. Rorden.

Propietario: D. Mathon.

Propietario: Carlos Casanova.

Residencias de hermosos patios, cubiertas de azulejo, flores y plantas de colores y frondosa vegetación.

Propietario: Arg. Eduardo Follen.

Fuente: Balneario Villa Gesell (Gesell, 1950)

Fase 2. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941-1970



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell

Fase 2. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941-1970



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell

Fase 3. El desarrollo de la localidad, unido al valor otorgado a la playa como recurso natural y económico: 1971-2011



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell

Fase 3. El desarrollo de la localidad, unido al valor otorgado a la playa como recurso natural y económico: 1971-2011



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Villa Gesell

Fase 3. El desarrollo de la localidad, unido al valor otorgado a la playa como recurso natural y económico: 1971-2011



Fase 3. El desarrollo de la localidad, unido al valor otorgado a la playa como recurso natural y económico: 1971-2011



**LA ZONA COSTERA COMO ESCENARIO TURÍSTICO
TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN LA
COSTA ATLÁNTICA BONAERENSE:
VILLA GESELL (ARGENTINA)**

FUENTES

a. Bibliográficas

ACERENZA, Miguel (1984), *Administración del Turismo. Conceptualización y Organización*. Volumen 1. Editorial Trillas. México.

ALMEIDA GARCÍA, Fernando (2010), *Transformaciones territoriales en la Costa del Sol Oriental. Análisis territorial y urbanístico*. Servicio de publicaciones. Universidad de Málaga. España.

BAU, Juana (Directora); Del RÍO, Julio Luis; ESAI, José; LUCERO, Marcelo; BOCANEGRA, Emilia; ZAMORA, Ángela; MULLER, María y MENNA, Máximo (2010), *Caracterización y estado ambiental de Mar de Las Pampas, Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, República Argentina*. Universidad Tecnológica Nacional. Editorial edUTEckNe. Argentina.

BARILI, Roberto (1970) *Del historial marplatense*. Municipalidad de General Pueyrredon. Mar del Plata.

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

BARRADO, Diego (2004), *El concepto de destino turístico. Una aproximación geográfico territorial*. Estudios Turísticos N° 160. Instituto de Turismo de España. Madrid. España.

BARRAGÁN MUÑOZ, Juan Manuel (1994), *Ordenación, planificación y gestión del espacio litoral*. Editorial Oikos-Tau. España.

BARRAGÁN MUÑOZ, Juan Manuel (2003), *Medio Ambiente y Desarrollo en Áreas Litorales*. Universidad de Cádiz. España.

BASSETTO, María Margarita; EXPÓSITO, Elba María; FERRANTE, Silvia Susana y OLIVETO, Juan Antonio (1995). *Destinos. Una geografía turística del mundo*. Editorial Pinter. Argentina.

BENSENY, Graciela (2008), *Turismo en territorio litoral. Desigualdades urbanas originadas por la urbanización turística*. En: CÉSAR DACHARY, Alfredo (Editor) Turismo y Desarrollo. Crecimiento y Pobreza. Publicado por Universidad de Guadalajara (México).

BERTONCELLO, Rodolfo (1993), *Configuración socio-espacial de los balnearios del Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires*. Editorial EUDEBA. Buenos Aires. Argentina

BEVACQUA, Osvaldo (2002), *Dr. Ing. Heinrich Lömpel, Arquitecto (1877 – 1951). Su aporte como pionero de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico de Villa Gesell. Impresos Printer S.C. Argentina.

- BOULLÓN, Roberto (1985), *Planificación del Espacio Turístico*. Editorial Trillas. España.
- BRAVO ALMONACID, Raquel (2010), *El proceso de urbanización del Partido de Pinamar. Desafíos hacia un desarrollo sustentable*. En: ISLA, Federico Ignacio y LASTA, Carlos A. (Compiladores), *Manual de Manejo Barreras Medanosas de la Provincia de Buenos Aires*. Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial EUDEM. Argentina.
- BUTLER, Richard (1980) *The concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*. Canadian Geographer.
- CALLIZO SONEIRO, Javier (1991), *Aproximación a la geografía del turismo*. Editorial Síntesis. España.
- CARLEVARI, Isidro J. F. y CARLEVARI, Ricardo D. (2003), *La Argentina Geografía humana y económica*. Edición 13^o, Editorial Grupo Guía. Buenos Aires - Argentina
- CASASOLA, Luis (1990), *Turismo y Ambiente*. Editorial Trillas. México.
- CAZES, George, LANQUAR, Robert, RAYNOUARD, Yves (1980), *L'aménagement touristique*. Presses Universitaires de France.
- CLARÍN (2006), *Argentina pueblo a pueblo*. Tomo VI. Editorial Arte Gráfico Editorial Argentino. Argentina.
- CHILE, *Confín del mundo. Guía de Turismo* (1992), Editor Turismo y Comunicaciones S.A. Chile.
- CHOAY, FRANÇOISE (1994), *El reino de lo urbano y la muerte de la ciudad*. En *Visions urbanes: Europa 1870-1993: la ciutat de l'artista: la ciutat de l'arquitectes*. Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona. Editorial Electa. Madrid. España.
- CODIGNOTO, J. (2004), *Erosión Costera en Peligrosidad Geológica en Argentina. Metodologías de análisis y mapeo. Estudios de casos. Argentina*. Publicación de la Asociación Argentina de Geología Aplicada a la Ingeniería.
- DADON, José (2005) (Editor General), *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.
- ERCOLANI, Patricia; BENSENY, Graciela (2010), *"Aportes metodológicos para la configuración del espacio turístico a través de la dimensión espacio-temporal"*. Ponencia expuesta en el "4^o Congreso Latinoamericano de Investigación Turística", Montevideo (Uruguay).
- FERNÁNDEZ, Roberto J. (1998), *La Ciudad Verde. Manual de Gestión Ambiental Urbana*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. 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.
- FERNÁNDEZ FUSTER, Luis (1978), *Teoría y Técnica del Turismo*. Tomo I. Editora Nacional. Madrid (España). Edición consultada 1978.

FERNÁNDEZ FUSTER, Luis (1991), *Geografía general del turismo de masas*. Editorial Alianza. España.

GASCON, Julio César (1942), *Orígenes históricos de Mar del Plata. Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires. Contribución a la historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires XX*. Talleres de Impresiones Oficiales. La Plata. Argentina.

GESELL, Rosemarie (1983), *Carlos I. Gesell, Su vida*. Copyright by Rosemarie Gesell de Martínez Salas. Argentina. I.S.B.N. 950-562-751-3

GETINO, Octavio (2002), *Turismo. Ente el ocio y el neg-ocio. Identidad cultural y desarrollo económico para América Latina y el MERCOSUR*. Ediciones CICCUS. Argentina.

GRÜÑEWALD, Luis (1995), *Producto turístico*. Editorial Librerías Turísticas. Buenos Aires (Argentina).

GUERRERO CÁRDENAS, Valeria (1977), *Surge Pinamar*. Buenos Aires, Argentina.

GUIDO, Rubén Fernando (2004), *Desarrollo Turístico Sustentable de la costa bonaerense. Un estudio de aproximación aplicando indicadores turísticos en Mar de las Pampas*. Universidad Nacional de Lanús. Editorial EDUNLa Cooperativa. Buenos Aires (Argentina).

GUTIERREZ ROA, Jesús; CASTILLO, Roberto; CASTAÑEDA, Jerónimo y SÁNCHEZ, Antonio (2000), *Recursos Naturales y Turismo*. Editorial Limusa Noriega. México.

HAGGETT, Peter (1983), *Geografía Una síntesis moderna*. Ediciones Omega S.A. Barcelona. España (1994).

HERNÁNDEZ DÍAZ, Edgar Alfonso (1982), *Planificación Turística - Un enfoque metodológico*. Editorial Trillas, México (1996).

HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto; FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos y BAPTISTA LUCIO, Pilar (2003), *Metodología de la Investigación*, Tercera Edición. Editorial Mc Graw Hill. México.

HIERNAUX NICOLÁS, Daniel (Compilador) (1989), *Teoría y praxis del espacio turístico*. Editorial Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco. México.

I.N.D.E.C., *Censo nacional de población y vivienda 1947, 1960, 1970, 1980. Resultados generales*. Provincia de Buenos Aires.

JAFARI, Jafar (2000), *Enciclopedia del Turismo*. Editorial Síntesis. España.

JAIME, Juan Cruz (2003), *Pinamar Sueño de Jorge Bunge*. Lara Producciones Editoriales. Buenos Aires.

JIMÉNEZ MARTINEZ, Alfonso de Jesús (2005), *Desarrollo turístico y sustentabilidad: el caso de México*. Universidad del Caribe. Editorial Porrúa. México.

JUÁREZ, Viviana y MANTOBANI, José María (2006), *La costa bonaerense: un territorio particular*. En: ISLA, Federico Ignacio y LASTA, Carlos A. (Editores), *Manual de Manejo*

Costero para la Provincia de Buenos Aires. Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial EUDEM. Argentina.

ISLA, Federico (2006), *Erosión y defensas costeras*. En: ISLA, Federico Ignacio y LASTA, Carlos A. (Editores), *Manual de Manejo Costero para la Provincia de Buenos Aires*. Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial EUDEM. Argentina.

ISLA, Federico (2010), *Introducción al manejo de barreras medanosas*. En: ISLA, Federico Ignacio y LASTA, Carlos A. (Compiladores), *Manual de Manejo Barreras Medanosas de la Provincia de Buenos Aires*. Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial EUDEM. Argentina.

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

KULLOCK, David (1998), *Planificación Ambiental Urbana*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.

LAGRANGE, Alberto (1993), *Mar, Playas y Puerto*. Ediciones Bolsa de Comercio. Mar del Plata. Argentina.

LICKORISH, Leonard J. (1994), *Desarrollo de Destinos Turísticos. Políticas y perspectivas*. Editorial Diana. México.

LICKORISH, Leonard J. y JENKINS, Carson L (1997), *Una introducción al Turismo*. Editorial Síntesis. España.

LOREDO, María de los Ángeles (2005), *Ecosistema de dunas costeras*. Municipalidad de Villa Gesell. Museo y Archivo Histórico. Argentina.

LOZATO GIOTART, Jean Pierre (1990), *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. Editorial Masson. Barcelona (España).

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

McINTOSH, Robert W.; GOELDNER, Charles R y BRENT RITCHIE, J. R. (2001), *TURISMO, Planeación, Administración y Perspectivas*. Editorial Limusa.

MANTOBANI, José María (2002), *Entre el trigo y la espuma. Mar del Plata y el problema de la creación de los balnearios del Sudeste de la provincia de Buenos Aires a fines del Siglo XIX*. Departamento de Servicios Gráficas Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.

MANTOBANI, José María (2004), *El papel de la sociabilidad en la construcción del territorio de la costa de la provincia de Buenos Aires, un enfoque geográfico. Mar del Plata, fines del siglo XIX*. Ediciones Suárez. Argentina.

MARCOMINI, Silvia Cristina y LÓPEZ, Rubén Álvaro (2008), *Erosión y manejo costero de Villa Gesell*. Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, Universidad de Buenos Aires. Editor Unión Por Gesell. Argentina.

MASOR, Omar (1975), *La historia de Villa Gesell*. Bariloche Impresiones. Argentina.

- MASRI DE ACHAR, Sofía y ROBLES PONCE, Luisa María (1997), *La industria turística: hacia la sustentabilidad*. Editorial Diana. México.
- MENDICOA, Gloria Edel (2003), *Sobre Tesis y Tesistas. Lecciones de enseñanza – aprendizaje*. Editorial Espacio. Argentina.
- MESPLIER, Alain y BLOC-DURAFFOUR, Pierre (2000), *Geografía del Turismo en el mundo*. Editorial Síntesis. Madrid-España.
- MORELLO, Jorge (2002), *Los litorales como escenario de complejas relaciones tierra – agua: El Caso Argentino*. En: “Zona costera de la Pampa Argentina. Recursos Naturales, Sustentabilidad, Turismo, Gestión, Derecho Ambiental”. Dadón, Jorge y Matteucci, Silvia. Argentina. Lugar Editorial.
- MOLINA, Sergio y RODRÍGUEZ, Sergio (1987), *Planificación integral del turismo – Un enfoque para Latinoamérica*. Editorial Trillas. México (1999).
- MORENO CASTILLO, Isabel (2007), *Manejo Integral Costero. Por una costa más ecológica, productiva y sostenible*. Editorial Gráficas Planisi S.A. Islas Baleares (España).
- OESTREICHER, Amalia (2009), *Biografía de Carlos Idaho Gesell*. Museo Archivo Histórico Municipal. Villa Gesell. Argentina.
- ORGANIZACIÓN DE COOPERACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO (O.C.D.E.) (1993), *Gestión de zonas costeras. Políticas integradas*. Editorial Mundi-Prensa Libros.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (O.M.T.) (1997), *Lo que todo gestor turístico debe saber. Guía práctica para el desarrollo y uso de indicadores de turismo sostenible*. Editorial OMT, España.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (O.M.T.) (1999), *Guía para Administraciones Locales: Desarrollo Turístico Sostenible. Turismo y Medio Ambiente*. Editorial OMT, España.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (O.M.T.) (2005), *Indicadores de desarrollo sostenible para los destinos turísticos. Guía práctica*. Editorial OMT, España.
- ORTEGA DOMÍNGUEZ, Ramón y RODRÍGUEZ MUÑOZ, Ignacio (1994), *Manual de Gestión del Medio Ambiente*. Fundación MAPFRE. Editorial MAPFRE. España.
- ORTEGA VALCÁRCEL, José (2000), *Los horizontes de la Geografía*. Editorial Ariel S.A. España.
- OVIEDO, Juan Jesús (2004), *Villa Gesell: fiesta, etnia y colectividad. Ensayo acerca del nacimiento y presencia de colectividades en la sociedad geselina*. Talleres Gráficos de Impresos Printer S.C. Villa Gesell, Argentina.
- OVIEDO, Juan Jesús (2006), *No todo lo que reluce es oro... (Primera parte) Reflexiones sobre el pasado, el presente y el futuro de algunos balnearios de la costa atlántica argentina*. Primera Edición. Impresión: Talleres Gráficos de Impresos Printer S.C. Villa Gesell, Argentina.
- OVIEDO, Juan Jesús (2008), *Balneario rico. Pueblo pobre. Una mirada crítica de los centros turísticos bonaerenses*. Primera Edición. Impresión: Talleres Gráficos de Impresos Printer S.C. Villa Gesell, Argentina.

PALLAVECINO, Claudia Analía y GARCÍA, Mónica Elena (2007), *Las fundaciones de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico Municipal. Editor Printer. Argentina.

PASTORIZA, Elisa; JOFRÉ, Jorge y DA ORDEN, María Liliana (1991), *La vida política*, En: Mar del Plata. Una historia urbana. Fundación Banco de Boston. Argentina.

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

REBORATTI, Carlos (1999), *Estructura y Dinámica del Territorio*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina

ROBIROSA, Mario (1996), *Organización y Gestión Comunitaria*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina

ROCCATAGLIATA, Juan (1998), *Ordenamiento Territorial y Sistema de Ciudades*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.

SANTOS, Milton (1990), *Por una geografía nueva*. Editorial Escapa Calpe. Madrid.

SANTOS, Milton (1996), *Metamorfosis del espacio habitado*. Editorial Oikos-Taul. Barcelona,

SANTOS, Milton (1997), *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Editorial Ariel. Barcelona, (2000).

TAUBER, Fernando (2002), (Dirección) *Plan Estratégico Regional Tuyú. Mar y Campo*. Municipalidad de Gral. Madariaga, Municipalidad de Gral. Lavalle, Municipalidad de La Costa, Municipalidad de Pinamar, Municipalidad de Villa Gesell y Universidad Nacional de La Plata. Argentina.

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

SCHLUTER, Regina G. (2001), *El turismo en Argentina. Del balneario al campo*. Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos. Talleres CPC. Argentina.

SECRETARIA DE TURISMO DE LA NACIÓN (2009), *Guía de establecimientos reconocidos por el Sistema Argentino de Calidad Turística*. Argentina. SECTUR.

SIERRA, Dante (1969), *El domador de médanos*. Talleres Gráficos de la Compañía Impresora Argentina. Buenos Aires, Argentina.

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

TAUBER, Fernando; BOGNANNI, Lidia y DELUCCI, Diego (1998), *Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Universidad Nacional de La Plata, Secretaría de Extensión Universitaria, Dirección de Asuntos Municipales. Argentina.

VALLEGA, Adalberto (1999), *Fundamentals of integrated coastal Management*. Ed. Kluwer Academic Publisher. Dordrecht, The Netherlands.

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

VELLAS, Francois (2004), *Economía y Política del turismo internacional*. Fundación Gaspar. España CETT. Editorial Síntesis. España.

VERA REBOLLO, Fernando; LOPEZ PALOMEQUE, Francisco; MARCHENA GÓMEZ, Manuel y ANTÓN CLAVE, Salvador (1997), *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona – España.

WEISE, Peter V. (1996), *Desarrollo de un turismo Incontrolado en el Golfo de México*, informe presentado en la Conferencia internacional sobre “Procesos en las Ciencias de la Tierra, Uso de Materiales y Desarrollo Urbano” realizado en Bogotá, Colombia

YUNQUE, Alvaro (1969), *Hombres en las guerras de las Pampas (Héroes, mártires, aventureros, apóstoles: 1536-1886)*. Editorial Cartago. Argentina.

b. Documentales

Folleto promocional de Villa Gesell (1941).

Folleto promocional de Villa Gesell (1942).

Folleto promocional de Villa Gesell (1948).

Villa Gesell para todo el año (1950).

Villa Gesell. El balneario que se recomienda de amigo a amigo (1950).

Don Carlos I. Gesell lo invita a afincarse en Villa Gesell (1974).

Por qué Villa Gesell es así! ... (1975)

Villa Gesell. *La Comunidad Organizada para el Ecoturismo* (2006), Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confiterías y Afines de Villa Gesell.

Norma IRAM 42100 (2005). Gestión de la calidad, la seguridad y ambiental en balnearios. Primera edición 2005-12-02.

Villa Gesell – Plan Estratégico (2001), Municipalidad de Villa Gesell.

Folleto publicitario de Villa Gesell (1985, 2006, 2007, 2009, 2010).

c. Legales

Constitución de la Nación Argentina.

Código Civil Argentino.

Ley Nacional 23.968/91 - Espacios Marítimos.

Ley Nacional 24.543/95 - Adhesión Convención de las Naciones Unidas sobre el Derecho del Mar.

Ley Nacional 24.922/97 - Régimen Federal de Pesca.

Ley Nacional 25.675/02 - Ley General del Ambiente.

Ley Provincial 3.487/13 - Ley sobre fundación de nuevos centros de población.

Ley 3958/28 - Estudios para la construcción de un camino costanero en el litoral fluvial y marítimo.

Decreto 9.196/50 – Fraccionamientos en la costa Atlántica de la Provincia de Buenos Aires.

Decreto - Ley 8.912/77 - Ordenamiento territorial y uso del suelo en la provincia de Buenos Aires.

Decreto Provincial Nº 10.391/87 - Línea de Ribera Provincia de Buenos Aires.

Ley 10.907/90 - Reservas Naturales Provincia de Buenos Aires.

Ley 11.723/95 - Medio Ambiente Provincia de Buenos Aires.

Ley Nº 12.257/99 - Código de Aguas.

Ley 12.704/01 - Paisaje Protegido Provincia de Buenos Aires.
Decreto 3202/06 - Proyectos urbanísticos y desarrollos en la zona atlántica Provincia Buenos Aires.

d. Guías turísticas

ATLAS MUNDIAL CLARÍN (2009), América del Sur I y II, Tomos 3, 4, 5 y 6. Editorial Sol 90. Argentina.

CLARÍN ATLAS TOTAL de la República Argentina. El país. Tomo 1 a 24, (2009). Editorial Clarín. Argentina.

GUÍA TURÍSTICA DE LA ARGENTINA (2006), Automóvil Club Argentino. Editado por ACA, Buenos Aires – Argentina.

SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN (2001), Guía del Viajero. Publicada por SECTUR. Buenos Aires – Argentina.

SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN (2006), Turismo 2016. Anexo 4 (Región Centro), Editorial Secretaría de Turismo de la Nación. Argentina.

e. Virtuales

www.buenosairesargentina.gov.ar (09/02/11)

www.buenosaires.gov.ar (09/02/11)

www.indec.gov.ar (09/02/11)

www.rae.es – 10/01/11

www.turismo.gov.ar (15/01/11) – Encuesta de Ocupación Hotelera Argentina 2009.

www.villagesell.gov.ar (15/01/11)

www.villagesell.com.ar (15/01/11)