

# **TURISMO Y TERRITORIO. LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN URBANIZACIONES COSTERAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (ARGENTINA)**

Autor: Dra. Graciela Benseny

Unidad Académica: Centro de Investigaciones Turísticas, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina).

e-mail: [benseny@mdp.edu.ar](mailto:benseny@mdp.edu.ar) [gracielabenseny@yahoo.com.ar](mailto:gracielabenseny@yahoo.com.ar)

## **Introducción**

El turismo de sol y playa en la Provincia de Buenos Aires adquiere importancia a partir de la fundación de Mar del Plata (1874). El éxito alcanzado como destino vacacional, unido a la valorización del borde costero de las grandes estancias con fines inmobiliarios, propició el surgimiento de diferentes balnearios localizados en su proximidad y un nuevo modelo ocupación territorial, entendido como la forma de transformar el espacio, incorporando diferentes usos a los preexistentes.

En el nuevo espacio creado, la actividad turística se convierte en el eje motor de la economía local y su organización es el resultado de múltiples interrelaciones entre la sociedad y la naturaleza. Se valoriza la zona costera y rápidamente se transforma en un espacio urbano, donde los nuevos usos compiten con las actividades preexistentes. Surgen nuevos balnearios que intentan imitar y replicar modelos urbanísticos europeos, originados en un comienzo para el disfrute de la élite dominante y transformados algunos años más tarde en destinos masivos, que reproducen rasgos de homogeneidad impuestos por el desarrollo del turismo de sol y playa.

A fines del siglo XIX surgen nuevos balnearios localizados al sur de Mar del Plata: Necochea (1881), Miramar (1888) y Mar del Sud (1889). El cambio de siglo propicia el desarrollo de nuevas urbanizaciones turísticas localizadas al norte de Mar del Plata: Ostende (1908), Villa Gesell (1931), Mar de Ajó (1934), San Clemente del Tuyú (1935), San Bernardo (1943), Pinamar (1943), entre otras. Surge un nuevo modelo de organización territorial, entendido como la forma de ocupar y transformar el espacio, basado en la incorporación de nuevos usos y actividades a los ya existentes.

A las actividades agropecuarias y ganaderas, se suma el desarrollo de las nuevas urbanizaciones litorales, que compiten por el espacio y generan profundas transformaciones en los usos y actividades originalmente practicadas. De las grandes extensiones de territorio ocupado por las actividades primarias a la fragmentación espacial basada en la generación del territorio urbano, como producto del desarrollo inmobiliario que propicia la creación de urbanizaciones turísticas en la zona costera. El siglo XX es testigo del surgimiento de nuevas urbanizaciones que responden a las características de localidades marítimas especializadas en la actividad turística.

Se presenta un avance de la investigación Turismo y Desarrollo II. Cuestiones, Dilemas y Proposiciones, que se está desarrollando en el Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se analiza el proceso de transformación territorial que permite el surgimiento de nuevos espacios de uso

turístico, reflexionando sobre las consecuencias ambientales originadas por las nuevas urbanizaciones costeras y ejemplificando a través del estudio de la localidad de Villa Gesell (Argentina). 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.

## **Metodología**

El objetivo central del trabajo aspira analizar la cuestión ambiental en destinos turísticos litorales, se selecciona como estudio de caso la localidad de Villa Gesell (Argentina) y aplica como método de investigación el análisis geo-histórico, planteado bajo una doble dimensión espacio-temporal para el estudio de las transformaciones territoriales originadas por el desarrollo de la urbanización. 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 de diferentes cortes históricos que permiten conocer la evolución del lugar. 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 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.

A través del método geo-histórico se plantea 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. 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 bien demostrar la ausencia de una racionalidad ambiental derivándose en un problema ambiental. En tal sentido, retomando las palabras de Fernández (2000:181) ... *“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, en investigaciones anteriores se han desarrollado estas cuestiones (Benseny, 2010).*

Para abordar la cuestión ambiental se analizaron las metodologías de estudio propuestas por Fernández Figueroa (1998) fundamentado en el método de análisis histórico-ambiental y Ortega Domínguez y Rodríguez Muñoz (1994) basado en la evaluación de impacto ambiental. El abordaje metodológico combinó ambos enfoques, realizando algunas modificaciones en función a los objetivos del estudio, cuyos resultados forman parte del Informe Final de la Investigación: Turismo y Desarrollo: Cuestiones, Dilemas y Proposiciones, y conforman parte de las publicaciones del Centro de Investigaciones Turísticas de la Universidad Nacional de Mar del Plata (Benseny, 2010).

El presente estudio se centra en la zona costera de la localidad de Villa Gesell (una de la cuatro localidades que conforman el partido homónimo), surge de un frustrado proyecto de forestación, transformado diez años más tarde en una urbanización turística. En la década de los años 70, el marcado crecimiento urbano de pequeños núcleos costeros propició un proceso de fragmentación territorial del borde marítimo del partido de General Madariaga, originando el Municipio Urbano de Villa Gesell (1979), transformado pocos años más tarde en el Partido de Villa Gesell (1982), integrado por la urbanización realizada por Carlos Gesell (localidad homónima) y Astengo Morando (actualmente Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul).

De manera particular, se selecciona como unidad de estudio la zona costera de la localidad de Villa Gesell, y para los fines del presente análisis se zonifica en tres áreas:

- Zona Norte. Delimitado por Calles y Alamedas, desde Calle 313 a 301.
- Zona Centro. Se extiende desde el Paseo 101 al Paseo 120.
- Zona Sur. Comprende desde el Paseo 121 al Paseo 153.

A partir de la dimensión temporal se analizan las condiciones del medio ambiente y las obras del hombre. En palabras de Milton Santos, cada corte histórico representa una fase de la evolución urbana y es portadora de un sentido, compartido por el espacio y la sociedad; evidencia la forma en que se desarrollan los hechos y refleja la acción antrópica en la transformación del territorio. Por tanto, se plantea la evolución de la localidad mediante tres cortes históricos:

- La fijación del médano (1931-1940).
- La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad (1941-1970).
- El desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico (1971-2012).

Se consultan los siguientes materiales:

- Censos Nacionales de Población (correspondientes al período 1980/2010).
- Planos catastrales disponibles en el Museo Archivo Municipal de Villa Gesell.
- Periódicos impresos y sitios de información virtual.

Se aplican técnicas de recolección de datos basadas en:

- Visitas de observación directa (durante el período 2006/2012 en diferentes estaciones del año).
- Entrevistas semiestructuradas a responsables del sector público (Director de Turismo, Secretario de Planeamiento, Coordinador del Área de Medio Ambiente); sector privado turístico (Cámara de Inmobiliarias; Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confiterías y Afines de Villa Gesell; Cámara de Comercio, Unidades Turísticas Fiscales de Playa de Villa Gesell) y representantes del Tercer Sector (Asociación Ambientalista Verdemar).

La consulta de las fuentes documentales y virtuales, así como los datos relevados durante el trabajo de campo, permiten conocer la evolución histórica de la localidad, a través del análisis de la base medioambiental y la red de asentamientos, la morfología de la trama y el modo de ocupación del espacio, la expansión urbana y la organización funcional (actividades económicas primarias, secundarias, terciarias).

Mediante la comparación de planos que responden a diferentes momentos históricos, así como la información recolectada durante las entrevistas y consultada en los sitios de información, se analiza la forma de apropiación del territorio y sus consecuencias en el medio ambiente.

### **Área de estudio**

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

Se localiza en la costa marítima de la llanura pampeana, sobre el área continental resultante del relleno de la Paleobahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío por la acción de los vientos del este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos. Las arenas transportadas desde el sur por la corriente de deriva construyeron una serie de islas de barrera, que al unirse conforman una defensa para la acumulación de sedimentos, originando médanos con alturas que superan los 20 m. La barrera medanosa es el rasgo dominante en el área de estudio, presenta un ancho oscilante entre 3 y 4 km., gran parte fue forestada y fijada por el hombre, y en algunos sectores se mantiene móvil (Vega, 1995).

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

**Figura N° 1. Localización de Villa Gesell**



Fuente: <http://www.ign.gob.ar> (10/04/2012)

Se encuentra a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso desde la Ruta Provincial N° 11 - Interbalnearia, conectada hacia el norte con las rutas N° 74 y 35. Posee una terminal de micros (Zona Sur) y un aeropuerto (a 2 km. de la rotonda de ingreso) y conexión ferroviaria a través de General Madariaga, distante a 45 km. de la ciudad.

Integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto a los partidos de: La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar), enlazados por la Ruta Provincial N° 11- Interbalnearia. Es un municipio urbano turístico, con marcada actividad comercial estival. La demanda turística supera el millón de visitantes y es uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre el Océano Atlántico (Kirbus, 1995).

El devenir de Villa Gesell está ligado a la figura de su fundador: Carlos Gesell, comerciante dedicado a la fabricación y venta de muebles y artículos de bebés, quien para asegurarse la obtención de madera decidió plantar un bosque en un amplio campo de médanos localizado en la costa marítima bonaerense (Gesell, 1993). Su historia refleja la oportunidad de compra a bajo precio, seguida por una fuerte intervención y acción transformadora en el recurso natural que generará problemas ambientales y el desafío de desarrollar una urbanización turística en función de la valorización de la zona costera.

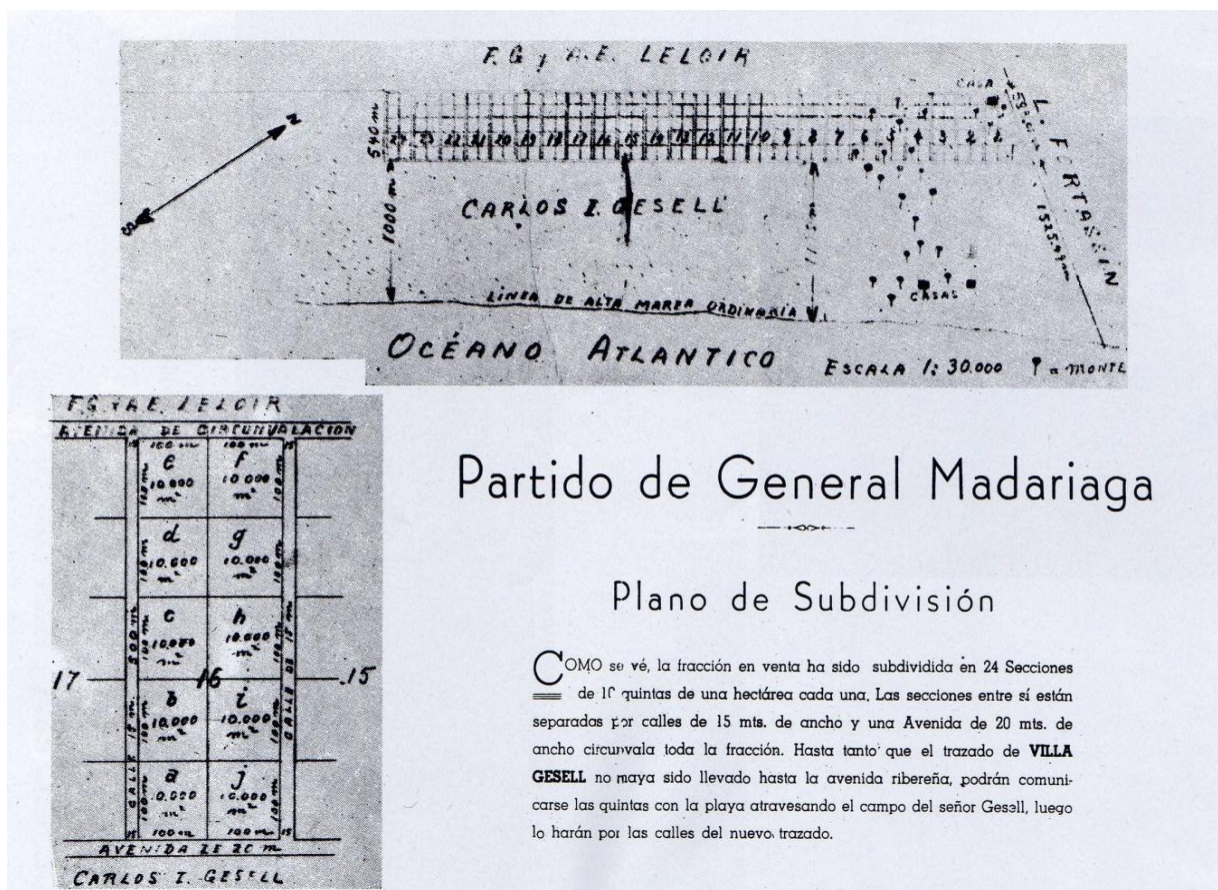
La evolución presenta tres fases de desarrollo:

a) La primera fase se centra en la fijación de los médanos y tareas de forestación con especies exóticas para asegurarse la madera indispensable para su fábrica de muebles (1931/1940). El fundador prueba con diferentes especies de flora e invierte gran parte de la fortuna familiar, situación que lleva a un distanciamiento y división de bienes. Gesell se aleja del emprendimiento industrial familiar y se radica en el campo de médanos.

b) La segunda fase (1941/1970) comienza con la estabilización del médano a través de la forestación y la formación de un incipiente bosque. Alejado de la fábrica de muebles, surge la idea de urbanizar y comienza la base de la colonización y búsqueda de inversores para conformar una nueva sociedad. Realiza un primer trazado urbano en forma de damero para lograr la aprobación catastral, y al

siguiente año comienza abrir calles siguiendo el valle de los médanos, con un diseño sinuoso que respeta las ondulaciones del suelo y le otorga singularidad urbana. Las primeras casas imitan el estilo alpino, presentan jardín al frente y cerco forestado perimetral. Comienza la radicación de familias, tanto europeas como argentinas, y el propio fundador actúa como Estado Benefactor brindando los servicios urbanos básicos para atraer a los inversores. En la década de los años 50 el balneario comienza a tomar nombre, y veinte años más tarde se consolida como urbanización costera.

Figura Nº 2. Primer loteo de Villa Gesell



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

El fundador vislumbró la oportunidad de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno, adoptando un trazado irregular y un diseño de villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas (1941). La urbanización fue pensada como un lugar distinto para personas a las cuales les gustara la vida lo más natural y simple posible (Gesell, 1993). En la década de los años 60 el pujante centro turístico posee 1.347 habitantes, en esos años recibe parte del movimiento hippie argentino, adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Masor, 1995).

En el año 1967 se construyen edificios altos aislados en el frente costero, se extrae arena de la playa y comienza el avance urbanístico sobre la barrera medanosa. La localidad crece sin una planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura. El crecimiento urbano se intensificó especialmente en los primeros 300 m. de la línea de costa y en los

sectores céntricos de la ciudad, sobre terrenos ocupados por los médanos. La superficie construida aumentó la impermeabilidad del suelo y en consecuencia los flujos superficiales evacúan directamente hacia la playa (Gesell, 1993; Masor, 1995).

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

c) La tercera fase aspira el desarrollo de la localidad a partir del valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico (1971/2012). La villa alpina soñada por el fundador, lentamente adopta los rasgos de modernidad urbana, el chalet con techo a dos aguas es reemplazado por edificios de propiedad horizontal y la expansión urbana se concentra sobre la costa, adoptando un diseño longitudinal, con mayor concentración de viviendas temporarias sobre la línea de playa.

Luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, llegó el pavimento. El fundador se oponía porque temía perder la tranquilidad y transformarse en un bullicioso destino; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1993). Se decapita el primer cordón de médanos en la zona céntrica para abrir la Avenida Costanera y se permite la instalación de nuevos balnearios construidos con cemento sobre la playa.

El crecimiento urbano y poblacional impone romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina con la formación del Partido de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul (Ley 9949/81), completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho.

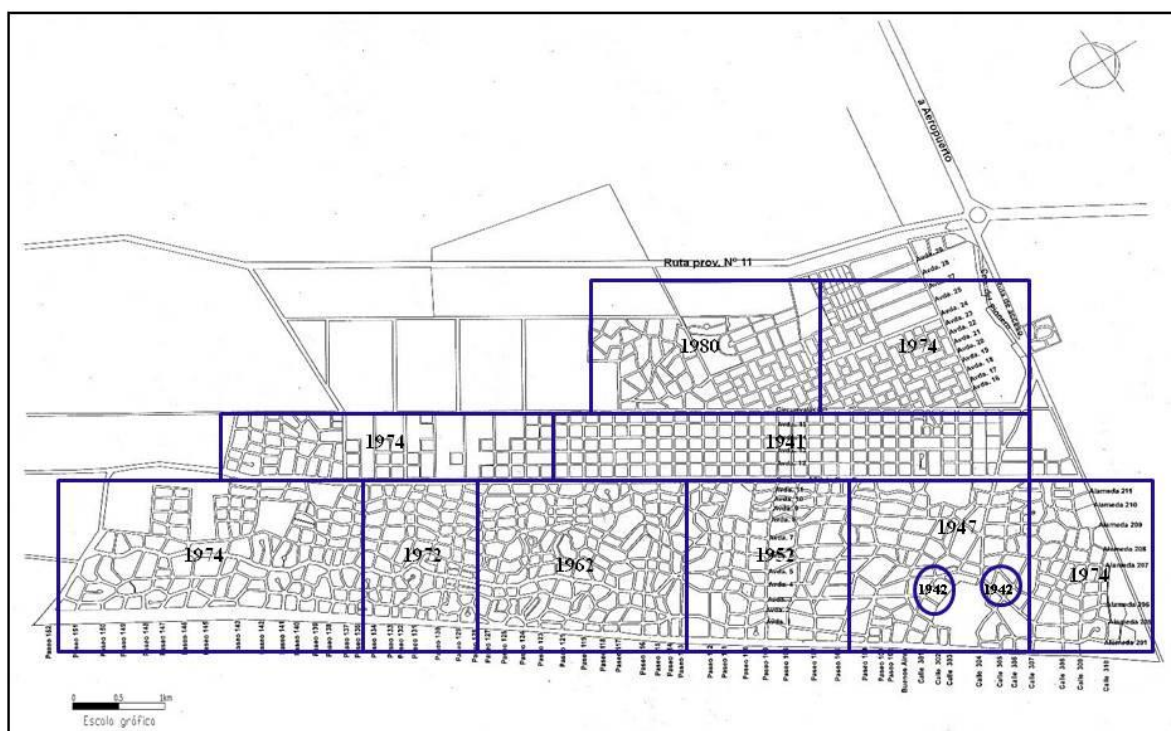
El Censo Nacional de Población del año 1980 registra 11.632 habitantes y confirma el sostenido crecimiento de la localidad marítima especializada en turismo. En el siguiente censo nacional informa 16.012 habitantes. En el censo población del año 2001 alcanza 24.282 habitantes y el último censo nacional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

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

Se agudizan los problemas ambientales debido a: la expansión de la urbanización turística, el desarrollo de equipamiento e infraestructura de apoyo al uso recreativo, la impermeabilización de los médanos, la falta de escurrimiento hídrico, la intrusión de agua salobre en la napa freática, la contaminación del acuífero, la sobre explotación del recurso playa debido a la presencia de un mayor número de

balnearios construidos con cemento y una marcada erosión costera especialmente en la zona céntrica, al alterar el equilibrio entre el sistema de médanos y la playa, producido por la urbanización. Los efectos negativos reflejan un deterioro de la calidad ambiental, la banalización de la zona costera y el deterioro paisajístico, 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 (Benseny, 2010).

**Figura N° 3. Expansión urbana de Villa Gesell**



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

## Resultados

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.

Las principales consecuencias de la urbanización turística en el espacio litoral se reflejan en:

- **Transformaciones en la playa y los médanos**

La urbanización se construyó sobre una barrera medanosa, constituyendo un espacio frágil, sometido a la constante acción del viento y las mareas (causas naturales que modifican la zona costera), por tanto, aumentó la fragilidad y los procesos de degradación, causados por usos indebidos sobre la costa originando una severa erosión, que afecta al litoral sedimentario y provoca una disminución en la superficie de arena en la playa.

Las playas y los médanos representan el principal recurso para el desarrollo del turismo litoral, y constituyen el hábitat de variadas especies de fauna silvestre, por lo tanto son valiosas desde el punto de vista económico y ecológico. Los médanos fueron forestados, alterando su forma (vivo a fijo) y función (reservorio de arena para alimentar la playa). En la Zona Centro de la localidad el primer cordón de médanos fue decapitado para abrir el trazado de la Avenida Costanera. Sobre la playa se permitió la instalación de balnearios, en un comienzo contruidos de madera con diseño sobre elevado y luego de cemento, llegando a totalizar 76 unidades turístico fiscales en el año 2003, situación que transformó el litoral y agravó la vulnerabilidad de las obras.

- **Transformaciones en el mar**

El mar constituye un atractivo 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 (natación, 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, zonificación y administración del recurso, sumado a una vigilancia insuficiente, provoca un deterioro creciente que ocasiona un daño irreversible en este ecosistema y superpone usos que compiten por un mismo espacio, y en algunos casos resultan incompatibles (natación, surf, jet ski, navegación).

- **Transformaciones en la vegetación**

La vegetación del médano costero funciona como una trampa de arena y contribuye a estabilizar la playa, actúa como una barrera protectora que minimiza la acción erosiva del mar y del viento. Para detener el desplazamiento de arena se introdujeron diferentes especies de flora exótica, como la acacia molitus y distintas variedades de pinos, que debieron adaptarse a las condiciones naturales del lugar, compitiendo por el riego con las especies autóctonas. La forestación de las barreras medanosas originó cambios en la hidrología y vegetación, dado que los médanos funcionan como una trampa de sedimentos, permitiendo la conservación del agua.

- **Transformaciones en el clima**

A partir de la década de los años 70 la localidad sufre un proceso de crecimiento urbano, que se consolida y densifica en el sector céntrico y expande hacia el sur. El modernismo imponen alta concentración de construcciones de alojamiento hotelero y extra-hotelero, vivienda residencial y segunda residencia, se construyen altos edificios de departamentos, en la Zona Norte y Zona Centro, que modifican las condiciones meteorológicas del lugar, alteran el paso del viento y producen conos de sombra sobre la playa, que disminuyen el período de heliofanía y el tiempo de uso de la arena como recurso recreativo.

- **Transformaciones en el ambiente original**

El ambiente original corresponde al ecosistema pampeano caracterizado por la presencia de cordones de médanos con movilidad, sufrió un fuerte proceso de cambio a partir de la forestación previa a la urbanización iniciada por el fundador. La fijación de los médanos inmovilizó la arena, alterando la dinámica de la zona costera e interrumpiendo su desplazamiento natural desde el mar hacia el continente y viceversa.

Las obras de urbanización originaron en algunos sectores decapitación y nivelación de médanos, y el ambiente sufrió 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 Centro 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, agravando el proceso erosivo costero.

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.

- **Transformaciones debido al emplazamiento de la urbanización turística en la zona costera**

El plano fundacional (1941) se ajustó a los lineamientos exigidos por la Ley de Fundación de Pueblos: trazado con diseño de damero con 100 m. de lado, localizado a 1.200 m. del litoral, para mantener la cuadrícula se decapitaron y nivelaron médanos, delimitando los lotes con forestación. Los siguientes loteos (1941 y 1943) se realizan cercanos a la costa y al vivero, intentando respetar la topografía del terreno y adoptando una forma sinuosa e irregular (Zona Norte). En este nuevo espacio, el fundador intentó reproducir una villa alpina, transformando al médano en una montaña forestada, parqueizada y decorada con casas bajas, con techos de tejas con cuatro caídas. El auge inmobiliario propició la expansión lineal urbana y origina un nuevo loteo (1947) hasta el Paseo 108.

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, 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 Centro (Calle 303 y Paseo 120), sumado a la concentración y densificación de las construcciones en la zona costera, acentuó 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.

- **Transformaciones originadas por la alteración de la aerodinámica del médano costero por la urbanización**

El rápido crecimiento poblacional, acompañado por la expansión de mancha urbana bajo una deficiente planificación y ausencia de políticas de manejo costero, favoreció los procesos erosivos. Por otra parte, la extracción de arena de la playa y la eliminación del médano costero, incrementó la escorrentía superficial y originó vías de drenaje artificial hacia la playa.

La extracción de arena de la playa destruyó la berma estable y estacional, originó cambios en la configuración del perfil de playa, disminuyó la altura de la berma y de la playa e incrementó la vulnerabilidad de las obras durante las Sudestadas. La decapitación del primer cordón de médanos generó una pérdida en el equilibrio natural entre la playa y el médano, incrementando la velocidad de retroceso de la costa y erosión de playa durante las tormentas.

La pavimentación de los Paseos (calles que descienden en forma perpendicular hacia la costa) generó drenajes artificiales en la playa, favoreciendo la pérdida de arena en la playa durante las fuertes precipitaciones e ingreso de contaminantes de zonas urbanas.

La urbanización y forestación actúan como una barrera eólica e interrumpen el aporte de arena continental para alimentar el médano costero, durante la presencia de los vientos del oeste 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.

- **Transformaciones originadas por el equipamiento para uso recreativo en la arena**

La playa es el recurso natural que atrae y concentra la actividad turística. Los primeros balnearios instalados en la arena fueron construidos con madera, en forma dispersa y ocupando una pequeña superficie. A medida que la localidad se expandió, el número de balnearios aumentó y concentró a lo largo del litoral. La madera fue reemplazada por el cemento y se fueron sumando servicios en cada temporada, según lo dictaminaba la moda y la demanda.

De las primeras instalaciones de madera y lona, con apenas treinta carpas y sombrillas colocadas a pedido del usuario, la playa presentó 76 balnearios, con construcciones rígidas de cemento, donde se incluían: piscina, canchas de padle, peluquería, lavandería, kiosko, restaurante, estacionamiento, además, del servicio básico de sombra formado por 80 carpas y 40 sombrillas fijas. Se delimitaron los lotes concesionados, privatizando el uso de la playa y disminuyendo la superficie pública.

Las sudestadas de los años 2003 y 2004 destruyeron parte de las instalaciones de los balnearios del Sector Centro, dejando un escarpe en la playa entre 1.20m. y 2 m. de altura. Esta situación despertó interés por modificar la estructura y cantidad de balnearios, y a partir del año 2006 son reemplazados por estructuras de madera sobreelevadas, disminuyendo la cantidad de concesiones a 26. Se relocalizan las unidades turístico-fiscales, se demuelen las construcciones de cemento, y los nuevos concesionarios se ajustan a las pautas regladas por la Ordenanza Municipal N° 2050/06. Ante un cambio en la conducción política local, a partir del año 2011 retornaron las construcciones de cemento en la playa, poniendo en peligro la conservación del recurso natural.

- **Transformaciones ambientales originadas por 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.

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 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 de la ola. 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.

- **Transformaciones ambientales originadas por el nivelado y limpieza de playa para instalación del servicio de sombra**

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 forma previa, se realizan tareas de nivelación, 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.

- **Transformaciones debido a la 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. 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, adaptando las instalaciones a las nuevas exigencias impuestas por la moda, repercutiendo 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 contruidos 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.

- **Dificultades en el drenaje hídrico**

Los médanos en su estado natural absorben el agua de lluvia, que alimenta la napa freática. 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. La pavimentación de las principales vías de comunicación, dificulta la infiltración del aporte pluvial, y debido a las características del sustrato morfológico presenta predisposición al anegamiento durante el ciclo húmedo.

La geomorfología original presenta 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. 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, siendo las calles pavimentadas que 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 como colector pluvial que discurre 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.

- **Contaminación paisajística**

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.

- **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. Los destrozos originados por las Sudestadas: diciembre 2003, marzo 2004 impactaron fuertemente en las playas de la Zona Centro, en tanto que en julio de 2009 la Zona Sur resultó más afectada.

- **Erosión costera**

La transformación del ecosistema de médanos debido a la acción antrópica originó un fuerte proceso erosivo a lo largo de todo el litoral, que encuentra su máxima representación en la Zona Centro donde el primer cordón de médanos fue decapitado, para abrir la Avenida Costanera, y al mismo tiempo, presenta la mayor concentración de edificios en altura y volumen que favorecen la degradación ambiental y presenta

playas con menor superficie, donde en algunos casos apenas alcanza los 20 m. de longitud hacia el mar.

Por otra parte, los drenajes artificiales dispuestos en la zona céntrica a una distancia de 150m., pensados para evacuar el aporte pluvial caído sobre las calles de la ciudad, debido a la disposición del trazado en sentido transversal a la costa, incrementó la erosión en la playa por el 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.

Las causas de erosión directa encuentran su origen en la 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.

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.

## **Conclusiones**

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 Zona Centro, 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 forestación y urbanización, transformó el ecosistema y 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 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 (Benseny, 2008).

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, transformando los recursos naturales y paisajísticos que motivan el desplazamiento de los viajeros.

El estudio de caso seleccionado reseña las huellas dejadas por la acción del hombre en el medio ambiente. La localidad surge de un proceso de urbanización que se expande longitudinalmente en forma paralela a la zona costera, siendo las propias obras del hombre a través de las múltiples transformaciones del territorio una de las causas que originan la problemática ambiental que debe superar el destino. El origen y evolución de Villa Gesell representa un claro ejemplo de las incertidumbres en los procesos de desarrollo territorial.

## Referencias bibliográficas

- 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).
- BENSENY, Graciela (2010), *Cap. Actividad Turística y Cuestiones Ambientales*, En: Mantero, Juan Carlos (Editor): Turismo y Territorio. Del diagnóstico a la proposición de desarrollo turístico. A propósito de la Provincia de Buenos Aires
- 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.
- CALLIZO SONEIRO, Javier (1991), *Aproximación a la geografía del turismo*. Editorial Síntesis. España.
- 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.
- 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.
- FERNÁNDEZ FIGUEROA, Enrique J. (1998), *Problemas de la Historia Urbana y Regional. Algunos conceptos*. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.
- GESELL, Rosemarie (1983), *Carlos I. Gesell, Su vida*. Copyright by Rosemarie Gesell de Martínez Salas. Argentina. I.S.B.N. 950-562-751-3
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto; FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos y BAPTISTA LUCIO, Pilar (2003), *Metodología de la Investigación*, Tercera Edición. Editorial Mc Graw Hill. México.
- I.N.D.E.C., *Censo nacional de población y vivienda 1947, 1960, 1970, 1980. Resultados generales*. Provincia de Buenos Aires.
- 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 EUEM. 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 EUEM. Argentina.
- KIRBUS, Federico (1995), *Guía Ilustrada de las Regiones Turísticas Argentinas*. Tomo III. Centro y Cuyo. Editorial El Ateneo. Argentina.
- LOZATO GIOTART, Jean Pierre (1990), *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. Editorial Masson. Barcelona (España).
- MASOR, Omar (1975), *La historia de Villa Gesell*. Bariloche Impresiones. Argentina.
- MESPLIER, Alain y BLOC-DURAFFOUR, Pierre (2000), *Geografía del Turismo en el mundo*. Editorial Síntesis. Madrid-España.

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.

SANTOS, Milton (1997), *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Editorial Ariel. Barcelona, (2000).

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.

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

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.