
LAS URBANIZACIONES TURÍSTICAS DE LITORAL COMO ESCENARIO DE RIESGO. LA REMODELACIÓN DEL FRENTE COSTERO DE VILLA GESELL (ARGENTINA)

BENSENY, Graciela.

Centro de Investigaciones Turísticas. Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina). España 2974 – 7600
Mar del Plata (Argentina) gracielabenseny@yahoo.com.ar

Resumen

La interacción entre procesos naturales y actuaciones sociales en las costas marítimas de la Provincia de Buenos Aires, plantea una problemática compleja vinculada con los riesgos de origen natural y antrópico. A comienzos del siglo XX la zona sufre un proceso de fragmentación territorial (interior/rural, exterior/litoral), impulsado por el desarrollo turístico alcanzado por la ciudad de Mar del Plata y la revalorización del territorio litoral como escenario de ocio. Surgen nuevas urbanizaciones localizadas sobre una costa medanosa, intentando reproducir la incipiente villa turística que en la actualidad es el primer destino estival de Argentina. En 1912 comienza la ocupación del territorio litoral afectado al uso turístico en Ostende (Pinamar). Surgen nuevas urbanizaciones marítimas especializadas en turismo: Villa Gesell (1931), San Clemente del Tuyú (Partido de La Costa, 1935) y Pinamar (1943). Comparten una historia similar basada en tres momentos: fijación del médano, colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad; donde el desarrollo de la localidad está unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico. En Villa Gesell se forestaron las dunas con especies exóticas, el diseño urbano intentó respetar la morfología y la urbanización creció bajo la ausencia de un plan regulador. El recurso natural decorado con las obras requeridas por la demanda, creó un nuevo paisaje construido que favorece la desaparición de las dunas, indispensables para asegurar la dinámica costera. La urbanización alteró el normal equilibrio de aporte y arrastre de sedimentos, producido en la zona costera por la deriva litoral. La intervención humana modificó las variables de los procesos costeros, favoreciendo su peligrosidad e impactando en las condiciones de vulnerabilidad del contexto expuesto al peligro. Ante el peligro de perder el principal recurso, el gobierno local aplica medidas estructurales para mitigar la erosión y promueve la remodelación de frente costero.

Palabras clave: Urbanización Turística, Erosión Costera, Gestión de Riesgo, Villa Gesell (Argentina)

TOURISTIC REAL- ESTATE DEVELOPMENT ON THE COASTAL AREA AS A RISK SCENARIO. THE REMODELLING OF VILLA GESELL'S WATERFRONT IN ARGENTINA

Abstract

The interaction between natural processes and social actions on The Buenos Aires Province coastline has got a complex problem linked to the risks of natural and anthropogenic origins. In the early 20th century the area experienced a process of territorial fragmentation (inland-rural coastal-littoral), due to a tourist development achieved by Mar del Plata and the appraisal of the coastal area as a leisure scenario. New building developments emerged on a dune coast, as to reproduce the tourist village which had become the first high-season destination. The settlement of the littoral area designated for tourism started in Ostende (Pinamar) in 1912. Other new urbanizations were: Villa Gesell (1931), San Clemente del Tuyú (Coastal District, 1935), and Pinamar (1943).

They share similarities based on three points: dune fixing, settlement and search for investors to create a new society where development is linked to the importance given to the beaches as a natural and economic resource. Exotic species were planted on Villa Gesell's dunes, urban design was taken into account according to surroundings, but an unplanned urbanization was developed. Natural scene was modified by the demanded works which gave origin to a new built landscape which makes dunes to disappear that are essential to avoid coastal erosion. Urbanization changed the normal balance of sediment supply and dragging, originated by the littoral drift on the coastal area. Human being interference modified the coastal processes variables, encouraging dangers and having an impact on the vulnerability conditions. Faced with the risk of losing this natural main resource, the local government implements structural procedures in order to diminish erosion and it also promotes the remodeling of the coastline.

Key words: Touristic real- estate development, Risk management, Coastal erosion, Villa Gesell (Argentina)

Introducción

Las urbanizaciones turísticas localizadas en el territorio litoral, constituyen una forma de antropización de la zona costera y generan modificaciones en el recurso natural. Su emplazamiento requiere un cuidadoso estudio ambiental, dado que ante la ausencia de una planificación adecuada, las obras pueden alterar la dinámica de la zona costera, degradar el recurso y debilitar la fragilidad natural del sustrato que actúa como soporte del medio social y económico, por ende disminuir la calidad de la playa. La acción antrópica se refleja en el recurso y la modificación de las variables de los procesos costeros propicia la peligrosidad e impacta en las condiciones de vulnerabilidad de la zona expuesta al peligro.

El siglo XX testimonia el desarrollo de diferentes urbanizaciones en la costa marítima de 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. Las grandes estancias con límites marítimos, reconocían escaso valor productivo a sus costas medanosas, originando un proceso de fragmentación del borde litoral, donde los desarrolladores inmobiliarios encuentran la oportunidad de crear nuevos escenarios con fines turísticos (Mantobani, 2004).

En 1912 una empresa de origen belga comienza la urbanización turística de Ostende, iniciativa que fue abandonada al poco tiempo de estallar la primera guerra mundial, para luego continuar a mediados de la década de los años 30. En 1931 Carlos Gesell inicia las tareas de forestación de su campo formado por cordones de dunas y funda la localidad de Villa Gesell

en un sector del borde marítimo del Partido de General Madariaga. En 1935, Federico Leloir dona una franja litoral de su estancia localizada en el Partido de General Lavalle, para convertirla en un balneario denominado San Clemente del Tuyú, que alcanzará su expansión veinte años más tarde, integrando en la actualidad el Partido de La Costa.

En 1943, Jorge Bunge funda la localidad de Pinamar y junto a Héctor Guerrero forestan una franja de médanos de 22 km de largo. Para el desarrollo de la urbanización, la estrategia comercial se basó en la parquización y forestación de las dunas vivas que naturalmente mantenían el equilibrio de la zona costera. En la actualidad el Partido de Pinamar está integrado (de norte a sur) por las localidades de Montecarlo, Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló.

Las urbanizaciones turísticas del litoral marítimo bonaerense comparten un proceso de ocupación del espacio basado en tres momentos históricos: la fijación del médano, la colonización y el desarrollo de estrategias para atraer inversores en torno al recurso playa, para conformar una nueva sociedad. Así surge un nuevo territorio, bajo un proceso espontáneo o planificado, cuya organización será el resultado de múltiples interrelaciones entre la sociedad y el medio ambiente.

Las localidades comparten características geográficas homogéneas (sistema dunar y costa sedimentaria), aspectos sociales (nueva comunidad formada por el aporte de migraciones nacionales y extranjeras) y condiciones económicas (el turismo se convierte en una actividad monoprodutiva). Se trata de asentamientos costeros, donde predominan actividades de turismo y recreación, conformando un modelo de urbanización que combina una oferta de alojamiento con funciones tanto residenciales como comerciales. Son localidades marítimas con especialización turística (Mesplier, 2000), por ende poseen una alta ocupación durante el verano y una marcada desocupación en el resto del año. Desde el punto de vista comercial, el interrogante principal gira en torno a cómo afrontar la estacional que genera la actividad turística, para que la inversión retribuya los beneficios esperados y se recupere el capital en el menor plazo posible.

La evolución de las urbanizaciones demuestra el nivel de compromiso con el medio ambiente que asumieron los actores comprometidos con la gestión de los destinos (Jafari, 2000), apreciando la ausencia de una relación armónica entre medio natural y las obras de equipamiento e infraestructura turística. La falta de articulación entre la oferta del medio

biofísico y la demanda de la organización social, sobredimensiona los efectos potenciales de erosión costera afectando al recurso natural, valorizado con función turística, y convertido en el principal atractivo para el turismo de sol y playa.

Villa Gesell se asienta sobre un sistema medanoso del litoral marítimo bonaerense. La urbanización adopta un diseño longitudinal paralelo a la línea de costa, donde prevalece un intenso uso y ocupación de las tres primeras avenidas. A partir de la década de los años 70 evidencia una destacada expansión del ejido urbano y una creciente demanda de espacio para asentar diferentes usos de suelo. La mayor concentración de actividades se registra en la zona céntrica, situación agravada con la decapitación del cordón dunar para la apertura de la Avenida Costanera, y debido a una permisiva normatividad, la comunidad sobredimensiona los efectos potenciales de la erosión costera. Ante el peligro de perder la playa como principal recurso turístico, el sector público con el consenso de algunos actores representantes del sector privado promueven medidas de mitigación que afecta la remodelación de frente costero; resultando su accionar un interesante estudio de caso para ser abordado bajo la gestión integral de riesgo costero.

Metodología

Se realiza un estudio exploratorio y descriptivo, con el objetivo de analizar bajo la gestión integral de riesgo costero el proceso de ocupación del espacio donde se localiza Villa Gesell, a partir de la reconstrucción de las acciones implementadas para reducir la vulnerabilidad y el riesgo de erosión costera.

Se utilizan fuentes de información que surgen de la revisión y análisis de material bibliográfico, gráfico, documental, periodístico y virtual, fundamentado en visitas de observación y tareas de relevamiento de campo orientadas a indagar sobre las fuentes de peligrosidad, tipo y características del contexto expuesto al riesgo y sus condiciones de vulnerabilidad, realizadas durante el período 2005-2008.

Se realizan trabajos de campo tendientes a identificar actores sociales que participan en los escenarios de riesgo en el devenir de la urbanización. La investigación se basa en el análisis de la dimensión socio-espacio-temporal, aplicando un enfoque cualitativo y tomando como estudio de caso la ciudad de Villa Gesell (Argentina).

Marco Conceptual

La zona costera es un espacio natural de suma importancia para el desarrollo de la vida humana. A través de los años se convirtió en un escenario con diferentes usos. En los tiempos prehistóricos la playa se utilizaba como camino, durante el Renacimiento sirvió como trampolín para la colonización y conquista del territorio interior. En la actualidad tres cuartas partes del total de las ciudades más importantes del mundo se localizan a orillas de un océano, lago o río.

Desde la perspectiva geográfica, la zona costera es una franja de ancho variable, resultante del contacto interactivo entre la naturaleza y las actividades humanas que se desarrollan en ámbitos que comparten la existencia o la influencia del mar. La zona costera, con amplitud variable, resulta del contacto dinámico entre la hidrosfera y litosfera, complementado por la atmósfera como tercer elemento de interacción. El enfoque sistémico distingue tres elementos o subsistemas: natural (procesos físicos, biológicos y químicos), funcional (uso y consumo de los recursos naturales según las posibles actividades y de soporte (infraestructura física construida por los usuarios para facilitar el acceso y uso de los recursos (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), 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 luz solar.

Desde la visión del turismo, la zona costera conforma un área de recreo para prácticas helio-balneotrópicas y deportivas, reúne gran parte de los recursos naturales que inciden en la localización espacial del turismo, permitiendo diferenciar entornos configurados por la función turística (Vera Rebollo, 1997). Constituye el escenario del turismo de sol y playa, modalidad que alcanza las tres cuartas partes del turismo mundial. Atrae a los 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).

Si bien la zona costera presenta oportunidades para el desarrollo de urbanizaciones turísticas, también conlleva riesgos para la instalación del hombre y sus construcciones (Barragán Muñoz, 1994). Algunas costas proporcionan abrigo en forma de puertos naturales; en otras la energía de las olas puede hacer retroceder las formaciones costeras y socavar edificios. La alteración del nivel del agua del mar durante la época de tormentas puede causar inundaciones y destrozos acentuando la vulnerabilidad de las estructuras sociales, dejando expuesta a la población y los bienes al impacto material originado por una catástrofe.

En palabras de Barragán Muñoz (1994), el ambiente costero presenta singularidades que permiten una caracterización físico-natural, económico-productiva y jurídico-administrativa. Desde el punto de vista físico-natural en la zona costera coexisten medios de diferente naturaleza, presenta un dinamismo inusual y un funcionamiento complejo, interactúan ecosistemas de gran productividad y diversidad biológica, se desarrollan unidades defensivas ante peligros naturales y posee abundancia de recursos. El rasgo económico-productivo se basa en la presencia de un espacio escaso y socialmente muy deseado, donde convergen diversos usos y actividades (destacando el turismo), se producen interacciones complejas entre la oferta y la demanda y registra una tendencia creciente de la presión antrópica. La perspectiva jurídico-administrativa se basa en la naturaleza pública de la zona costera y de los recursos vivos, el elevado número de intereses privados y la convergencia de intereses públicos de distinta jurisdicción.

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

Las urbanizaciones turísticas litorales implican un elevado consumo de suelo, que asociado a las prácticas recreativas generan diversos modelos de implantación y producen transformaciones en las estructuras territoriales, sociales y económicas. El acondicionamiento turístico del territorio litoral exige poner en valor al recurso natural e implica la construcción

de equipamiento específico para brindar servicios de alojamiento, restauración, transporte, recreación, servicios complementarios a la prestación turística (comercios, bancos, seguridad, sanidad, etc.) e infraestructura de base (vías de comunicación, terminales de transporte aéreo, terrestre y/o marítimo, servicios urbanos básicos –luz, agua, cloacas, limpieza-, etc.) para asegurar la accesibilidad al sitio y su posicionamiento como destino turístico.

El proceso de fragmentación territorial realizado a comienzo del siglo XX en parte del territorio litoral marítimo de la Provincia de Buenos originó el desarrollo de urbanizaciones turísticas. Así surgen los actuales Partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell, con un marcado crecimiento a partir de la década de los años 70, situación que implicó tomar un conjunto de decisiones, que no siempre estuvieron acompañadas por acciones y obras que permitan la sustentabilidad del recurso natural. En este contexto, se analiza como estudio de caso el devenir turístico de Villa Gesell y se reflexiona sobre las acciones implementadas para reducir la vulnerabilidad de la urbanización y el riesgo de perder el recurso natural –playa– debido a la erosión costera que afronta la localidad.

Los cambios introducidos en el ambiente por el hombre se pueden transformar en desastres para la comunidad que allí habita. En palabras de Wilches-Chaux (1993) un desastre es el producto de la convergencia, en un momento y lugar determinado de dos factores: riesgo y vulnerabilidad. El riesgo es cualquier fenómeno de origen natural o humano que signifique un cambio en el medio ambiente que ocupa una determinada comunidad, que es vulnerable a ese fenómeno. En tanto que, la vulnerabilidad denota la incapacidad de una comunidad para absorber o adaptarse a los efectos del cambio introducido, constituyendo para la comunidad un riesgo; la vulnerabilidad determina la intensidad de los daños que produzca la ocurrencia efectiva del riesgo sobre la comunidad. La amenaza para la comunidad será la probabilidad de que ocurra un riesgo frente al cual esa comunidad particular es vulnerable.

Por otra parte, Carmona (1993) define al riesgo como un daño en potencia o probable, y sostiene que se configuran escenarios de riesgo cuando se produce la convergencia, en tiempo y espacio, de sus dos componentes principales: el peligro y la vulnerabilidad. Ambos componentes se conforman a partir de diversos factores o atributos que interactúan en el medio natural y social. La bibliografía sobre el tema reconoce enfoques disciplinarios que abordan el estudio del riesgo a partir de las ciencias naturales, aplicadas y sociales, siendo necesario abordar el estudio de los riesgos bajo un marco holístico que realice una valoración

integral y multidisciplinaria, considerando todas las variables que intervienen en su definición.

La costa de Villa Gesell presenta playas de sedimentación, abiertas, de arena y sin barrancas, con mareas poco amplias y olas con moderada energía. La Corriente de Deriva Litoral deposita arena sobre las costas de llanura del continente, que proviene de las partículas de roca erosionadas en las costas patagónicas. La playa recibe aporte de arena de la zona de dunas, cuando soplan vientos del noroeste. La arena es constantemente removida por el viento, las corrientes y las olas; durante los períodos de quietud se produce el depósito de sedimentos y durante las tormentas son arrastrados hacia el mar, para retornar durante la calma (Lúquez, 1987).

El ambiente original de Villa Gesell presenta un ecosistema de dunas móviles en el litoral y fijas hacia el interior. Las dunas móviles o vivas adoptan distintas formas (barchán o transversales, parabólicas y compuestas), debido a la acción eólica se forman en la playa alta, poseen un declive suave al mar y una pendiente abrupta hacia el interior. Los vientos con dirección SE-NO favorecen el avance más rápido de los extremos que de la parte central, tendiendo a unirse para formar cordones litorales (Loredo, 2005).

Al forestar las dunas pierden su movilidad y se transforman en dunas fijas e inactivas, debido a la presencia de vegetación, ya sea diseminada en forma natural por el transporte eólico de semillas o implantada por la acción antrópica. Entre las dunas se encuentran valles o bajos interdunales con arenas húmedas, que actúan como embudos de captación de lluvia y poseen vegetación típica del ambiente húmedo. La intervención antrópica reflejada en las tareas de forestación, impermeabilización y decapitación de dunas, transformó el ambiente original, convirtiendo a la urbanización en un escenario de riesgo.

Bajo estas condiciones, es posible aplicar la gestión de riesgos costeros, donde se busca evitar que los fenómenos naturales, socio-naturales y antrópicos se conviertan en amenazas contra los seres humanos y en consecuencia, que originen riesgos y desastres, y que el modelo de urbanización no se convierta en una amenaza contra el ecosistema. Las decisiones tomadas por el hombre no se deben convertir en una amenaza para los ecosistemas. Antes de cualquier intervención en el ambiente, es necesario estudiar la naturaleza y comprender que los cambios introducidos por el hombre pueden afectarla y la propia acción del hombre se convertirá en una amenaza para la comunidad Wilches-Chaux (1993).

Cuando el fundador de Villa Gesell decidió forestar las dunas vivas, introdujo un cambio en el medio ambiente, al fijar las dunas alteró la dinámica de la zona, por ende la playa se tornó vulnerable a los fenómenos naturales y al perder el reservorio de arena se acentuó el riesgo de erosión costera. Al construir una urbanización sobre un cordón dunar, asumió el riesgo que significa intervenir ese ambiente frágil, y las obras en la playa se tornaron vulnerables al quedar expuestas al riesgo de erosión y a la amenaza de los fenómenos meteorológicos.

El desarrollo de la urbanización implicó el loteo del sistema dunar, realizado en base al conocimiento de ese momento (1940), transformando e interviniendo el medio natural. La opción de desarrollar una urbanización turística prevaleció sobre la alternativa de mantener el ecosistema en su estado original, por ende la urbanización quedó sumida en el riesgo de perder la playa y su atraktividad, considerada como el recurso natural y elemento motivador del desplazamiento turístico. Una ciudad que basa su economía en el turismo de sol y playa, requiere un compromiso con el recurso base que sustenta la actividad; el riesgo de perder la playa implica desaparecer de la oferta vacacional, por ende buscar nuevas opciones para diversificar su economía y poder subsistir.

Los daños causados por los fenómenos meteorológicos en los años 2003 y 2004, despertaron la preocupación en la comunidad. Las Sudestadas representan un peligro latente, que bien pueden ser consideradas como una amenaza para el desarrollo social y económico de la ciudad. En palabras de Carmona (1993), el riesgo entendido como el resultado de relacionar la amenaza, o probabilidad de ocurrencia de un evento, y la vulnerabilidad de los elementos expuestos, puede reducirse al aplicar medidas estructurales (obras de protección y la intervención de la vulnerabilidad de los elementos bajo riesgo) y medidas no estructurales (regulación del uso del suelo, incorporación de aspectos preventivos, preparativos ante emergencias) reduciendo la consecuencias de un evento sobre el lugar y su población.

La ausencia de elementos de juicio que permitieran tomar decisiones acertadas, originó incertidumbre en la población. Ante la falta de un conocimiento pleno frente al peligro o amenaza de nuevas Sudestadas y la acuciante erosión costera; donde existen personas, valores, bienes en juego, sumando a la presión ejercida por los actores vinculados directa e indirectamente con la actividad; fue necesario tomar una decisión en el marco de los aspectos políticos, económicos y ambientales. Luego de algunos años de debate existió consenso para

intervenir el recurso playa, realizar acciones para mitigar la erosión e introducir cambios en el uso y apropiación del recurso.

En una ciudad especializada en el turismo de sol y playa, la erosión costera produjo una reducción en la superficie de playa y una disminución en la calidad del servicio. El peligro, de que se produzcan nuevas sudestadas con el consecuente daño a las personas o bienes, despertó en los habitantes la preocupación por recuperar las condiciones ambientales originales. La situación ambiental se tornó delicada y en un municipio cuya principal fuente de recursos proviene del uso del territorio litoral durante el verano, existió consenso y voluntad política para buscar una solución a la alarmante erosión costera. El gobierno local, en compañía de diferentes actores sociales, comenzó a gestionar un cambio de actitud y logró consensuar medidas de mitigación basadas en la reconversión del frente costero.

El contexto de estudio

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

Se localiza a 360 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tiene acceso desde la Ruta Provincial N° 11 y se conecta hacia el norte con las rutas N° 74 y 35. Posee una Terminal de Micros en la Zona Sur de la ciudad y un Aeropuerto ubicado a 2 km. de la rotonda de ingreso. La conexión ferroviaria se realiza a través de General Madariaga, distante a 45 km.

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

Figura 1. Localización geográfica y trazado urbano de Villa Gesell (Argentina)



Fuente: www.gesell.gov.ar (19/11/07)

Las playas de Villa Gesell pertenecen a un tipo de costa de construcción, debido al constante aporte de arena que realiza la corriente de deriva litoral desde el mar hacia el continente, sumado a la arena proveniente de la zona de dunas, cuando soplan vientos del noroeste. Durante el período de quietud se produce el depósito del sedimento y en las épocas de tormenta la acción del viento y las olas arrastran la arena hacia el mar adentro, para luego retornar nuevamente a la playa. Las playas son abiertas, de arena, sin barrancas y con mareas de escasa amplitud (0,76m.) (Loredo, 2005).

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

Las dunas son moldeadas por las cambiantes influencias del viento dominante, originando una cordillera de médanos paralelos entre sí y perpendiculares a la dirección dominante del viento marino, que alterna con valles facilitando el drenaje natural; y un conglomerado de médanos con crestas sinuosas y cambiantes que originan una topografía complicada y producen espacios cerrados con difícil drenaje. Las mayores extensiones de dunas se localizan en los extremos del partido, la zona norte con posibilidades de

urbanización y en la zona sur donde se encuentra la Reserva Municipal Faro Querandí, con un precario régimen y sin un plan de manejo definido.

El clima es templado semi-oceánico, con predominio de días con sol radiante, temperaturas promedio de 22.4°C en el mes más cálido y de 8.5°C en el mes más frío, temperatura media anual de 15.2°C. Los valores extremos están determinados por máximos medios de 24°C a 25°C y máximos absolutos que no superan los 33°C y los mínimos medios son de 8°C y los mínimos absolutos son de 0°C en forma excepcional. Las heladas se caracterizan por su variabilidad, comienzan los primeros días de junio y finalizan en el mes de agosto. Las precipitaciones anuales oscilan entre 900 y 1.000 mm. (Tauber, 1998).

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

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

La forestación significó una fuerte inversión que originó un conflicto económico, derivando en su alejamiento de la sociedad familiar. Gesell, conocedor del terreno y animado por el proceso de urbanización de Ostende (iniciado en 1912), decidió diseñar una villa balnearia. En 1940 realizó el primer loteo (actual Zona Norte) para solventar los gastos que el vivero y la forestación requería; en una segunda etapa loteó una superficie de mayor extensión

sobre la franja paralela al mar a doce cuadras del original, trazando una avenida ancha de 50 m. para su acceso. El fundador sostuvo la idea de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno y adoptar el diseño de una villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas (Gesell, 1993).

En 1941 ingresan los primeros turistas, tres años más tarde se construyó el camino de conexión con la Ruta Provincial N° 11 y en la década de los años 50 la ciudad adopta un marcado crecimiento. El fundador asumió el rol de estado benefactor, donó los terrenos y construyó la primera escuela, suministró el servicio eléctrico y el agua potable, abrió caminos y financió la venta de lotes a través del Plan Galopante atrayendo turistas e inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austríacos, italianos y españoles). En la década de los años 60 el pujante centro turístico adopta una imagen de bohemia y libertad, es el tiempo de los mochileros, los fogones, las carpas y la vida nocturna frente al mar (Gesell, 1993).

A partir de los años 70, luego de conciliar diferentes posturas entre los actores sociales, llegó el pavimento. El fundador no compartía la idea de pavimentar, porque temía que la tranquila villa turística se convirtiera en un bullicioso balneario; con avanzada edad y juzgado como antiprogresista triunfa la opinión contraria (Gesell, 1993). Años más tarde, Villa Gesell experimenta un explosivo crecimiento edilicio y se convierte en uno de los principales destinos turísticos del corredor atlántico bonaerense, el equipamiento turístico se concentra en las tres primeras avenidas y crece el número de balnearios construidos con cemento y hormigón sobre la playa.

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

El crecimiento urbano y poblacional indica que llegó el momento de romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina el 1° de julio de 1978 a través del decreto Ley N° 9024 creando el Municipio Urbano

de Villa Gesell. Tres años más tarde, por Ley N° 9949/81, el reciente Municipio Urbano se transforma en el actual Partido de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul, que presentan diferentes modelos de urbanización turística.

En la actualidad, Villa Gesell integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto con los Partidos de La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredon (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar). La principal actividad económica y de generación de puestos de trabajo se basa en el turismo, acompañado con un gran número de comercios, algunos abiertos durante todo el año y otros solo en la temporada estival. En verano la demanda turística supera el millón de visitantes y es uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre el Océano Atlántico (Kirbus, 1995; Tauber, 1998).

Analizado como producto turístico, constituye un municipio urbano localizado sobre una angosta franja litoral, es un destino estival con marcado crecimiento turístico y poblacional, con desarrollo intensivo y consolidado con fuerte presión sobre la zona costera, con edificios altos y calles pavimentadas. Las Gaviotas es una urbanización incipiente con un crecimiento lento. Mar de las Pampas posee una abundante forestación, un tramado urbano sinuoso que respeta las elevaciones de los médanos, predominan unidades multifamiliares integradas al paisaje, un importante complejo comercial y un marcado crecimiento urbano a partir del año 2001. Mar Azul adopta un diseño de cuadrícula y combina un crecimiento moderado, que alterna con viviendas uni/multifamiliares y comercios dispersos.

La ciudad de Villa Gesell 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 (dispuestas en sentido paralelo a la línea de costa). El diseño original de la ciudad mantuvo la morfología del relieve, localizando las vías de circulación en el valle interdunar y originando un trazado serpenteante. Las calles reciben el nombre de Alamedas y Calles (en la Zona Norte), Avenidas (paralelas a la línea de costa) y Paseos (perpendiculares a la línea de costa) en la Zona Centro y Sur de la ciudad.

Las tareas de forestación y loteo originaron una localidad turística especializada en turismo (Mesplier, 2000), en la actualidad en medio de un marco vegetal se encuentra un moderno conglomerado urbano, con diseño asimétrico de calles, ondulaciones de relieve,

viviendas (permanentes y secundarias) y equipamiento turístico. El principal atractivo es la playa con 62 km. de extensión, que sumado a la informalidad de la vida veraniega atraen poco más de un millón de turistas durante la temporada estival. El agua del mar está influenciada por la corriente cálida de Brasil, que mantiene una temperatura de las aguas entre los 24°C y 25°C durante el verano y en invierno oscila entre 8°C y 14°C. La pesca deportiva desde el muelle, en la costa o en embarcación constituye otro de sus atractivos, así como los espacios verdes creados mediante la forestación de pinares aptos para actividades de ecoturismo, caminatas, cabalgatas o excursiones en cuatriciclos.

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

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

Resultados

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

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

se construyó una rambla de madera sobre elevada en el lateral de la Avenida Costanera y en sentido paralelo a la línea de playa.

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

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

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

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

La decapitación del cordón dunar acentuó el riesgo de erosión costera. Al retirar la duna se eliminó el reservorio de arena que alimenta a la playa, alterando la dinámica costera. El equipamiento turístico construido sobre la arena, balnearios (con piscinas y canchas de padle) y restaurantes, adoptaron un diseño rígido de construcción, basado en el uso del

cemento y hormigón, que deterioró las condiciones originales de la playa. La pavimentación de los Paseos facilitó el deslizamiento del agua pluvial hacia la playa, y ante la ausencia de desagües pluviales se produjeron zanjas sobre la arena, acentuando el proceso de erosión.

El paisaje original, formado por cordones de médanos y extensas superficies de playa con suave declive al mar, dejó de actuar como recurso natural y se transformó en un recurso económico, privatizando el uso de la arena a través del sistema de licitación y concesión de explotación. El proceso de apropiación turística del territorio litoral plantea un cambio en el uso del espacio, situación que implica considerar la función escénica, del espacio contemplado al espacio consumido (Lozato Giotard, 1996), 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 incrementó, tanto por las obras construidas directamente sobre la arena como por la ausencia de normas que regulen la altura de los edificios y el tratamiento adecuado de los desagües pluviales.

Las Sudestadas (1980, 1991, 2003 y 2004) fueron un evento de ocurrencia inesperado y causaron daños a los elementos bajo riesgo (medio ambiente, estructura física y población) intensas alteraciones. El fuerte viento arrasó parte de los balnearios y socavó la playa, retirando arena y dejando un barranco que superó los 2 m de altura (Codignoto, 2004). Esta situación evidencia una permisividad abusiva en el uso y ocupación del recurso natural, cuya adversidad pone en desamparo y hace vulnerable al medio ambiente modificado y a la estructura socioeconómica de la localidad especializada en el monoproducción turismo.

Los desastres originados por las Sudestadas se reflejan en pérdidas, tanto materiales (recurso natural y equipamiento turístico) como inmateriales (calidad e imagen de la localidad) y posiciona negativamente al destino en relación a otras urbanizaciones del corredor turístico marítimo de la costa bonaerense. Los daños causados por los fenómenos meteorológicos despertaron preocupación en la comunidad.

La zona costera se transformó en el escenario de riesgo, acentuado por el peligro de repetición de nuevas sudestadas que puso en evidencia la vulnerabilidad física del ambiente y social de los actores vinculados directamente con la explotación de la playa. A fin de reducir el nivel de riesgo e intervenir la vulnerabilidad del contexto expuesto al daño, por iniciativa del gobierno local, se analizaron e implementaron medidas de prevención contra los efectos de los desastres y se incorpora el análisis de riesgo a los aspectos sociales y económicos de a

localidad, a través de medidas estructurales para mitigar los efectos de la erosión que implica la remodelación del frente costero y medidas no estructurales, mediante la regulación del uso de suelo en la zona costera, que intentan buscar una solución a la problemática ambiental.

En este escenario, es posible analizar los hechos y acciones de los actores sociales bajo el enfoque de la gestión de riesgos, definido por Lavel (2003) como un proceso social complejo a través del cual se logra reducir los niveles de riesgo existentes en la sociedad y fomentar procesos de construcción de nuevas oportunidades de producción y asentamiento en el territorio bajo condiciones de seguridad y sostenibilidad aceptables. A partir de la preocupación, toma de conciencia y sensibilización de la comunidad, con especial interés por parte de los concesionarios de playa, como actores directamente afectados por el peligro de nuevas Sudestadas, liderados por el sector público y acompañados por representantes del sector privado vinculado directa e indirectamente con la actividad turística, se plantearon opciones para reducir el riesgo de erosión costera al cual está expuesta la sociedad.

Como acción inmediata se creó la Comisión de Gestión de Calidad del Frente Costero, presidida por el Intendente, acompañado por representantes de los bloques de concejales, el Secretario de Turismo y el Secretario de 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 los actores sociales representativos del sector público y privado, se debatió el riesgo de erosión costera que enfrenta la localidad turística, tomando conciencia del peligro que significaba perder la playa en el sector céntrico de la ciudad.

La comunidad analizó la situación y entendió que era necesario considerar diferentes opciones y priorizar medidas tendientes a revertir la erosión costera. El proceso fue lento y requirió el asesoramiento externo de científicos de universidades nacionales. El primer informe técnico careció del consenso local, ante esta dificultad se convocó el asesoramiento de otro catedrático y luego de arduas deliberaciones, se tomó la decisión de implementar las proposiciones del segundo informe técnico como medida de mitigación del riesgo ambiental.

Como acción inmediata de la gestión local del riesgo, el gobierno de la ciudad instrumentó el "Plan de Manejo Integrado del Frente Costero de Villa Gesell" (Ordenanza Municipal N° 2050/06), con el objetivo de concientizar a la población sobre el valor del frente costero como recurso turístico y reducir el nivel de riesgo local estableciendo nuevas

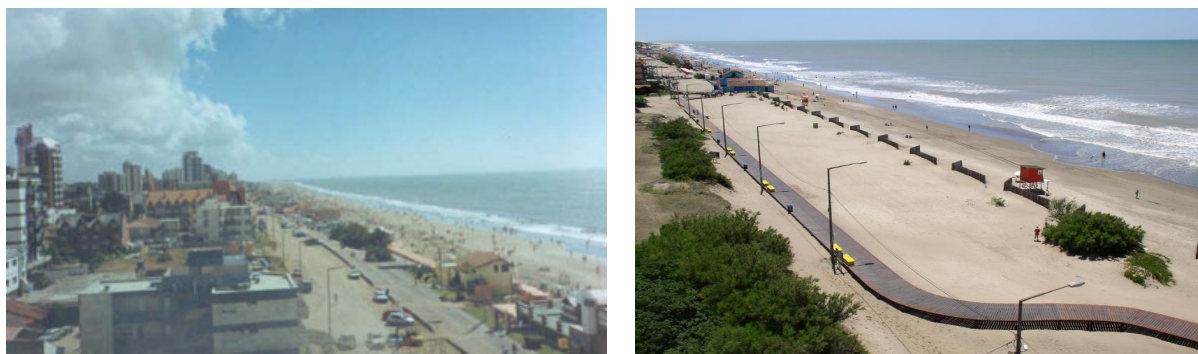
condiciones sobre el uso de la playa, como espacio social turístico-recreativo. En palabras de Carmona (1993), las disposiciones de la normativa implican medidas estructurales (la intervención de la vulnerabilidad de los elementos bajo riesgo) y medidas no estructurales (alcanzan y rigen los asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, edificios, estructuras e instalaciones), y otros aspectos relacionados con el desarrollo y ordenamiento del frente costero. Las acciones se basan en cinco ejes centrales:

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

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

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

Figura 2. Antigua Avenida Costanera y actual sistema colector de arena



Fuente: www.gesell.gov.ar (19/11/07)

La construcción de balnearios de bajo impacto ambiental es el eje de la nueva propuesta, implica demoler las construcciones en la playa y retomar la imagen de Villa Gesell en los primeros años de vida del balneario. La estrategia a seguir se basa en regresar al tipo de construcción de madera instalada sobre la arena utilizada en los orígenes del balneario, con técnicas de construcción en seco y la tipología adoptada se basa en una estructura de madera sobre pilotes que intentan disminuir el riesgo ambiental. El nuevo diseño de balneario requiere menor volumen, prevalece la madera como material y se construye sobre pilotes (1.50m sobre la arena) que permiten el flujo natural y depósito de la arena. Constituye el ejemplo del balneario tipo definido por las directrices de playa (Dadón, 2005).

La zonificación del frente costero y la regulación de su uso implica la reducción del número de balnearios (Unidades Turístico Fiscales – U.T.F.). De 76 concesiones de gastronomía y/o sombra, solo se permiten 50 integrales, según el siguiente detalle de zonificación:

- Zona Norte (N). Comprendida entre el límite Norte del partido de Villa Gesell con la localidad de Cariló y hasta la Calle 313.
- Zona Norte Villa Gesell (NVG). Desde la Calle 313 y hasta la Calle 303 - 9 U.T.F.
- Zona Micro Centro (MC). Desde la Calle 303 y hasta el Paseo 113 - 11 U.T.F.
- Zona Centro (C). Desde el Paseo 113 y hasta el Paseo 130 -12 U.T.F..
- Zona Sur Villa Gesell (SVG). Desde el Paseo 130 y hasta el Paseo 152 – 16 U.T.F.

- Zona Sur (S). Desde el Paseo 152 y hasta el límite Norte de la localidad de Mar de las Pampas.
 - Zona Mar de Las Pampas (MDP). Desde el límite Norte de la localidad de Mar de las Pampas y hasta la Calle Almirante Guillermo Brown – 1 U.T.F.
 - Zona Mar Azul (MA). Desde la Calle Almirante Guillermo Brown y hasta la Calle 47 de la localidad de Mar Azul.
 - Zona de Futuros Desarrollos Turísticos Sur (FDTS). Desde la Calle 47 de la localidad de Mar Azul y hasta el límite Norte de la Reserva Natural Faro Querandí.
- Zona Reserva (R). Comprende los límites de la Reserva Natural Faro Querandí.

La definición del Programa de Calidad en los Servicios de Playa incluye la definición de un modelo de balneario tipo para las Unidades Turísticas Fiscales, que debe cumplir con los requisitos establecidos para la certificación de la Norma IRAM 42100 y como acción a futuro incluye la remoción de la totalidad de los balnearios. Estipula como una condición básica la construcción de un acceso hasta el borde del mar que contemple las dificultades que pueden presentar las personas con capacidades diferentes. Determina que el lote de playa debe estar libre de todo tipo de ocupación y de construcción, se fijan las dimensiones y lotes de carpas para ofrecer el servicio de sombra, que difieren según la zona.

La remodelación del frente costero implica un cambio en la concepción de los servicios de playa. En 1995 había 76 balnearios ocupando una superficie construida en material de 21.000 m², en la temporada 2007-2008 se redujo a 8.000 m². Las nuevas Unidades Turísticas Fiscales son integrales, esto significa que combinan balnearios con servicios de sombra y gastronomía, y además, poseen menor superficie. Como acción futura, con el cierre de la Avenida Costanera y la reconversión y reducción del número de balnearios se intenta incorporar 60.000 m² de playa pública.

La Ordenanza Municipal 2050/06 establece la finalización de todas las concesiones al 31 de marzo de 2006 y estipula beneficios para los concesionarios que adhieran al Plan de Manejo Integrado del Frente Costero y realicen la demolición de todo tipo de construcción y remoción total de los escombros resultantes del mismo, dentro de los treinta (30) días de firmada el acta de adhesión, entregando el predio libre de ocupación de personas. Los concesionarios que adhirieron al plan en los plazos fijados, recibieron cinco (5) puntos por

cada año de explotación renunciado, suma computable en el puntaje de antecedentes para la licitación de las nuevas Unidades Turísticas Fiscales. Para quienes no adhirieron rigen condiciones de su propia concesión hasta su vencimiento, sin la posibilidad de prórroga y obtención de puntaje para nueva la licitación.

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

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

Es interesante destacar la conciencia ambiental latente en el proceso de remodelación del frente costero. Si bien desde la postura de algunos concesionarios prevalecen intereses económicos y defienden la inversión realizada en las obras de cemento, desde la perspectiva ambiental resulta interesante el nuevo diseño de construcción para los balnearios y las acciones implementadas que buscan disminuir el riesgo de erosión costera.

Discusión

El proceso de apropiación de la zona costera como escenario de una urbanización turística requiere la consideración de los atributos del asentamiento, las relaciones funcionales y los aspectos de interés para la planificación (Barragán Muñoz, 1994). El análisis de los atributos del asentamiento implica reconocer la relevancia de los recursos naturales y el diseño de la urbanización. El relevamiento de los recursos permite clasificarlos dentro de una

tipología y categorización, que determina el grado de valorización turística, siendo indispensable la adopción de medidas que enfaticen la conservación del recurso natural que actúa como factor motivador del desplazamiento turístico; en tanto que el diseño de la urbanización requiere considerar entre otros factores, el tamaño del asentamiento y la densidad poblacional, sin descuidar las consecuencias sobre el medio ambiente.

Las relaciones funcionales implican considerar las actividades económicas que se desarrollan en el asentamiento, la calidad ambiental resultante del proceso de antropización y la planificación del uso del territorio litoral afectado por la funcionalización turística. Por último, entre los aspectos de interés para la planificación se debe considerar: la competencia entre los usos de suelo, la densidad de ocupación de la primera línea de costa y la colmatación del frente marítimo, para disminuir el riesgo de erosión costera y el estudio de los fenómenos meteorológicos que puedan impactar sobre las estructuras sociales a fin de reducir su vulnerabilidad.

El estudio de caso seleccionado surge como consecuencia de las relaciones mencionadas. La villa turística tranquila y apacible originalmente pensada por el fundador tuvo un rápido crecimiento a partir de la década de los años 70, registrando uno de los mayores índices de construcción del país. La acción antrópica se refleja fuertemente sobre el territorio litoral, donde el principal atributo del asentamiento radicaba en la valoración turística del paisaje original, que sufre una marcada apropiación progresiva y adopta un diseño de urbanización longitudinal e intensiva, con mayor concentración en la zona céntrica.

La urbanización implicó la transformación de la zona costera, de la pequeña villa veraniega a la ciudad turística, donde la intervención antrópica se intensifica con la forestación de dunas, construcción de equipamiento turístico, apertura, consolidación y pavimentación de calles. La forestación fijó las dunas y la impermeabilización del cordón dunar, impidió la infiltración del agua de lluvia que alimenta al acuífero, acentuando el riesgo de erosión costera y la vulnerabilidad de las estructuras sociales. Como consecuencia, se originaron zonas bajas artificiales, que interrumpen el escaso declive del terreno e impiden el movimiento superficial de los aportes pluviométricos, concentrando el agua de lluvia y entorpeciendo el drenaje natural.

Al no poder escurrir en el área urbanizada el agua aportada por las precipitaciones, naturalmente busca un canal de desagüe a través de las zonas bajas interdunares o pie de

dunas. El agua recolectada se desliza en busca de una superficie apta de drenaje que se transforma en un colector. A su vez, por la disposición del trazado urbano, el colector desagota en forma transversal directamente en la playa, originando zonas de erosión caracterizadas por la presencia de profundas zanjas en la arena, con sectores donde aflora el aporte pluvial y los residuos sólidos que el agua encuentra en su paso, arrastra y deposita sobre la arena.

Figura 3 – Erosión pluvial



Fuente: Imagen propia (12/10/2006)

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

En los ecosistemas del espacio litoral, la climatología es un factor determinante de la intensidad y gravedad del impacto generado por el equipamiento y por las obras de infraestructura debido al efecto de barrera vertical y horizontal que originan ante la acción del viento. La oferta de variados servicios en la playa, como SPA, piscina, peluquería, canchas de paddle, estacionamiento, además de las típicas actividades gastronómicas y de tendido de

sombra, implican un elevado uso y consumo de la superficie de un territorio sumamente frágil, donde se instalan construcciones rígidas de cemento. La morfología de línea rectangular y volumetría de los balnearios construidos sobre la arena, origina pasillos de sombra, tanto por detrás como en la línea de las construcciones y un grave impacto sobre las dunas colaborando con su desaparición y acentuando el riesgo de erosión costera.

A comienzos de la década de los años 80, con la intención de brindar mayor comodidad en el traslado hacia la playa, poder disponer de un sitio de estacionamiento próximo al mar, integrar el paseo litoral vehicular con el centro de la ciudad, se decidió abrir la Avenida Costanera. El trazado comenzaba en el Paseo 102 y llegaba hasta el Paseo 118, actuando como una vía alternativa para descongestionar el tránsito vehicular en la zona céntrica. Para poder construir la avenida fue necesario decapitar el primer cordón de médanos, realizar tareas de nivelación y apisonamiento. Al eliminar la duna, la playa perdió su reserva natural de arena y se alteró su dinámica, aumentando la vulnerabilidad de las estructuras sociales al quedar expuestas a la acción de los fenómenos meteorológicos.

En la década de los años 80, la racionalidad económica primaba sobre la ambiental, situación que se refleja en las instalaciones arquitectónicas y urbanísticas. Claro ejemplo de esta afirmación es el Complejo de Punta Mogotes de Mar del Plata, construido sobre un ecosistema complejo formado por lagunas, médanos y extensas playas, removiendo instalaciones preexistentes mucho más sencillas y dispersas. Las obras avanzan sobre la playa, se diseñan veinticuatro balnearios, unidos por una rambla de cemento construida en dos niveles de altura y con dos kilómetros de extensión, que bajo la consigna de diversificar servicios ofrece una amplia variedad de opciones para el usuario de la playa, que incluyen desde la sombra hasta plafón de estacionamiento asfaltado y construido sobre la antigua playa, en cada uno de los balnearios.

La moda imponía una diferenciación entre los balnearios en base a los servicios prestados, donde el servicio de sombra asumía un rol complementario y el protagonismo surgiría en función a los requerimientos de la demanda. El servicio gastronómico era básico para asegurar un ingreso complementario, pero según el momento fue necesario incorporar nuevas prestaciones que asegurarían el posicionamiento en el mercado. Así se construyen canchas de padle sobre la arena, se incorpora la piscina y prosperan los locales con diversidad

de usos comerciales, brindando una continuidad de comodidades y sumando un mayor número de construcciones rígidas sobre la arena.

En 1980 la costa se vio afectada por una fuerte Sudestada que impacta sobre la ciudad, 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.

Figura 4. Sudestada 1980



Fuente: www.gesell.gov.ar (19/11/07)

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

La 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 1991 una nueva Sudestada afectó la costa de Villa Gesell, destruyó balnearios en el sector céntrico, retiró arena y acentuó la erosión en la playa. Una vez más, la población quedó expuesta al impacto material y el territorio litoral sufrió una alteración en su perfil de playa.

El 28 de diciembre de 2003 otra Sudestada con vientos de 100 km/h. afectó la costa geselina y produjo una pleamar alta. Como resultado se produjo un acantilado de más de dos metros de altura sobre el borde de la playa y arrastrando la arena acumulada hacia el mar adentro. La zona más castigada fue en el sector céntrico, entre los Paseos 112 y 114, donde el mar socavó y formó una barranca de casi dos metros de altura (Codignoto, 2004). El mayor impacto se registró en el área que concentra 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.

Figura 5 – Sudestadas 2003



Fuente: www.gesell.gov.ar (19/11/07)

En julio de 2004 una nueva 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, después de las sudestadas sucesivas comenzó la preocupación y necesidad de recuperar la zona costera, especialmente en el área central de la ciudad, entre Avenida Buenos Aires y Paseo 130, que resultó más afectada como consecuencia de la decapitación del cordón dunar

para concretar la apertura de la Avenida Costanera y las construcciones de material concreto realizadas sobre la arena para brindar mayor número de servicios de equipamiento de playa.

Figura 6 – Sudestadas 2004



Fuente: www.gesell.gov.ar (19/11/07)

El proceso de apropiación de la zona costera en Villa Gesell responde a un modelo de urbanización espontáneo o tradicional, donde el crecimiento urbano careció de un plan regulador que establezca usos de suelo y zonas diferenciales. A lo largo de toda la costa fue permitida la instalación de balnearios, que en una primera etapa fueron construidos de madera y con diseño sobre elevado y luego, de la mano de la modernidad, irrumpió el cemento y la playa se colmató de estructuras rígidas. En la ocupación de la zona costera primaron objetivos económicos sobre cuestiones ambientales, por ende el proceso de desarrollo y transformación ambiental requiere el análisis y control de los factores de riesgo existentes o posibles.

Conclusiones

Villa Gesell creció liderada por su fundador, en base al negocio inmobiliario, donde el valor de venta de los lotes dependía de la cercanía o lejanía del mar. En el desarrollo de la urbanización, el escaso conocimiento de los factores naturales permitió una alta concentración de equipamiento e infraestructura turística sobre la zona costera, generando situaciones potenciales de riesgo.

El crecimiento espontáneo de la ciudad, bajo la tutela de una normativa permisiva unida a la ausencia de un plan ordenador, desarrolló una urbanización típica de los destinos turísticos del litoral. Se privilegió el frente costero y se urbanizó con hoteles y edificios de

departamentos para dar alojamiento a la creciente demanda estival. La ansiedad por estar más cerca del mar, llevó a decapitar el cordón dunar en la zona del microcentro, sin pensar que la duna actúa como un reservorio de arena para alimentar la playa y al desaparecer la duna, en el corto o mediano plazo, también desaparecería la playa.

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

En el inicio de la urbanización turística, el sector de playa se ocupó con pocos balnearios, sencillos y distribuidos en forma dispersa, contruidos con madera y sobre elevados de la arena. En la década de los años 70 el modernismo llegó a la playa e impone las construcciones de cemento, se amplió y diversificó la oferta de servicios, se realizó una ocupación intensiva y con mayor concentración en la zona céntrica.

En la zona urbana se permitió la construcción en altura, del diseño alpino original se pasó a la ciudad moderna vertical, sin tener conocimiento de los problemas que producen los edificios en la zona costera (proyección de conos de sombra en la playa, barrera que detiene los vientos, alteración atmosférica y ecológica, impermeabilización del cordón dunar, alteración de drenajes hídricos).

El devenir de la urbanización demuestra que los actores sociales a cargo de la gestión del destino desconocían los efectos producidos por una construcción desordenada y sus consecuencias en la dinámica natural de la zona costera. Las obras acentuaron el riesgo de erosión costera, deteriorando el paisaje original e impactando visualmente en forma negativa al impedir la contemplación del mar. También estuvo ausente la preservación de la duna viva, que actúa como reserva de arena y amortiguación del viento, así como la introducción de especies exóticas para forestar y fijarlas.

El crecimiento de la urbanización estuvo definido por las lógicas del mercado, donde el modernismo se traducía en la densificación de construcciones en el centro y la imperiosa necesidad de pavimentar sus calles, originando serios problemas de escurrimiento pluvial y

zonas de inundación. Primó un interés comercial sobre la playa, acompañado por un débil control municipal, donde prevalecen decisiones basadas en la racionalidad económica.

Los desastres ocasionados por dos Sudestadas sucesivas demostraron la vulnerabilidad de las estructuras sociales y ante el peligro de su reiteración, la comunidad tomó conciencia del riesgo ambiental y existió consenso para intervenir en la zona costera. Bajo una conducción política que sostuvo el proyecto ideológico durante tres períodos de gobierno consecutivos, se promulgó el Plan de Manejo Integral del Frente Costero. En base a las medidas de mitigación propuestas, donde la reconversión de los balnearios plantea conflictos con algunos concesionarios, es posible definir el escenario actual y plantear otro de futuro.

La situación actual indica que la implementación de las medidas estructurales de mitigación incorporadas en las instalaciones existentes ocasionó problemas y oportunidades. El problema se origina por la oposición de un grupo de concesionarios que no acepta la disminución del número de balnearios y la demolición de sus instalaciones de cemento para reemplazarlas por madera. La oportunidad se basa en la regeneración de la duna, que permitirá reestablecer el equilibrio arena-playa y favorecer la dinámica natural de la zona costera. Las instalaciones de madera, sobre pivotes sobre elevados y libres de ocupación, desde la teoría permitirán la libre circulación de la arena impulsada por el viento y contribuirá a reestablecer el ambiente original.

En las distintas visitas de observación, se aprecia que en la zona de enquinchado se acumula la arena, situación que permite afirmar que la implementación de esta medida de mitigación es una acción acertada. La relocalización de la rambla, sobre elevada y construida con madera, es una medida apropiada, pero requiere un continuo control, dado que en las partes bajas se observa la acumulación de arena que sobre pasa el nivel de la rambla. El viento está regenerando la duna, pero la rambla requiere ser elevada para evitar transformarse en un obstáculo.

La problemática central de la situación actual debería encontrar soluciones que aseguren mecanismos adecuados en la implementación total del plan de manejo, fiscalizar la construcción de los nuevos balnearios, asegurar el cumplimiento del reglamento, tiempos y condiciones de las obras, controlar y realizar una evaluación finalizada la construcción que asegure los espacios libres de ocupación de los pilotes que sustentan la obra. Por otra parte, es

necesario implementar un sistema subterráneo del drenaje pluvial y evitar el escurrimiento natural hacia la playa que erosiona y traslada basura a la arena.

El escenario futuro implica pensar en el cumplimiento total de las obras dispuestas en el Plan de Manejo Integral del Frente Costero. Si bien comenzaron en el año 2005 y a pesar del escaso tiempo transcurrido, se observa una respuesta ambiental favorable debido a la formación de dunas en el sector de enquinchado. Se proyecta un escenario que contemple la demolición de todos los balnearios de cemento; la reconversión de instalaciones con diseño sobre elevado, libre de ocupación, contruidos con madera y dispersas; elevar la rambla en las zonas bajas y regenerar el cordón dunar en base a nuevas obras de enquinchado a lo largo de todo el litoral.

En la actualidad, integrar el conocimiento y el manejo sustentable de los sistemas costeros resulta imprescindible, tanto para complementar la oferta de ecosistemas naturales para el turismo como para tomar conciencia en la población. La reestructuración del territorio turístico litoral implica el compromiso social de los diferentes actores sociales que operan en el destino para definir procesos de limitación y control en las unidades turístico fiscales de playa, así como la reordenación de áreas saturadas por la urbanización, la protección y recuperación del entorno, las mejoras ambientales en la construcción de infraestructura y equipamiento y una diversificación del producto.

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

Citas Bibliográficas

Barragán Muñoz, J. 1994. Ordenación, Planificación y Gestión del Espacio Litoral. Barcelona. Ed. Oikos-tau.

Cardona, O.D., 1993. Evaluación de la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo. Elementos para el ordenamiento y la planeación del desarrollo. En: Maskrey, Andrew (1993) Los desastres no son naturales. Revista La Red de Estudios Sociales. Colombia. Tercer Mundo Editores.

Codignotto, 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.

Dadón, J., 2005. Playas y Balnearios de Calidad: Gestión Turística y Ambiental. Directrices y Guía de Autoevaluación. Secretaría de Turismo y Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación. Argentina.

Gesell, R., 1993. Carlos I. Gesell, su vida. Argentina. Editorial Printer.

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

Safari, J., 2000. Enciclopedia del Turismo. España. Editorial Síntesis.

Lavell, A., 2003; citado en Monti, 2007, Análisis Integral de Riesgos Costeros. Módulo de estudio Curso de Perfeccionamiento y postgrado. FHyCS, IGEOPAT, UNP San Juan Bosco.

Loredó, M., 2005. Ecosistema de dunas costeras. Argentina. Municipalidad de Villa Gesell.

Lozato Giotart, J., 1996. Geografía del Turismo. Madrid. Editorial Síntesis.

Luquez, J., 1987. Características morfológicas de las playas, una contribución a su conocimiento. Argentina. Municipalidad de Villa Gesell.

Mantobani, J., 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. Argentina. Ediciones Suárez.

Mesplier, A. y Bloc-Duraffour, P., 2000. Geografía del Turismo en el mundo. Madrid-España. Editorial Síntesis.

Monti, A., 2007. Análisis Integral de Riesgos Costeros. Material del Curso de Postgrado, Módulo de estudio Curso de Perfeccionamiento y postgrado. FHyCS, IGEOPAT, UNP San Juan Bosco.

Morillo, J., 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.

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

Organización Mundial del Turismo, 2005. Tendencias del mercado turístico. Panorama mundial y actualidad del turismo. España-Madrid. Editorial OMT,

Tauber, F, 1998. Villa Gesell Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Argentina. Universidad Nacional de La Plata.

Vega, M., 1995. Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires. Tomo I, Aspectos Básicos. Argentina. Editorial Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Vera Rebollo, F.,1997. Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo. España. Editorial Ariel. Barcelona.

Wilches Chaux, G., 2005. Fundamentos Éticos de la Gestión del Riesgo. En: Nómadas. Revista N° 22, Año 2005. Instituto de Estudios Sociales Contemporáneos, Universidad Central (Bogotá-Colombia). Buenos Aires, Edición Cono Sur.