

Urbanizaciones turísticas y concentración espacial del deterioro ambiental. El caso de la costa marplatense, Argentina

Touristic urbanization and space concentration of environmental deterioration. The case of the marplatense coast, Argentina

Rigonat María Cecilia¹

Recibido: marzo 2011 / Aceptado: septiembre 2011

Resumen

Este trabajo apunta a dar cuenta de la desigual valorización del territorio producto de la funcionalización turística diferencial que ha llevado a una concentración espacial del deterioro ambiental, marcando el rol del estado a lo largo de estos procesos. Este marco teórico ha permitido orientar el análisis de los procesos de transformación territorial ocurridos al interior de una porción de la costa marítima de Argentina. El área de estudio abarca tres municipios ubicados sobre el mar argentino y toma como centro la ciudad de Mar del Plata, principal centro balneario de este país. La metodología utilizada propone un análisis cualitativo y diacrónico de los procesos de valorización espacial, en relación con las intervenciones e impactos socioambientales con la finalidad última de comprender las problemáticas actuales.

Palabras clave: Urbanización; turismo; territorio; litoral.

Abstract

This paper aims at analyzing the unequal evaluation of the land, resulted from differential touristic functionality that has led to a spatial concentration of environmental deterioration, pointing out the role of the State in these processes. This theoretical framework has allowed directing the analysis of the land transformation processes occurred inside a portion of the Argentinean sea coast. The study area covers three municipalities located over the Argentinean Sea and takes as a centre the city of Mar del Plata, main seaside resort in this country. The methodology used proposes the qualitative and diachronic analyses of the processes of land evaluation, in relation to the coastal intervention and social and environmental impacts with the aim of understanding the current problems.

Keys words: Urbanization; tourism; coastline.

1 Universidad Nacional de Mar del Plata, Departamento de Geografía, Grupo de Investigación Ambientes Costeros. Mar del Plata-Argentina. Correo electrónico: rigonat@gmail.com

1. Introducción

Esta investigación toma como recorte territorial la franja costera marítima de los partidos de Mar Chiquita, General Pueyrredon y General Alvarado, ubicados sobre el mar argentino, en la porción sudeste del la provincia de Buenos Aires (República Argentina). La finalidad es desentrañar cuáles han sido los procesos de valorización diferencial del territorio, reconociendo intencionalidades y efectos sobre el espacio, y, al mismo tiempo, relacionándolos con las problemáticas socioambientales actuales. Esta franja costera, en la que Mar del Plata surge como el centro dominante, se ha convertido en el escenario de múltiples conflictos y de actividades con intereses muchas veces contrapuestos y con serios impactos en lo social y lo ambiental.

Los supuestos de este trabajo apuntan a poner de relieve los procesos de valorización diferencial del territorio –resultado de los distintos procesos socioeconómicos y políticos imperantes a nivel local, nacional e internacional– ocurridos al interior del tramo costero analizado.

Los mencionados procesos han llevado a la materialización de distintas intervenciones del medio natural que implican una concentración espacial del deterioro socio ambiental y tienen estrecha relación con las problemáticas y conflictos actuales.

La metodología de trabajo utilizada pretende desentrañar la racionalidad que conformó la porción del espacio analizado, desde una mirada diacrónica-sincrónica. En este proceso de análisis e

interpretación, han servido de guía algunas interrogantes acerca de: ¿Quiénes? ¿Por qué? ¿Cómo? se materializaron las actuaciones espaciales resultantes de las respectivas valorizaciones diferenciales del territorio.

2. Algunas especulaciones teóricas sobre el proceso de urbanización

Según Topalov (1981: 18) la ciudad actúa como concentradora de las fuerzas productivas y de las condiciones generales de la producción capitalista. Ésta es “*el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales, incorporados al suelo (los inmobiliarios)*”. Por otro lado, el mencionado sistema espacial constituye un valor de uso complejo en el que pueden verificarse los efectos útiles de aglomeración en función de la acumulación del capital. En razón de estas consideraciones este autor propone el abordaje de las problemáticas urbanas a partir de la producción.

Siguiendo esta línea de investigación, Jaramillo (1990) sugiere reconstruir una referencia teórica de interpretación de la urbanización latinoamericana centrandó el eje del análisis en la comprensión de los procesos de acumulación, teniendo en cuenta las determinaciones derivadas del lugar subordinado que ocupan los países latinoamericanos en la cadena capitalista mundial. Los aspectos más significativos de la urbanización latinoamericana giran en torno a la forma en que se presentan

las pautas de distribución espacial de las actividades; las variantes que asume la reproducción de la fuerza de trabajo y las modalidades que adopta la provisión de medios de consumo colectivo.

Las consideraciones precedentes constituyen una gran ayuda a la hora de analizar las problemáticas urbanas latinoamericanas, en las que la fuerte fragmentación socio-territorial que las caracteriza no es más que la expresión de los procesos de acumulación del capital internacional actuantes. En este orden de ideas *“la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación de espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capital”* (Topalov, 1981: 20).

Ahora bien, ¿cómo se produce la apropiación del espacio por parte de los sectores capitalistas aún con las diferenciaciones analizadas precedentemente? ¿Cuáles son las implicancias del mencionado proceso de apropiación?

Sobre este particular, Gutman (1982) aclara que el proceso de producción del hábitat urbano implica la transformación del ambiente cercano inmediato, a través de un proceso de apropiación que incorpora componentes físicas artificiales, resultando una valoración diferencial del mismo -con distinta dotación de servicios e infraestructuras, en términos cuanti y cualitativos- y, al mismo tiempo, una distribución diferencial del deterioro ambiental.

Es decir, la apropiación del espacio a la que hacía referencia Topalov (1981)

consiste en un proceso de apropiación y valorización de un ambiente transformado, compuesto por elementos físicos, naturales y artificiales. La materialidad de los mencionados procesos implica la adición al espacio de ciertos componentes físicos artificiales (viviendas, infraestructuras, etc.) necesarios para la puesta en práctica de la actividad productiva que se impuso como producto de la funcionalización. Ésta constituye el desenlace de un proceso de competencia y conflictos entre agentes por su apropiación y funcionalización, los cuales están vinculados también con los procesos históricos, las relaciones sociales y la forma en que actuaron todos los agentes económicos involucrados en cada territorio concreto (Sánchez, 1991).

La valorización de este territorio es diferencial, ya que si bien el medio físico no es homogéneo la mencionada valorización tiende a acentuar las heterogeneidades que, por otra parte, constituyen para el capital privado una fuente de renta diferencial.

Recapitulando, la apropiación privada y valorización diferencial es condición necesaria para la redistribución de valores generados en la producción corriente, pero también actúan como una forma de redistribución de las deseconomías de esa producción. *“La segregación de áreas marginales, la dotación diferencial y la calidad de los servicios construidos actúan distribuyendo social y espacialmente el deterioro ambiental en forma desigual.”* (Gutman, 1982: 50).

Por otra parte, debemos destacar que en los mencionados procesos de produc-

ción de la ciudad juega un rol importantísimo la especulación de tierras, componente fundamental de la construcción y la inversión inmobiliaria que aumenta los costos de las viviendas e infraestructuras. Por otro lado, el aumento del valor de la tierra lleva a que este sector reoriente su producción hacia construcciones lujosas (son las que con mayor facilidad van a poder absorber este costo) y la edificación en altura, para diluir más fácilmente estos costos de la tierra (Gutman, 1982).

En el caso de las urbanizaciones turísticas litorales se trata de un espacio productivo en el que se aprovechan simultáneamente, sus características como medio y como recurso -que lo hacen medio de producción- al tiempo que se requiere su funcionalización a través de la producción de espacios e instalaciones complementarias para que el turista pueda usar *in situ* dicho espacio físico. “*Si esto se produce en una sociedad capitalista, la utilización del espacio turístico adquiere unas características específicas que pasan por la propiedad privada del espacio productivo y por su mercantilización*” (Sánchez, 1985: 220).

Según el mencionado autor, la articulación de cada espacio concreto responderá a los efectos territorializadores conjuntos de cada una de las actividades productivas presentes. “*Atribuir a un territorio un uso concreto implica su funcionalización*” (Sánchez, 1985: 222). Esto significa convertir a ese espacio en un medio de producción, aprovechando determinados recursos geofísicos en éste contenidos (para lo cual se ha atribuido un valor social a los mismos). Pero, este

espacio “*debe ser actuado para que sea posible utilizarlo en una función concreta, cuando ésta ha de integrarse en el sistema productivo. Aquí es donde pueden aparecer problemas de competencia social entre agentes interesados en atribuir funciones distintas a un territorio*” (Sánchez, 1985: 222).

La ‘polifuncionalidad’ que presentan algunos espacios, especialmente los litorales -y sobre todo cuando se trata de actividades excluyentes- da lugar a una serie de controversias, cuyo desenlace estará signado por las relaciones de fuerzas imperantes entre los diferentes actores sociales y agentes económicos, en las que afloran las relaciones de poder subyacentes.

En el caso argentino, el proceso de territorialización y de funcionalización urbano-turístico que tuvo lugar en el tramo costero Santa Clara del Mar/Miramar se vincula con un tipo de turismo basado en gran medida -aunque no excluyente- en la segunda residencia, que ha desembocado, a lo largo del tiempo, en la urbanización del área litoral marítima comprendida entre estas dos localidades. Estos emprendimientos que constituyeron importantes beneficios para el sector inmobiliario y de la construcción significaron anclar al turista en el lugar de destino, convirtiéndolo en cautivo de estos centros turísticos y, por otra parte, trasladaron los riesgos empresariales al propietario, en caso de un eventual deterioro de los recursos geofísicos pertenecientes a los espacios de ocio (por ejemplo, las localidades ubicadas al sur de Santa Clara del Mar, que se ‘quedaron sin playa’ producto de la erosión marina) o ante

cambios en la funcionalización (como por ejemplo, en los barrios loteados frente a las playas privadas del sur de Mar del Plata). Actualmente, muchos barrios turísticos, nacidos bajo la especulación inmobiliaria, constituyen núcleos donde se localiza la población residente o están siendo revalorizados, para ejercer nuevos roles en la acumulación del capital.

Este proceso de funcionalización urbana se contrapone con los principios de sustentabilidad ambiental, ya que la materialización de las intervenciones humanas ha significado una concentración del deterioro ambiental en determinados fragmentos del territorio. Puede afirmarse que *“la ciudad desborda sus externalidades ambientales hacia su entorno”* (Leff, 1998: 248)

3. Urbanización creciente del litoral

El tramo de costa analizado comprende unos 80 kilómetros y se caracteriza por la presencia de un acantilado de altura y composición variable, combinado con playas que en su mayoría tienen serios problemas de erosión.

La ciudad de Mar del Plata, creada hacia fines del siglo XIX como un balneario de élite, constituye en la actualidad el principal centro de turismo masivo de los argentinos. Se evidencia un proceso de funcionalización urbano-turístico dominante en el tramo analizado, basado en gran medida en el turismo de segunda residencia, que abarcó un amplio espectro, desde las lujosas mansiones del balneario de élite, a principios de siglo, hasta los

reducidos departamentos de los ‘60/’70, del centro masivo, imprimiéndole al área un marcado carácter urbano.

El mencionado proceso de urbanización sólo puede ser comprendido como un proceso de apropiación privada en el marco de la acumulación del capital. Esta apropiación de tierras privadas implicó la materialización del elitista balneario marplatense pergeñado por grupos de poder económico y político -dueños de las tierras y de los capitales y fuertemente enlazado con el poder político- siguiendo el modelo urbano-turístico imperante en Europa.

Este patrón de apropiación privada del espacio urbano para su puesta en producción en el mercado turístico, estrechamente ligado con la especulación inmobiliaria, se irá reproduciendo a lo largo del tiempo. Este proceso implicó la incorporación de nuevas porciones de la costa y/o el aumento en la densidad de uso del suelo en viejas áreas urbanizadas, para satisfacer los requerimientos de una clientela cada vez más diversificada.

El dinamismo de Mar del Plata empujó a municipios vecinos, de características rurales a dinamizar sus áreas costeras, forjando localidades que imitarán el ciclo turístico.

La franja de estudio comprende localidades disímiles: de norte a sur Santa Clara del Mar, con un poco más de 5.000 habitantes, ubicada en el partido de Mar Chiquita, Mar del Plata, con casi 600.000 habitantes, en el partido de General Pueyrredon, y hacia el sur Miramar, con 24.000 habitantes, en el partido de General Alvarado.

En la actualidad, estas localidades no sólo constituyen las más importantes de estos distritos sino que han mostrado mayor crecimiento, en los últimos 20 años, con respecto a las localidades ubicadas en el interior. Por ejemplo, Santa Clara del Mar cuadruplicó su población en el período mencionado.

El análisis de los datos hoteleros muestra disparidades similares. El turismo de segunda residencia es el predominante, basta mencionar que Mar del Plata, a las 56.563 plazas hoteleras se le adicionan unas 325.000 en viviendas repartidas en casas y departamentos, presentando un promedio diario de alrededor de 340.000 turistas en la temporada alta.

Por su parte, Miramar, ubicada unos 45 kilómetros al sur de Mar del Plata, cuenta con casi 3.000 plazas hoteleras a las que se le suman más de 52.000 plazas en casas y departamentos.

4. La funcionalización turística: un proceso largo y complejo

Los orígenes de Mar del Plata como centro balneario se remontan hacia finales del siglo XIX, forjado para satisfacer las necesidades de ocio de las clases acomodadas terratenientes argentinas, que residían en Buenos Aires y estaban habituadas a pasar largas temporadas en Europa. Si bien los primeros asentamientos están vinculados con la actividad agropecuaria (puerto y saladero de Meyrelles), este sector de la costa adquiere relevancia cuando Patricio Peralta Ramos -due-

ño de las tierras- decide fundar un pueblo y merced de sus vinculaciones sociales y políticas en el ámbito provincial, obtiene la autorización en 1874.

La llegada del ferrocarril en 1886, acompañado por la inauguración del Hotel Bristol en 1888, (que dio el nombre a la playa y bahía ubicadas frente al mismo), propició la concurrencia de los más ilustres y destacados integrantes de la sociedad porteña y, paulatinamente, lujosas mansiones coronaron las lomas del incipiente poblado.

Los intereses de los grupos fundacionales valorizaron el territorio diferencialmente y de acuerdo con las circunstanciales necesidades. De esta forma, tempranamente se perpetuó la existencia de dos ciudades: la turística y la residencial, representada por la población de servicio, los obreros -principalmente vinculados con la construcción- y el grupo de pescadores -en su mayoría de origen italiano.

El renombre de este emprendimiento urbano-turístico incitó la concepción de otros proyectos similares radicados en el tramo costero de referencia; sólo prosperó Miramar aunque sin la notoriedad de su vecino, instalado a unos 45 kilómetros al sur, en las tierras de la estancia El Durazno, constituyendo para sus propietarios una alternativa de inversión económica.

Hacia 1910, Mar del Plata se encontraba en su apogeo, haciéndose necesaria la expulsión de la comunidad de pescadores, que de ser una actividad pintoresca, pasó a importunar a los visitantes mientras tomaban sus baños de mar o realiza-

ban actividades en la Playa Bristol. Hacia 1917 se inaugura el nuevo puerto comercial y de pesca ubicado a unos 5 kilómetros al sur de la bahía Bristol, donde funcionaba el antiguo muelle de pesca. De la misma forma, la población de servicio deberá acomodarse allende el Arroyo las Chacras y, posteriormente, ante un crecimiento del área turística, más allá de la actual avenida Independencia que actuó como una suerte de frontera entre pobres y ricos, turistas y residentes.

En las primeras décadas del siglo XX, la prestigiosa ciudad balnearia sufre una nueva funcionalización, ya que la recientemente ascendida clase media-alta argentina, deseosa de integrarse a las clases más pudientes, comienza a frecuentar estas playas. Claro está que esto indujo a nuevas diferenciaciones del territorio, los antiguos visitantes ante la invasión de estos advenedizos 'huirán' hacia algunas playas ubicadas al sur de la bahía Bristol, como playa Grande, en las que se valorizaron los predios ubicados frente al mar. Por otra parte, la zona de la depreciada playa La Perla, ubicada al norte de la mencionada bahía Bristol, albergará parte de la clase media.

La consolidación económica de la clase media argentina, durante las décadas del '30 y del '40, posibilita que ésta ambicione y concurra al balneario, que poco a poco va perdiendo -gracias a estos nuevos veraneantes- sus características de exclusividad y refinamiento, cualidades que inician una lenta pero inexorable caída del balneario de élite, que devendrá en centro de turismo masivo hacia mediados de 1970.

Hacia fines de la década del '30, la construcción y pavimentación de la ruta 2 (1938), que une Mar del Plata con la ciudad de Buenos Aires, privilegió el automóvil como medio de desplazamiento de los nuevos turistas, cada vez más numerosos y de extracción social más amplia.

Este período no es sólo una fase de intermediación entre la selectividad y la masividad, sino que coexisten ambos, enriquecidos por la incorporación de atractivos complementarios a la playa ubicados en el interior (las estancias de la zona, el área de las sierras, Balcarce, integración campo-mar) y en otras localidades de la costa bonaerense (Miramar, Necochea y, posteriormente, Santa Clara del Mar y laguna Mar Chiquita). También se valorizan áreas adyacentes como el Pueblo de los Pescadores (ahora promocionado como un 'atractivo turístico'), Punta Mogotes con la visita al Faro construido en 1891, el establecimiento de fangoterapia Termas Huinco, entre otros atractivos.

Ante la necesidad de proveer de lotes a los nuevos visitantes (más numerosos, pero con menor poder adquisitivo), se incorporaron al mercado inmobiliario nuevos tramos de la costa, 'expandiendo' el modelo hacia otros sectores del partido de General Pueyrredón y hacia municipios vecinos.

La gran demanda de tierras llevó a que durante la década del '40 se loteara Santa Clara del Mar, cuyo slogan publicitario la presentaba como 'la futura gran ciudad turística argentina', Santa Elena, Frente Mar y, más tarde, Atlántida, pe-

queñas localidades ubicadas al norte de Mar del Plata

En este proceso resultó de gran importancia el accionar de las 'Compañías Generales de Tierras', conformadas por socios que adquirirían a bajo costo fracciones de tierra rural (considerada por los estancieros como improductiva por su proximidad al mar). Posteriormente, estas fracciones de tierra, eran subdivididas en lotes urbanos (en algunos casos se realizaba algún tipo de mejora como el trazado y la pavimentación de las calles principales, forestación, etc.) con la finalidad de venderlos en promocionados remates realizados en la ciudad de Buenos Aires y Mar del Plata. Téngase en cuenta que se trataba de loteos, cuyo requisito legal consistía simplemente en las subdivisiones realizadas por un agrimensor, y en las que no medió control alguno por parte del Estado.

Estas compañías también operaron en los fraccionamientos ubicados entre Mar del Plata y Miramar. La proliferación de algunos proyectos que impulsaban la construcción de una ciudad lineal turística indujo a incorporación de tierras ubicadas entre las mencionadas ciudades al mercado inmobiliario urbano.

Las políticas de turismo social implementadas por el entonces gobierno peronista se materializaron en la Unidad Turística Colonia Chapadmalal, constituida por un conjunto de 9 hoteles con capacidad para unas 5.000 personas, cuya finalidad era albergar turistas de bajos ingresos. Este complejo está ubicado a unos 25 kilómetros al sur de Mar del Plata, en un área que hasta ese momento

había quedado relegada de los procesos de valorización del territorio.

La sanción de la Ley de Propiedad Horizontal hacia 1950, impulsó la construcción de edificios en torre en Mar del Plata y Miramar, que ofrecían departamentos para uso turístico de reducidas dimensiones, pero con amplias facilidades de pago. La difusión de este producto inmobiliario implicó una retracción en la demanda de terrenos para vivienda turística, ocasionando pérdidas para las compañías de tierras, que, como se mencionó anteriormente, actuaban en diversos tramos de la costa. Las entidades gremiales, para quienes el acceso al balneario aristocrático era considerado como una 'conquista social', centraron su interés en la construcción y adquisición de hoteles para sus afiliados.

En este escenario, hacia la década de los '70 ya no quedaban restos de la imagen turística del balneario elegante de los visitantes primigenios, especializándose en la oferta: sol, playa y diversión. La ciudad se convierte en "monoprodutora", cambiando drásticamente su fisonomía, producto del afán por 'borrar' las antiguas mansiones, con la finalidad de construir edificios en torre, a lo largo de la línea urbana costera, que actuarán como 'barrera' entre la ciudad y el mar.

Playas atestadas, departamentos de reducidas dimensiones -pero con vista al mar-, hoteles sindicales, alojamiento de bajo costo, van marcando la ciudad del turismo masivo por excelencia de los argentinos. A medida que avanzan los '60 y los '70 ingresan nuevos sectores sociales al balneario; las familias asisten por me-

nor número de días, incorporándose los jóvenes, quienes han adquirido el hábito de vacacionar solos. Esto lleva a que Mar del Plata, como centro turístico dominante, adecue su oferta a los requerimientos de diversión y entretenimiento de este último segmento del mercado. Los nuevos visitantes sólo están interesados en asistir a la playa -se impone definitivamente la moda del bronceado- y contar con diversión nocturna. Una vez más el centro balneario por excelencia se adapta a las necesidades de la nueva clientela

Por su parte, la vecina localidad de Miramar intentó, una vez más, imitar este modelo de desarrollo cubriendo parte de su frente costero con las siluetas de las torres de departamentos. El sector del mercado que apunta a captar es el turismo familiar, desplazado por los bulliciosos turistas de Mar del Plata.

Paralelamente, durante este período, se materializan los loteos, iniciándose la ocupación de las zonas próximas a las playas Alfar, la Serena, los Acantilados captando un mercado de clase media que buscaba sitios de mayor calidad ambiental, ante la masificación del tradicional balneario atlántico

También en este período se puede verificar la expansión de la mancha urbana marplatense, ocupándose vastos sectores de la periferia, algunos con fuertes restricciones físico-naturales para la instalación de viviendas. Si bien la ocupación no estará dada por turistas sino por las crecientes oleadas de inmigrantes provenientes del resto del país que verán en la ciudad turística una alternativa para mejorar sus magras condiciones de vida, el

sector inmobiliario podrá contar con una alternativa más para incrementar sus ganancias.

Los barrios loteados en las décadas anteriores (partido de Mar Chiquita, sur de General Pueyrredón y norte de General Alvarado) tardaron en consolidarse, quedando por largo tiempo relegados a una existencia 'virtual', ya que en el mejor de los casos, la construcción de las viviendas se materializará hacia fines de los '70.

Es recién en este momento cuando puede notarse una reactivación en la venta de lotes y la construcción en Santa Clara del Mar y localidades vecinas. Playa Dorada, balneario ubicado en el límite de los partidos de Mar Chiquita y General Pueyrredón, parece ser la excepción deteniendo su crecimiento, probablemente por la proximidad de la base militar (GADA).

En el sector sur del partido de General Pueyrredón se observa un mayor crecimiento de la población residente, que da lugar a la conformación de algunas sociedades de fomento.

El resto de los loteos costeros avanzan a un ritmo muy lento, siendo la ocupación sumamente dispersa, debido a la falta (y encarecimiento) de los servicios urbanos básicos.

En la década de los '80, en el norte del partido de General Pueyrredón y adyacente a la base militar GADA, se instala la Planta de Pretratamiento de Efluentes Cloacales, emprendimiento que conduce a una inexorable desvalorización de la zona norte del partido. Barrios como Camet y Camet Norte resultan perjudicados

por la proliferación de malos olores y la contaminación de las playas próximas.

El sur del partido de General Pueyrredon, en cambio, es 'privilegiado' por la inversión pública con la construcción del complejo de balnearios Punta Mogotes, si bien esto significó el rellenado y desaparición de espacios naturales como lagunas y médanos costeros.

A partir de la década de los '90, se inició un proceso de relocalización de inversiones tendentes a captar a un turismo de alto poder adquisitivo -si bien no de élite-, concentradas en el área comprendida entre Punta Mogotes y Barranca de los Lobos (al sur del partido de General Pueyrredón).

En este sector se agrupan una variada gama de atractivos destinados a un turismo que requiere calidad y exclusividad. La satisfacción de estas demandas significó la pérdida de playa pública; dando lugar a fuertes conflictos entre los vecinos, el municipio y las empresas.

Se puede constatar la existencia de inversiones promocionadas por el sector oficial como 'la nueva Mar del Plata'. Se destacan un parque temático, complejos turísticos como La Reserva (comprende alojamiento, gastronomía, playas privadas, piscinas climatizadas, etc.), Manantiales Club de Mar (con alojamiento, playa privada, spa de mar-talaso-terapia), un tiempo compartido RCT Club vacacional, entre otros.

Esta reconversión de la oferta turística marplatense no es casual, sino que intenta adaptarse a las nuevas modalidades del mercado. Según Salvá Tomas (1997), las nuevas demandas giran en torno a la

búsqueda de una mayor calidad del medio ambiente, propiciando la producción de espacios que equilibren la actividad turística con la conservación de la naturaleza y el control de la contaminación (productos ecológicos) y priorizando, al mismo tiempo, el contacto con las singularidades culturales de los lugares visitados.

Por otro lado, los mencionados proyectos urbano-recreativos han llevado a una revalorización de otros sectores ubicados en el sur de la ciudad de Mar del Plata, tales como Complejo Punta Mogotes, Reserva del Puerto de Mar del Plata, la Vieja Usina, el puerto de pesca artesanal y la reserva de lobos marinos que habían quedado marginados por los vaivenes de la inversión.

Resulta paradójica la valorización actual de los cascos de estancia, cuando en el período que va entre 1930-1960 existió un intento de diversificación que sucumbió ante la imposición del turismo masivo, que privilegiaba a la playa como único espacio de atracción. Las antiguas estancias que se encontraban en la zona han sido incorporadas a la oferta denominada 'turismo rural', notándose en el partido de General Pueyrredón la existencia de unas 5 estancias, que datan de fines del siglo XIX y principios del XX: dos de ellas se vinculan con el sector costero sur, en plena revalorización. Merece especial atención Marayuí, ubicada en proximidades de Colonia Chapadmalal, devenida en un country club de primer nivel, aunque el resto de los emprendimientos, tras algunos intentos de ofrecer alojamiento, terminaron por dedicarse a la realización

de eventos (fiestas, banquetes, espectáculos, restaurante, casa de té).

En este contexto merece especial atención la puesta en valor de Colonia Chapadmalal, que ofrece una amplia gama de productos turísticos, que a través del marketing, intenta integrar 'la costa con el verde del campo'. Se promueven paquetes que incluyen estancias, como Santa Isabel, estadios en country (con canchas de golf, spa y otros servicios), playas para la práctica del surf, playas naturistas (con posibilidades de practicar el nudismo) y balnearios que intentan captar un turismo de mayor poder adquisitivo, para intentar zafarse del rótulo de turismo social (y masivo), impuesto por el antiguo complejo hotelero Chapadmalal.

El resto de los tramos de la costa han debido conformarse con los segmentos del mercado turístico menos rentables: hacia el norte, Santa Clara del Mar, recibe turistas de la clase media empobrecida, que pasan unos pocos días en casa propia, de algún familiar o alquilada. Hacia el sur, Miramar intenta consolidar una imagen de 'Ciudad de los Niños', apuntando a un turismo familiar de recursos medios (los hoteles de máxima categoría son de 3 estrellas, aunque la mayor parte de las plazas de alojamiento corresponden a departamentos).

5. Intervenciones sobre el ambiente natural

La franja del litoral marítimo argentino comprendida entre las localidades de

Santa Clara del Mar y Miramar, se destaca por la presencia de un acantilado de diferente composición y altura, a veces acompañado por cadenas de médanos (hoy desaparecidas), playas de ancho y composición variable y la presencia de la corriente de deriva litoral, con una dirección predominante sur-norte.

Este tramo costero presenta diversas características, pudiendo distinguirse diferentes tramos, de norte a sur:

- 1) Al sur de la laguna Mar Chiquita y hasta Punta Iglesia, la costa es alta, formada por un acantilado de rocas sedimentarias, de una altura variable entre 3 y 15 metros, con playas angostas y fácilmente erosionables por la acción del mar. Esto llevó a que la ruta interbalnearia haya sido varias veces relocalizada.
- 2) El intervalo comprendido entre Punta Iglesia y Punta Mogotes se caracteriza por la presencia de afloramientos de rocas cristalinas cuarcíticas, provenientes de las últimas estribaciones del sistema de Tandilia, que originan puntas y cabos encerrando bahías arenosas que han posibilitado la formación de playas como Popular, Bristol, Varese, Grande y Chica.
- 3) Al sur de Punta Mogotes nuevamente se presenta un acantilado compuesto por rocas sedimentarias, pero más alto que en el primer tramo descrito, destacándose las Barrancas de Los Lobos y de Chapadmalal, con alturas cercanas a los 30 metros. Este sistema estaba a menudo flanqueado por una cadena medanosa de gran relevancia

que actualmente ha sido removida o fijada a través de la vegetación.

A lo largo del tiempo ha sido posible diferenciar distintos tipos de intervenciones que respondieron a los intereses de los agentes económicos dominantes en cada etapa y que en la mayoría de los casos resultaron irreversibles.

a. *La decapitación de médano:*

El sector comprendido entre Punta Mogotes (ubicada al sur del partido de General Pueyrredon) y Punta Hermengo (ubicada en el partido de General Alvarado), se caracterizaba por la presencia de una cadena de dunas, que protegían las playas, constituyendo un reservorio de arena para cuando éstas fuesen desbastadas por el intenso oleaje. Sin embargo, los médanos fueron visualizados como una interferencia para el asentamiento humano, llevando, en el mejor de los casos, a la fijación de los mismos a través de vegetación (área de avenida Costanera Sur de Mar del Plata, en los '30) o literalmente removidos, como en cercanías de Miramar (en los '40) por 'estorbar' en el tránsito por la ruta interbalnearia número 11.

La construcción del complejo balneario Punta Mogotes en 1980, significó la impermeabilización de importantes superficies destinadas a las instalaciones turísticas y especialmente para estacionamiento de vehículos, se erigieron estacionamientos e instalaciones para los balnearios. De esta forma, no sólo se retiraron los méda-

nos costeros, cuya arena fue un insumo importante para la construcción, sino que también se desecaron las lagunas costeras que acompañaban a la mencionada cadena medanosa y la fauna asociada a estos ambientes.

b. *La extracción de arena:*

Las playas de Punta Mogotes proveyeron tradicionalmente de arena utilizada en la construcción y también para la recomposición de la Playa Varese (PGP) en los '30. Posteriormente, la actividad minera en este sector se hizo más intensa, a medida que aumentaron los espacios edificados; potenciada por la ampliación de estas playas (debido a las alteraciones en el funcionamiento de la corriente de deriva litoral por parte de la escollera sur) que llevó a visualizar a este recurso como 'inagotable'. Sin embargo, el tramo comprendido entre Punta Mogotes y las denominadas Playas del Faro (PGP), vieron disminuir considerablemente su superficie a causa de esta actividad. Ante las presiones de los residentes y el evidente deterioro, el estado dictaminó, tardíamente, la prohibición de las areneras.

c. *La decapitación de afloramientos rocosos:*

La difusión de la imagen de las ciudades balnearias con una avenida costanera, llevó a que se dinamitaran porciones de las rocas cuarcíticas del frente marplatense, como por ejemplo en Playa Varese, destruidas hacia los '30.

d. *Impermeabilización de áreas de playa:*

Con el objetivo de la construcción de instalaciones balnearias, ramblas, paseos, estacionamientos, etc. y desde los inicios hasta la actualidad, especialmente en los sectores céntricos de Mar del Plata y Miramar, se continúa con un proceso de creciente adición de infraestructura a este espacio, tornándolo cada vez más artificial.

e. *Cambio del perfil costero:*

La edificación en altura sobre la avenida costanera, iniciada en los '60-'70, continúa en forma inexorable dividiendo a la ciudad en dos: la que mira al mar y la que mira la 'muralla', especialmente en Mar del Plata y Miramar. A pesar de las críticas realizadas a este modelo de urbanización, las nuevas construcciones realizadas en los últimos años en los espacios libres que han quedado, continúan construyendo edificios en altura, especialmente en las zonas más pintorescas y que disponen de las mejores vistas.

f. *Proyección de sombra en la playa:*

La construcción de la barrera edilicia llevó a que gran parte de las playas céntricas de Mar del Plata no puedan ser utilizadas como solarium durante la tarde. Los nuevos edificios de gran categoría, construidos actualmente frente a playa Varese, proyectan sombra sobre el tradicional paseo ubicada frente a los mismos.

g. *Aumento de la erosión:*

La intensificación de los procesos erosivos obedece a causas naturales y causas antrópicas. La erosión y la sedimentación marina constituyen dos procesos complementarios que integran la dinámica natural de las costas.

La particular conformación del tramo Santa Clara del Mar-Miramar lo torna altamente vulnerable y sensible a cualquier tipo de intervención que interfiera en la dinámica natural. Se destacan las siguientes características:

- La dirección norte-sur y la forma de la costa de este sector facilitan la exposición a los fuertes vientos provenientes del océano que generan olas de gran potencia, especialmente en ocasión de temporales, cuya energía se disipa necesariamente en la porción continental.
- El acantilado está compuesto por materiales altamente friables y muy finos, cualidad que los torna altamente vulnerables a la acción erosiva marina. Asimismo, los materiales con baja granulometría que lo componen son fácilmente arrastrados por las olas, quedando depositados en el fondo del mar y dejando desprotegido el pie del acantilado.
- La corriente de deriva litoral, cuya función es la de recomponer la superficie de las playas, tiene una dirección predominante sur-norte, acumulando arena en las bahías y ensenadas.

A la fragilidad del ambiente natural se le añade una sistemática y agresiva intervención humana. A menudo se destaca, por su relevancia, la construcción del puerto, hacia principios del siglo XX, en la costa de Mar del Plata y, particularmente, la escollera sur que interrumpió la corriente de deriva litoral, que tiene una dirección predominante de sur a norte, iniciando un proceso irreversible de erosión de las playas ubicadas al norte del puerto e incrementando la sedimentación en las playas del sur.

Sin embargo, a lo antedicho se le adiciona la decapitación de los médanos que acompañaban al acantilado, la extracción excesiva de arena de las playas, la instalación de ramblas y caminos costeros, para los cuales fue menester retirar arena, dinamitar promontorios rocosos, etc., alterando la morfología del terreno.

El sistema natural no tardó en dar su respuesta materializada en el estrechamiento de las playas y el derrumbe de los acantilados. Ante esta situación, la única opción visualizada fue la realización de una variada gama de obras de defensa costera que resultaron ineficaces y puntuales, logrando, en el mejor de los casos, desplazar el problema hacia el norte, dejando al partido de Mar Chiquita en un estado crítico, ya que la erosión se trasladó hacia estas playas, llegando en algunos casos a verificarse un retroceso del acantilado y de la línea de playa entre 200 y 300 metros.

No obstante, la destrucción de la costa, y de las instalaciones allí asentadas, es presentada desde la órbita pública y por muchos actores sociales como un 'avatar

de la naturaleza', exaltando el 'poder destructivo del mar'.

Sin embargo, teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas cabe preguntarse: ¿es estrictamente una problemática del sistema natural, cuando las intervenciones humanas están potenciando los mencionados procesos erosivos? ¿Quiénes tienen mayor poder destructivo el mar o la intervención humana?

a. *Afectación de la calidad del agua de mar:*

La afectación de la calidad del agua de mar se produce particularmente por la contaminación derivada del vertido de efluentes, de los que se destaca la Planta de Pretratamiento de Efluentes Cloacales (instalada en la década del '80), ubicada en el área de Camet (partido de General Pueyrredón). Resultan afectados los tramos del norte del partido de General Pueyrredon y eventualmente el sur del partido de Mar Chiquita, según la dirección de los vientos dominantes. Sobre este particular resulta llamativa la escasa internalización, en la opinión pública en general, acerca de la problemática de la calidad del agua de mar vinculada con el vertido de efluentes.

Sin embargo, cuando se trata de valorizar nuevas áreas turísticas orientadas a un segmento de mercado de altos ingresos no se duda en exaltar la 'calidad del ambiente'.

b. *Alteración de la salinidad del agua de mar:*

El entubamiento de los arroyos que surcaban la morfología original de la

ciudad de Mar del Plata (arroyos Cardalito, las Chacras y del Barco), realizados sistemáticamente con el afán de liberar nuevas tierras al mercado inmobiliario, significó la construcción de una compleja red de drenajes subterráneos que desembocan en el mar, adicionando una importante cantidad de agua dulce a la costa.

6. El rol del Estado

En el mencionado proceso de territorialización, el Estado se constituyó en aliado del capital privado. Basta recordar que ya desde sus inicios, quienes concibieron este proyecto (y se llevaron las ganancias), formaban parte o estaban imbricados con el poder político nacional y provincial, teniendo mayor poder de presión para la ejecución de obras públicas acorde a sus necesidades, pero que serán puestas ante la sociedad como de interés público.

En este contexto, se financiaron con fondos del Estado provincial, obras destinadas a la defensa de las playas, en donde los agentes económicos dominantes tenían sus inversiones, tales como Playas Bristol, Varese, La Perla, en el partido de General Pueyrredon, que ya en la década del '30 fueron protegidas por espigones. Mientras tanto, el partido de Mar Chiquita asiste al dramático retroceso de su línea de ribera, debiendo absorber los costos ambientales de las intervenciones -y negocios- de su municipio vecino (puerto y posteriormente obras de defensa de Mar del Plata). Cuando el deterioro de la

costa y las presiones políticas locales se tornan insostenibles, el fisco provincial asigna partidas a cuenta gotas que sólo mitigan o retardan estas problemáticas (paradójicamente, el nombrado partido de Mar Chiquita recibirá las primeras obras hacia los '80, cuando ya la primer fila del loteo urbano se encontraba en el fondo del mar).

Asimismo, nuevamente el Estado provincial, en conjunción con el municipio, no dudó en mostrar como de interés público las obras de refulado de las playas céntricas marplatenses, realizadas en la década de los 90, que significaron una sustancial rentabilidad para los sectores prestadores de servicios de los balnearios allí instalados. De la misma forma, el sector público toleró la extracción minera abusiva, que desembocó en la sustracción de un importante volumen de arena a la corriente de deriva, debiendo ser repuesta por obras de defensa financiadas por el Estado.

Los procesos territorializadores del sector sur del partido de General Pueyrredon ponen en evidencia la racionalidad del sector público. Recordemos que esta zona durante la primera mitad del siglo XX permaneció alejada de los inversionistas y comenzó a valorizarse hacia mediados de siglo. Estos predios, cuya ocupación efectiva se concreta en la década del '70, aún con discontinuidades, fueron adquiridos y promocionados por los urbanizadores, dada su ubicación próxima a una franja de playas de alta calidad ambiental.

En los '90, el modelo socioeconómico y político dominante a nivel nacional,

asociado al neoliberalismo, posibilita la mercantilización del paisaje natural costero y la apropiación del valor por parte del capital privado. En todo este juego de poderes e intereses, el Estado no dudó en acompañar a este último sector, bajo el discurso de la necesidad de ‘nuevas inversiones’ y del ‘turismo como motor del desarrollo’, aun cuando, en la práctica, esto haya significado menospreciar el derecho de los ciudadanos a disfrutar de las playas públicas.

A lo largo de este proceso de transformación del ambiente natural, se han desconocido los principios de sustentabilidad ambiental que implican no sólo un deterioro del ambiente sino que van en detrimento de la calidad de vida.

La incorporación del concepto de la racionalidad ambiental significa promover “*nuevas economías sustentables basadas en el potencial productivo de los sistemas ecológicos, en los valores culturales y en una gestión participativa de las comunidades para un desarrollo endógeno autodeterminado.*” (Leff, 1998: 53).

7. A modo de conclusión final: Hacia una tipificación de las problemáticas

En líneas generales, se pueden diferenciar sectores con características y problemáticas específicas:

Sector sur del partido de Mar Chiquita:

Este sector está asociado a las urbanizaciones surgidas a mediados del siglo XX, lideradas por Santa Clara del Mar, basa-

do en el turismo de segunda residencia de tipo familiar de clase media-baja. Presenta una tipología edilicia achaparrada que no alteró, en términos relativos, el ‘acceso visual’ al mar.

Sin embargo, muestra un fuerte deterioro de sus playas producto de las externalidades del puerto marplatense y las obras de defensa costera de su municipio vecino; eventualmente, algunos balnearios pueden ver afectada la calidad del agua de mar por el vertido de efluentes en el partido de General Pueyrredon.

El sector norte de General Pueyrredon:

Esta zona absorbe, por un lado, las externalidades del puerto de Mar del Plata, ya que sus playas están sujetas a los procesos erosivos. Y, por otro, de los efluentes de la ciudad, afectando la calidad del agua de mar.

Frente costero del centro de la ciudad de Mar del Plata:

En esta zona se han establecido las mayores inversiones, actualmente continúa dentro del turismo masivo, aún con matices en cuanto a los perfiles de una clientela más o menos selecta. Las playas deben ser continuamente protegidas debido a la intensificación de los procesos erosivos. El frente costero se encuentra amurallado por la gruesa fila de edificios de altura, mostrando muchos de ellos visibles signos de deterioro.

Sector sur del partido de General Pueyrredon:

Se destaca un núcleo fuerte ligado al sector de playas privadas, comprendidas entre el

Faro de Punta Mogotes y Los Acantilados, donde se localizan variados emprendimientos orientados a un turismo de alta calidad. Acompañando a éste se ha valorizado el sector urbano del puerto, cargado de un alto valor simbólico (dado por la comunidad pesquera). Este sector vio engrosar sus playas a causa de la acumulación de arenas por la barrera impuesta por la Escollera Sur a la corriente de deriva y, por otra parte, se benefició con la forestación llevada a cabo por el Estado, con la finalidad de fijar los médanos. También fue tradicionalmente el ámbito privilegiado de la actividad arenera.

Partido de General Alvarado:

La ciudad de Miramar, con un perfil urbano similar al centro marplatense, producto de su adaptación al turismo masivo, recibe un turismo de tipo familiar.

En este sector predominan los problemas de erosión costera y polución visual por edificios de altura ubicados sobre la costa.

Recapitulando, las variables analizadas apuntan a Mar del Plata como el centro privilegiado de las inversiones más dinámicas, obligando al resto de las urbanizaciones a constituirse en su periferia próxima y funcional a sus necesidades. En este sentido, se ha verificado la existencia de una dotación diferencial de equipamiento e infraestructuras que constituye la base de las desiguales valorizaciones, contribuyendo a una concentración espacial del deterioro ambiental, según la cual las áreas marginales deben absorber las externalidades ambientales del centro dominante.

La racionalidad económica y cortoplacista con que fueron realizadas las intervenciones (balnearios, puertos, minería, caminos, vertido de efluentes) desdeñó sistemáticamente la fragilidad del ambiente natural, dejando tras de sí sustanciosos beneficios para unos pocos y un ambiente deteriorado.

Las externalidades ambientales de esta forma de producción son asumidas por quienes no han tenido participación en las ganancias ni poder de decisión en las intervenciones realizadas. Las obras de defensa son financiadas con recursos públicos; en cambio, los beneficios que otorga un ambiente de mejor calidad son captados por el sector privado.

Podría pensarse que la 'naturalización' de la problemática que desde distintos ámbitos se pretende internalizar en la opinión pública, constituya un disfraz para enmascarar a un Estado funcional a los intereses del sector privado que, por un lado, socializa las externalidades y, por otro, garantiza la acumulación del capital.

8. Referencias citadas

- GUTMAN, P. 1982. *Problemas y perspectivas ambientales de la urbanización en América Latina*. **Revista Comercio Exterior**. 32(12): 1304-1314.
- JARAMILLO, S. 1990. El desenvolvimiento de la discusión sobre urbanización latinoamericana ¿hacia un nuevo paradigma de interpretación? En: Unda, M. (editor), **La investigación urbana en América Latina. Viejos y Nuevos Temas**. 35-74.

Ciudad. Centro de Investigaciones. Quito-Ecuador.

LEFF, E. 1998. **Saber Ambiental: sustentabilidad, racionalidad, complejidad, poder.** Ed. Siglo XXI. México

SÁNCHEZ, J. 1985. **Espacio, economía y sociedad.** Editorial siglo XXI. Madrid-España.

TOPALOV, C. 1981. **La urbanización capitalista.** Edicol. México.

SALVÁ TOMAS. 1997. Los recursos naturales y culturales de América Latina como potencial turístico en las nuevas tendencias del turismo internacional. *Actas 6to Encuentro de Geógrafos de América Latina*, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires-Argentina.