Gabriela Torrents; Julián Salvarredy

Proyecto Habitar, Centro de Hábitat Inclusivo, FADU UBA

[arq.gtorrents@gmail.com](mailto:arq.gtorrents@gmail.com); [salvarredy@gmail.com](mailto:salvarredy@gmail.com)

Maestranda en Historia y Crítica de la Arquitectura (FADU UBA); Doctorando en Arquitectura (FADU UBA)

Eje 6. Espacio social, tiempo, territorio y turismo.

**El proceso de transformación espacial urbana de Villa Gesell.**

Historia territorializada – transformaciones espaciales – ciudades balnearias

El presente trabajo es una propuesta de lectura sobre la historia territorializada de Villa Gesell. Esta es una primera aproximación que busca establecer una relación entre los actores y las acciones que construyeron la ciudad, con la intención de conocer a partir del encuentro entre las historias oficializadas y la historia de la vida cotidiana de sus pobladores como fue el proceso en que Villa Gesell se constituye como la ciudad que es hoy.

Actualmente, el municipio de Villa Gesell contiene a varios de los principales destinos turísticos de Argentina. Conformado por las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, cuenta con 47 km de costas bañadas por el Mar Argentino (Océano Atlántico) y un ancho que no supera los 5 km. Limita al Norte con el Partido de Pinamar, al Oeste con el Partido de General Madariaga (separado por la Ruta Nº 11), al Sur con el Partido de Mar Chiquita. Se localiza a 360km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Desde los años 70 Villa Gesell es referenciada como una de las ciudades más importantes de la costa de la Provincia de Buenos Aires, recibiendo actualmente en promedio 400.000 turistas de diciembre a marzo.

Este trabajo se llevó a cabo en el contexto del debate sobre el nuevo Plan urbanístico para Villa Gesell, que tiene como meta proyectar el proceso de transformación del territorio para las próximas décadas. La historia oficializada y en cierta medida naturalizada que ha acompañado la transformación de Villa Gesell ha institucionalizado en el imaginario popular a la ciudad como resultado de una aventura mágica de un “pionero fundador”, Don Carlos Gesell. ¿De qué modo este relato fantástico de los pioneros fundadores ha operado en las trasformaciones territoriales? ¿Quiénes han sido los pioneros y las pioneras fundadores? Estas inquietudes abren un camino poco explorado por la bibliografía que tiene en la historia de esta ciudad mucho recorrido por transitar. El objetivo de este artículo es restituir la historia desde el proceso de transformación del territorio en el tiempo, a partir de la observación de elementos urbanos.

Una primera aproximación a la historia territorializada de Villa Gesell - Introducción

Comenzamos este estudio inicial con la perspectiva de construir una noción sobre una *historia territorializada*, que se funda sobre la intención de promover un modo de leer la historia: desde una perspectiva objetiva, multiactoral y situada. En esa construcción radica también la intención de promover una historia colectiva, apropiada y consciente, valiosa por la reflexión crítica y profunda que es requerida por las comunidades. Revisión necesaria para comprender el carácter de los procesos, que a su vez significa la posibilidad de repensar el presente y proyectar futuras acciones. Esta lectura aporta a la construcción de un relato fiel a la historia territorializada a partir de un encuentro entre los actores y las acciones que produjeron.

El estudio y análisis de la historia territorializada de Villa Gesell toma como punto de partida la acción de mujeres y hombres en un proceso de larga duración, con una procedencia, unos saberes y unas intenciones. En la década del 40, la etapa inicial de construcción de la ciudad, todas y todos tuvieron un rol que operó en el proceso de la fundación de Villa Gesell. Proceso que luego se cristalizó en relato fantástico y sentó las bases de lo que transciende actualmente como historia local, difundiendo una historia heroica sostenida principalmente sobre los logros de los pioneros. Esta historia negó la preexistencia de la vida en ese territorio antes de la fundación de la ciudad.

En el municipio de Villa Gesell se produjo un crecimiento demográfico significativo durante los últimos 19 años, colocándose entre las jurisdicciones con mayores tasas de crecimiento de la población. Actualmente alcanza los 36.865 habitantes, por lo que el análisis sobre su crecimiento en el marco de la elaboración del Plan Estratégico, significó una oportunidad para poder operar sobre esta tendencia y anticiparse a las manifestaciones espaciales que traerá aparejadas en el futuro. Como reza en el documento de lectura y diagnóstico del municipio “… planificar el crecimiento de su ciudad y el tipo de ciudad en la que se quiere convertir.”

Al mismo tiempo es una ciudad profundamente desigual y fragmentaria, en la cual reconocemos una relación asimétrica entre la ciudad turística y la ciudad “invisibilizada”, entre los servicios a los que puede acceder la población ubicada en una u otra, entre la población permanente y la que concurre durante el periodo estival (de 40.000 a 400.000 habitantes). Ambas caras de la misma moneda forman parte de la restitución de este proceso histórico.

En este primer desarrollo abordaremos una reconstrucción de la historia territorializada, guiados por las preguntas de investigación iniciales. Una aproximación a la definición de este modo de leer la historia pretenden reescribirla a partir de los elementos urbanos y su transformación en un proceso temporal, atravesada por actores que participaron y acciones que llevaron a cabo para promover esas transformaciones. Es una historia que vuelve a observar lo conocido para comprender mejor, sin negar e invisibilizar, poniendo en valor el trabajo social colectivo que crea, produce y habita nuestras ciudades.

Identificamos cuatro momentos en los que la caracterización del modo de uso de la tierra (propiedad, apropiación y límites físicos) y las transformaciones físicas (antropización del ecosistema natural, redes viales y edificación) posibilitaron reconocer rasgos particulares que nos permitieron reflexionar sobre el modo de producción urbana que fue promovido en cada momento. Estos recortes son:

- Del territorio originario al territorio criollo

- De los emprendimientos productivos a la ciudad balnearia

- Desarrollo urbano del borde costero

- Autonomía, desarrollos urbanos y planes estratégicos

Del territorio originario al territorio criollo

El territorio de la provincia de Buenos Aires se encontraba en el siglo XIX poblado por distintos pueblos originarios de carácter nómade y semi nómade. Hombres, mujeres y niños cuyos movimientos en el territorio y la decisión sobre su asentamiento estaban directamente vinculados a la subsistencia, posible a partir de los productos obtenidos de la naturaleza, al suelo como proveedor de recursos. La producción y reproducción eran aspectos de la vida cotidiana fuertemente vinculados, dado que las acciones transcurrían en un mismo espacio. La relación con el entorno natural que proponían estos pueblos era en un proceso vinculado a aquellos recursos necesarios para vivir, dando cuenta de otro modo de apropiación y otras relaciones sociales posibles en el territorio de la llanura pampeana.

En el proceso de conformación del territorio argentino, los sectores dominantes (españoles colonos y criollos) buscaban extender sus fronteras y colonizar abarcando el mayor espacio geográfico posible, incorporando al suelo como una ganancia. Este fue un objetivo que perduró durante muchos años. El proceso de ocupación del territorio bonaerense, al igual que el resto de la Argentina, no se trató de un intercambio “amable”, por el contrario, estuvo atravesado por distintos mecanismos aplicados sobre los pueblos originarios: desde el acoso, la explotación, el sometimiento, la dominación, para finalmente llegar a un exterminio masivo de los pueblos que originalmente habitaban estas tierras. La militarización del territorio mediante la expansión de la frontera por parte de los españoles tuvo a los fortines como manifestación edificada que expresaba la lucha frente a la avanzada de los indígenas. El Rio Salado representaba un límite físico que restringió el acceso a esas tierras: hacia el sur persistió mayoritariamente el modo de apropiación del espacio originario.

La crisis en la que se desenvolvía la relación entre el Virreinato del Rio de la Plata y España, inició en el territorio un proceso revolucionario que perseguía la autonomía política, y la independencia, que finalmente sería alcanzada en 1816. A pesar de ser este momento de crisis una oportunidad para plantear una profunda transformación en términos económicos y sociales que revolucionarios como Mariano Moreno, Artigas, Manuel Belgrano, entre otros promovieron, prevalecieron los valores y las transformaciones espaciales que impusieron los sectores sociales de hacendados latifundistas y comerciantes vinculados a los mercados mundiales.

En este proceso, los límites físicos entre el territorio originario y el territorio criollo comenzaron a ser más frágiles. Aproximándonos al territorio en el que se encuentra nuestro caso de estudio, en 1817 se produjo una de las primeras referencias a asentamientos humanos, casi 130 años antes de la fundación de las ciudades balnearias. Con la creación del curato de Nuestra Señora de los Dolores, se fundaría el primer pueblo al sur del río Salado. El antecedente previo a esta fundación data de fines del siglo XVIII, en aquel momento los jesuitas se habían instalado en estas tierras con el fin de extender y efectuar la “conversión” de algunos de estos pueblos originarios. Este primer paso, el de la Iglesia católica, habilitó a familias criollas como los Rosas y los Anchorena a comenzar a establecerse allí. Mas allá de los apellidos célebres de quienes se apoderaron de este territorio, resulta relevante identificar un cambio en la lógica de producción de los asentamientos humanos, en donde la lógica de apropiación del espacio guiada por la tierra como proveedora de lo necesario para desarrollar la vida, fue desplazada por la lógica de la propiedad privada, que prevaleció como instrumento de apropiación del suelo y de los objetos que sobre él se encontrarán. En este contexto, las campañas financiadas por bancos internacionales y empresas británicas para avanzar sobre el territorio originario restringiendo el acceso a la tierra a los indígenas y en muchos casos convirtiéndolos en mano de obra explotada, jugaron un rol significativo ya que para muchos fue la oportunidad de convertirse en propietarios si colaboraban y participaban de esta empresa. Esta estrategia formó parte de la profundización del modelo económico agroexportador que favoreció el crecimiento del sector terrateniente durante el siglo XIX.

Años más tarde a la creación del Curato de Nuestra Señora de los Dolores, las tierras de los partidos que se conformaron al sur del Rio Salado comenzaron a adoptar formas y cualidades particulares: se pudieron delimitar y fragmentar, aspecto que incidió en la transformación de su fisonomía. En 1825, el Gobierno de la provincia de Buenos Aires creó el partido de Monsalvo, que en 1839 durante el gobierno de Juan Manuel de Rosas seria redistribuído en 4 nuevos partidos para facilitar su administración: El Tuyú, Mar Chiquita, Rincón de Ajó y Vecino. Este momento de apogeo de su gobierno, dio un giro de 180 grados luego de su derrota en la Batalla de Caseros en 1853, cuando las estancias que eran de su propiedad, fueron asignadas por el nuevo gobierno a los actores sociales más cercanos. Tal es el caso del Tuyú, donde años más tarde se fundó Villa Gesell) que pasaría a manos de Alejandro y Federico Leloir (Figura 1).

En este contexto se conformaron los primeros asentamientos permanentes, con escasos recursos, comunicados entre si por caminos incipientes que luego se consolidaron como rutas. Fueron construidos por gauchos, indígenas que pasaron a ser servidumbre de las familias de hacendados, inmigrantes. La forma de apropiación y ocupación de la tierra ya no estuvo vinculada a su uso y a los productos de la naturaleza, sino a modalidades jurídicas que estableció el gobierno provincial: la ley de enfiteusis (de 1830 a 1840), por arrendamiento de tierras publicas (de 1866 a 1870) o por la venta de las tierras a propietarios privados (de 1878 en adelante).

Desde la perspectiva de las transformaciones físicas, otro aspecto que resulto relevante para nuestro estudio sobre Villa Gesell fue el auge del ferrocarril y la extensión de sus vías durante fines del siglo XIX, acompañando la ampliación de las fronteras sobre las tierras ganadas a los pueblos originarios en la campaña del desierto. La compañía Ferrocarril del Sud de capitales ingleses propicio la llegada de los ferrocarriles a la naciente ciudad de Mar del Plata en 1886, hecho que promovió el crecimiento en una ciudad balnearia que ya comenzaba a atraer a algunas personas como estación de baños, pero estaba condenada a no prosperar a causa de la falta de medios adecuados de comunicación. Este cambio posibilitó instalar una nueva tradición en los hábitos vacacionales de las familias terratenientes de la Argentina, creando una nueva clase turista estrechamente vinculada a las actividades agroexportadoras, que debido al contexto crítico en el que se encontraban las ciudades costeras europeas donde habitualmente veraneaban, debieron buscar nuevas alternativas.

Se desarrollaba de este modo la transición entre el modo originario de apropiación de la tierra y el territorio organizado por la propiedad privada. En este contexto, otro aspecto que también operó en la transformación del territorio donde actualmente se sitúa Villa Gesell fue la ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires, dictada en 1913, cuya letra establecía tres requisitos para la fundación de las ciudades: tener acceso a agua potable, no tratarse de terrenos inundables y ceder a la provincia un porcentaje de tierras para usos públicos. Estos lineamientos serían los que mandarían a los propietarios que durante las siguientes décadas devendrían en desarrolladores de distintas empresas con el fin de generar recursos económicos a partir de las tierras del borde costero bonaerense, que hasta el momento se consideraban improductivas.

De los emprendimientos productivos a la ciudad balnearia

En el año 1917, el gobierno de la provincia de Buenos Aires, aplicó la Ley de ajustes de mensura en distintos partidos que bordeaban la zona costera, entre ellos General Madariaga (ex partido de Tuyú). De esta medición se reconoció una diferencia entre las superficies declaradas en las escrituras y las que estaban utilizando las familias propietarias de estas tierras, por lo que para este sobrante fiscal existieron dos alternativas: algunas familias decidieron comprarlo y otras los pusieron a la venta, tal fue el caso de las tierras pertenecientes a Alejandro y Federico Leloir.

Este fue el momento en que sobre el borde costero de las estancias del partido de General Madariaga se produjeron las primeras transformaciones físicas a partir de la explotación de los recursos naturales mediante distintos proyectos productivos que respondían a las técnicas disponibles. El intercambio entre distintos propietarios, las lógicas extractivistas que intentaron implementarse, la antropización del entorno natural, comenzaron a introducirse en el proceso de transformación territorial como factores que permanecerían a través de los años, adoptando distintas formas y entrando en tensión con otras variables, generando crisis, ruptura y nuevos procesos de transformación territorial.

El primer propietario del excedente de 3089 has de los Leloir fue un habitante de Madariaga, llamado Saenz Valiente, quien intentó desarrollar cría de cerdos, trasladando la actividad ganadera que había en su ciudad natal a los médanos vírgenes. Dado que la aridez del médano no propiciaba las mejores condiciones para este emprendimiento, al poco tiempo devolvió las tierras a la provincia. En 1930, Eduardo Credaro, un constructor de la ciudad de La Plata, vislumbró la posibilidad de comercializar la arena de los médanos, por lo que adquirió la propiedad y comenzó la explotación del sector. Este emprendimiento tampoco resultó fructífero, dado que la perdida de arena durante el viaje, la distancia y costos de traslado dejaban fuera de la competencia con otras empresas a este proyecto. Las tierras fueron nuevamente puestas en venta.

Fue a través de Carlos Gerrero, propietario de Potrero Cariló, un área lindante al excedente fiscal, que Carlos Gesell conoce la existencia de estas tierras. Carlos Gesell en aquella época poseía una de las casas de ventas de muebles más refinadas y conocidas de la elite porteña. Motivado por la idea de plantar pinos y otras especies para extraer la madera que utilizaría para fabricar los muebles que vendería en Buenos Aires, en 1931 adquirió 1648 has con la perspectiva de iniciar la forestación de los médanos. Durante 10 años, Carlos Gesell se abocó a las tareas de forestación en su propiedad, tarea para la cual recurrió a mano de obra local, principalmente de la ciudad de Gral. Madariaga a 50 km del lugar donde inició el asentamiento. El proyecto de forestación implicó una fuerte inversión de recursos económicos, fuerza de trabajo y tiempo, para implantar nuevas especies de flora exótica que resistieran a las condiciones climáticas del lugar, acción que le ocasiono serios problemas económicos. Junto a la construcción de su casa, se encontraba una segunda edificación para los trabajadores que formaron parte de este proceso de transformación territorial. Tras una década de esfuerzo sostenido, en 1940, una vez que lograron fijar el médano a partir de la introducción de una planta forrajera que actuó como planta protectora, los trabajadores comenzaron a cultivar distintas especies de pinos, acacias, eucaliptus y álamos, especies capaces de resistir las condiciones del suelo. (Figuras 2, 3 y 4)

La transformación impulsada por Carlos Gesell acompañaba el contexto de crisis que se desató en 1929, a partir del cual se produjo un cambio económico y social, que se reflejó en el turismo, y en el cambió en los hábitos de los sectores dominantes en los periodos vacacionales. Con la incorporación del desarrollo industrial como producción local, creció el desarrollo urbano para los sectores medios, quienes mejoraron sus condiciones económicas, convirtiéndose de esta manera en sujetos de derecho al goce de vacaciones. En simultaneo, desde el gobierno nacional se promovieron mejoras en las rutas y caminos, como el trazado de la Ruta Nacional N° 2 y el Camino de la Costa, a la par de la construcción de hoteles, hosterías y casas de veraneo en ciudades como Mar del Plata.

En este proceso, la acción financiada por Carlos Gesell cambió el valor improductivo del terreno en productivo forestado; la incipiente forestación que se había logrado para producir materia prima significó una oportunidad para vislumbrar otro proyecto, la radical transformación del territorio daría origen a la posibilidad de una nueva ciudad balnearia. La puesta en valor de la zona costera como escenario bucólico para impulsar desarrollos turísticos fue una propuesta que se manejó bajo las ideas de Carlos Gesell, quien avanzó ante la oportunidad de construir una ciudad balnearia para sectores medios.

Desarrollo urbano del borde costero

Una vez que logró transformar el ecosistema y fijar el médano, Carlos Gesell puso el foco en el próximo paso: la colonización del borde costero, continuando la tradición que los españoles habían instalado 100 años atrás. Durante la década de 1940 Gesell buscó captar inversores para avanzar en el proyecto de construcción de un emprendimiento turístico inmobiliario, y afianzar la población permanente suficiente que proveyera de bienes y servicios a quienes veranearan allí, al mismo tiempo que conformaban una nueva ciudad.

Durante algunos años Carlos Gesell, quien continuaba siendo el único propietario, se preocupó por subdividir y vender la tierra para recuperar lo invertido en la antropización del médano, enfocándose en desarrollar los primeros los loteos. La primera subdivisión la realizó en 1941, ajustándose a las condiciones que imponía la Ley de Fundación de Pueblos. Se encontraba a 1200 mts de la línea costera y abarcaba un sector de 600 mts por 5 km, conformado por 24 secciones de 10 quintas de 1ha cada una, con calles que también se ajustaban a las reglas que proponía la ley y una servidumbre de paso que posibilitaba a los futuros propietarios acceder al mar (figura 5).

La ciudad creció originalmente en un contexto económico nacional de relativa estabilidad económica, desarrollo del mercado interno y crecimiento del poder adquisitivo de las capas medias. En ese marco, la estrategia de venta de los lotes se basaba en hipotecar el terreno en favor de Gesell, quien continuaba financiando en su totalidad el proyecto, con un plazo de pago fijo de 10 años. Mediante un pago adicional, el vendedor se hacia cargo de la forestación del lote, con las especies trasplantadas del vivero, vaticinando la fisonomía del futuro “balneario parque”, de un desarrollo que alcanzaría la urbanización parquizada y la posibilidad de dividir la hectárea adquirida en 20 lotes. En 1941, con la llegada del primer turista que se hospedaría en la casa de alquiler La Golondrina, Emilio Stark, Gesell consigue su primer aliado en este proyecto de desarrollo urbano. Stark, se convirtió en inversionista y promotor del lugar. Este nuevo “socio estratégico” sorprendido por la exuberancia de los rasgos naturales del desarrollo urbano, lo difundió entre sus amistades.

Existe un aspecto diferencial que resulta necesario resaltar en el modo en que Carlos Gesell abordó su proyecto y que nos permite arriesgar una hipótesis sobre el éxito de su emprendimiento. Como aparece en distintos documentos e investigaciones previas, en este proceso de urbanización incipiente se construyeron 3 edificaciones: la casa particular de Gesell, La Golondrina que fue la primera casa de alquiler para turistas, y un galpón cercano al vivero que servia de albergue a los trabajadores y operarios que venían principalmente de General Madariaga. El modo en que Carlos Gesell promovió este proyecto no fue solo resultado de la habilidad con la que consiguió que otros inversores apoyaran el crecimiento del desarrollo turístico. Un aspecto relevante es que Carlos Gesell contaba con mano de obra propia para forestar, dividir y construir según sus diseños. Se trató de mano de obra local, que, en busca de un mejor porvenir se trasladó varios kilómetros de su lugar de origen para iniciar este trabajo. En un contexto de precariedad, desde las edificaciones donde debieron vivir, la ausencia de infraestructuras de servicio, y las condiciones climáticas en las que trabajaban día a día. Sin embargo, este sector de la población no es el más recordado en las historias sobre la ciudad.

Entre otras cosas, esta revisión territorializada permitió poner en valor el trabajo de la población en el proceso de construcción original, caracterizada con méritos equivalentes que nuestro pionero fundador. Estos sectores, que a pesar de tratarse de pequeños y medianos emprendedores de diversas extracciones, provenientes de trayectorias sociales no demasiado prósperas en ciudades cercanas, que se radicaron como trabajadores y comerciantes posibilitando sentar las bases de una ciudad que permitió para esa época encontrar algunas de las comodidades mínimas necesarias para establecerse en forma permanente.

En los años siguientes, Gesell asesorado por distintos técnicos continuó desarrollando loteos. Durante esta etapa las subdivisiones adoptaron trazados sinuosos e irregulares, buscando continuar las formas de los médanos, respetando la topografía del terreno. Con la arquitectura “característica de una villa alpina”, construyeron casas de 1 o 2 plantas y techos de tejas a dos aguas. A este cambio en su morfología se sumó la proximidad con la costa, los loteos empezaron a aproximarse a la línea de playa, fueron delineados frente a ésta y en fracciones al norte y al sur del vivero. Las acciones e inversiones que impulso Gesell comenzaron a dar frutos a partir de 1947, cuando comenzó el proceso de aprobación técnico administrativo de los lotes comercializados por el mismo, alcanzando un total de 132 habitantes permanentes. Construyó también la primera escuela, un centro cívico (Figura 6). La extensión de los servicios, el trazado de calles y radicación de locales comerciales colaboraron con la consolidación de la población, captando una importante corriente migratoria de origen europeo que se especializó en la prestación de servicios de alojamiento y gastronomía, tareas de construcción, ubicados principalmente en la Avenida 3, el eje comercial mas importante de la ciudad. Este impulso al desarrollo turístico atrajo a familias de sectores medios a veranear en la ciudad, familias que buscaban un lugar donde llevar adelante una vida simple y en contacto con la naturaleza, y para las que la posibilidad de comprar un lote en Villa Gesell se transformó en una inversión segura y

Entre 1957 y 1959, se produjeron inundaciones que afectaron la entrada de materiales en la ciudad y dificultaron el acceso de la población debido al estado deficiente en que se encontraban rutas y caminos. Sin embargo, esta situación no fue un impedimento para que el proceso de transformación territorial continuara avanzando, al punto que la población permanente en 1960 alcanzo los 1374 habitantes. El crecimiento del desarrollo local requirió por parte de los nuevos pobladores gestionar por su cuenta servicios que hasta el momento eran suministrados por Carlos Gesell. Esta cuestión resultaba conflictiva ya que frente a la demanda creciente terminaban resolviéndose de manera deficitaria, como sucedía con la electricidad y las comunicaciones. Con nuevos roles entre distintos actores sociales y organizados desde la sociedad de fomento, conformaron las cooperativas de electricidad en 1950, y la cooperativa telefónica en 1963, que abastecieron a gran parte de la ciudad, fundamentalmente el sector donde estaban ubicados casas de alquiler y hoteles.

En el contexto de los años 40 y 50, las transformaciones físicas que se produjeron en el borde costero estuvieron estrechamente vinculadas con las políticas hacia el turismo en el contexto del Estado de bienestar. La incorporación del turismo social asumió un carácter masivo, posibilitado por la combinación de varios factores entre ellos la expansión económica, el pleno empleo y la mayor distribución de ingresos, con la sanción de legislación laboral y también por la promoción del turismo entre las clases sociales más desfavorecidas. Esto adquirió forma a partir de alojamientos turísticos construidos en distintas ciudades para satisfacer el hospedaje y la recreación, pensados para los trabajadores.

Esta misma lógica fue aplicada en Villa Gesell, a partir de la figura de su propietario asumiendo un rol de benefactor en tanto la donación de terrenos, la construcción de equipamiento urbano y la provisión de servicios. Este intercambio tuvo como objetivo atraer inversores, resolviendo con estas acciones la preocupación que implicaba la demanda por una mejoría en la calidad de vida de la población permanente, en particular de los sectores populares. Con relación al modo de uso de la tierra se produjo una transformación a partir de la fragmentación que propiciaron los loteos en todas sus etapas, resultado del impulso que tomaron los desarrolladores para explotar al máximo la nueva ciudad turística (figura 7). En los años siguientes, la incorporación de edificios en altura sobre el frente costero profundizó la expansión urbana como modo de explotación del suelo. Este proceso se produjo sin una planificación territorial que comprenda este tipo de crecimiento y prevea espacios públicos de calidad e infraestructura suficiente para el desarrollo de la vida urbana de los pobladores.

La explotación de la tierra como recurso turístico impactó también en áreas próximas a Villa Gesell. En 1947 Ricardo Astengo Morando compra 700 has al sur que años más tarde se convertirían en la ciudad balnearia Mar Azul, cuyo tejido se caracterizó por el trazado regular, respetando las reglas que establecía la Ley de Fundación de Pueblos. En 1960, Astengo Morando vendió 300 has a Manuel Rico quien de la misma manera fundaría años mas tarde la ciudad de Mar de las Pampas, que en etapas posteriores se desarrollaría con formas, destinos y dinámicas diferenciadas, orientadas en todos los casos a sectores de altos ingresos. Esta modalidad de desarrollo turístico repetía y consolidaba una dinámica de producción urbana coherente y validada por lo que fuera presentado como relato heroico fundacional. Este modo de desarrollo territorial se convertiría también en un mecanismo en la construcción naturalizada de un relato histórico deformado, que se consolidaba poniendo en valor la hazaña inicial y el producto terminado, omitiendo el proceso y la totalidad de los actores sociales que formaron parte.

Autonomía, desarrollos urbanos y planes estratégicos

La década del 70 resultó para Villa Gesell un momento de transformación significativo en su posicionamiento como ciudad balnearia en la costa bonaerense. Como momento de crisis y cambio, se inició una etapa de transición caracterizada por acciones de los pobladores que revelarían un cambio en el rol de los actores, que promoverían una etapa distinta en la organización jurisdiccional.

Villa Gesell había atravesado un primer momento de expansión urbana, demográfica y turística que motivo en su propietario mayoritario la necesidad de escribir la historia de su hazaña. Esta decisión finalmente se reflejó en dos textos, los cuales superviso de cerca, que constituyeron (y aún constituyen) el núcleo duro de los relatos históricos sobre la ciudad. Se trata de “El Domador de Médanos” de Dante Sierra en 1969, y de “La Historia de Villa Gesell” de Omar Masor, publicado en 1975. El mismo Gesell pagó por su elaboración, con el objetivo de que reelaboraran la historia oficial de la fundación, tal como él había proyectado.

El crecimiento urbano y la transformación que atravesaba la ciudad fue uno de los puntos que hizo que los propietarios de las tierras entraran en conflicto con las autoridades de la localidad cabecera del partido de General Madariaga. El trazado longitudinal y las edificaciones en paralelo a la línea costera que habían impulsado los desarrolladores inmobiliarios durante los últimos años en Villa Gesell, propiciaba la especulación sobre los loteos y la tendencia del crecimiento urbano, generando plusvalía en los lotes adquiridos que aún no tenían construcción debido a los servicios urbanos con los que contaban. Ante esta lógica de producción urbana, el municipio intentó implementar un Plan de Ordenamiento Urbano, a fin de consolidar la urbanización con esa limitación reglamentaria, generando un freno a los nuevos loteos que se producían hacia el sur. Esta decisión fue comunicada como una amenaza para el crecimiento económico para la comunidad en su conjunto, tanto prestadores de servicios, operarios, trabajadores como inversores, aunque el impacto en la vida cotidiana de cada sector no fuese el mismo. Desde la Sociedad de Fomento se organizó un movimiento denominado Geselazo. Dirigidos por una comisión integrada por los principales prestadores de servicios, aquella segunda corriente migratoria que había llegado décadas atrás, que en ese momento ya se identificaban como los habitantes de Villa Gesell, se movilizaron hacia la municipalidad de Madariaga (figura 8). Con esta movilización, entre otras acciones, lograron dejar sin efecto la ordenanza que regulaba la nueva zonificación.

En respuesta al plan de ordenamiento urbano que había sido frustrado, Carlos Gesell implementó una estrategia comercial que denomina Plan Galopante, donde estipuló la reducción del 50% del valor del terreno si la edificación se terminaba en un plazo de 6 meses, intentando contrarrestar la lógica de aquellos compradores que solo buscaban beneficiarse con la reventa de los terrenos una vez que los servicios urbanos habían llegado a la zona (Figura 9). El resultado de este plan fue un incremento del crecimiento de los sectores edificados de la ciudad. Este crecimiento fue caracterizado por la heterogeneidad de las decisiones particulares de los inversores, no organizado en función de una densidad especialmente planificada que estructurara la expansión y a su vez previera la incorporación de todas las áreas urbanas. Como resultado, la población ascendió a 6341 habitantes, consolidando un área central y extendiéndose hacia el sur en forma paralela a la costa como sectores destinados al turismo y a los propietarios de mayores recursos, al tiempo que la población estable, empleados y obreros, se relocalizaron en el sector oeste, dado el alto costo de vida que implicaba estar cerca de la centralidad.

Las siguientes oleadas de pobladores de bajos recursos fueron estableciéndose sucesivamente en terrenos de la franja oeste de la ciudad, relativamente desprovistos de interés turístico e inmobiliario por su lejanía del mar y por la falta de infraestructura. Se trató, en buena parte de los casos, de personas o familias de regiones económicamente deprimidas del país (provincia de Buenos Aires, provincias de las regiones Noroeste y Noreste y en menor medida del resto de la región), atraídas por la abundancia de puestos de trabajo y por la gran actividad económica de la ciudad durante la temporada. Finalizada la misma, muchos de ellos decidieron apostar al excedente generado de la temporada estival que, sumado a otras actividades laborales que involucraban diversas variedades de cuentapropismo hiciera posible “aguantar” hasta la temporada siguiente.

Esta década marcó el predominio del paradigma de desarrollo urbano según las variables económicas, más allá de valoraciones ambientales que se dejaron de lado, y habían sido promovidas por la ciudad original proyectada por Carlos Gesell. La ciudad creció en altura, en materiales rígidos y sobre la línea de la costa, incorporando pavimento y balnearios construidos de cemento y hormigón sobre la playa. Ante el crecimiento urbano y poblacional, otros actores sociales se promovieron en el frente de la dirección administrativa y política.

Los integrantes de la Comisión Promotora de la Autonomía Municipal continuaron manifestando la necesidad de romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga, en un proceso que se fundamentó a partir de la alta tributación de la población costera que no guardaba relación con los deficitarios servicios urbanos que la municipalidad disponía en la ciudad. En 1976, en un contexto político represivo, la comisión sostuvo reuniones con empleados de esa gestión municipal, autoridades municipales y provinciales, controlados por la policía de Madariaga, para avanzar en este cometido. La disputa por la autonomía involucraba la lucha por la tierra, siendo que Villa Gesell históricamente había sido considerado suelo improductivo, en comparación con la explotación rural desarrollada en General Madariaga. Aunque la discusión sobre la ampliación de los límites físicos no tuvo curso, el 11 de julio de 1978 se constituyeron los municipios urbanos de Villa Gesell, Pinamar y La Costa, que 3 años mas tarde se convirtieron en partidos, disponiendo de autoridades y recursos propios, alcanzando mayor autonomía para planificar el ordenamiento urbanístico de la ciudad. A partir de esta transformación, el rol de las familias “pioneras” cambió, en el sentido de que fueron otros los actores sociales que se manifestaron para alcanzar la autonomía, y a su vez fue el Estado y sus nuevos protagonistas institucionales locales quienes pasaron a estar al frente de las acciones institucionales que años atrás los propietarios fundadores habían movilizado.

Este logro por parte de la Comisión por la Autonomía Municipal resultó relevante para este momento histórico, ya que propició el inicio de otros desarrollos urbanos al sur del casco histórico de Villa Gesell: Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. Estas tres ciudades turísticas formaron una serie conectada progresivamente por la continuidad de las vías paralelas a la costa, fundamentalmente la avenida 3, arteria que representaba el porvenir fructífero que había tenido la ciudad. En el recorrido de esta vía, las tres localidades de características morfológicas y paisajísticas particulares, constituyeron un paseo particular que remata en la Reserva de dunas, y más al sur, el Faro Querandí.

El desarrollo en Las Gaviotas comenzó en la década del 80, como una pequeña villa balnearia, ubicada entre Mar de las Pampas y Mar Azul, cuyo trazado responde a un diseño de cuadrícula rectangular, formado por 77 manzanas. El diseño urbano de Mar Azul, la ciudad más antigua de las tres, también respondió a este tipo de trazado cuadricular. Estas ciudades fueron objeto de inversiones inmobiliarias que coincidieron con el plan de convertibilidad de los años 90 y 2000. En 1981, se aprobó la planimetría de Mar de las Pampas, dando lugar tiempo después a la apertura de calles y comercialización de parcelas. El mayor crecimiento urbano se registró después del año 2000, con un código de ordenamiento urbano que impidió construir edificios que superen la altura de los árboles, su tejido se caracterizó por calles adaptas a la topografía de los médanos, dando lugar a un paisaje característico y particular.

El sector promotor de la autonomía estuvo conformado por medianos empresarios y comerciantes, sobre todo de los sectores hotelero, gastronómico e inmobiliario, a los que se sumaban algunos profesionales. Estos actores registraron un peso considerable en la vida económica e institucional de la ciudad, con una presencia creciente y una influencia cada vez mayor en el nuevo municipio, sobre todo durante los años posteriores a la vuelta de la democracia. En ese proceso, los candidatos a intendente surgieron mayormente de este sector, o bien accedieron al poder con su apoyo, permitiéndoles conservar el control político de la ciudad. Esto implicó que los intendentes electos obtuvieran y conservaran su legitimidad en tanto pudieran contar con el apoyo de estos sectores económicamente prominentes, aspecto que incidió directamente en el desarrollo urbano de las áreas de la ciudad que habitaban.

En los últimos años, el proceso de crecimiento del Municipio de Gesell ha complejizado sus manifestaciones en el territorio. Desde el punto de vista urbanístico, corresponde mencionar al menos dos cuestiones centrales que formaron parte de la agenda política local como producto de la movilización social y algunos reflejos observables en la gestión estatal local: la promoción de un grado mayor de equidad en el acceso a la ciudad, y el diseño sustentable de estrategias productivas que activen la economía durante todo el año. Con respecto al primer punto, las desigualdades se agudizaron luego de 2000 y el padecimiento de los sectores populares en Villa Gesell se ha observado en el incremento del número de asentamientos informales en el Oeste de la ciudad, y en otros sectores del Municipio. Según el censo realizado por Techo en 2015, se tratan de 1385 familias que viven en 7 asentamientos informales, que forman parte del proceso de producción y reproducción urbana. En estos barrios ese proceso ha sido más acelerado que la capacidad del gobierno local de brindar a todos la misma condición de acceso a los beneficios de la vida urbana, conformando un grado de fragmentación desigual que requiere de acciones sociales tendientes a la integración y la equidad socio territorial.

En el mismo sentido, la posibilidad de acceso al suelo de los sectores populares ha sido decreciente, en relación con el aumento de la cantidad de habitantes por unidades domésticas. Este aspecto implicó un proceso lento de microdensificación de los barrios obreros localizados al Oeste. En los mismos sectores, se ha repetido la dinámica de migración estival de la población estable, que alquila sus casas y se moviliza a otras más alejadas de la playa o en los fondos de los lotes propios.

Hacia principios del siglo XXI, podemos hablar de un proceso de heterogeneización, complejización y fragmentación que coloca prácticamente a la mitad de sus habitantes en condiciones de precariedad habitacional y estructural. Simultáneamente, se han producido en las últimas décadas grandes desarrollos inmobiliarios privados, territorios inaccesibles para los pobladores de la ciudad, propios del modelo de desarrollo privatista del territorio, que exacerba las desigualdades, subrayando los aspectos mas restrictivos que caracterizan el valor de la propiedad privada como factor privilegiado para el acceso a la ciudad, con los derechos y beneficios que esto implica.

Reflexiones finales

A partir de esta primera aproximación a la restitución de una historia territorializada de Villa Gesell, alcanzamos dos reflexiones vinculadas a las preguntas iniciales de esta investigación.

La idea sobre el relato de ciudad protagonizado por un pionero fundador se instala con un objetivo cultural e identitario para el conjunto de la población y como parte de un desarrollo integral de la ciudad. A partir de las referencias escritas y a los libros biográficos elaborados para elevar la figura de su fundador, se representan dinámicas territoriales, vinculadas al desarrollo y la naturaleza que han sido funcionales a diversos intereses, según el momento histórico y las acciones de los actores en cada tiempo. En el presente, la valorización del emprendimiento individual y de la edificación como motor productivo resultan funcionales a unos pocos, que promueven este tipo de acciones desde visiones que extreman los objetivos de lucro y fragmentación. Aquellos considerados “pioneros” por los relatos de la ciudad, hoy solo actúan como una referencia temporal, dando continuidad a un proceso de legitimación y naturalización de su posición, justificando un modelo de acumulación a partir del crecimiento económico ligado al comercio de tierras, a la especulación inmobiliaria, a la construcción y al turismo. La prosperidad planteada en el momento fundacional de la ciudad se pierde y se visibiliza el empobrecimiento, la fragmentación y el desarrollo desigual que configura dos ciudades y también su naturalización en la conciencia de sus habitantes. A partir de la consolidación hegemónica del relato sobre la historia de la ciudad, se justifica, legitima y prolonga una situación de explotación, en la cual los propietarios viven, prosperan y disfrutan de la ciudad y sus beneficios con el costo del trabajo de miles de personas, quienes, precarizadas, viven en condiciones deficitarias.

Sobre el proceso de producción urbana pudimos comprender a partir de observar los movimientos que los actores llevaron a cabo en este territorio, que el pionero fundador Carlos Gesell no tuvo pretensiones originalmente sobre la orientación que debía tener la ciudad en términos urbanos. Por el contrario, se abocó a promover acciones que favorecieran la explotación de los recursos naturales y la renta del suelo. Este aspecto resultó fundamental para que las familias que se instalaron en la ciudad naciente, consideradas pioneras, reprodujeran esta lógica, transformando la fisonomía natural y la propuesta de vida agreste original. Esto adoptó manifestaciones físicas concretas en distintos momentos: con los emprendimientos productivos iniciales; con las distintas versiones de loteos impulsados por el propietario; entre los años 60 y 70, momento en el cual el conflicto por la construcción sobre el frente marítimo y el crecimiento de edificios en altura no representó un problema urbano, sino la oportunidad para generar recursos para continuar enriqueciendo a los propietarios. Aunque esta no fue la única posición, fue la posición imperante y la que encaminó la tendencia de la producción urbana predominante en la ciudad. Y actualmente, aunque las familias pioneras no tengan una participación explícita o hegemónica en las decisiones político administrativas de la ciudad, no han quedado desvinculados del beneficio de ser propietarios de grandes extensiones de tierras que, por no poseer indicadores urbanísticos, obtienen beneficios al pagar menos tasas de servicios urbanos.

Finalmente, la idea de construir la ciudad como un fin en sí mismo prevalece hasta hoy, argumentando el crecimiento urbano a partir de la necesidad de generar trabajo para la población. Esta idea ha quedado instalada y es funcional al modo de producción de ciudad y, en consecuencia, a las decisiones sobre la planificación urbana, por sobre la provisión de bienes y servicios urbanos para toda la población. Entonces, la idea de fundación de ciudad y el proceso de urbanización de Villa Gesell resultan una consecuencia vinculada a otros procesos políticos en el cual emergen individualidades que representan ideas y valores, que hacen que persistan los relatos fantásticos sobre la construcción colectiva de la ciudad. El proceso de transformación urbana de Villa Gesell se trata de un proceso colectivo invisibilizado, donde existe la decisión de sostener la épica de esa historia que privilegia lo individual y trasciende la propia vida de los pioneros fundadores.

Bibliografía

BENSENY, G. B. (2011) *La zona costera como escenario turístico. Transformaciones territoriales en la costa atlántica bonaerense Villa Gesell (Argentina)*. Tesis de doctorado defendida en 2011 en la Universidad Nacional del Sur.

DADON, J.R. y OLDANI, J.I. (2012) *La construcción del territorio del noreste bonaerense: Patrones de paisaje, desarrollo económico y configuración político territorial.* En <http://www.municipioscosteros.org/articulos.aspx>

GESELL, R. (1993) *Carlos I. Gesell: su Vida*. Segunda Edición - Archivo del Museo Histórico Municipal, Villa Gesell

LEY 3487, Ley de Fundación de Pueblos (1913).

MASOR, O. (1975), *La historia de Villa Gesell.* Bariloche Impresiones. Argentina.

NOEL, G. D. (2012) *Historias de pioneros. Configuración y surgimiento de un repertorio histórico-identitario en la costa atlántica bonaerense.* Historia, AteKNa2, Área de Estudios Pampeano-Patagónicos, ProArHEP, Departamento de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Luján

PALLAVECINO, C. A. y GARCÍA, M. E. (2007), *Las fundaciones de Villa Gesell*. Museo Archivo Histórico Municipal. Editor Printer. Argentina.

PLAN URBANO VILLA GESELL, Etapa diagnóstico. (2018)

SALVARREDY, J. (2014) *Territorialización de la desigualdad en Argentina*. En Jaime, E. (et. al.) *Cuaderno de trabajo N°2.* *Lecturas Territoriales en contextos de desigualdad*. Editorial Proyecto Habitar. Buenos Aires, Argentina.

SANTOS, M. (1997), *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción.* Editorial Ariel S.A. Barcelona, España.

SIERRA, D. (1969), *El domador de médanos.* Talleres Gráficos de la Compañía Impresora Argentina. Buenos Aires, Argentina.

TAUBER, F.; BORNANI L.; DELUCCHi, D. (1998) *Villa Gesell. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.* Universidad Nacional de La Plata. Secretaria de Extensión Universitaria. Dirección de Asuntos Municipales. Argentina

VAPÑARSKY, C. (2000)*. La Aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991.* 1º ed. EUDEBA. Buenos Aires. Argentina.