

De la defensa del mercado inmobiliario a la defensa del médano costero. Gobierno municipal y protesta social en Villa Gesell (1961 y 2011).

Facundo M. Hernández.

Cita:

Facundo M. Hernández (2019). *De la defensa del mercado inmobiliario a la defensa del médano costero. Gobierno municipal y protesta social en Villa Gesell (1961 y 2011)*. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/223>

De la defensa del mercado inmobiliario a la defensa del médano costero. Gobierno municipal y protesta social en Villa Gesell.

Facundo M. Hernández

Eje 4: Poder, conflicto, cambio social

Mesa 49: La ciudad en disputa: grupos, conflictos y dinámicas de producción del espacio urbano.

CONICET-CIGSA-UNMdP

fmhernandez12@yahoo.com.ar

Resumen:

En 1961, una ordenanza aprobada por el gobierno municipal de General Madariaga instituía una reglamentación que procuraba limitar la especulación inmobiliaria que regía el crecimiento urbano en Villa Gesell. No obstante, inmobiliarios y sectores de la sociedad civil se opusieron, argumentando que la norma obstaculizaba el “progreso”. Esto condujo a un conflicto que concluyó con la derogación de la medida e instaló nuevos reclamos frente a otras políticas, hasta obtener la autonomía política de la localidad. Medio siglo después, el modelo urbano es cuestionado por habitantes y turistas, siendo un proyecto turístico-residencial que afectaba un sector dunar el que provocó una movilización en oposición a su edificación. Los activistas fundaron, en 2009, una asamblea en defensa del área afectada, consiguiendo la paralización de las obras. El artículo tiene por objetivo comparar ambos sucesos, contextualizándolos en sus tiempos históricos, hipotetizando que los cambios en las valoraciones del ecosistema costero se deben a una concientización socio-ambiental de una parte de la comunidad que pregona por recuperar una identidad basada en lo “ecológico”. Para los casos históricos se trabajó con diferentes fuentes y respecto al conflicto de 2009 se efectuaron estudios de campo, entrevistas y relevamientos de notas periodísticas y fallos judiciales.

Palabras Clave: geselazo – corporación inmobiliaria – autonomía – conflicto socio-ambiental – ecosistema costero

Introducción:

El presente artículo forma parte de un proyecto de investigación que tiene por objetivo analizar cómo la combinación entre capital turístico e inmobiliario gobierna el proceso de *construcción territorial* en la región litoral marítima bonaerense y qué tipo de problemáticas socio-ambientales y/o socio-territoriales se hacen presentes debido al modelo imperante. Sumado a esto, ante tales problemáticas, nos preguntamos qué tipo de reacciones sociales han surgido en diferentes sectores de las comunidades locales en defensa del territorio, el medio ambiente y/o el patrimonio, desde su propia perspectiva.

El artículo estudia el conflicto territorial en un mismo recorte espacial –a escala local-, en dos épocas diferentes, que expresan cambios en las lógicas y motivos de las disputas abordadas y comparadas. El espacio local en cuestión es la ciudad balnearia de Villa Gesell, emplazada en la costa nordeste del litoral marítimo bonaerense, que se destaca como uno de los principales destinos turísticos de “sol y playa” de la región y de la Argentina.

Los dos momentos históricos señalados corresponden a dos sucesos locales. El primero aconteció en 1961, año en el que fue cuestionada una medida ejecutada por el Ejecutivo Local (con cabecera en General Madariaga) por sectores que la caracterizaban como perjudicial para los intereses del mercado inmobiliario y de la industria de la construcción, que funcionaban como ejes de la surgente economía local. Este suceso inauguró un período en el que se iniciaron los reclamos por la autonomía municipal de Villa Gesell que tuvo su máxima expresión en 1970 (con la movilización conocida como el “geselazo”) y que continuó en los años posteriores con la formación, en 1975, de una comisión que trabajaba para la fundación de un municipio propio, y concluyó con la firma del gobierno de facto de la provincia de Buenos Aires que declaraba la creación del Municipio Urbano de Villa Gesell en 1978. El segundo hecho aconteció medio siglo después, en el año 2009, en el que se organiza parte de la sociedad local, entorno a una asamblea ciudadana, para oponerse a una intervención en el territorio de emprendimientos privados en el frente costero y a la connivencia del Estado Municipal con el empresariado.

El objetivo del trabajo es comparar ambos sucesos, contextualizándolos en sus tiempos históricos. Cabe destacar que no se trata de comparar los conflictos entre comunidad local y gobierno municipal como hechos aislados, sin conexión o continuidad alguna. En efecto, el reclamo en 1961 para que se derogue una medida ejecutada por la administración local sentó parte de las bases argumentativas de las movilizaciones y protestas posteriores acontecidas en la década de 1970. Y la consolidación de una alianza entre diferentes sectores de la sociedad local en defensa del modelo capital turístico - inmobiliario, trajo consecuencias al generar serios desajustes en la relación “sociedad geselina y turistas – ambiente costero”. Estas, son tratadas por nuevas organizaciones

locales que desde la primera década del siglo XXI cuestionan el modelo que el régimen político municipal autónomo ha contribuido a consolidar.

Como supuesto, planteamos que: “los cambios en las representaciones y valoraciones de la costa marítima se deben a una mayor concientización socio-ambiental de una parte de la sociedad, que se evidencia en un proceso de *patrimonialización* promovido *por abajo*, como ensayos o iniciativas tendientes a la *democratización del territorio*¹”. Se trata de un cambio en la concientización generacional, estimulada por un retorno al “mito” instalado en Villa Gesell, desde su fundación, que lo propone como destino turístico ligado a la preservación de espacios naturales; e incitada como reacción al impacto socio-ambiental generado por ciertas formas de materialización del capital urbano-turístico en el ecosistema litoral de la localidad y la región.

Marco Teórico.

Lo que estudiamos es la *construcción territorial*. Esto implica que lo que estamos abordando, en forma general, es un proceso histórico en el que un grupo social se apropia, material y simbólicamente, de un espacio. La construcción son todas las intervenciones pasadas, el resultado actual de las primeras y la proyección de la sociedad a futuro en el territorio. En el momento que se abandona el gobierno de las fuerzas naturales para que intervengan, en mayor medida, las fuerzas sociales, acontece aquello que Bozzano² propone como *pacto fundacional*. Por tal motivo, el territorio está definido, *per se*, socialmente.

Nuestro trabajo se apoya en la afirmación de que el territorio se construye como proceso diacrónico y adquiere sus características actuales como resultado de esa historia que está contenida en él, que es “ambiental” y “social”, ambas mutuamente condicionadas, en cooperación y tensión. La construcción del territorio es el resultado de las formas acumuladas, descartadas e incorporadas sobre las cuáles las diferentes generaciones han organizado ese espacio al que tienen acceso, poder y control. Esto no implica que la *territorialidad*³ se manifieste con la sociedad actuando en conjunto con el mismo grado de control, sino que son determinados actores los que tienen una mayor injerencia sobre ese “orden territorial”. Esto nos habilita a decir, que hay actores sociales ejercen su territorialidad sobre otros, mediante el consenso, la manipulación, la imposición, entre otras formas. Basándonos en Gramsci⁴, decimos que el poder que obtienen, detentan y administran les permite a determinados grupos sociales o individuo ser *actores hegemónicos* en el proceso de construcción territorial; mientras que otros, sujetos de control de los primeros, se vuelven *actores subalternos*. Estos últimos, pueden, en algún u otro momento, desplazar, o al menos intentarlo, a los

¹ Dos Santos, Boaventura; “Democratizar el territorio, democratizar el espacio”; *Marxismo Crítico*; 3 de febrero de 2014.

² Bozzano, Horacio; *Territorios posibles. Procesos, lugares y actores*; Buenos Aires; Lumiere; 2009.

³ Sack, Robert; *Human Territoriality*; Cambridge; Cambridge University Press; 1986.

⁴ Gramsci, Antonio; *Antología*; Buenos Aires; Siglo XXI; 2014.

hegemónicos a través del conflicto, la pugna, transformándolos en ese período de tensiones en *actores contrahegemónicos* al orden territorial.

En función de los objetivos, el encuadre teórico del trabajo se basa en un encuentro interdisciplinario en el que se congregan la *microhistoria*, la *geografía crítica* y la *ecología política*. La *microhistoria* nos aporta esa reducción de escala en los estudios históricos, al estudiar los acontecimientos en municipios, poblados, parroquias. Es, en términos de González⁵, “la historia de la patria chica” que se ocupa de indagar los avatares de un *terruño* desde su fundación hasta su presente actual; se interroga por los sucesivos actores que forman parte del entramado social, su cambios históricos y las acciones de la comunidad; incorpora la geografía, los modos de producción y el patrimonio del municipio, destacando los valores de los distintos tiempos.

La *geografía crítica* nos provee las herramientas para una comprensión del espacio como producto social y como tal, sujeto a relaciones de poder y a los modelos producción. Dentro de la *Teoría Crítica Social*, esta corriente geográfica coloca al espacio en el centro del análisis de los mecanismos de dominación, no sólo en su función física de soporte, de marco en el que se desenvuelven las acciones humanas, sino como un productor a su vez de significados que reproduce mecanismos sociales y económicos⁶. Aporta a un “giro espacial” en los estudios sociales, al proponer, en forma dialéctica, que el espacio no constituye únicamente un escenario pasivo sino que, por el contrario, actúa sobre la sociedad⁷. En nuestro caso de estudio, el mercado inmobiliario y el turístico conforman un único proceso que gobierna la producción de espacialidades en Villa Gesell. No obstante, el espacio no intervenido, de apariencia natural y disponible o tierra baldía, y los significados que le atribuye parte de la comunidad, condicionan las acciones tendientes a introducir nuevos objetos reproductores del modelo hegemónico, ejecutadas por aquellos que controlan las fuerzas de producción urbano-turística y la superestructura que lo legitima.

Por último, incorporamos la *ecología política*, debido a que lo interesante del análisis comparativo de los hechos históricos abordados, es cómo se invierte la racionalidad y el sentido de pertenencia en el sector de la sociedad local, que podemos enmarcar como “activistas”. La ecología política nos provee de contenidos para analizar los procesos de significación, valorización y apropiación de lo que la comunidad define como parte del acervo “patrimonial” a proteger. Los conflictos socio-ambientales se plantean, en esta corriente, en términos de controversias derivadas de formas

⁵ González, Luis; *Otra invitación a la microhistoria*; México; Fondo de Cultura Económica; 2011.

⁶ Gintrac, Cécile; “Las aportaciones de la geografía radical y la geografía crítica anglosajona a la teoría urbana”; *Urban*; 6; 2013; 53-61 pp.

⁷ Soja, Edward; *Postmodern Geographies*; Londres; Verso; 1989.

diversas y muchas veces antagónicas de significación de la naturaleza, donde los valores políticos y culturales desbordan el campo de la economía política⁸.

Metodología.

Se utilizaron diversas fuentes históricas, como la ordenanza municipal sancionada en 1961 que instaló el conflicto en aquel año, las notas de prensa de época y el comunicado oficial de la Corporación de Rematadores y la respuesta del intendente. Otra fuente importante es la ordenanza de 1970 que agudiza la tensión el gobierno municipal y parte de la comunidad local de Villa Gesell. Se suman recortes periodísticos de revistas de época en el que se menciona la movilización de 1970, la creación de una comisión pro-autonomía en 1975 y el decreto-ley que funda el municipio de Villa Gesell en 1978. Cabe destacar que la mayoría de los documentos y relatos fueron extraídos del Museo y Archivo Histórico Municipal⁹.

Respecto al conflicto iniciado en 2009 se realizaron trabajos de campo en el área en disputa, entrevistas semiestructuradas a integrantes de la asamblea ciudadana, relevamientos de notas periodísticas en la prensa escrita, digital y audiovisual. A esta información relevada, se suma el proyecto del complejo habitacional y la urbanización privada que desencadenaron la pugna en el 2009. Como fuente destacada se analizó la causa 6.759/2010 a cargo del Juzgado Provincial de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 1 del Departamento Judicial Dolores y el fallo judicial de la misma dictado en el 2012.

Sobre las motivaciones del pacto fundacional de Villa Gesell.

El *boom* inmobiliario de la costa bonaerense que acontecía, sobre todo, en Mar del Plata, se expandió a nuevos espacios a mediados de la década de 1940, fundando nuevas localidades especializadas en la oferta turística, pero con otros formatos que auspiciaban nuevas prácticas que respondían a una tendencia a la diversificación del producto turístico. Los intentos fallidos de fundar balnearios fines de siglo XIX y principios del XX en el sector costero que comprende la *Barrera Oriental de Médanos* (BOM) fueron superados por nuevos emprendedores que buscaron desarrollar nuevas áreas costeras para un creciente mercado turístico. El primer emplazamiento en dicha zona fue Villa Gesell, fundada en 1931 en la costa marítima del partido de Gral. Madariaga. El asentamiento fue perfilado no como un intento de imitación de las emergentes urbes balnearias, tampoco se inspiraba en las villas balnearias selectas del siglo XIX emuladoras de la moda europea, sino que su fundador, Carlos Gesell, buscaba implantar un modelo de desarrollo urbano-turístico de

⁸ Leff, Enrique; "La ecología política en América Latina: un campo en construcción"; *Sociedade e Estado*; 18, 2; 17-40 pp.

⁹ Además, se reunió parte de la bibliografía local para dar cuenta, en forma general, del proceso de construcción territorial, haciendo énfasis en el *pacto fundacional*, básicamente, por las implicancias y repercusiones que aún preserva en el presente las ideas pioneras, sobre todo en el "deber ser" del territorio.

cualidades propias, adaptado al ecosistema litoral, de intervenciones territoriales de bajo impacto, en el que predomine una artificialización con objetos naturales. Se perfila como destino turístico orientado hacia un turista de clase media que valore el gobierno de un escenario y escena natural, al cual contribuya con su conducta y prácticas.

El esquema del pacto fundacional de Villa Gesell fue inaugurar un modelo de convivencia e interacción más armónica entre *comunidad local – colectivo turístico y ambiente costero*, conjugando ambos sistemismos (los producidos en el sociosistema y en el ecosistema) para que se elabore un paisaje donde sea posible percibir los elementos naturales de la costa, sin objetos urbanos ostentosos o densos que obturen dicha perspectiva. Cabe aclarar que no se trató de un modelo orientado a desalentar o poner límites a las formas expansivas del capital inmobiliario, sino a estimular su reproducción a través de un proceso de acumulación y rentabilidad reduciendo los impactos en el ambiente costero en comparación con otros asentamientos. C. Gesell no priorizó el medio natural por sobre el mercado inmobiliario, sino que mediante elementos naturales intervino el territorio para inmovilizar el sustrato arenoso, condición necesaria para el capital urbano-turístico, y así no reiterar el fracaso de Montecarlo (proyectada en 1912) y Ostende (1913) que fueron sepultadas por las arenas.

El caso de Villa Gesell puede ser abordado desde una concepción *mítica e idealizante*, en la que se exalta el espíritu emprendedor de su fundador; o desde una interpretación crítica, en la que se estudia el fenómeno turístico y urbanístico a la luz de los intereses del sector inmobiliario. En la primera línea de trabajos destacamos el de Castellani¹⁰ quién le atribuye a C. Gesell la condición de “pensador” de lo urbano, destacándolo como un innovador en el campo de la urbanización de áreas litorales. Considera que su obra y pensamiento se basa en su capacidad de acción y su visión de un desarrollo que define como “armónico”. Los valores urbanos instituidos por C. Gesell se transforman, en esta línea, en la vara por la que se mide el desarrollo local presente, siendo todo planteamiento cercano a su postura favorable para el desenvolvimiento del balneario y lo que se distancia perjudicial¹¹. Se trata de planteamientos anclados en cierto conservadurismo localista, que podemos emparentar a los atributos conceptuales del regionalismo definido por Castro¹², esto es, la representación socio-espacial instalada por elites o caudillos. Esta concepción se vuelve un obstáculo que cierra la posibilidad de contribuir con nuevos diseños que podrían aportar a resolver

¹⁰ Castellani, Luis; “El pensamiento urbanístico de Carlos Gesell”; *Ciudad, Paisajes, Turismo. Frentes Urbanos Costeros*; Dadon, José (ed.); Buenos Aires; Nobuko; 2011; 113-120 pp.

¹¹ Obsérvese que en el siguiente párrafo Castellani (op.cit, p. 113) expresa con claridad la perspectiva idealizante: “...*La figura de Don Carlos Gesell representa para Villa Gesell una ventaja comparativa con respecto a otras ciudades turísticas, no solamente por su personalidad, que lo llevó a trasladarse junto a su familia y centrar todas sus expectativas en un lugar notablemente inhóspito, sino sobre todo por su pensamiento, que no era ciertamente elaborado en gabinetes de estudio ni en una mesa de dibujo. Era un pensamiento que se desarrollaba junto a la acción, como actúa la naturaleza. Para quienes lo valoramos, la ciudad crece en calidad, es decir, aumenta su valor distintivo, en cuanto sigue las ideas de su fundador; y por el contrario, su valor decrece a medida que se aleja de ellas. Según nuestra opinión esa es la clave para una estrategia de crecimiento...*”.

¹² Castro, Iná Elias; *Mito da necessidade. Discurso e prática do regionalismo nordestino*; Rio de Janeiro; Bertrand; 1992.

las problemáticas territoriales emergentes, derivadas de las necesidades expansivas del sector inmobiliario-turístico que no fueron resueltas con anterioridad. No obstante, nuestra crítica a las posiciones idealizantes y conservadoras no nos conduce a desconocer las innovaciones introducidas a la región por C. Gesell.

Villa Gesell en los 50' y 60': la defensa a la expansión inmobiliaria.

Si bien en las primeras décadas de existencia Villa Gesell (30' y 40') definió un perfil de villa balnearia agreste y forestal, en los años 50' ya contaba con más de 300 unidades de vivienda y, aproximadamente, 400 habitantes estables¹³, 200 plazas hoteleras y parahoteleras, a las que se suman las 800 plazas estimativas del turismo residencial¹⁴. En el asentamiento, la mayoría de los objetos urbanos implantados se vinculaban de alguna forma con el turismo. Esto es, en esencia, la dimensión espacial del *monocultivo turístico*¹⁵ que define Mantero¹⁶.

A partir de la década de 1960, el capital urbano-turístico adquirió un impulso mayor al mejorarse las rutas de acceso a Villa Gesell a través de la obra pública, ya que se realizaron los trabajos de asfaltado en la RP 74 permitiendo una comunicación más fluida con Buenos Aires y el resto del país. El desarrollo urbano-turístico también repercutió en la población local que creció sostenidamente¹⁷, siendo la construcción el sector más demandante de trabajo para todo el año. En estas décadas, se consolida la morfología urbana caracterizada por la *cuadrícula irregular*, adaptada al terreno medanoso, que C. Gesell planificó en los sectores próximos a la playa. Por ende, son los que adquirieron un mayor valor inmobiliario –*renta diferencial urbana tipo I*– al transformarse en medios de producción para la economía turística. En cambio, los fraccionamientos distantes de la costa, siguieron un trazado rectilíneo, de *plano damero* o *cuadrícula regular*, que predomina en los pueblos y ciudades pampeanas y en la mayor parte de la Argentina. En estos sectores de Villa Gesell se radicaron pobladores permanentes de menores recursos, sobre todo trabajadores inmigrantes. Como destaca Ackermann¹⁸, la localización y la trama espacial de los sectores loteados estaba asociada a las características socio-económicas de sus ocupantes y a las actividades que ejercían. En el caso de Villa Gesell, lo singular era (y lo sigue siendo) el contraste entre la

¹³ Palavecino, Claudia y García, Mónica; *Las fundaciones de Villa Gesell*; Villa Gesell; Printer; 2007.

¹⁴ Benseny, Graciela; “Uso y manejo de los recursos costeros en Villa Gesell, Argentina”; *Actas del 5to Congreso Latinoamericano de Investigación Turística*; 1; 2012; 1-20 pp.

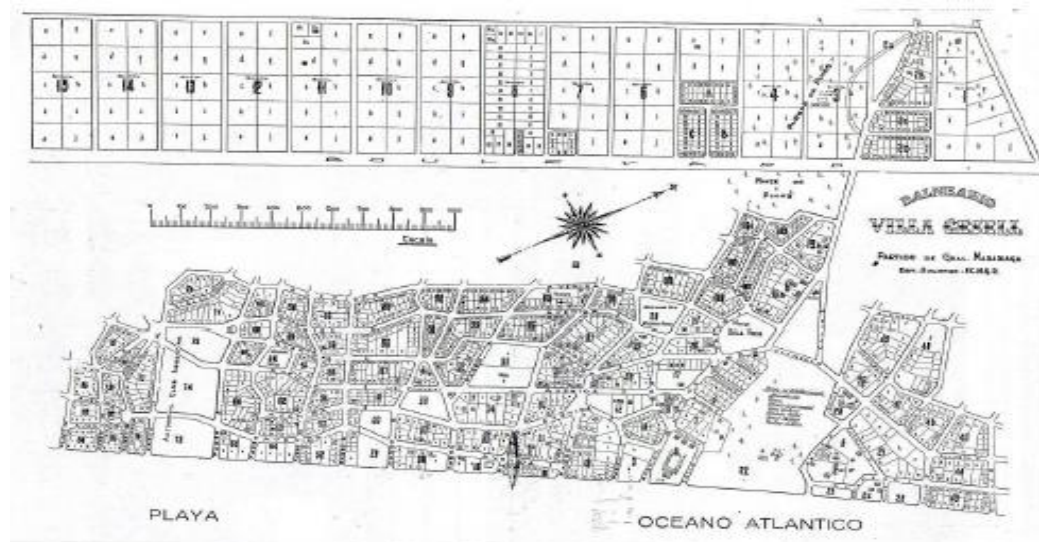
¹⁵ Dicho término refiere a la dependencia de las economías locales respecto a la actividad turística y cómo esto se transfiere a la estructura socio-espacial.

¹⁶ Mantero, Juan Carlos; “Urbanización y balnearización del litoral atlántico”; *Manual de Manejos Costero para la Provincia de Buenos Aires*; Isla, Federico y Lasta, Carlos (eds.); Mar del Plata; Eudem; 2011; 167-205 pp.

¹⁷ Un dato contundente de este crecimiento demográfico es que las mediciones del Censo Nacional de 1960 registraron que la población en la villa balnearia creció en una década un 243,5% y entre 1960 y 1970 lo hizo en un 288.7%, mientras que en este último período el crecimiento de la provincia de Buenos Aires fue del 29,6% (INDEC, 2012).

¹⁸ Ackermann, Gabriela; “El desarrollo urbano en las costas de la Pampa y la Patagonia”; *Ciudad, Paisajes, Turismo. Frentes Urbanos Costeros*; Dadon, José (ed.); Buenos Aires; Nobuko; 2011; 51-80 pp.

morfología urbana del área con vocación turística respecto a la que proveía la fuerza laboral que construía la primera (Plano 1).



Plano 1. Plano Catastral de Villa Gesell (1965).
Fuente: Municipalidad de Villa Gesell.

El desarrollo del turismo trajo aparejado una mayor especulación inmobiliaria. El negocio era rentable debido al bajo costo de adquisición en un primer momento y el incremento de la cotización del lote en pocos años. En función de esto, como en el resto de la región, los inversores aguardaban (especulaban) a que las condiciones de comercialización mejorasen, y así retenían en propiedad los lotes adquiridos, hasta que el momento fuese el indicado para la venta. Por lo general, la instancia espacio-temporal más idónea era cuando aconteciese una menor disponibilidad de terrenos en venta y el proceso de ocupación efectiva se desarrollase a través de la edificación en los lotes. Este mecanismo ralentizó la ocupación efectiva de Villa Gesell, debido a que se trató de una acción expansiva en el espacio, y concentrada en pocos agentes, que promovió expectación de ventas futuras en función de las inversiones que efectúen otros compradores, muchos de los cuales estaban en la misma estrategia. Esto derivó en un retraso en las cotizaciones y ganancias en los tiempos esperados. Esta circunstancia trajo aparejada una problemática para el municipio de Gral. Madariaga, ya que el mismo invertía fomentando el poblamiento urbano, ampliando los servicios urbanos, como calles, extendido de la red eléctrica, para que estuviesen disponibles en los lotes y facilitarían la construcción en los mismos. Sin embargo, la obra pública terminaba siendo funcional al incremento del valor de la tierra urbana (lotes con servicios), pero no activaba de la misma manera la construcción edilicia.

Lo analizado en el párrafo anterior supone un proceso contradictorio del capital urbano-inmobiliario que se genera por la sobreacumulación de inversiones especulativas que no materializan un sistema de objetos concretos y tangibles. El loteo como valor en sí mismo, desde esta óptica, es un sistema de objetos proyectivo que presupone que en “algún” momento se edificará. Lo que se presenta

como una contradicción es que el valor de la tierra urbana no se modifica, únicamente, conforme pasa el tiempo, sino que el incremento exponencial de la misma alcanza sus mayores niveles cuando escasea, conforme se presenten otras inversiones y mejoras o se multiplique la edificación en altura, por ejemplo *-renta diferencial urbana tipo 2-*. Entonces, si en la comercialización del conjunto de lotes de un asentamiento la mayoría de los inversores especularan, el precio de la tierra no sufrirá grandes modificaciones y la proyectada capitalización de la tierra no se efectuará, quedando el conjunto del espacio loteado como baldío, esto es, como urbanidad *inconclusa*¹⁹.

El problema de la especulación fue puesto en la mira por el gobierno municipal de Gral. Madariaga en 1961. La administración del intendente radical Lucio Jorge comprende que la presión de los actores inmobiliarios en Villa Gesell a que se realicen obras consistía en estimular el negocio sectorial basado en la especulación y no en la construcción. El funcionario decreta, mediante Ordenanza Municipal No. 96/1961 un “Plan Regulador Urbano” del partido, en el que se dictamina para Villa Gesell que: “...solamente podrán ser aprobados nuevos proyectos de ensanche de centros de población permanente o turístico, cuando se hallen edificados no menos del 75% de las parcelas de tierra habilitadas...”. Además, prohíbe las subdivisiones para evitar la multiplicación del proceso especulativo²⁰.

La respuesta de la corporación inmobiliaria fue rápida, ya que dicha normativa afectaba sus intereses a causa de que limitaba la expansión física del capital inmobiliario. La *Corporación de Rematadores*, con asiento en Buenos Aires, envió una carta que fue entregada al intendente y reproducida en los medios de comunicación. En la misiva, manifestaron su repudio a la medida, exigiendo su derogación, acusando al gobierno municipal de “estatismo malsano”²¹, y de no reconocer el espíritu patriótico de los “urbanizadores” (*la oligarquía urbana*):

“..Esta Corporación ha tomado conocimiento de la ordenanza recientemente sancionada en ese municipio, referente a la aplicación de la prohibición de las subdivisiones y se permite hacer llegar a Usted su honda preocupación por medida de tanta trascendencia y gravedad, que a nuestro juicio ha de ser altamente perjudicial para los intereses del Partido, y para su población, como también para los propietarios grandes y chicos e incluso para los mismos intereses comunales...”; “...Es el estatismo malsano que extiende su mano nefasta para crear el caos. Parecería que pasiones nada edificantes se hubieran desatado denostando a los urbanizadores, creadores de esos maravillosos centros balnearios a quienes debemos veneración y aclamación patriótica por sus geniales obras...” Carta de la Corporación de Rematadores al intendente de Gral. Madariaga, Buenos Aires, 20 de Julio de 1961.

El intendente responde al cuestionamiento señalando que había desinformación en el planteamiento de la *Corporación* y defiende su posición respecto a la necesidad de un rol activo del Estado en la

¹⁹ Esto aconteció en buena parte de los asentamientos balnearios. En algunos casos, la especulación reprodujo un paisaje de descampado en los asentamientos balnearios que actualmente sigue vigente, donde los precios de la tierra están deprimidos en comparación a otros. En cambio, en los balnearios de mayor tasa de desarrollo urbano-turístico, el precio de la tierra se incrementó conforme aumentaba la construcción y escaseaba su disponibilidad.

²⁰ Teniendo en cuenta que en la actualidad se elaboran leyes y ordenanzas que *a priori* exponen como objetivo contener la expansión de la especulación inmobiliaria en el litoral marítimo bonaerense, la normativa, promulgada 58 años atrás, es una evidencia de que ya en ese tiempo había una preocupación respecto a los efectos negativos que reproducía el capital inmobiliario en la costa marítima afectada a las formas combinadas de capital inmobiliario y turístico.

²¹ Resulta interesante ver en estos planteamientos una “adelantada” perspectiva neoliberal en las ideas que se deslizan en el discurso, que no presenta mayores diferencias respecto a los enfoques más contemporáneos de gobernanza municipal empresarial fundamentados en la idea de que la intervención estatal es un obstáculo para el desarrollo.

planificación del desarrollo. Agrega que hay cierta ignominia en los reclamos vertidos en la carta, ya que los servicios suministrados por el Estado son de tarifas bajas. En este punto, pone en evidencia que la ganancia del sector mejora, en parte, mediante las mejoras que facilita la obra pública.

“...Sólo una estrechez de miras o una falta absoluta de información, puede hacer afirmar que en nuestro Partido nada se ha hecho o se hace desde el gobierno comunal; que la acción estrictamente privada lo hizo todo, absorbiendo para sí la cultura, la fe, el entusiasmo, el espíritu de empresa y el coraje; que jamás se contó con ninguna clase de ayuda, sin presiones políticas ni estatales, sin molestias ni perturbaciones, por parte de quienes, lobos frente al manso cordero, se dedicaron a cobrar impuestos de cifras siderales. Jamás he creído que el esfuerzo privado puede hacerlo todo, ni que es privativo de su esfera la exclusividad del bien común; conozco, en cambio y veo todos los días, cómo el pueblo sufre la incomprensión de quienes amasan sus fortunas sobre el dolor y sacrificio del pueblo...”; “...El arreglo de calles: ¿conocen que hay equipos especialmente destacados al efecto? Inercia estatal, ¿en qué?, ¿sobre qué?, ¿o el estado debe enriquecer al sector privado? Servicios: ¿Sabe esta Corporación que los hay de limpieza, sanitarios, matadero, de teléfono, de Correos, cooperativas de luz y agua corriente?...”; “...Impuestos: No tenemos mil, como dice la Corporación, sino los mínimos; y así y todo, se pagan mal...”. Carta del intendente de General Madariaga en respuesta al reclamo de la Corporación de Rematadores (1961)

La Ordenanza Municipal no limitaba la urbanización sino que la promovía con ciertos objetivos, desalentando, en parte, algunas prácticas especulativas que hegemonizaban el proceso de producción de espacialidades urbanas. Sin embargo, parte de la comunidad local entendió que la medida municipal paralizaría la construcción, que los inversores se irían y los trabajadores perderían su trabajo. Esta tensión inaugura un período en que parte de la comunidad gesellina ve como una salida la escisión de Gral. Madariaga, objetando que el crecimiento urbano de la ciudad no correspondía con una cabecera político-administrativa inserta en una economía rural (ganadera). La alianza entre los inmobiliarios, fundadores, “fuerzas vivas”, comerciantes y trabajadores, lograron que el gobierno de L. Jorge dejara sin efecto la medida.

Frente a esta coyuntura, C. Gesell diseña un modelo alternativo al municipal para favorecer la ocupación efectiva del territorio mediante la edificación, al que denominó “Plan Galopante”. Este fue el método para comercializar sus tierras a través del cual el nuevo propietario de un lote que edificara una vivienda en un plazo de seis meses de adquirida la tierra (contado a partir del pago de la primera cuota) se beneficiaba con un descuento del 50% sobre el precio total de venta²². Lo que buscó el fundador “patrono” de la ciudad era combinar mecanismos de financiación con estímulos económicos para incentivar la construcción. No obstante, conforme los lotes eran demandados y ocupados, siguiendo la racionalidad del mercado, el precio de los mismos crecía y ensanchaba la brecha entre aquellos que podían acceder y quienes no, al mismo tiempo que amplía la tasa de ganancia de quienes concentraban la tierra (oligarquía urbana). Respecto al tamaño de los lotes, las subdivisiones se efectuaron: los de mayor extensión se dividieron. El resultado fue una superficie promedio de los terrenos de 400m²³. Con el “Plan Galopante” a fines de la década de 1960 se incrementó la construcción: tanto para el alquiler temporario como para la vivienda permanente.

A medida que la economía turística se complejizó y demandaba mayor atención del sector público, los municipios rurales que tenían en su territorio asentamientos balnearios, que crecían

²² Palavecino y García, op.cit.

²³ Benseny, op.cit.

demográfica, urbana y turísticamente, se vieron pronto desbordados a medida que se consolidaba un territorio ajeno a la gestión local y distante de sus posibilidades. En Villa Gesell, la disociatividad entre una realidad urbana y turística y un gobierno rural condujo a una agudización de la crisis política con la administración municipal en la década de 1970.

El “Geselazo” de 1970 y la autonomía municipal de 1978.

En Villa Gesell se reclamaba la división y autonomía territorial en la medida que la tensión con el gobierno de Gral. Madariaga se acentuaba. En 1969, el gobierno dictatorial de la provincia de Buenos Aires²⁴, encomendó al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad la elaboración de un plan de zonificación para armonizar el crecimiento acelerado de Villa Gesell. En el mes de octubre de 1969, el gobierno de facto local le presenta a su par provincial el “Proyecto Preventivo de Zonificación” (Expediente No. 4046/103/69). El 9 de mayo de 1970, mediante Ordenanza Municipal No. 201, el ejecutivo local aprobó el “Plan” sin las recomendaciones de los arquitectos del “Consejo de Sector de Villa Gesell”²⁵. La zonificación proponía metas difíciles de encuadrar en el desarrollo territorial que habían alcanzado las fuerzas productivas urbanas y turísticas.

El “Plan”, que entraba en vigencia el 1 de junio de 1970, restauraba el problema de la medida de L. Jorge y la acusación de obstaculizar el negocio inmobiliario y de la construcción. Al igual que en 1961, un sector de la comunidad local, ya más numerosa y con un entramado social más complejo, cuestiona la medida. Un día después de la entrada en vigencia del “Plan”, el 2 de junio, se realizó una asamblea en el *Cine Atlantic* (Imagen 1.a) en el que se aprobó como parte del pliego de reclamos la impugnación de la medida y como plan de lucha se resolvió hacer un *paro general local* el lunes 8 de junio y formar una *comisión popular* que sería la encargada de entregar el petitorio al intendente, movilizándolo en caravana de automóviles a la intendencia (Imagen 1.b). Así se produjo lo que se conoció como el “Geselazo” que convocó a 400 vehículos aproximadamente que unieron Villa Gesell y Gral. Madariaga y circularon por las calles de la cabecera con pancartas en las que se denunciaba a la medida de zonificación urbana como tendiente a provocar problemáticas sociales. Por ejemplo, algunos textos declaraban: “*Zonificación preventiva significa: desocupación*”; “*Zonificación preventiva significa: hambre*” (Imagen 1.c).

Mediante el accionar de parte de la comunidad y la intermediación de la provincia se logró la suspensión del “Plan” por 180 días, y fue sucesivamente modificado para una mejor adaptación a los intereses empresariales que estaban afectados en el original. La experiencia de unidad de la oligarquía urbana (los fundadores inmobiliarios) con la burguesía local (constructores), las fuerzas vivas (profesionales), los comerciantes y el movimiento obrero local, llevó a que el “Geselazo” se

²⁴ La Argentina se encontraba bajo la dictadura cívico-militar del Gral. Juan C. Onganía, quien gobernó entre 1966 y 1970.

²⁵ El consejo funcionaba como instancia consultiva, constituida por profesionales de la ciudad balnearia.

transforme en la manifestación más importante en su época de la zona y en una experiencia peculiar en tiempos convulsivos²⁶.



Imágenes 1.a., 1.b., y 1.c.
Fuente: Municipalidad de Villa Gesell.

En 1975, como resultado de la suma de las experiencias acumuladas, se formó la Comisión Promotora de la Autonomía Municipal de Villa Gesell, presidida por C. Gesell y después de tres años, en el día 11 de abril de 1978, se estableció por Decreto-Ley No. 9.024 la autonomía municipal. El gobierno dictatorial de la provincia de Buenos Aires es quién toma la decisión de dar lugar a los argumentos separatistas²⁷ y crea la categoría “Municipios Urbanos”, fundando tres administraciones municipales costeras en la BOM²⁸, entre ellas Villa Gesell, conformadas por la localidad homónima, como cabecera administrativa, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.

La crisis de los 90’, la recuperación y el cuestionamiento a la racionalidad inmobiliaria.

Desde mediados de la década de 1980 hasta principios del siglo XXI, el avance de la frontera urbana-turística se estancó²⁹ conforme el país atravesaba un período económico signado por ciclos inflacionarios y/o recesivos. Se suma la caída de la inversión pública en obras que mejorasen el posicionamiento de las localidades de la región costera en el mercado turístico, producto del ajuste fiscal que repercutió no sólo en las administraciones nacionales, sino que condicionó la actuación de los gobiernos provinciales y municipales, en un marco caracterizado por una descentralización político-administrativa efectuada con una derivación escasa de recursos para su funcionamiento³⁰.

²⁶ Nótese que al “Geselazo” se lo nombra incorporando, al término toponímico, el sufijo “azo”, práctica discursiva con la que se definían las puebladas abiertas por el “Cordobazo” del 29 de Mayo de 1969. No obstante, esta última, es antagónica al caso que estudiamos. El “Cordobazo” se trata de una de las gestas más importantes del movimiento obrero, en unidad con el movimiento estudiantil, que surgió como respuesta a las políticas de ajuste y represión de la dictadura del Gral. Onganía, y se organizó en base a las resoluciones del plenario obrero del Smata en Córdoba que fueron tomadas por el resto de los gremios provinciales aprobándose la realización de un paro de 37hs, con movilización desde las fábricas, irrumpiendo las columnas en las calles y enfrentando a las fuerza represivas.

²⁷ Si bien no formaron parte de los argumentos, que estaban centrados en el contraste de lo urbano con lo rural, las diferencias también se expresaban en un nivel simbólico, ya que los pueblos rurales forman parte de los imaginarios ligados a la tradición y la cultura gauchesca, mientras que los balnearios son asentamientos modernos en los que se reproduce la cultura de playa, de distensión, recreación y descanso, imaginados o mitificados como lugares donde el “deber ser” es estar “feliz”. Esto último, ubica al turista en las antípodas de la representación social del hombre de campo, de vida austera y de largas jornadas laborales en los quehaceres rurales.

²⁸ Además de Villa Gesell, los otros dos Municipios Urbanos son: Pinamar y La Costa. En 1979, se sumaría Monte Hermoso.

²⁹ Si bien el avance de la frontera urbano-turística tiene una naturaleza contradictoria, al menos en términos de sustentabilidad socio-ambiental, su freno derivó en una crisis regional al paralizar el empleo.

³⁰ Vilas, Carlos; *Descentralización de Políticas Públicas: Argentina en la Década de 1990*; Buenos Aires; CLACSO; 2003.

La economía turística nacional fue afectada al implementarse la “Ley de Convertibilidad” (1991) que igualaba el peso argentino al dólar, estimulando el turismo emisor³¹ en los sectores que Svampa³² denomina “ganadores”. Por otro lado, el empobrecimiento de buena parte de los que veranean en el litoral marítimo bonaerense tuvo consecuencias negativas por la caída de la actividad económica, sobre todo en los monocultivos turísticos como Villa Gesell, y por la imposibilidad del capital privado y público de invertir en el mantenimiento o ampliación del equipamiento e infraestructura³³. La situación de “quiebra” nacional, se transfirió en la región como crisis turística y urbana que impactó en el conjunto de la comunidad local al inviabilizar los pequeños y medianos emprendimientos comerciales ligados a la venta de servicios turísticos³⁴.

A partir del 2003, inaugurado el período post-convertibilidad, comienza una lenta recuperación de la tasa de empleo y del poder adquisitivo de los sectores medios³⁵. En esta etapa, la movilidad turística comenzó a recuperarse luego de la caída histórica en la temporada estival de 2002, incrementándose, además, los gastos *per cápita*. Esto trajo aparejado un acrecentamiento de las inversiones sectoriales que contribuyeron a la reactivación del mercado inmobiliario. En este período hubo un retorno a los destinos tradicionales de “sol y playa”, pero el mayor volumen de negocios apuntaron a perpetuar el esquema instalado en los 90³⁶, dirigido a un consumidor de clase media-alta y alta, con una tendencia a reproducirse espacialmente en nichos costeros propios, ampliando el frente costero urbano y densificando el uso de la playa. El acelerado desarrollo de urbanizaciones privadas y de complejos habitacionales exclusivos en el área costera son indicadores de la continuidad en la tendencia socio-espacial³⁷.

La territorialización y proyección de nuevas inversiones privadas y públicas en el litoral marítimo bonaerense provocó, en diferentes casos, reacciones de la comunidad local en franca oposición a la concreción de las mismas, ya que impactaron negativamente el medio ambiente y afectaron intereses ligados a los valores identitarios. Se trata de un desarrollo urbano-turístico contradictorio, en tanto se compromete la amenidad del paisaje y los recursos costeros, soportes de la economía

³¹ La convertibilidad contribuyó al desplazamiento geográfico de los flujos turísticos y su desanclaje nacional, orientándolos hacia otros países, vigorizando economías locales extranjeras, sobre todo en los destinos de “sol y playa” más populares en los años 90’. Punta del Este (Uruguay); Buzios, Florianópolis y Camboriú (Brasil); Punta Cana (República Dominicana); Cancún (México); Varadero (Cuba); entre otros.

³² Svampa, Maristella; *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires; Biblos; 2008.

³³ Bertonecello, Rodolfo; “Turismo, territorio y sociedad. El mapa turístico de la Argentina”; *América Latina: cidade, campo e turismo*; Geraiges de Lemos, Amalia; Arroyo, Mónica y Silveira, María Laura (comps.); San Pablo; CLACSO; 2006; 317-335; 2006.

³⁴ Esta coyuntura desencadenó una situación de desempleo generalizado. En Villa Gesell, más de la mitad de la población estaba desempleada o subempleada según informes del INDEC efectuados en el año 2002.

³⁵ Al salir de la convertibilidad, el salario pierde en pocos meses más del 30% de su valor, lo que se traduce en una brutal confiscación a los ingresos del conjunto de la población trabajadora que aún preservaba su empleo. Después del estallido de Diciembre de 2001 la convulsión social continuó durante todo el gobierno de Eduardo Duhalde y se sostuvo la política represiva.

³⁶ Como plantea Bertonecello (op.cit), en la década de 1990, el turismo se había reproducido sobre la base de la llegada de nuevos capitales y agentes económicos que incentivaban la demanda de grupos solventes, orientándolos hacia nuevos destinos turísticos o nichos específicos que se desarrollaban en los tradicionales.

³⁷ Cabe destacar que la obra pública, en materia turismo, se direccionó al reacondicionamiento de los paseos costaneros, a la estética del paisaje, a la mejora en los accesos viales y a la defensa costera, con el fin de vitalizar las economías turísticas.

turística. Esto ha desencadenado, como contrapartida, la formación de movimientos sociales en defensa de la integridad del territorio amenazado por determinadas obras proyectadas. Estas formas de agrupamiento social, a través de diferentes iniciativas y formas de organizativas, disputan a los actores hegemónicos del modelo urbano-turístico la identidad del territorio en disputa, proponiendo *-de abajo hacia arriba-* un modelo apoyado en el resguardo y conservación de todo aquello que forma parte de la historia social y ambiental del lugar que lo contiene.

En Villa Gesell, el conflicto territorial se generó debido a que NB Developer SA, empresa constructora, y una inmobiliaria asociada (Covello Propiedades), presentaron públicamente en el año 2009 un proyecto de un complejo habitacional turístico que se construiría sobre el último relicto dunar de la ciudad (Imagen 2.a). Ante el anuncio de las obras y de la comercialización anticipada, sumado a que la inversión fue aprobada y celebrada por el ejecutivo y legislativo municipal, y difundida por los medios de comunicación local, hubo una reacción espontánea de un grupo de pobladores que se organizaron para conformar la “Asamblea en Defensa del Médano Costero” –ADMC- (Imagen 2.b y 2.c). Mediante un proceso aligerado de deliberación colectiva se desplegó un plan de lucha entorno al principal objetivo que consistió en impedir que se construyera el complejo que, según la información comercial, constaba de 168 unidades habitacionales que comprenderían cuatro módulos edilicios (21.400m² construidos) sobre un lote de 56.400m² localizado en un sector de dunas sin urbanizar de la costa norte de Villa Gesell, con 400mts de frente costero y acceso directo a la playa³⁸.

2.a. Maqueta del proyecto “Mandalay” 2.b. Asamblea ciudadana en el predio donde está proyectado “Mandalay” 2.c. Bandera de la ADCM



Imágenes 2.a., 2.b., y 2.c.
Fuente: Developer SA y ADCM.

Si bien la edificación proyectada estaba dentro de un lote privado, el mismo estaba poblado por dunas sin cercar, transformándose en un espacio común, de valor ambiental. Cabe remarcar, que la propiedad de un lote en un área frágil, implica, en primera instancia, mayor responsabilidad social, al estar sujeto la tierra no sólo a las legislaciones referidas al ordenamiento territorial y al uso del

³⁸ La inversión estaba estipulada, en el año 2009, en cifras cercanas a los 20 millones de dólares, según datos comunicados por la empresa.

suelo³⁹, sino también a las del cuidado y preservación del medio ambiente⁴⁰. Esto son, los instrumentos políticos para normar y reglamentar las intervenciones en el espacio.

El argumento del poder político local de respaldar el emprendimiento giró entorno a que mejoran el “posicionamiento turístico” de Villa Gesell al captar un perfil de turista *ABCI*. Se sumaba, en el “paquete” de emprendimientos exclusivos, el megaproyecto de la multinacional española Ingeconser, empresa constructora e inmobiliaria, que había hecho público en el año 2007 su proyecto de fundar una localidad privada al norte del partido de Villa Gesell, a unos 3 km de la cabecera, con el nombre de “Altamar. Ciudad Natural”⁴¹. El argumento de contar con ofertas turísticas de “calidad” en el municipio, difundido por la clase gobernante en las sesiones del Consejo Deliberante y en los medios locales, fue un sinceramiento respecto al distanciamiento del *pacto fundacional* de la ciudad. Villa Gesell y las demás localidades del municipio han sido históricamente promocionadas como destinos turísticos “amigables” con el medio ambiente. Sustituir los relictos dunares por complejos habitacionales desfigura el trazo de los rasgos identitarios del lugar que aún persisten y sobreviven a la expansión del mercado inmobiliario.

El sector de la comunidad organizada llega a la conclusión que la amputación de los médanos del sector norte, el sellado antropogénico, la extracción de arena; no sólo afectaría el valor estético, sino que además incrementaría el riesgo de erosión al irrumpir en el ciclo de la arena, derribar las defensas naturales de la costa, obturar la recarga de los acuíferos, a lo que se suma el riesgo latente de contaminación de las napas freáticas debido al volumen y la densidad de usuarios que disponía el proyecto de Mandalay (750) y Altamar (33.000)⁴². El método de disputa territorial consistió en movilizaciones concurrecidas, ocupación de los predios afectados mediante acampes permanentes, asambleas deliberativas y representativas, ciclos de charla-debate con diversos especialistas del campo científico que estudian las problemáticas costeras, la instalación permanente del conflicto en la agenda pública a través de la presencia en los medios locales, presentaciones al Concejo Deliberante y la Justicia Provincial.

La ADMC se instala, sin que sea su objetivo, como fuerza política de base, al transformarse el colectivo y sus referentes en voces discordantes a consultar sobre diferentes iniciativas en Villa Gesell, sobre todo aquellas vinculadas al avance de la frontera urbana-turística. Uno de los avances más contundentes de la ADMC, en pos de su objetivo, fue que el estado de movilización reforzó la

³⁹ Decreto-Ley Provincial 8912/77; Decreto Provincial 10.391/87; Ley Provincial 12.2257; Decreto Provincial 3202/06; entre otras normas referidas al ordenamiento territorial y uso del suelo en la provincia de Buenos Aires y su zona costera.

⁴⁰ Ley Provincial 11.723; Ley Nacional 22.428; Ley Provincial 5376; Artículo 41 de la Constitución Nacional de la República Argentina, entre otras normas de medio ambiente de la provincia de Buenos Aires y la República Argentina.

⁴¹ Según la propia información publicada por la empresa, en el año 2007, anunciaron que se invertirían 1.300 millones de pesos en diez años de trabajo, lo que generaría más de 5.000 empleos. El emprendimiento localizado en forma lindera con la exclusiva villa turística de Cariló estaba pensado para homologarla y competir con la misma, pero como un modelo urbano cerrado. Se planificó en una superficie de 579 hectáreas ocupadas por campos dunares de la BOM. El proyecto contemplaba que se podrían construir hasta 8.200 viviendas.

⁴² En el caso de Altamar, su capacidad supera la cantidad de población censada en el 2010 en Villa Gesell (31.730h, INDEC, 2010).

intervención del Poder Judicial. En la demanda al Estado Municipal, presentada por el Fiscal del Estado Provincial, se logra que las obras se paralicen a través de una medida cautelar. La causa fue tratada por el Juzgado en lo Contencioso y Administrativo N° 1 del Departamento Judicial Dolores. El 19 de marzo de 2012 se conoce el fallo judicial. El dictamen comienza con los detalles de la investigación realizada por el Fiscal. El funcionario plantea las irregularidades respecto al cumplimiento satisfactorio de las normas de ordenamiento territorial y del uso del suelo en las habilitaciones municipales, incluso denuncia la falta de predisposición del Estado Municipal de entregar información necesaria para el trabajo judicial que lo torna inoponible. Finalmente, concluye que el municipio tiene que abstenerse de autorizar a continuar con la obra proyectada por los inversores, deduciéndose de este pedido que se actuó con inoperancia y negligencia en las etapas de estudio ambiental de los proyectos.

"...Que el Fiscal de Estado concurre a estos estrados, solicitando se ordene a la demandada Municipalidad de Villa Gesell, "se abstenga de autorizar, aprobar o supervisar por sí, o por terceros permisos, planos, estudios y /o solicitudes de obras y/o todo tipo de actos materiales en relación a los emprendimientos «Altamar», «Mandalay» y/o cualquier otro proyecto cuya ejecución directa o indirectamente pudiere comprometer el dominio del estado provincial, la cadena de dunas y/o el perfil costero marítimo del partido; hasta tanto no se expidan en forma expresa y positiva los Organismos técnicos competentes y de Asesoramiento y Control de la Provincia de Buenos Aires sobre la legalidad de las Ordenanzas Municipales aplicables, todo ello bajo apercibimiento de dar intervención a la justicia penal, si correspondiere", -ver fs. 46 vta.-.

Asimismo, el Fiscal estima que, siendo la convalidación un acto que genera efectos jurídicos de alcance general, también resultaría obligatoria su vista como parte responsable de tutelar los recursos naturales del estado provincial. Además, exponen que la omisión de otorgar vista previa al dictado del decreto 1717/2007 (que no ha sido publicado en versión completa en el Boletín Oficial), aprobatorio del Código de Ordenamiento Urbano de Villa Gesell, genera un vicio en el procedimiento que lo torna inoponible y carente de efectos frente al ejercicio de la competencia constitucional y legal del Fiscal.

Mediante el fallo se paralizan legalmente los trabajos de construcción del complejo habitacional Mandalay y cualquier iniciativa en Altamar. En primera instancia, se ordena al Municipio de Villa Gesell que no intervenga en los estudios ambientales que evalúan los impactos que podrían ocasionar la edificación del complejo habitacional y el desarrollo urbanística. Además, en la sentencia, el Juez plantea como argumentos una serie de derechos constitucionales y de la necesidad de la participación ciudadana, a través de audiencias públicas, en las que se informe en forma transparente los contenidos y resultados de los proyectos, estudios y evaluaciones. Incluso, en otra de las resoluciones, se destaca que el Juez ordena a la Autoridad Provincial del Agua a efectuar una nueva demarcación de la línea de ribera para redefinir la zona de restricciones previstas en el Decreto 3202/06 que establece los presupuestos mínimos para la urbanización en los frentes costeros-marítimos, del que Villa Gesell es adherente.

"Hacer lugar a la demanda en todos sus términos... [la Municipalidad de Villa Gesell] se abstenga de intervenir en el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y de dictar la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), respecto de los emprendimientos Mandalay y Altamar..." (...) "Ordenar, que tanto Altamar, como en el denominado Proyecto Mandalay, el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), la "audiencia pública" que garantice la "participación ciudadana" –asegurando el derecho a una información adecuada, para ciudadanos y organismos de control-, así también como la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), estén a cargo del Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable..." (...) "Ordenar a la Autoridad del Agua, que proceda a efectuar una nueva demarcación de la línea de ribera, y la zona de restricciones previstas en el decreto 3202/2006..."

Aportes finales: de la racionalidad inmobiliaria a la conciencia ecológica

En el caso de estudio, el problema socio-ambiental está visualizado, difundido y definido por obra del conflicto, del disenso y de la disputa en torno al territorio. Lo interesante es que el cambio en la perspectiva del activismo comunal en Villa Gesell en los dos momentos históricos estudiados, expresa dos formas de entender el desarrollo urbano-turístico. En los 60' y 70', el contexto estaba marcado por la defensa de conjunto a un modelo de desarrollo que se sujetaba a los beneficios que podía obtener el sector inmobiliario, con la expectativa de que un "goteo espacial"⁴³ redistribuyera la riqueza generada por la especulación. En esa lógica, el "Geselazo" forma parte de una tendencia a formar *frentes localistas* armados sobre la unidad de diferentes sectores sociales, que incluían los terratenientes urbanos, los agentes inmobiliarios, los empresarios de la construcción, los comerciantes y los trabajadores. Esta alianza triunfó sobre la posición del gobierno local de Gral. Madariaga que no intentó poner límites al capital inmobiliario, si no matizar sus formas especulativas que afectaban el erario público. Librar a la especulación inmobiliaria del control estatal terminó por consolidar un modelo consuntivo de los recursos territoriales sobre los que se basa el crecimiento urbano-turístico, afectándolos al reducir las amenidades por las cuales se valoró el destino turístico. Este proceso Reboratti lo calificó como una experiencia de "canibalismo urbano"⁴⁴ producto de las consecuencias de un proceso contradictorio enmarcado en la necesidad expansiva del mercado turístico-inmobiliario y la finitud del espacio litoral y la vulnerabilidad del ecosistema costero.

Luego de casi medio siglo del "Geselazo", la movilización de la sociedad local tomó una dirección opuesta, ya que consistió en la defensa del ambiente costero en oposición a la especulación inmobiliaria y al desarrollo urbano que avanza sobre los últimos relictos dunares. Pasar de la racionalidad inmobiliaria a la conciencia ecológica es un salto cualitativo importante a escala local, ya que lo finalmente se cuestiona es el modelo de desarrollo urbano-turístico hegemónico. El territorio en disputa se le asigna un valor de lugar, de identidad, de patrimonio local. Por tal motivo, en esta circunstancia, no hay posibilidad de alianza con quienes pretender apropiárselo para sus propios intereses gananciales. La forma en la que se desarrolló el conflicto y los resultados

⁴³ Harvey, David; *Ciudades Rebeldes: del Derecho de la Ciudad a la Revolución Urbana*; Buenos Aires; AKAL; 2014.

⁴⁴ Reboratti, Carlos; *Estructura y dinámica del territorio*; Mar del Plata, UNMdP; 1999.

obtenidos por la ADMC ponen en la agenda política el tema del cuidado de los recursos territoriales de Villa Gesell, la preservación del medio ambiente como un bien patrimonial intangible (como experiencia) y tangible, y el rol de la participación ciudadana en pos de la democratización del territorio. El resultado de la pugna fue impedir las obras, ya que la justicia penal, como medida cautelar, otorgó la razón a los asambleístas, debido a las irregularidades del ejecutivo y legislativo municipal en la aprobación del proyecto inmobiliario.

El activismo y sus métodos se transformaron en una forma de intervenir en el espacio apropiado, se trata de la emergencia de una *gestión ambiental y territorial de base*, en la que los movimientos sociales inauguran una nueva alianza con sectores comprometidos del campo académico que nutren de argumentos a los primeros para sus disputas territoriales y ambientales, produciéndose una experiencia de aprendizaje mutua. Se trata de herramientas que vehiculizan, en términos de Dos Santos⁴⁵, la *democratización del territorio*, que consiste en confrontar con las formaciones espaciales autoritarias que se desarrollan sobre la polarización y desigualdad socio-ambiental, como consecuencia de los intereses expansivos del capital que, alcanzado cierto grado de tensión con los intereses de conjunto, amenaza la gobernabilidad propia del sistema. Los espacios autoritarios son los espacios dominantes, promovidos por el Estado y los sectores del poder económico, que intentan defenderse de una reacción popular⁴⁶, los proyectos empresariales en cuestionamiento en Villa Gesell son un buen ejemplo. Si los pueblos se organizan en forma *no institucional*, como concluye Dos Santos⁴⁷, lo que se está diciendo a las instituciones es que no son democráticas y que no están cumpliendo su misión, porque si ellas no contrariasen sus deberes hacia el conjunto social, no sería necesario pensar y definir una *gestión ambiental y territorial de base* y oponerla a las dependencias estatales de medio ambiente y/o planeamiento territorial, con partidas presupuestarias y recursos, que en la práctica demuestran adolecer de perspectivas democráticas, indolentes ante la cuestión socio-ambiental, configurándose como parte formativa de los espacios autoritarios.

⁴⁵ Op.cit.

⁴⁶ Ídem.

⁴⁷ Ídem.