



UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA
FACULTAD DE HUMANIDADES

SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

CENTRO DE INVESTIGACIONES
GEOGRÁFICAS Y SOCIOAMBIENTALES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA



MAESTRÍA EN
GEOGRAFÍA DE ESPACIOS LITORALES



Tesis

“Aspectos jurídico-administrativos del dominio privado en las playas del sur marplatense y sus consecuencias socioambientales”

Autora

Carla Elena Vorano

Directora de Tesis

Dra. Eleonora Verón

Codirectora

Dra. Alejandra Merlotto

Mar del Plata, 2023

Mi sincero agradecimiento:

*A la educación pública y gratuita, donde he transitado
cada una de las etapas de mi formación.*

*A la Universidad Nacional de Mar del Plata por
calidad de sus docentes y especialmente a las doctoras
Mónica García, Eleonora Verón y Alejandra Merlotto.*

*A los docentes de la Universidad Nacional de la
Patagonia San Juan Bosco y a los estudiantes de la
maestría con quienes tuve el gusto de compartir
cursadas y experiencias.*

*A mi familia, compañeros de trabajo y amigos, como
así también a todos los que de una forma u otra han
colaborado con este trabajo, siendo motivo de
inspiración e incentivo.*

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN AL ABORDAJE DEL DOMINIO PRIVADO DE LAS PLAYAS EN EL SUR MARPLATENSE

1.1. Antecedentes.	1
1.2. El desarrollo urbano-turístico del sur marplatense	3
1.3. Hipótesis y objetivos.	5
1.4. Descripción del estado del arte	6
1.5. Marco teórico conceptual	
1.5.1. El sistema litoral	8
1.5.2. Sustentabilidad y paisaje	9
1.5.3. Los actores sociales	10
1.5.4. Riesgo ambiental	11
1.6. Metodología	12
1.7. Estructura de la investigación	12

CAPÍTULO 2. EL AMBIENTE DEL PASEO COSTANERO DEL SUD EN EL SUDESTE BONAERENSE

2.1. Caracterización de la costa sur marplatense	16
2.1.1. Aspectos geológicos y geomorfológicos	17
2.1.2. Hidrografía.	22
2.1.3. Factores y elementos climáticos	23
2.1.4. Caracterización biológica.	25
2.2. Vulnerabilidad a la erosión del ambiente costero marítimo del partido de General Pueyrredon. . .	27

CAPÍTULO 3. EL MARCO LEGAL AMBIENTAL EN ARGENTINA Y EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

3.1. El paradigma ambiental	29
3.2. El ambiente como bien jurídico protegido en la Constitución Nacional	31
3.3. La Ley Integral del Medio Ambiente de la provincia de Buenos Aires	33
3.4. El Código Civil y Comercial	34
3.5. Reglamentaciones vinculadas a la línea de ribera.	36
3.6. Regulaciones sobre la extracción de arena	39

CAPÍTULO 4. ASPECTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS DEL SUR COSTERO MARPLATENSE: EL CASO DE PLAYAS DEL FARO

4.1. Las playas privadas.	42
4.2. La demanda de los descendientes del fundador de Mar del Plata	43
4.3. Características del fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación	46
4.4. Implicancias del fallo	
4.4.1. La línea de ribera	49
4.4.2. La extracción de arena	51
4.5. Indicadores urbanísticos para Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria	53
4.6. Dominio privado y dominio público. El padrino forestal y los pasos públicos	58

CAPÍTULO 5. EL PASEO COSTANERO DEL SUD Y LA GESTIÓN DE ÁREAS LITORALES

5.1. Administración del espacio costero.	61
--	----

5.2. Del Paseo Costanero a la Reserva Turística y Forestal.	62
5.3. La zona costera a través de los instrumentos de planificación	
5.3.1. Plan Estratégico Mar del Plata 2004	65
5.3.1.1. Plan Director de Protección de Costas	67
5.3.2. Plan Estratégico Mar del Plata 2013/2030	68
5.3.3. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles	69
5.4. Decálogo de situación del manejo costero en el partido de General Pueyrredon	70

CAPÍTULO 6. EXPANSIÓN DE MAR DEL PLATA: LA TENDENCIA EN EL LITORAL SUR Y EL SECTOR DE PLAYAS PRIVADAS

6.1. La ciudad extiende su escala y forma	72
6.2. El sistema de movilidad urbana	74
6.3. Del club de campo al barrio cerrado	76
6.4. Otras modalidades de urbanización	79
6.5. La movilidad y los usos urbanos en las playas de dominio privado	81

CAPÍTULO 7. LA RECUPERACIÓN DE PLAYAS EN LOS ACANTILADOS Y LA SEGMENTACIÓN TERRITORIAL

7.1. El proceso urbano.	86
7.2. Del turismo de elite al campo de golf (1930 a 1970)	87
7.3. Arena para la construcción, menos playas para el turismo (1970 a 2005)	88
7.4. La obra pública y el estado de situación (2005 a 2021)	89
7.5. De un paraje a cuatro barrios: la territorialización del espacio costero.	94

CAPÍTULO 8. SITUACIÓN AMBIENTAL DE DOS EMPRENDIMIENTOS EN EL PASEO COSTANERO DEL SUD

8.1. Los escenarios de riesgo.	97
8.2. Balneario El Marquesado	98
8.3. Proyecto inmobiliario Azul Pro	104
8.4. Relevamiento del estado de obras e infraestructuras.	110

CAPÍTULO 9. PATRIMONIO CULTURAL, PARTICIPACIÓN COLECTIVA Y ALCANCES DE LAS URBANIZACIONES COSTERAS

9.1. Puntos de interés	112
9.2. La Ensenada de Mogotes.	115
9.3. Balnearios concesionados y playas “privatizadas”.	116
9.4. Consideraciones sobre las urbanizaciones costeras	119

CONCLUSIONES.	122
--------------------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	127
-------------------------------	-----

GLOSARIO DE ACRÓNIMOS	142
--	-----

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN AL ABORDAJE DEL DOMINIO PRIVADO DE LAS PLAYAS EN EL SUR MARPLATENSE

1.1. Antecedentes

Los asentamientos humanos en las zonas costeras y las actividades llevadas a cabo en las mismas impactan tanto por su intensidad como por su incorporación en un ámbito dinámico y frágil, que por ser particularmente atractivo, es valorado para la actividad turística en todo el mundo. La superposición de actividades extractivas, productivas, turísticas y urbanas excede la capacidad del sistema costero para mantener el equilibrio necesario para su conservación, ante la carencia de estrategias de planificación y manejo integrado (Moreno Castillo, 2005). Los espacios costeros actualmente se caracterizan por el desarrollo de actividades dentro de un sistema de interacciones entre la naturaleza y la sociedad. Por su condición de interfaz entre el mar y el continente, presentan características sensiblemente particulares, donde los procesos biológicos propios de las zonas costeras tienen un funcionamiento complejo y si sufren alteraciones en su dinámica natural, aumentan su vulnerabilidad. El proceso denominado litoralización es el avance de la ocupación intensiva de la costa consecuencia del desarrollo de actividades económicas, instalación de infraestructuras y servicios para el uso de los espacios costeros (Zdruli, 2008), que puede provocar tensiones y conflictos por la presión que se ejerce sobre el medio. Del mismo modo, las intervenciones a lo largo del tiempo han conformado escenarios de riesgo y de vulnerabilidad (Monti, 2011), que se exhiben a partir de los procesos inducidos por las acciones en sectores de gran dinámica natural y estructura ambiental friable.

Los espacios litorales en el mundo han sido objeto de variadas políticas del estado de bienestar y del desarrollo económico forjados con creciente degradación ecosistémica, aumento de los riesgos naturales y pérdidas del patrimonio natural y cultural. Es por ello que “*se habla de crisis global para los ecosistemas litorales de todo el mundo*” (Barragán Muñoz y Chica Ruiz, 2013:1). La expansión residencial y hotelera en las costas, las actividades de servicios, las inversiones en obras e infraestructuras provocaron alteraciones, cuya intensidad demandó que muchos países europeos encararan una serie de medidas a través de políticas públicas para la gestión de las zonas costeras y la ordenación del territorio (Borobio Sanchiz *et al.*, 2012). La situación de los ecosistemas litorales en España, con pérdida del capital natural costero determinado por los cambios de uso de suelo, la explotación intensiva de servicios y la contaminación, constituyen impactos que aumentan en forma rápida o muy rápida (Barragán

Muñoz y Chica Ruiz, 2013). El turismo como fuente económica vital de la cuenca mediterránea ha tenido un crecimiento extensivo, impactando negativamente las frágiles áreas costeras naturales. Si bien realiza una importante contribución a las economías de algunos territorios que utilizan espacios de dominio público, un estudio sobre las concesiones de cinco provincias del litoral mediterráneo español, demuestra la falta de relación entre los aspectos físicos de las playas con la gestión del dominio público, a pesar de la existencia de legislación específica aplicable a todo el litoral español (Palazón *et al.*, 2018).

En el continente americano, Cancún (México), ofrece el ejemplo de un proyecto concebido y planificado valorando sustancialmente la naturaleza en cuanto a la disponibilidad de playas bañadas por aguas transparentes y hermosos paisajes, pero con una perspectiva de sustentabilidad débil, concebida por economistas desde un marco no conservacionista. El resultado ha sido la erosión de playas en la búsqueda de la renta individual, a través de los cambios de uso de suelo que en forma arbitraria transformaron el uso público por otro comercializable. Dejada de lado la opinión de los expertos que señalaban que debía construirse con alejamiento de la duna y no al pie en la playa, paulatinamente desaparecieron grandes extensiones de arena, fuertemente afectadas también por la incidencia de huracanes (Mc Coy Cador *et al.*, 2016). Las playas, que se han ido parcelando y vendiendo, son mucho más pequeñas y han quedado privadas del acceso público en la mayoría de los casos, ya que el ingreso es por medio de hoteles o propiedades privadas. Generalmente, la zona turística es un boulevard macizo construido cerrado que no permite apreciar el mar, el cual es visto casi exclusivamente desde los patios abiertos de los hoteles con piscinas y sectores recreativos. El espacio turístico tiende a volverse más urbano y complejo, como resultado de los intereses económicos de los capitales de inversión (Aldape Pérez, 2010).

El litoral de Brasil, privilegiado para prácticas de ocio, ha sufrido en los últimos años un proceso de transformación del paisaje litoral y de la configuración territorial, generado por la creciente presión humana y por la capacidad limitada de sus ecosistemas para absorber los impactos resultantes de esa intervención. En las playas del litoral sur de Sergipe, la privatización de las playas por parte de los propietarios de segunda residencia ha sido constante y permanente. Las bases legales establecidas para el uso racional de esos espacios no fueron ni son cumplidas, los impactos ecológicos bregan por la urgencia de la mitigación de procesos de contaminación y concientización junto a la población local. Entre los impactos positivos de la actividad turística, se considera que la creación de áreas de preservación y de programas de protección

de fauna y flora por parte de entidades gubernamentales y no gubernamentales, son estrategias que minimizan la degradación (Moraes Lima, 2013).

En el extenso litoral marítimo bonaerense predominan las costas bajas, medanosas, con extensas playas de arena donde se presentan actividades portuarias, pesqueras y turísticas con centros urbanos de densidad media o alta, territorialmente integrados (Boscarol *et al.*, 2016). En este ámbito, el desarrollo de ciudades balnearias a partir de la organización territorial que impuso la actividad turística como motor de la economía local, provocó múltiples interrelaciones entre la sociedad y la naturaleza. El caso de Villa Gesell coincide con las características de un centro turístico espontáneo o tradicional, donde el fundador y propietario vendió lotes en función a las necesidades económicas, sin planificación (Benseny, 2012). Las tareas de forestación iniciaron la transformación del medio y la urbanización lineal sobre la costa concentró el equipamiento turístico urbano que avanzó con el trazado de la Avenida Costanera, decapitando el primer cordón de médanos que alimentaba de arena a la playa y con instalaciones balnearias construidas con cemento. Los procesos erosivos fueron devastadores lo cual requirió medidas mitigadoras que obligaron al cierre de la Avenida Costanera y la reprogramación del uso de los sectores de playas (Benseny, 2011). A pesar que el traslado de la rambla y el emplazamiento de nuevos balnearios de bajo impacto ambiental mejoró la situación, la nueva modalidad de construcción no ha sido una medida definitiva (González *et al.*, 2012).

1.2. El desarrollo urbano-turístico del sur marplatense

La representación turística del litoral marítimo bonaerense como lugar de ocio y descanso era insospechada en la segunda mitad del siglo XIX, cuando las estancias terminaban junto al mar en extensos arenales improductivos. El año 1874 fue el momento de inflexión hacia esa nueva perspectiva con la fundación de la ciudad de Mar del Plata, cuya primera función fue la de puerto saladeril. Más adelante, las familias de la sociedad tradicional de la ciudad de Buenos Aires pasaban temporadas estivales en estas costas y fueron las que difundieron las bondades del clima y la belleza de las playas, dando origen al balneario destinado a la aristocracia porteña. Desde entonces se resignificó el borde litoral baldío que pasó a ser el sostén del creciente turismo de sol y playa (Ferradás Carrasco, 2009; Ordoqui y Hernández, 2009).

Un hecho fundamental que contribuyó al desarrollo balneario fue la llegada del ferrocarril en el año 1886 y la inauguración de la Estación Sur en el año 1910 (Barili, 1962),

que favoreció el acceso de los veraneantes hacia las zonas de las residencias y los lujosos hoteles. Su llegada a Mar del Plata marcó la posibilidad del desarrollo de un balneario para el veraneo de las clases sociales altas, afán impensado para la clase trabajadora. Pero el escenario en las postrimerías de la Primera Guerra Mundial repercutió en el país para la introducción de políticas que favorecieron a las clases medias y posteriormente a las obreras, para que el disfrute de las vacaciones pase a ser un derecho, al tiempo que movilizó la expansión urbana marplatense (Cicalese, 1994).

En la década de 1930, la gobernación de la provincia de Buenos Aires (PBA) a cargo de Manuel Fresco, impulsó políticas sociales como las vacaciones económicas, una medida de intervención estatal fundamental en las cuestiones relativas al tiempo libre (Pastoriza, 2008). Esto, junto a un vasto programa de obras públicas para el progreso de Mar del Plata, fomentó el esparcimiento en los lugares de veraneo que se fue difundiendo entre amplios sectores de la población, tendencia de cambio social que fue proyectada a gran escala en las décadas siguientes por el peronismo y el estado de bienestar (Osow, 2006). En consecuencia, la popularización del turismo en el núcleo central marplatense tuvo como contrapartida la decisión política conservadora de disponer hacia el sur de la ciudad el traslado recreativo para la elite (Cicalese, 2001). Esta expansión se realizó en un entorno caracterizado por amplias playas y una sucesión de médanos sobreimpuestos a los acantilados que se elevaban conforme se avanzaba desde el Faro Punta Mogotes hacia la vecina ciudad de Miramar. Las tareas de forestación a fines de la década de 1920 para la fijación de médanos, también tuvo como finalidad la incorporación de valor escénico en el paisaje. Ese entorno favorecido por la forestación y el trazado vial apto para el uso del automóvil alejado del turismo de masas (Cicalese, 2005), se concretó en la Ruta Provincial N°11 (RP11) y sus márgenes, denominada Paseo Costanero del Sud (Fig. 1.1). Se extiende desde Punta Mogotes en el partido de General Pueyrredon (PGP) hasta la ciudad de Miramar en el partido de General Alvarado (PGA), pero la superficie que abarca en el PGP, aún no está determinada por falta de mensura oficial.

El tendido de la RP11 hacia la ciudad de Miramar no sólo diferenció el paisaje, sino que tuvo consecuencias de índole legal y de dominio. Para su construcción en el año 1937, fueron expropiados terrenos de una estancia perteneciente a los descendientes de Patricio Peralta Ramos, fundador de Mar del Plata, quienes iniciaron un litigio para recuperar lo que consideraban sus tierras. La demanda concluyó en el año 1970 cuando la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), les reconoció la propiedad de terrenos lindantes con la línea de ribera que les habían sido expropiados, de modo tal que les otorgó 102 ha mediante un fallo

inédito que les confirió un amplio sector de playas (Cicalese, 2005). A partir de la restitución, los descendientes de Peralta Ramos le otorgaron la administración de la propiedad a una sociedad denominada Playas de Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria (SAI), que conjuntamente con los proyectos de carácter inmobiliario desarrolló la actividad de los balnearios en temporada estival, mientras que el resto del año se dedicó a la extracción y comercialización de arena.

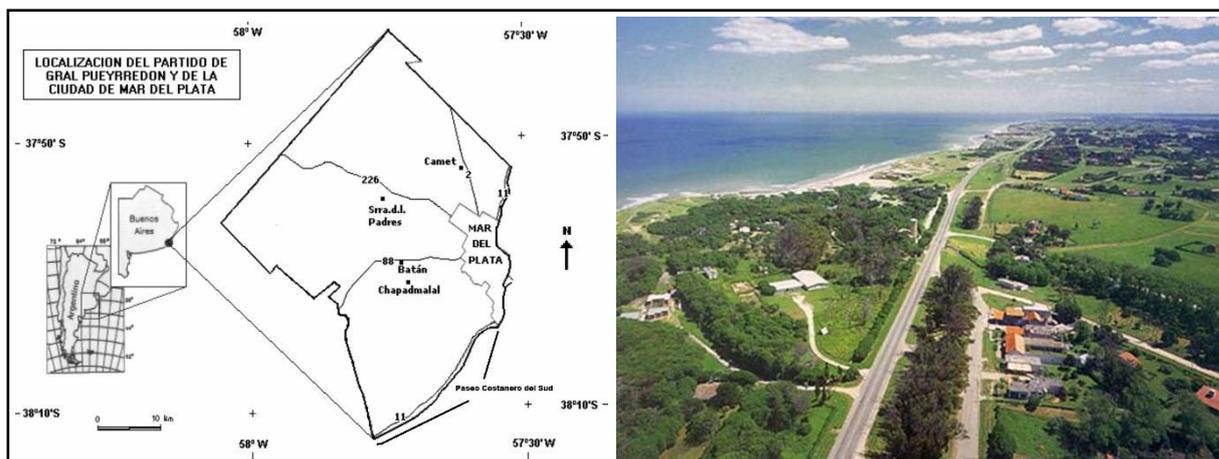


Figura 1.1. Área de estudio: Paseo Costanero del Sud en el PGP.
Fuente: Giampietri *et al.*, 2007.

El sector costero es escenario de conflicto entre el dominio público y privado, ante amplias posibilidades de uso y disfrute donde la ocupación y la inversión progresivamente dominan el territorio (Dadon, 2012). De este modo, a la convergencia de múltiples usos e intereses en áreas litorales complejas, se incorpora en el área de estudio el problema de los proyectos urbanísticos costeros privados en un espacio natural altamente atractivo, que ha generado controversias entre distintos actores de la sociedad civil, y entre estos con el Estado. El paisaje costero del sur marplatense, conforme se constituyó en un atractivo para el ocio y la recreación alejado de las masas, ha sido incorporado como factor de producción mediante la legitimación del dominio privado, interponiéndolo como recurso extractivo, turístico e inmobiliario (Cicalese, 2001).

1.3. Hipótesis y objetivos

Hipótesis

La jurisprudencia y la organización administrativa a favor de grupos socioeconómicos en posesión del dominio de un sector costero sur marplatense, impacta sobre el ambiente ribereño y la dinámica urbana del litoral, en detrimento de la importancia de los espacios

públicos, el interés común, la necesidad de conservación y el uso sostenible de las zonas costeras.

Objetivos generales

- Analizar los conflictos socioambientales que se suscitan a partir de la jurisprudencia en el espacio costero, en relación con el área de playas privadas en el contexto del Paseo Costanero del Sud y los barrios adyacentes.
- Generar propuestas para la gestión en el área que consideren los actores intervinientes, el acceso público a las playas, la conservación y el uso sostenible de los espacios costeros.

Objetivos específicos

- Describir las características físico-naturales que hacen del sector litoral sur del PGP, un área de interés ambiental y turístico en el contexto de una ciudad balnearia como Mar del Plata.
- Analizar los aspectos jurídicos del fallo de la CSJN en el momento del dictamen (año 1970), en correlación con el plexo legal de aquel momento, la regulación ambiental y la normativa que contempla la viabilidad del uso de suelo urbano en el sector.
- Examinar los procesos de planificación local y las propuestas establecidas para el Paseo Costanero del Sud en relación con la gestión llevada a cabo.
- Identificar los usos y actividades realizadas, así como las acciones y racionalidades de los actores sociales involucrados.
- Identificar las implicancias ambientales y sociales de los emprendimientos urbanísticos, en el marco de la expansión urbana marplatense.

1.4. Descripción del estado del arte

En el sector costero sur marplatense, la existencia del dominio privado de un sector de playas, médanos y acantilados, ha sido el resultado de un procedimiento legal que legitimó la posesión por parte de particulares de espacios públicos. Las consecuencias de la sentencia del fallo de la CSJN del año 1970, ha sido analizada desde distintos abordajes como la participación de actores sociales locales y extralocales que han emergido históricamente cooperando conflictivamente en la construcción del espacio (Cicalese, 2001), ligados a la capacidad del desarrollo de distintas actividades económicas. Además de la extracción y comercialización de arena, los proyectos residenciales y balnearios en este sector privado de las playas del sur,

destinados a un fragmento turístico de alto nivel socioeconómico en un entorno ambiental de privilegio, logró la sanción de normas para la legalización y la aprobación de distintos emprendimientos (Cicalese, 2005).

La fijación y forestación de dunas no fue exclusiva del sur marplatense, sino que se manifestó en otros balnearios de la costa bonaerense junto a intervenciones de carácter urbanístico y de infraestructura para el turismo (Hernández, 2012). De ese modo, en el desarrollo urbano costero de la PBA abundan los ejemplos de imprevisión y desconocimiento de los procesos naturales, privilegiándose la ocupación del terreno y la explotación indiscriminada de sus recursos (Dadón, 2012). La forestación del tramo de la RP11 entre Mar del Plata y Miramar también contribuyó a modificar la dinámica natural y sustraer la alimentación de playas con arenas provenientes de los médanos (Marcomini y López, 2002). La alteración del aporte sedimentario natural mediante la extracción de arena, la fijación de médanos, las construcciones balnearias costeras con la destrucción del acantilado, la creciente urbanización litoral y la magnitud de los eventos meteorológicos, contribuyeron a que el proceso de erosión se intensifique, tanto por causas de índole natural como inducidas por las intervenciones de origen antrópico (Bértola, 2006).

El proceso erosivo resultante a lo largo de los acantilados que se desarrollan paralelos a todo el PCS ha sido muy significativo en algunos sectores, llegando a manifestar un fuerte retroceso de la línea de costa y la disminución del área de las playas (López de Armentia *et al.*, 2000). Esta situación generó insistentes reclamos de la sociedad civil, con crecientes demandas como la necesidad de protección costera, atacando los efectos y no las causas del problema (García y Veneziano, 2015). Mediante largas gestiones del gobierno local, la intervención del gobierno provincial posibilitó la ejecución de obras de protección costera con el financiamiento nacional. En el año 2010, se comenzó con la realización de obras consistentes en rompeolas o arrecifes semisumergidos desvinculados de la costa, como estructuras de protección ante la erosión y para la recuperación de playas (Sciarrone *et al.*, 2012), que benefician el sector de los balnearios de dominio privado en su mayor extensión.

La dinámica de la urbanización hacia el sur de Mar del Plata ha sido notoria y ha evidenciado signos de constante avance apenas iniciado el nuevo milenio. Las crecientes inversiones e iniciativas urbanísticas como el desarrollo de distintos barrios privados, sumado al desplazamiento de habitantes de la zona central marplatense, las políticas de vivienda por parte del Estado y la usurpación de lotes ponen en evidencia un conjunto de grandes contrastes

que manifiestan fragmentación social y territorial (Maya, 2017). Se contraponen actores sociales con distintos intereses, administración y uso del espacio, con relaciones de poder que crean múltiples territorialidades (Furlan y Hernández, 2012).

En la primera década del presente siglo, se revitalizó el modelo de desarrollo con la industria de la construcción como el motor de expansión inmobiliaria para la clase media-alta, apuntando a cambios en los hábitos recreativos y priorizando la función urbana residencial en el litoral marítimo. Las investigaciones de Furlan y Hernández (2012), analizan la costa como territorio donde la tensión entre actores sociales se suscita en la dialéctica de territorialización del espacio costero, siendo ésta la apropiación simbólica y/o material del espacio geográfico. Estudian la disputa territorial con asimetría en las relaciones de fuerza entre los sujetos y los discursos de los actores reactivos en un proceso de desarrollo turístico en crecimiento, reconversión y densificación del espacio urbano, a expensas de áreas naturales o relativamente conservadas (Cicalese, 2009). En este sentido, el actor reactivo es un sujeto colectivo emergente, organizado con un discurso para expresar y validar sus intereses, otorgando significados al espacio y las acciones que se ejercen sobre él, propias y ajenas (Furlan y Hernández, 2012). Asimismo, la producción del espacio de playa ha sido impulsada por los mismos factores de la producción del espacio urbano (Ordoqui, 2010) en los dominios privados, en detrimento del acceso y la permanencia en los sectores públicos.

El sector litoral sur marplatense presenta una compleja trama entre los factores jurídico-administrativos, socioculturales, económicos y ambientales en un entorno físico-natural privilegiado. En este trabajo, se profundiza la investigación sobre los conflictos socioambientales que se suscitan en el espacio costero, en relación con el área de playas privadas en el contexto del PCS y los barrios adyacentes.

1.5. Marco teórico conceptual

1.5.1. El sistema litoral

En el presente abordaje, se considera la costa como la franja de territorio en la que tienen lugar los procesos del ecotono tierra-mar y el litoral como el área terrestre contigua a la costa, de amplitud variable según la zona de influencia. Es el espacio terrestre marítimo hasta donde pueden incidir algunas actividades, por tanto, sus dimensiones pueden ser variables de acuerdo con cada caso de estudio (Moreno Castillo, 2007). De este modo, la zona costera abarca el

espacio continental en contacto con el mar y el desarrollo de actividades, relacionadas con el sector litoral sur del PGP, bajo el encuadre teórico del sistema litoral, caracterizando los aspectos físico-naturales, jurídico-administrativos y socioeconómicos, como subsistemas componentes de la estructura interna de un área litoral (Barragán Muñoz, 2004).

El patrimonio natural incluye biodiversidad, paisaje, recursos naturales, atmosféricos, etc. El modelo organizativo y administrativo abarca fundamentalmente lo inherente a la política, la normativa, el reparto de competencias, instituciones, actuaciones, instrumentos y administradores. El patrimonio cultural y las actividades humanas constituyen el subsistema social y económico con referencia a los espacios protegidos, urbanizaciones, infraestructuras, equipamientos, obras de defensa y actividades económicas. La estructura de este sistema se aplica a la interpretación del esquema de relaciones entre los distintos elementos y atributos que lo componen, a partir de los cuales es posible identificar impactos, pérdidas de recursos, problemas y conflictos para a la comprensión del funcionamiento de un tramo costero y como criterio general para la ordenación integrada de las áreas litorales (Barragán Muñoz, 2014). En particular, para el reconocimiento de los recursos y los atractivos turísticos de los balnearios del sector, se adapta el modelo CICATUR¹ como herramienta para abordar la estructura territorial que, mediante las referencias conceptuales de nodos, flujos y superficies (Sánchez Crispín *et al.*, 2012), permite establecer cómo se organiza la prestación de servicios en el ámbito turístico de las playas privadas.

1.5.2. Sustentabilidad y paisaje

La definición citada con más frecuencia como desarrollo sustentable o sostenible es la propuesta por la comisión de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo en el año 1987, que lo enuncia como el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer las propias. El concepto apunta al cambio gradual y direccional porque aspira al equilibrio entre el desarrollo económico y el medio ambiente actual garantizando el futuro, pero esta integración de intereses económicos y ecológicos, desde los modos tradicionales de producción, suele ser incompatible.

En el caso particular de la comercialización de arena, se han contrapuesto los plazos de los procesos de los aportes naturales para el mantenimiento de las playas, con el ritmo de

¹Centro Interamericano de Capacitación Turística, establece parámetros a considerar para conformar un inventario del patrimonio turístico.

extracción que ha sido ampliamente superior. Existen recursos naturales que son insumos esenciales de la producción económica, del consumo y del bienestar que no pueden sustituirse y hay componentes ambientales de carácter único y algunos procesos ambientales que pueden ser irreversibles. Pero la sostenibilidad no implica inmovilidad. Todos los sistemas vivos son cambiantes y lo fundamental no es eliminar los cambios sino evitar la destrucción de las fuentes de renovación, a partir de las cuales el sistema puede recuperarse de las inevitables tensiones y perturbaciones a que está expuesto, debido a su condición de sistema abierto (Gallopín, 2010). La sustracción de arena ha marcado una huella manifiesta en la disminución de la superficie de las playas, no solo como actividad consumidora de recursos naturales sino por facilitar el incremento del proceso erosivo costero.

El paisaje es reconocido como un importante recurso ambiental, económico y cultural, así como un elemento clave en la mejora de la calidad de vida de las poblaciones. Actualmente, se considera al paisaje entre los distintos instrumentos de planificación territorial y ambiental a partir de la Convención Europea del Paisaje (2008). La representación paisajística se considera en el presente trabajo como una dimensión del territorio, asociada a la caracterización del mismo. El aspecto visual recibe un tratamiento integrado que responde a las interacciones entre la naturaleza y las intervenciones llevadas a cabo, considerando los elementos del paisaje, tanto por los cambios introducidos como por la manera en que las personas valoran el entorno (Matteucci *et al.*, 2010).

1.5.3. Los actores sociales

La relación social de vinculación e intercambio de recursos y logros, en un contexto de colaboración y enfrentamiento para la producción institucional que satisfaga fines individuales y colectivos, define a la teoría de los actores sociales (Cicalese, 2009). Esta teoría aporta un conjunto de conceptos que permite armar un marco formal para comprender la configuración específica de los actores, la dinámica particular de los enfrentamientos, sus campos estratégicos y los límites del sistema de acción. El actor social es un sujeto colectivo con identidad propia de acuerdo con sus valores y recursos para actuar en el seno de una sociedad, defendiendo sus intereses para dar respuesta a sus necesidades y prioridades (Cicalese, 2009). Bajo la caracterización de la teoría de los actores sociales, se analizan los procesos mediante los discursos que los mismos emplean y el accionar que desencadenan sobre el espacio, indagando sobre la propia razón de sus motivaciones, organización y participación en un territorio en disputa (Furlan y Hernández, 2012).

Por otra parte, los tres principios orientadores de la complejidad (Bonil *et al.*, 2004), conducen a la trama multidimensional en que se suceden las relaciones entre actores sociales y su interacción en forma conjunta con el entorno (principio sistémico); la integración de actores antagónicos, con el rol fundamental del Estado en la articulación recíproca y dinámica (principio dialógico), y en una relación de inclusión del todo y las partes (principio hologramático). La interacción del sistema en este sentido permite simplificar sin aislar, poniendo en relieve los procesos de cambio, como oportunidad que se fundamenta en la valoración del soporte natural y ecosistémico, la importancia de la conservación como sustento ambiental a las actividades y a la organización de los actores hacia la tolerancia y colaboración, como valiosas oportunidades para trabajar soluciones a las problemáticas ambientales.

1.5.4. Riesgo ambiental

Se considera al riesgo ambiental como la posibilidad de ocurrencia de daños sobre el medio y la población, en la que se hacen explícitas cadenas causa-efecto entre fenómenos naturales, sociales y tecnológicos (Monti, 2011). Los procesos naturales de acuerdo con su magnitud, intensidad y frecuencia configuran un factor de peligrosidad en contextos locales socioeconómicos con distinta capacidad de respuesta, lo que determina condiciones dispares de vulnerabilidad frente a los mismos (Monti y Escofet, 2008). Por lo tanto, si hay certezas no hay riesgo, lo que hace necesario su evaluación para que sea posible la intervención.

La importancia e incluso la propia existencia del riesgo están dadas por las características y comportamientos del conjunto social frente a los fenómenos naturales, de modo tal que un territorio acotado como espacio de riesgo, por ser un ámbito expuesto a sufrir daños, posee un parámetro de análisis en función del impacto social y a escala concreta. Los pequeños sectores con problemáticas específicas necesitan un análisis sectorial de mayor detalle porque a un nivel más amplio, pueden omitirse los indicadores de peligrosidad y vulnerabilidad para ese sector determinado y aunque el número de residentes afectados sea pequeño, no lo serán los perjuicios materiales y económicos, (Merlotto *et al.*, 2017), ni la percepción de los mismos.

La presión de las actividades económicas que no tienen en cuenta la fragilidad del ambiente costero, ni la vulnerabilidad por las transformaciones, socializan el impacto negativo generado y sus consecuencias. Existe una serie creciente de amenazas que aparentan ser naturales, pero en su esencia son creadas por injerencia humana. Estas son los eventos que se

gestan por la intervención de la sociedad con los procesos de la naturaleza (Lavell, 2000). En este sentido, la gestión prospectiva del riesgo es la que permite desde la prevención evitar daños en lugar de la gestión compensatoria que, ocasionado el daño, aborda la mitigación para compensarlo (Monti, 2013). De este modo, a diferencia de los eventos de verdaderas características naturales, existen sucesos que son previsibles y prevenibles a través de la acción humana planificada, consciente del impacto negativo de la transformación social del ambiente.

1.6. Metodología

Esta investigación cuenta con la recopilación de normas y jurisprudencia vinculadas a la problemática de estudio, en una secuencia comparada con la evolución del derecho ambiental. Las fuentes consultadas específicas son la biblioteca y los boletines del Honorable Concejo Deliberante (HCD) del PGP, como así también expedientes municipales.

La búsqueda de bibliografía analógica y digital se complementa con el análisis de los enfoques de las propuestas de planificación para el PGP y en particular para el litoral sur marplatense, como así también la información periodística provista por los medios locales y nacionales. Las fuentes cartográficas digitales utilizadas para la elaboración de los mapas son Carto Arba, UrBASig, Google Earth,.

La secuencia de relevamientos de campo entre los años 2015 a 2022, está documentada mediante registros fotográficos sistemáticos y periódicos propios, que se señalan con su respectiva fecha. El material fotográfico recopilado perteneciente a terceros se suma debidamente referenciado.

Las entrevistas personales a referentes barriales, vecinos, guardavidas, representantes de ONG, funcionarios municipales y provinciales, completan la investigación. Finalmente, el procesamiento de la información, incluye la elaboración de síntesis mediante tablas y figuras ilustrativas.

1.7. Estructura de la investigación

La presente tesis comprende 9 capítulos y las conclusiones. El capítulo 1 plantea el desarrollo de este trabajo efectuado desde una perspectiva geográfica a partir del orden jurídico-

administrativo del sector costero sur marplatense, como consecuencia del fallo de la CSJN y la privatización de playas, con características ambientales muy valoradas e impactadas, de gran dinamismo socioeconómico. El desarrollo de los aspectos jurídico-administrativos se delinea de manera transversal en los capítulos sucesivos, en correlación con las actividades llevadas a cabo en todo el sector costero y, por ende, con el resultado expresado en sus manifestaciones espaciales. En los distintos contenidos y descripciones de la situación en el área de estudio, se citan normas como datos específicos de referencia, por la información que aportan para la interpretación del contenido que se desarrolla.

El capítulo 2 corresponde a los aspectos físico-naturales del sistema litoral en el marco regional del sudeste bonaerense, destacando la importancia de la localización del área de estudio al sur del PGP. Los aspectos físico-naturales adquieren importancia manifiesta como elementos y factores constitutivos de la dinámica del litoral. En los espacios costeros, expuestos tanto a factores naturales como a intervenciones humanas, queda plasmado el impacto generado por la ruptura del equilibrio entre ambos. Por tal motivo, el análisis de los componentes naturales del sistema se vincula con el avance de las problemáticas actuales observadas en el área de estudio.

El capítulo 3 concierne al advenimiento del paradigma ambiental, ante el deterioro de los ecosistemas como consecuencia de las formas de producción y la explotación de recursos naturales. El tema, una vez instalado en la agenda política y en la opinión pública en general a partir de la segunda mitad del siglo XX, dio lugar al desarrollo del derecho ambiental y al marco legal actual ponderando los avances que constituyen la salvaguarda del ambiente como bien jurídico protegido. En la Argentina se instituye con la reforma de la Constitución Nacional en el año 1994, por lo cual se examinan las leyes de presupuestos mínimos y distintas normas que rigen para la PBA, en particular las atinentes a la definición de línea de ribera y a la extracción de arena de las playas.

En el capítulo 4 se examina la especial relevancia de la existencia de una extensa superficie de playas, médanos y acantilados de dominio privado a partir de un fallo de la CSJN en el año 1970. Se indaga el proceso que dio lugar a la demanda y los fundamentos de la sentencia. A partir de la jurisprudencia resultante, la fijación de la línea de ribera como límite marítimo de esa propiedad y las consecuencias locales de la actividad extractiva de arena, se evalúan tanto por las consecuencias ambientales como por las regulaciones emanadas. Asimismo, se analiza la definición de normas locales determinantes en la legitimación de la

ocupación del sector privado de playas para el desarrollo de emprendimientos de carácter urbano, en una secuencia comparada con la evolución del derecho ambiental.

En el capítulo 5, continuando con el marco jurídico-administrativo, se detallan los procesos de planificación llevados a cabo para Mar del Plata y el PGP, destacando la importancia que las áreas costeras en general y la de estudio en particular han tenido en el desarrollo de proyectos y programas por parte de los distintos instrumentos. El PCS es abordado desde las propuestas de planificación de acuerdo a distintas iniciativas políticas, como dos instancia de planificación estratégica (2004 y 2013), el Plan Director de Protección de Costas (PDPC) y la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES), analizando los enfoque sobre la situación costera, particularmente la del litoral sur marplatense, para evaluar su importancia y trascendencia.

En el capítulo 6, se examina el fenómeno de urbanización del litoral sur marplatense ligado al área de estudio, la marcada expansión de la ciudad y sus diferentes características, poniendo en valor inmobiliario y comercial la playa y los barrios adyacentes. Se plantean los aspectos relacionados con la movilidad, la fragmentación y divergencias en la estructura de la organización territorial. Por último, la oferta turística de las playas privadas, que brindan servicios para satisfacer nuevas demandas recreativas y de ocio, ante las actuales tendencias del turismo que al margen del atractivo sol y playa, son de carácter urbano, con consumos específicos, motivando desplazamientos y compitiendo con los usos tradicionales.

En el capítulo 7, se analiza el escenario natural y urbano del barrio genéricamente conocido como Los Acantilados. Mediante cortes históricos a partir de la década de 1950, se describe la evolución del medio natural, el paisaje y el proceso de transformación espacial que transitó el sector y su segmentación territorial. Se describe el impacto ambiental sufrido por el proceso erosivo de la costa que tuvo particular efecto devastador en el área de estudio y se mitigó con obras de protección costera bajo nuevas modalidades de diseño. Como consecuencia, se asiste a un doble proceso de recuperación de playas y de expansión urbana, en el que confluyen nuevas relaciones sociales y territoriales, otorgándole a este sector del litoral sur marplatense una nueva geografía.

En el capítulo 8, se identifican las implicancias ambientales de los balnearios y emprendimientos urbanísticos localizados sobre la costa, a partir del estudio de los casos de El Marquesado y Azul Pro. En el primer caso, a través del enfoque diacrónico se plantea el proceso

temporal de intervención de los actores sociales en función de las estructuras de poder y decisión dominantes, y la generación de un escenario de riesgo. El caso del emprendimiento inmobiliario denominado Azul Pro, se trata de un condominio en el sector privado de playas, con acceso e instalación a través del dominio público, que cuenta con aprobación, pero no ha sido ejecutado. A su vez, este emprendimiento expone cómo distintos actores intervienen en la construcción del espacio a través de la defensa del uso y ocupación del espacio costero. Este capítulo se completa con un resumen del estado de obras e infraestructuras balnearias, que a modo de síntesis y conclusión demuestra los efectos de los procesos a que se vieron sometidas las intervenciones a lo largo del PCS.

En el último capítulo, en el marco del paradigma de la complejidad y ampliando el horizonte de análisis, se incorporan otros componentes del sistema y actores involucrados en la toma de decisiones. Mediante un ejemplo interpretativo se pretende poner en valor cualidades y potencialidades, con el fin de identificar intereses como mecanismo necesario para abordar posibles soluciones a las problemáticas comunes. Para concluir el capítulo, se realizan observaciones en relación con los proyectos de urbanización en el sector privado de playas, desde la perspectiva geográfica de construcción de una nueva territorialidad en un espacio vulnerable desde el punto de vista físico-natural y con consecuencias sociales que han sido anticipadas en los conflictos ya existentes.

Finalmente, las conclusiones señalan el significado que cobra el diagnóstico efectuado y los hechos relevantes de los aspectos jurídico-administrativos como eje articulador de esta investigación. Su relevancia en la configuración y la organización espacial permite evaluar el estado de situación con el fin de abrir la posibilidad a nuevos abordajes y aportes en el camino del conocimiento y de las propuestas para la construcción social del territorio.

CAPÍTULO 2

EL AMBIENTE DEL PASEO COSTANERO DEL SUD EN EL SUDESTE BONAERENSE

2.1. Caracterización de la costa sur marplatense

Las características físico-naturales del área de estudio en el sudeste de la PBA, correspondiente al sector costero sur del PGP, denominado PCS (Fig. 2.1), se destacan por sus particularidades paisajísticas y sus rasgos ambientales que convalidan el interés de la ciudad de Mar del Plata por sus funciones balnearias a escala nacional. La interfaz costera es el ámbito en el que se realizan actividades relacionadas al turismo y la recreación que en el PCS, al sur del Faro Punta Mogotes, posee particular valor e interés ambiental. En este capítulo se caracteriza el área de estudio, tomando en cuenta los aspectos referidos a geomorfología costera, suelos, paleontología, hidrografía, clima, flora y fauna. Estos componentes se vinculan con procesos relevantes de erosión y fragilidad costera, tenidos en cuenta para abordar los acontecimientos que se desencadenan a partir de una serie de intervenciones con ocupación y explotación de carácter turístico, urbano y de minería comercial.



Figura 2.1. Trazado del PCS desde el Faro Punta Mogotes hasta la ciudad de Miramar.

Fuente: elaboración personal sobre datos catastrales Carto Arba.

Las playas constituyen el recurso turístico y recreativo desde los comienzos de la ciudad de Mar del Plata como balneario, por ser el rasgo de mayor valor funcional relacionado con el turismo urbano de cara al mar (Dosso, 2003). Los singulares elementos del paisaje y la posibilidad de desarrollo de distinto tipo de actividades, dieron lugar al uso intensivo de los recursos costeros valorados en términos de renta, por lo que la preservación de sus componentes naturales se vio afectada de manera negativa. Como en otros balnearios de ciudades costeras, la introducción de componentes artificiales contribuyó a la alteración de la dinámica de los procesos naturales, acentuando la erosión, la contaminación del agua, la pérdida de biodiversidad, incluso la degradación de la calidad escénica, afectando la propia capacidad para albergar la actividad turística (Dadon, 2012).

2.1.1. Aspectos geológicos y geomorfológicos

El PGP se encuentra en el extremo marítimo sudeste de la región pampeana, correspondiente a un ámbito de llanura ondulada de origen eólico, que presenta las últimas estribaciones del sistema orográfico de Tandilia. La conformación del sistema serrano fue a partir de movimientos tectónicos que afectaron el basamento y fracturaron y movieron los bloques a diferentes niveles, generando el relieve que se manifiesta en colinas y zonas bajas, otorgando la variabilidad topográfica que muestra la ciudad. Dichos afloramientos corresponden a la Formación Balcarce, constituida principalmente por areniscas de la variedad ortocuarcita, conocidas localmente como piedra Mar del Plata, explotadas por la industria de la construcción. El cordón serrano de Tandilia culmina en la costa de la ciudad de Mar del Plata, (Fig. 2.2), presentando sus últimas estribaciones como afloramientos rocosos que se visualizan en la costa marplatense como puntas y cabos, que en Punta Mogotes exhibe las últimas manifestaciones en la restinga que se interna en el mar y es señalada por el faro homónimo.

Las zonas pedemontanas y las llanuras con pendiente moderada culminan en extensos arenales y barrancas en el océano Atlántico (Cingolani, 2008). La erosión actuó sobre los bloques ascendidos y los vientos depositaron sedimentos que colmataron los valles y suavizaron el relieve. Es decir, sobre esa formación se asientan sedimentos eólicos que cubrieron las llanuras y parte de las serranías tabulares conocidos como Loess Pampeano (Bértola, 2006), permitiendo la formación de suelos ricos en materia orgánica caracterizados por su alta calidad productiva. El incremento del nivel del mar en algunos períodos produjo la invasión del mar en grandes sectores de la PBA, especialmente en las zonas costeras, dejando registro de diversas

geoformas en el litoral, tanto morfologías de acumulación como también erosivas, asociadas generalmente al proceso eólico que marcan la evolución costera reciente (Marcomini y López, 2016).



Figura 2.2. Grupos orográficos principales de Tandilia.
Fuente: Cingolani, 2008.

Desde Punta Mogotes hacia el S, el relieve es ondulado debido a la presencia de varios valles fluviales donde las cuencas de los arroyos se presentan separadas por lomadas suaves. Los sedimentos que forman las lomadas presentan una antigüedad de 18000 años, cubriendo antiguas divisorias y valles preexistentes (Siragusa, 1984). El nivel del acuífero se encuentra en promedio entre 5 y 10 m bajo el nivel del terreno, constituyendo la fuente de abastecimiento de agua de excelente calidad y potabilidad natural, pero particularmente sensible a la intrusión marina en el sector costero, en caso de sobreexplotación (Giampietri *et al.*, 2009).

La finalización del sistema de Tandilia en sectores sumergidos aledaños a la ciudad de Mar del Plata favoreció el desarrollo de una costa acantilada (Cingolani, 2008), con paredes verticales que alcanzan alturas máximas de 30 m y salientes en puntas como en Barranca de los Lobos -Punta Martínez de Hoz- (Fig. 2.3). Los acantilados formados por sedimentos pampeanos son friables y tienen altas tasas de retroceso. Presentan perfiles verticales donde se distinguen concreciones de carbonato de calcio, galerías y paleocauces, rellenos posteriormente y que en la actualidad, en muchas ocasiones presentan cavernas en sus bases (Marcomini y López, 2016), facilitando su derrumbe (Fig. 2.4). También, se forman por la acción conjunta del viento y el agua, oquedades de 10 a 20 cm de diámetro en los materiales loésicos, donde se cobijan y nidifican aves.



Figura 2.3. Sitios de interés geológico.
Fuente: Zárate *et al.*, 2008.

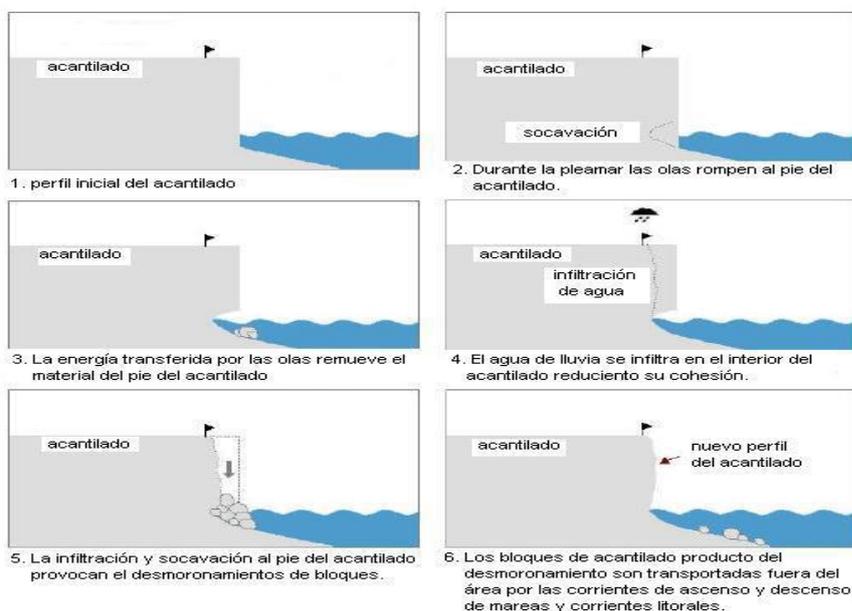


Fig. 2.4. Proceso erosivo y retroceso de acantilados.
Fuente: PBA Defensa Costera en la RP11, 2009.

Las barrancas disminuyen su altura en la terminación de los valles fluviales, con el desarrollo de playas y médanos o dunas (Bértola *et al.*, 2020) que, colgadas sobre la costa acantilada, constituyen parte del aporte sedimentario para la formación de rampas eólicas y

playas, favoreciendo el equilibrio y el abastecimiento de arena. Pero en la actualidad, las dunas se encuentran modificadas en su morfología por la magnitud y recurrencia de tormentas, los vientos intensos de los cuadrantes S y SE y la acción de intervenciones humanas como forestaciones, degradación de médanos e infraestructuras edilicias, bajo los efectos de erosión generalizada (González y Bejerman, 2004). Otros componentes de la dinámica costera son las mareas, la acción del oleaje y las corrientes costeras con dirección predominante del E, SE y S. En conjunto deviene en una deriva litoral hacia el N, que transporta sedimentos manteniendo el aporte de arenas a las playas. Por su emplazamiento perpendicular a la costa, la restinga posee la particularidad de obstruir la corriente de deriva litoral actuando como un filtro natural que, al recibir el flujo de aguas, favorece la disposición de sedimentos y acumula arena en el tómbolo que induce (Isla, 2014).

Los acantilados ubicados entre Mar del Plata y Miramar son de especial interés para la investigación científica tanto por los aspectos paleontológicos como estratigráficos (Isla *et al.*, 2015). Su estudio favorece el incremento del conocimiento sobre el pasado de la llanura pampeana y de la historia del paisaje de la región, con las más ricas y variadas faunas fósiles que habitaron durante los últimos millones de años (Zárate *et al.*, 2008). Los acantilados marinos encierran más de 5 millones de años de información sobre la historia geológica y biológica del sector. Las alteraciones antrópicas afectan los afloramientos geológicos y su contenido fósil, que a pesar de las normas de protección del patrimonio paleontológico, sigue siendo objeto de apropiación indebida y destrucción (Tonni, 2016). La fauna hallada se compone principalmente de mamíferos y aves prehistóricas, marsupiales, roedores gigantes, ungulados nativos sudamericanos, entre otros, que vivieron bajo climas cambiantes, relacionados a las épocas glaciares e interglaciares (Zárate *et al.*, 2008), e invertebrados asociados a estos yacimientos, como trazas fósiles (Genise, 1997), completando la riqueza de vestigios en el ambiente.

Dadas la diversidad y relevancia internacional de los hallazgos fósiles en áreas costeras e interiores del territorio municipal, han sido declarados de interés patrimonial las piezas, los yacimientos arqueológicos y paleontológicos del PGP² y el municipio como Yacimiento Paleontológico Excepcional³. Entre las propuestas de protección y gestión se pueden citar la correcta identificación/delimitación de sitios, la información a la comunidad y el apoyo

² Ordenanza 9417.

³ Ordenanza 22325.

económico a las investigaciones con el fin de resguardar el patrimonio paleontológico⁴ (García y Veneziano, 2016).

También se ha declarado de interés municipal la creación de la Reserva Natural Integral frente a las costas de Punta Mogotes, concretada en el año 2000 en el sector correspondiente a la Restinga del Faro⁵. Con la aspiración de desarrollar el programa Parque Subacuático Mar del Plata, se creó la Comisión Mixta⁶ con el fin de activar y fomentar en la reserva el buceo recreativo y deportivo, contribuir al cuidado del medio ambiente, el estudio de la biología marina, la cultura marítima y actividades de promoción turística no convencional. Además, se declaró de interés municipal en el año 2013 a la formación rocosa perteneciente al Sistema de Tandilia denominada “Restinga del Faro”⁷, nombrándola Reserva Natural de Objetivo Definido Mixto Geológico y Faunístico, ya declarada Reserva Natural Provincial en el año 2011⁸. Situada en el mar frente a la costa del Faro Punta Mogotes, el interés en su preservación está dado por ser la única formación de arrecifes naturales conocida en el ámbito de la PBA. Está habitada por una particular fauna de invertebrados, siendo además el único apostadero estacional de lobos marinos en el sudeste bonaerense. La municipalidad de General Pueyrredon (MGP) debe participar y suscribir convenios de cooperación y asistencia recíproca con la PBA para la gestión de manejo, protección y conservación de dicha reserva⁹.

Todas estas medidas y la articulación institucional que se propone, demuestran la particularidad del escenario costero sur marplatense apreciable y valorable en términos paisajísticos, donde predomina la búsqueda de calidad escénica con fuerte distinción de componentes naturales. El interés por su conocimiento y preservación está ligado a las presiones que las actividades humanas ejercen sobre los espacios costeros y los reservorios de biodiversidad que se conjugan en un espacio geomorfológico lábil, donde las intervenciones privilegian el usufructo económico sin tener en cuenta las singularidades del sector que son el sustento de su atractivo (Dadon, 2012).

⁴ Toda propuesta arquitectónica pública o privada a realizarse en los sectores identificados, deben contar con un dictamen previo del Museo Municipal de Ciencias Naturales Lorenzo Scaglia (Decreto 756/2017 MGP).

⁵ Ordenanza 13506.

⁶ Ordenanzas 13959 y 24815.

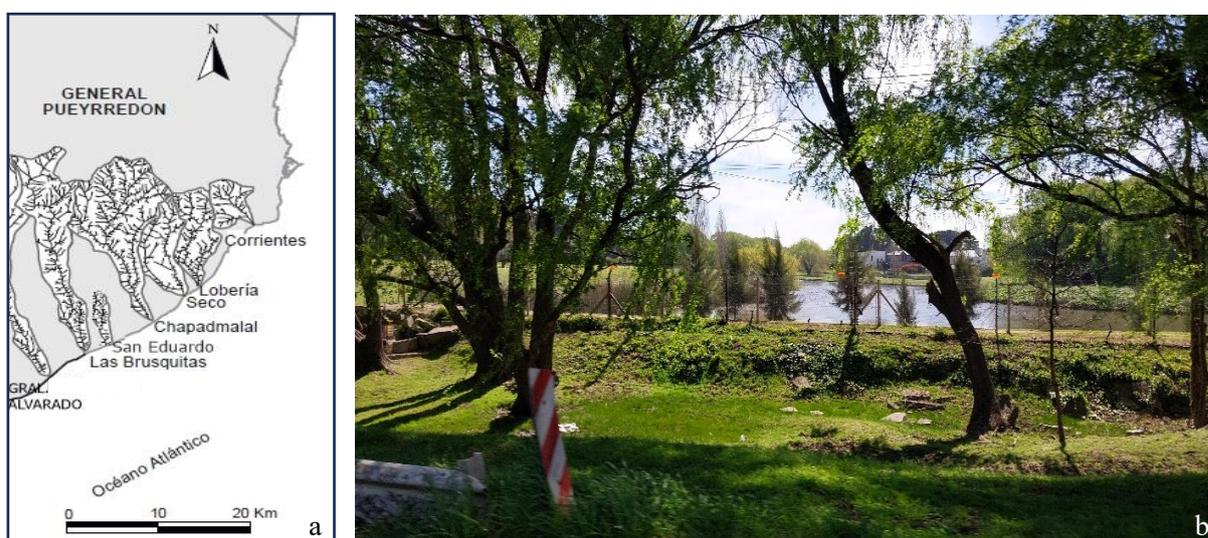
⁷ Ordenanza 21492.

⁸ Decreto 469/2011 PBA.

⁹ Ordenanza 21492.

2.1.2. Hidrografía

El PGP no tiene ríos, pero sí cuencas de drenaje recorridas por arroyos con nacientes en las sierras y desembocadura en el mar. A lo largo del PCS, el relieve se presenta ondulado debido a la presencia de varios valles fluviales de arroyos: Corrientes, Lobería, Seco, Chapadmalal, San Eduardo y Las Brusquitas (Fig. 2.5.a). Las cuencas de drenaje presentan superficies en aumento de N a S fundamentalmente con la relación que existe entre el rumbo NO-SE del sistema serrano y el sentido NE-SO de la costa (del Río *et al.*, 2017). Estos sistemas fluviales discurren en las planicies conformadas mayormente por sedimentos loessoides que como suelen presentar niveles de tosca conspicuos, limitan en gran medida la migración lateral y vertical de los sistemas fluviales (Isla *et al.*, 2015).



**Figura 2.5. a) Cuencas arroyos al S del PGP. Fuente: Camino *et al.*, 2018.
b) Arroyo Corrientes en el barrio Rumencó, 2021.**

Las cuencas tienden a elongarse a medida que sus desembocaduras se alejan de sus nacientes en el eje serrano, pero la cuenca del arroyo Corrientes, ubicada en el extremo N del área de estudio, presenta una forma más aproximada a la de un círculo, lo cual implica que tiene la mayor probabilidad de presentar picos de crecidas ante eventos de precipitación torrencial (Camino *et al.*, 2018). Esta cuenca es sumamente significativa ya que 6 barrios cerrados del sur marplatense se vinculan a su recorrido. En su desembocadura en el mar, se emplazan instalaciones balnearias y edificaciones, por lo tanto, debido a sus características y a la ocupación en sus inmediaciones, reviste particular importancia.

Las cuencas presentan regímenes de escurrimiento intermitentes; sin embargo, con excepción de los arroyos Seco y San Eduardo, los regímenes son permanentes a partir de la cuenca media-inferior. Esto ha sido atribuido al carácter efluente o ganador de los cursos, es decir, al aporte de escorrentía subterránea (Camino *et al.*, 2018). La cuenca del arroyo Chapadmalal es la que puede concentrar los mayores volúmenes de agua y presenta también el mayor grado de complejidad hidrológica, lo cual se ve reflejado en la estabilidad de regímenes de sus caudales superficiales y del aporte de agua subterránea.

En general, los arroyos carecen de la suficiente valoración ecológica pese a que constituyen el hábitat de numerosas especies vegetales y animales, preservando en su estado natural la biodiversidad cada vez más amenazada. Las actividades agrarias, el avance de la urbanización, la descarga de efluentes ilegales a sus cauces, además de distintas intervenciones como los desvíos de cursos y los desmalezamientos de sus orillas (que conlleva la erradicación de ejemplares nativos), contribuyen a su empobrecimiento como ecosistema y a la alteración de sus funciones ambientales. Sin embargo, los cursos fluviales pueden representar un atributo paisajístico, cultural e identitario que debe ser puesto en valor como contrapropuesta a los clásicos sistemas urbanos (del Río *et al.*, 2017). En el área de estudio, los barrios cerrados sobre el arroyo Corrientes embellecen sus cualidades paisajísticas ya que lo incorporaron a su trama (Fig. 2.5.b), además de obtener beneficios sanitarios como destinatario del vertido de sus efluentes¹⁰.

2.1.3. Factores y elementos climáticos

La localización geográfica del área de estudio determina características de clima templado con influencia oceánica, como lo demuestran los valores de temperatura y precipitaciones medios correspondientes al período 1981-2010 (Tabla 2.1). Por su posición en latitud media y sobre el frente marítimo, Mar del Plata y sus alrededores están expuestos a frecuentes variaciones del tiempo debido a la acción de distintas masas de aire, con vientos significativos por la exposición permanente a la interacción mar-atmósfera-continente (García y Veneciano, 2014). A nivel costero, una característica particular está dada por la brisa de mar que predomina en primavera y verano, con el ingreso de aire fresco y húmedo proveniente del

¹⁰ La inclusión del arroyo Corrientes a la trama del barrio Rumencó tuvo como contraprestación la donación de 5 ha en las inmediaciones a la MGP. De las mismas, un predio se destinó al Parque Informático TIC Mar del Plata, proyecto fallido del que solo se concretó el edificio de la Escuela de Especialización Informática, que posteriormente se destinó a la Policía de la PBA. El predio restante se afectó como Área Complementaria Reserva Paisajística destinada al “Parque Urbano de Uso Público Arroyo Corrientes” (Ordenanza 21478).

NE y ENE entre las 13 y las 18 h, con velocidades medias de 10 km/h (García, 2010). El sector costero del PGP prácticamente no tiene verano térmico, dado que sus condiciones de temperatura estival se ven afectadas por la influencia de la temperatura del agua de mar alledaña.

La temperatura media del aire de 13,9 °C y las precipitaciones que suman 926 mm anuales (promediando 77,17 mm) para el período 1981-2010, son los datos registrados por la estación ubicada en el aeropuerto de Mar del Plata (37° 56' S; 57° 35' W; altura 21 msnm). (Tabla 2.1).

Valor medio	Meses												Valor medio anual
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	
Temperatura (°C)	20,4	19,8	18,2	14,5	11,2	8,4	7,5	8,8	10,4	13,3	15,9	18,5	13,9
Temperatura máxima (°C)	26,5	25,6	23,9	20,4	16,8	13,6	12,7	14,5	15,9	18,9	21,7	24,5	19,6
Temperatura mínima (°C)	14,6	14,3	13,0	9,2	6,3	3,8	3,1	4,1	5,3	7,8	10,2	12,6	8,7
Velocidad viento (km/h)	16,0	14,8	13,7	12,3	12,2	12,8	12,6	13,6	14,0	15,4	15,8	16,2	14,12
Precipitación (mm)	94,9	93,9	95,7	85,5	66,4	57,4	55,7	55,9	57,3	89,3	81,3	92,8	77,17

Tabla 2.1: Valores medios de temperatura, humedad, vientos, precipitaciones en el período 1981-2010.

Fuente: Elaboración personal sobre datos del Servicio Meteorológico Nacional disponible en: <https://www.smn.gov.ar/descarga-de-datos>

En lo que respecta a los vientos, la velocidad media es de 14 km/h con dirección predominante del N y NE. Los vientos de mayor intensidad proceden del E rotando hacia el S, con velocidades medias de 25 km/h y con velocidades máximas de 70 km/h (Gyssels, 2014). La cantidad media de días con vientos fuertes (≥ 43 km/h) fue de 8,7 al mes. La mayor frecuencia de vientos fuertes se observó de octubre a enero, con un mínimo de 62 días y un máximo de 152 días al año (García, 2010). El choque y desplazamiento de masas de aire favorece la variabilidad de direcciones de vientos, su intensidad y la renovación atmosférica, permitiendo la dispersión de contaminantes y contribuyendo a optimizar la calidad del aire (García y Veneciano, 2014). En cuanto al comportamiento y frecuencia de las tormentas, con umbrales mínimos de viento de 43 km/h y precipitaciones de 50 mm/día, se reconocieron 367 tormentas y otros eventos severos en el período 1971-2013, lo que determinó un valor medio de 5,4 tormentas anuales en Mar del Plata, con aumento de la frecuencia de tormentas en el período 1994-2014 (García, 2014).

En el tramo que se extiende desde Miramar hasta Mar Chiquita, el litoral bonaerense se encuentra particularmente expuesto a los eventos climáticos del Atlántico Sur y la energía entregada por el oleaje es la más alta de todo el litoral. Esto, sumado a la orientación de la costa respecto del frente de olas provenientes del cuadrante S generadas mar adentro, favorece el aumento de la tasa potencial de transporte de sedimentos hacia el N. Las geoformas presentes en este sector de acantilados expuestos y de mayor altura con dunas colgadas, denota una gran energía erosiva y una gran concordancia entre el clima de olas regional y la geomorfología superficial de playas dentro del área de estudio, aseverando su relación con la dinámica del sistema litoral (Verón y Bértola, 2014).

2.1.4. Caracterización biológica

Desde el punto de vista fitogeográfico, la zona de estudio corresponde a la Provincia Pampeana dentro del Dominio Chaqueño y las sierras de Tandil conforman el límite de dos distritos, Pampeano Oriental al N y Pampeano Austral al S, caracterizados por diferentes tipos de comunidades vegetales (Cabrera y Willink, 1980) y los pastizales en el sector costero adaptados al ambiente psamófilo, es decir a sustratos arenosos. A su vez, la Provincia del Espinal, se extiende a manera de arco irregular desde el centro de la provincia de Corrientes hasta el sur de la PBA, como espinal periéstéptico, rodeando a la Provincia Pampeana y formando ecotonos sin límites precisos como el distrito del Tala situando su límite austral en el PGP (Lewis y Collantes, 1973).

Por lo tanto, el PGP en los aspectos fitogeográficos, incluye distintos distritos de vegetación y los ambientes de transición entre los mismos. La historia geológica, la topografía descrita y las condiciones del clima contribuyeron al desarrollo de los suelos profundos, característicos de la pradera herbácea con notable capacidad para la producción agrícola, cuyo aprovechamiento la convierte en la provincia fitogeográfica más modificada y menos protegida. De este modo, la diversidad pampeana se encuentra profundamente transformada y simplificada por la actividad agropecuaria en la región, lo que se traduce en falta de capacidad para sostener la biodiversidad y que los servicios ecosistémicos dependan de la cantidad y calidad del hábitat remanente, de su grado de conectividad y de las perturbaciones inducidas por injerencia humana, especies exóticas invasoras y efectos del cambio climático (Yezzi *et al.*, 2018). En el PCS, especialmente, la forestación con especies exóticas ha limitado la vegetación original a áreas relictuales que se encuentran mejor representadas en la zona del San Eduardo del Mar hasta el límite con el PGA. Los bienes paisajísticos han sido inducidos por las especies

implantadas con el fin de caracterizar el ambiente con valores estéticos en detrimento de las cualidades naturales, dando por resultado la fragmentación ecosistémica y su modificación categórica por el reemplazo de especies.

Este no es el único caso en la costa bonaerense y coincide con el desarrollo de los balnearios durante el siglo XX, donde la forestación fue el paso previo para la urbanización, con la fijación de dunas móviles y plantación de vegetación exótica que actuara como reparo ante la persistencia de los vientos costeros, bajo ideales de paisajismo inspirados en ciudades y caminos europeos o americanos. Por su parte, la vegetación del PCS corresponde a los montes cultivados como resultado de un intenso trabajo de fijación de médanos vivos, por parte del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Nación. Caracterizada por un variado monte rico en arbustos, pináceas y eucaliptus, su cultivo tuvo la finalidad de generar suelo, resguardo y lugares de esparcimiento (Giampietri *et al.*, 2009). Sin embargo, las especies nativas como parte del ecosistema costero son las que conforman comunidades que contribuyen al balance sedimentario, a regular el escurrimiento superficial, a mitigar la erosión, por lo cual su pérdida y la introducción de especies exóticas con carácter potencialmente invasor, ha provocado pérdida de biodiversidad y alteración en el ambiente (Celsi, 2016).

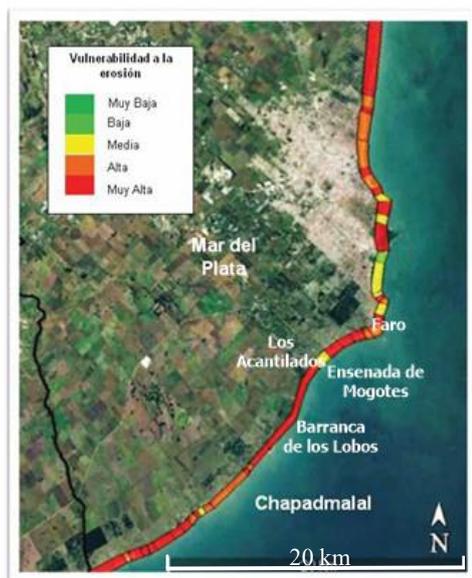
Con respecto a la fauna, la Provincia Pampeana se caracteriza por el predominio de elementos faunísticos de origen brasílico o subtropical, con un gradiente de influencia creciente de elementos patagónicos a medida que se avanza hacia el límite austral, cerca de Bahía Blanca (Giampietri *et al.*, 2009). En concordancia con el citado gradiente faunístico subtropical-patagónico, el PGP se encuentra ubicado en una situación intermedia, aunque con mayor influencia subtropical, pero de carácter transicional. La fauna se caracteriza por la presencia de especies asociadas a pastizales, lagunas, bañados y los sustratos arenosos. Sin embargo, en la actualidad y del mismo modo que con la flora, las condiciones para la fauna nativa se encuentran modificadas debido a la ganadería, agricultura, caza, actividad forestal, urbanización y otras actividades humanas. Algunas de estas acciones produjeron en la fauna un impacto negativo, llegando en algunos casos hasta la extinción local y/o regional, como así también el avance de algunos elementos faunísticos de modo intencional o accidental (Giampietri *et al.*, 2009). Como ha sido comprobado en diferentes regiones del país y del mundo, la introducción de especies exóticas es, en la mayoría de los casos, perjudicial para los ecosistemas receptores.

Los componentes del ambiente marplatense y particularmente de la costa sur del PGP, sometidos a la incidencia de distintos fenómenos naturales como así también a diferentes intervenciones, han sufrido variaciones, impactos y modificaciones que han sido poco tenidas en cuenta en los procesos de ocupación y explotación. En consecuencia, se asiste a nuevos escenarios donde la erosión es un denominador común con resultados perjudiciales tanto para el sustrato natural como para las actividades que se desarrollan en el mismo.

2.2. Vulnerabilidad a la erosión del ambiente costero marítimo del partido de General Pueyrredon

El informe Anual General 2019 del Organismo Provincial del Desarrollo Sostenible - OPDS- (Lasta *et al.*, 2019) presentó la evaluación de la vulnerabilidad a la erosión del frente costero de la PBA, mediante la definición de indicadores ambientales y un diagnóstico para toda la provincia. En este informe, se enfocó el problema de la erosión evaluando la vulnerabilidad que posee cada sector costero de sufrir daños como consecuencia del proceso erosivo. En lo que respecta al PGP, señaló que el 97,8 % del frente costero del municipio presenta alta y muy alta vulnerabilidad a la erosión (Lasta *et al.*, 2019). Aun cuando algunos sectores no evidencian un retroceso en la línea de costa, han experimentado importantes pérdidas de sedimentos en las playas quedando, por lo general, muy reducidas. Sólo el 12,2 % de las costas del PGP que corresponde a las playas protegidas artificialmente con obras de defensa, principalmente localizadas en el centro de la ciudad, presentan vulnerabilidad media y baja (Fig. 2.6).

El calentamiento global como manifestación del cambio climático, con el aumento del nivel del mar y el desplazamiento de los centros de alta presión hacia los polos, tiene particular incidencia conjugada con los principales factores de presión sobre el litoral marino. Entre sus consecuencias, se observa la erosión, la degradación y la eliminación de hábitats, la sobreexplotación de recursos naturales y la contaminación, generalmente relacionados con distintas formas de ocupación y uso del espacio costero, como son el proceso de urbanización, las actividades extractivas y el transporte/comercio marítimo. El Panel Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) sostuvo que, debido al indefectible derretimiento de los glaciares, se espera para el año 2100 que el nivel del mar aumente de 40 a 80 cm (Isla, 2020). Esta información es especialmente significativa para el manejo de áreas costeras, en particular en lo relacionado con las medidas de mitigación, prevención y la ocupación de áreas que puedan ser críticas.



Clasificación de vulnerabilidad PGP	Extensión (m)	Porcentaje (%)
Muy alta	31710	61,6
Alta	13470	26,2
Media	5430	10,5
Baja	890	1,7
Muy baja	0	0
Extensión total	51500	100

Figura 2.6: Vulnerabilidad a la erosión del frente costero de PGP.

Fuente: Lasta *et al.*, 2019.

La elevación del nivel medio del mar determina una erosión de tipo estructural y progresiva, con efecto a largo plazo. La caracterización del riesgo costero del área marítima de la PBA para las condiciones actuales del clima como para escenarios futuros, proyectan diferentes incrementos en el nivel medio del mar para los años 2045-2100, basados en dos escenarios climáticos, uno de estabilización de emisiones y otro de altas emisiones de gases de efecto invernadero. El promedio de retroceso de línea de costa indica valores entre 17,8 y 19,6 m para el año 2045, mientras que los promedios para el horizonte 2100 muestran valores de retroceso de 47,4 y 69,7 m, para cada escenario respectivamente. A su vez, el tramo de la PBA con mayor nivel de retroceso estimado es el comprendido entre los municipios de Pinamar y General Pueyrredon, donde se evaluaron los perfiles de playa correspondientes al barrio Alfar y Chapadmalal, correspondientes al área de estudio (Tomazin *et al.*, 2020).

Los impactos negativos resultantes de la presión de las actividades humanas sobre el ambiente se imprimen sobre las costas y el sur marplatense es fiel testimonio. El PCS en su primer tramo, desde el Faro Punta Mogotes hasta Los Acantilados, ha sido expuesto a distintas actividades desde la década de 1970. El mismo fue intensamente explotado por agentes privados para la comercialización de arena, además de la actividad balnearia y los desarrollos inmobiliarios, estos últimos vigentes en la actualidad. La evolución de las condiciones históricas ha dado lugar a un marco normativo e instrumentos de gestión, temas de análisis para desarrollo de los capítulos siguientes, partiendo del contexto jurídico y legislativo desarrollado a partir del advenimiento del paradigma ambiental.

CAPÍTULO 3

EL MARCO LEGAL AMBIENTAL EN ARGENTINA Y EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

3.1. El paradigma ambiental

Los componentes naturales del área de estudio y los fenómenos a los que se encuentra expuesto han sido valorados por las cualidades ambientales y paisajísticas que presenta, como así también por los procesos erosivos activos evidenciados en el sector, tanto de origen natural como inducidos por la injerencia humana. Estas temáticas están vinculadas a la ocupación del espacio costero sur marplatense con relación al marco jurídico, las normas vigentes, las actividades y la explotación económica llevadas a cabo.

En cuanto a los aspectos jurídico-administrativos, un dictamen de la CSJN en el año 1970, adjudicó al dominio privado un sector de playas, médanos y acantilados, confrontando con lo establecido en el Código Civil (tanto el vigente al momento del fallo como el actual) y estableció en una línea fija inamovible considerada la ribera del mar, el límite de la propiedad. A partir de estas definiciones, las actividades desarrolladas en el sector, como los usos balnearios y especialmente los residenciales cuentan con un marco legal beneficioso. Por su parte, la extracción de arena, al superar los aportes naturales para su explotación y debido al impacto ambiental adverso, debió ser prohibida. El abordaje sobre las generalidades que en materia ambiental surgieron a partir de la segunda mitad del siglo XX, brindan un marco para la comparación y análisis de la jurisprudencia y las normas vigentes para el sector, que cuenta con un régimen particularmente establecido.

El paradigma ambiental ha surgido a partir de la problemática suscitada en la crisis de los sistemas naturales por actos llevados a cabo por el ser humano. Advertida la necesidad de cambiar la relación en crisis con el entorno, manifestada en la evidencia y consolidación del problema ambiental, surgió como necesidad y respuesta el nacimiento del paradigma (Esain, 2015). Como resultado de la percepción de los efectos no deseados de los modos de producción y consumo que entraron en crisis a mediados del siglo XX, el paradigma ambiental se instaló en la agenda política y en la opinión pública. Esta situación tuvo una instancia decisiva en la Conferencia Científica de la Organización de las Naciones Unidas, conocida como la Primera Cumbre para la Tierra, celebrada en Estocolmo, Suecia, en junio de 1972 (Hollmann, 2017). En este cónclave se adoptó una declaración que enunciaba los principios para la conservación y mejora del

medio humano y un plan de acción que contenía recomendaciones para la acción medioambiental internacional.

En el año 1987, como resultado del trabajo de la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo¹¹, surgió el informe Nuestro Futuro Común también conocido como informe Brundtland, que esencialmente consideraba que los límites para el crecimiento económico no solo son de índole física. El Informe incorporó al pensamiento ambientalista la dimensión social y definió el concepto de desarrollo sostenible. Éste es considerado como el desarrollo que satisface las necesidades de las generaciones actuales, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias, lo que implica la explotación de los recursos asegurando su renovación (López Pardo, 2015).

La segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre Ambiente y Desarrollo, conocida como la Cumbre de Río en el año 1992 y la formulación de la Agenda 21, dieron por resultado el cuestionamiento del modelo de desarrollo económico, ratificando el objetivo de la conservación de la calidad ambiental, la equidad social e intergeneracional, ampliando de este modo la escala temporal e incorporando esos criterios en la planificación y gestión de los sistemas ambientales (Dadon, 2012). También, se incorporaron nuevos debates a nivel global como los de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático a través de Protocolo de Kioto, para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero como medida para combatir el calentamiento global del planeta.

En el año 2000, los países miembros de las Naciones Unidas acordaron conseguir para el año 2015 los denominados Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM). La declaración tomó 8 objetivos incluido el cuidado del medio ambiente. Concluido el plazo y ante los resultados limitados, la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó un conjunto de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), de carácter global e interconectados, para erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad. La denominada Agenda 2030 contiene 17 objetivos que contemplan dimensiones económica, social, ambiental y de desarrollo sostenible (Gómez Gil, 2017). Argentina ha participado en la formulación de los acuerdos y los ha suscrito.

Más específico y de suma importancia es el Acuerdo de Escazú (ADE), tratado que se celebró en el año 2018 en la ciudad Escazú, Costa Rica, el cual se refiere al acceso a la

¹¹ Resolución 38/161 ONU.

información y a la justicia, así como la participación pública en la toma de decisiones en asuntos ambientales en América Latina y el Caribe. Argentina tuvo un papel activo en el proceso de aprobación y el Congreso de la Nación lo ratificó garantizando la implementación plena y efectiva del ADE en el año 2021¹². Cabe destacar su importancia considerando su jerarquía normativa superior por ser un tratado internacional (Ive y Ciaccia, s/f). Todos estos instrumentos permiten mejorar y generar conocimiento, brindando información técnica para funcionarios de gobierno, organizaciones especializadas y la sociedad civil en su conjunto. Pero por sobre todo, fortalecen el reconocimiento de los derechos de los ciudadanos y la protección del ambiente.

3.2. El ambiente como bien jurídico protegido en la Constitución Nacional

La reforma de la Constitución Nacional en el año 1994 incorporó los conceptos ambientales fundamentales (art. 41), referidos al funcionamiento de la naturaleza, como la preservación de la biodiversidad y el respeto de los ciclos regenerativos, los criterios de aprovechamiento en relación con el uso racional de los recursos y de actuación correspondientes al concepto de daño ambiental, así como también la importancia de la información y la educación ambiental (Rosatti, 2016). A partir de esas concepciones, el derecho ambiental es definido como conjunto de normas que tienen por objeto regular de manera preventiva, precautoria, integrada, concertada y progresiva la protección del *bien jurídico ambiente* de las conductas humanas que pueden generar alteraciones inhibitorias relevantes sobre la totalidad del sistema (Esain, 2015).

La Carta Magna estableció que le corresponde a la Nación dictar las normas de presupuestos mínimos de protección, las cuales deben ser complementadas por las normas provinciales. En tal sentido, en el año 2002 a nivel nacional, la Ley General del Ambiente (LGA) de presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable¹³, determinó que el ambiente es un bien jurídico protegido. Los presupuestos mínimos son parámetros elementales en común que indican el nivel básico de protección ambiental que rige para todo el territorio argentino. Las provincias deben complementarlos de modo tal que, de no existir normas locales de aplicación, estos presupuestos mínimos determinan los estándares de aplicación, pero no inhabilita a una norma local específica que los amplíe o perfeccione. Es decir, la norma base puede ser superada por

¹² Ley 27566 vigente desde el 22/04/2021.

¹³ Ley 25675.

normas locales que adecuen al mejor y/o específico cuidado ambiental, incluso aumentando las exigencias de acuerdo con sus criterios y realidades o situaciones locales (Cafferatta, 2003).

Para definir los mencionados estándares, la LGA incluye principios de la política ambiental nacional, indicando que toda norma a través de la cual se ejecute la política ambiental está sujeta a su cumplimiento. Los principios se enuncian brevemente en la tabla 3.1:

Principio	Definición
<i>Congruencia</i>	La legislación provincial y municipal deben estar adecuadas a la LGA, sino ésta prevalecerá sobre toda norma que se oponga.
<i>Prevención</i>	Prioridad a la atención de las causas de los problemas ambientales para prevenir efectos negativos.
<i>Precautorio</i>	La ausencia de información o certeza científica no es motivo de inacción para impedir el peligro de daño al ambiente, la salud o la seguridad públicas.
<i>Progresividad</i>	Creciente logro de los objetivos ambientales para la adecuación de las actividades a través de metas interinas y finales.
<i>Responsabilidad</i>	El generador de efectos degradantes del ambiente actuales o futuros tiene a cargo los costos de las acciones preventivas como correctivas. Suscribe una prevención o disuasión del daño y la compensación a víctimas del daño sufrido.
<i>Equidad intergeneracional y sustentabilidad</i>	Los responsables de la protección ambiental como de la gestión de los recursos naturales, el patrimonio natural y cultural, deben velar por el uso y goce apropiado de los mismos, tanto para las generaciones presentes como las futuras.
<i>Subsidiaridad</i>	El Estado, a través de las distintas instancias de la administración pública, tiene la obligación de colaborar y de participar en forma complementaria, en caso de ser necesario, en el accionar de los particulares para la preservación y protección del ambiente.
<i>Solidaridad y Cooperación</i>	La prevención y mitigación de los efectos ambientales transfronterizos entre la Nación y las provincias, así como la minimización de los riesgos ambientales en los sistemas ecológicos y los recursos naturales compartidos que deben ser utilizados en forma equitativa y racional.

Tabla 3.1. Principios de la política ambiental LGA

Fuente: elaboración personal.

Estos principios establecen los criterios para lograr el desarrollo y la consolidación de regulaciones adecuadas para la gestión ambiental. La LGA constituye la ley marco que regula en un análisis previo, los impactos de una obra o actividad pública o privada, en una forma amplia y multidisciplinaria, extendiéndola a todas aquellas alteraciones sociales, económicas o culturales, que puedan causar una afectación en el ambiente y la calidad de vida de la población de manera significativa. También, dedica un capítulo especial al daño ambiental colectivo, ya incorporado en el art. 41 de la Constitución Nacional. La LGA define al daño ambiental como “*toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas o los bienes y valores colectivos*” (LGA art. 27), diferenciando el daño al ambiente mediante su alteración o destrucción, del daño a los individuos a través del ambiente.

El daño al ambiente no necesariamente debe concretarse en un daño específico a las personas y los bienes particulares, aunque pueden coexistir (Sabsay y Di Paola, 2003).

En el marco de estos principios, los instrumentos para hacer efectivos los objetivos de la política ambiental nacional son la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y la Participación Ciudadana. La EIA es un instrumento obligatorio que se aplica de manera anticipada a la ejecución de un proyecto para identificar, evaluar y mitigar sus potenciales impactos (LGA arts. 11 a 13). La Participación Ciudadana se efectiviza por medio de consultas o audiencias públicas que las autoridades deben institucionalizar, como parte del procedimiento de evaluación, de carácter obligatorio y previo a la autorización de actividades que puedan producir efectos negativos en el ambiente (LGA arts. 19 a 21), ya que también prevé el acceso a la justicia si hubiere daño ambiental de incidencia colectiva (LGA arts. 27 a 33).

3.3. La Ley Integral del Medio Ambiente de la provincia de Buenos Aires

Por su parte, la PBA en el año 1995 sancionó su propia Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales¹⁴, conforme al artículo 28 de la Constitución de la PBA del año 1994. De su lectura, se desprende que obliga al Poder Ejecutivo provincial y a los municipios a que garanticen los derechos ambientales. En su art. 10 establece que todos los proyectos consistentes en la realización de obras y actividades que ocasionen o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la PBA y/o sus recursos naturales, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal, según las categorías que establezca la reglamentación de la misma. En este sentido, deben ser sometidos a EIA municipal los emplazamientos de nuevos barrios o ampliación de los existentes y de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.

La Resolución 492/19 reglamenta las instancias de evaluación y análisis para las obras. El procedimiento se inicia con el Informe Técnico Preliminar para clasificar un proyecto según la magnitud de sus impactos, en base a la información y documentación aportada por el interesado como Declaración Jurada. La Ley 11723 no establece obligatoriedad por parte de la Autoridad de Aplicación (AA) de convocar a audiencia pública, sino que lo deja sujeto a cuando la misma lo crea oportuno. Solo considera que la AA debe recepcionar y responder en un plazo

¹⁴ Ley 11723.

de 30 días todas las observaciones fundadas emitidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, interesadas en dar opinión sobre el impacto ambiental del proyecto.

A su vez, el Decreto 3202/06 de la PBA determina que, para la aprobación de emprendimientos urbanísticos o desarrollos específicos en la zona atlántica bonaerense, se debe verificar la adhesión municipal por ordenanza específica a los “presupuestos mínimos” establecidos en dicho decreto, considerando fundamental la existencia de congruencia entre las normativas provinciales y municipales aplicables en un mismo territorio. Este decreto, al dictar presupuestos mínimos, contradice el orden jerárquico al superar los contenidos de la ley de orden nacional, además por su vigencia fija los parámetros para urbanizaciones costeras. De los 16 municipios del litoral marítimo bonaerense, General Pueyrredon no ha adherido, junto a Pinamar y Bahía Blanca (Hernández, 2017).

3.4. El Código Civil y Comercial

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC)¹⁵, que entró en vigor en el año 2016, incorporó derechos de incidencia colectiva en su art. 14, estableciendo que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente. Es decir, en caso de conflicto entre una norma que tutela lo individual y una que protege lo colectivo, prevalecerá la segunda para lograr una efectiva defensa del ambiente como bien colectivo (Tolosa, 2016). El art. 240 determina límites al ejercicio de los derechos individuales que deben ser compatibles con los derechos de incidencia colectiva y no debe afectar el funcionamiento, ni la sustentabilidad de los ecosistemas, la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros. Además, incorpora el concepto de daño, consignado cuando se lesiona un derecho o interés que tenga por objeto la persona, el patrimonio o un derecho de incidencia colectiva (art. 1737). También, introduce el juicio de la ponderación como criterio metodológico para resolver conflictos ambientales que sean planteados en el marco de acciones preventivas (Morelli, 2015).

El CCyC también especifica la diferencia entre dominio público y privado. Establece las características de los bienes de dominio público del Estado, de dominio privado del Estado y los pertenecientes a particulares (como el anterior Código Civil argentino vigente entre los años 1869-2015¹⁶). En primer término, el dominio público es un conjunto de bienes que

¹⁵ Ley 26994.

¹⁶ Ley 340.

pertenecen a una entidad estatal, destinados al uso público directo o indirecto de los habitantes, con un sistema y un régimen normativo distintos a los de la propiedad particular (Fig. 3.1).

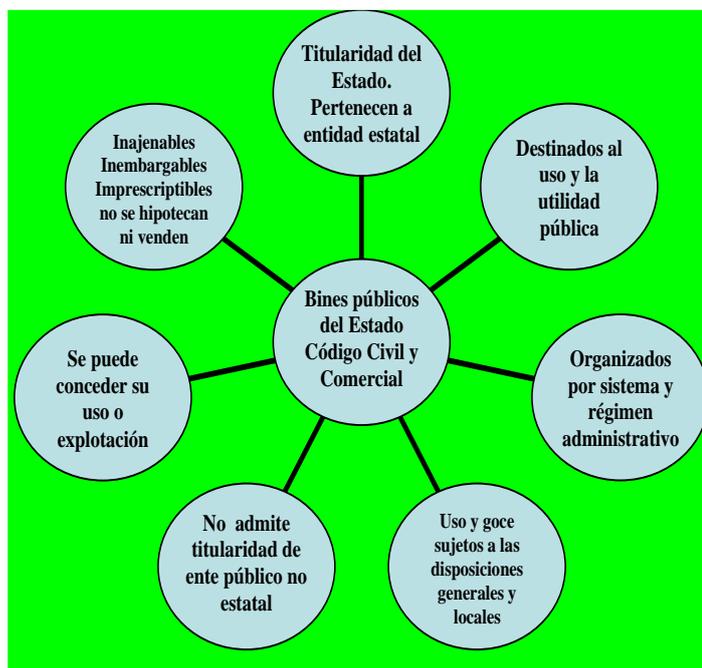


Figura 3.1. Características de los bienes públicos del Estado.
Fuente: elaboración personal.

Son bienes públicos en tanto tienen destino para el uso y la utilidad pública y el régimen de dichos bienes es exclusivamente administrativo. Por lo tanto, la titularidad es del Estado (nación, provincia o municipio), a través de un órgano u ente que pertenezca a alguna de esas estructuras, de modo tal que no admite la posibilidad de otorgar la titularidad a un ente público no estatal. La afectación es la incorporación de los bienes al dominio público y a través de ella, el Estado los pone a disposición de los particulares para su uso general. El uso y la utilidad pública determinan a qué fin están destinados los bienes de dominio público, que son inajenables, inembargables e imprescriptibles; no pueden ser hipotecados o vendidos, pero sí puede concederse su uso o explotación siempre quedando sujeto a las disposiciones generales y municipales. También existen los bienes del dominio privado del Estado, que son aquellos con todas las potestades del derecho real de dominio establecido en el art. 236. Por último, están los bienes de los particulares, es decir los que no son del Estado en ninguno de sus niveles y son bienes de los particulares sin distinción de las personas que tengan derecho sobre ellos, salvo aquellas establecidas por leyes especiales (art. 238).

En cuanto a las playas como bienes públicos, esta definición ha sido contemplada tanto por el Código Civil vigente entre los años 1869 y 2015 (art. 2348), como por el CCyC actual

desde el año 2016 (art. 235). Históricamente el dominio originario fue delegado a las provincias, quedando solo como responsabilidad principal de la administración nacional aquellos espacios costeros afectados a instalaciones o predios militares, como así también la seguridad en puertos a través del accionar de fuerzas de seguridad específicas. En el año 1926, mediante el Decreto 966, se determinó el predominio del estado provincial en la administración y gestión de las costas y playas marítimas (Hernández, 2018). Complementando este análisis y en relación con el objetivo del trabajo, es preciso tener en cuenta las reglamentaciones generales sobre dos aspectos de especial significado en los espacios costeros como son la demarcación de la línea de ribera y la extracción de arena, ya que brindan el contexto necesario para el posterior análisis de las acciones llevadas a cabo en el área de estudio.

3.5. Reglamentaciones vinculadas a la línea de ribera

Las normas que han regulado la demarcación de la línea de ribera que se sintetizan en la tabla 3.2. son numerosas y demuestran la complejidad de situaciones ante la variabilidad de las condiciones, los efectos de las ocupaciones y la explotación de recursos. El Decreto 5657/85 de la PBA creó una Comisión de Estudio Técnico (art. 4) para establecer metodologías y procedimientos de fijación de la línea de ribera en la PBA, por lo que, a partir del resultado de sus investigaciones, se sancionó el Decreto 10391/87. En sus considerandos abundan los detalles sobre la caracterización de la línea de ribera, en cuanto a su perfil variable, en conformidad a como varíen las circunstancias que la condicionan. De la lectura de los Decretos 10391/87 y 10392/87 de la PBA, se desprende que no era posible establecer una distancia fija desde la línea de ribera hacia el interior del continente, sino que, por el contrario, lo que se tendría en cuenta es el ancho de la faja de dunas costeras paralelas a la playa a todo lo largo del litoral atlántico bonaerense como una única unidad. Se estableció la potestad exclusiva de la PBA para determinar y fijar la línea de ribera, con metodologías y procedimientos mixtos de fijación, solo donde falten definirse o demarcarse.

En el año 1999, se aprobó el Código de Aguas de la PBA¹⁷ cuyo reglamento¹⁸ estableció el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico, creando la Autoridad del Agua¹⁹ (ADA), como ente competente para la aplicación del Código y sus leyes complementarias.

¹⁷ Ley 12257.

¹⁸ Decreto 3511/07.

¹⁹ Creada por el Decreto 3511/07 dependiente del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la PBA.

Norma	Contenido (incluye considerandos y/o fundamentos)
<i>Código Civil de la Nación (vigente 1869-2015)</i>	Establecía que la playa marítima corresponde al fondo del mar extendido hasta donde llega el normal flujo de las aguas a través de las olas (la elevación de las altas mareas normales) y de dominio público provincial que sólo podría ser desafectado por el Congreso de la Nación (art. 2340 inc. 4).
<i>Decreto 10391/87</i>	Otorgó potestad plena de determinación y fijación de la línea de ribera marítima a la PBA, por facultades de dominio y administrativas. Caracterización de la línea de ribera destacando el concepto de ecosistema dinámico y de factores naturales y humanos, como lo son el aumento del nivel del mar y la acción depredatoria humana a través de la extracción de arena de las playas.
<i>Decreto 10392/87</i>	Se consideran terrenos colindantes a todas las fajas de terrenos, independientemente de su dominio catastral, dentro de los que se ubiquen las dunas, móviles o fijas, aledañas a la playa y que conforman una unidad geomorfológica en equilibrio dinámico (playa-duna).
<i>Ley 11964 año 1997</i>	Estableció la definición y demarcación de líneas de ribera y zonas de servicio, donde falten definirse o demarcarse.
<i>Ley 12257 Código de Aguas año 1999</i>	Creó la Autoridad del Agua (ADA) como ente para la aplicación del Código y las leyes complementarias. La ADA debe publicar la cota correspondiente al límite externo de playas, la que debe actualizarse al menos cada diez años y tiene la competencia para fijar y demarcar la línea de ribera sobre el terreno.
<i>Decreto reglamentario 3511/07</i>	Prohibió el loteo y la edificación en una franja de 150 m aledaña al océano Atlántico y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia.
<i>Resolución 49/03 de la ADA</i>	Aprobó la metodología de mensura, definición y demarcación de la línea de ribera, para las tramitaciones de propiedades inmuebles que deban fijarla. Puede requerir asesoramiento de organismos públicos e instituciones académicas y de investigación nacionales o provinciales.
<i>Resolución 705/07</i>	Del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Estableció los procedimientos generales para demarcación de la línea de ribera, revisando el criterio adoptado.
<i>Resolución 405/11 ADA</i>	Fijar y demarcar la línea de ribera en los ambientes marinos: -costas arenosas: el pie de médano frontal o espaldón de playa; -costas con acantilados: el borde superior del acantilado; -zonas transicionales: el borde superior de la escarpa que separa la marisma de la llanura de mareas. -área muy intervenidas y/o urbanizadas: la línea de deslinde.

Tabla 3.2. Normas referidas a la demarcación de la línea de ribera.

Fuente: elaboración personal.

Es competencia de la ADA fijar y demarcar la línea de ribera, actualizar y publicar la cota correspondiente al límite externo de playas. De esta forma surge la adecuación temporal y espacial que dirime la cuestión de fijar una línea que perdure en el tiempo. A falta de registros confiables, se establecería conforme a criterios hidrológicos, hidráulicos, geomorfológicos y estadísticos evaluados a la luz de una sana y actualizada crítica.

La metodología de procedimiento para la visación de planos de mensura de propiedades inmuebles que deban fijar la línea de ribera²⁰ y el establecimiento de los procedimientos para la declaración de existencia, definición y demarcación de línea de ribera²¹ no fueron suficientes ya que se instó a rever el criterio adoptado, estableciendo un criterio geomorfológico definitivo en el ámbito costero marítimo²², conforme las sucesivas resoluciones de la ADA. Por lo tanto, para determinar y fijar la línea de ribera, se ha de tomar en cuenta el criterio mixto que contemple la cota de las altas mareas normales a partir de la totalidad de los fenómenos naturales importantes y regulares que pasan a ser normales y la adaptación a los rasgos geomorfológicos, el espaldón de la playa cuando hubiera desarrollo de médanos, o el pie del acantilado (Fig. 3.2).

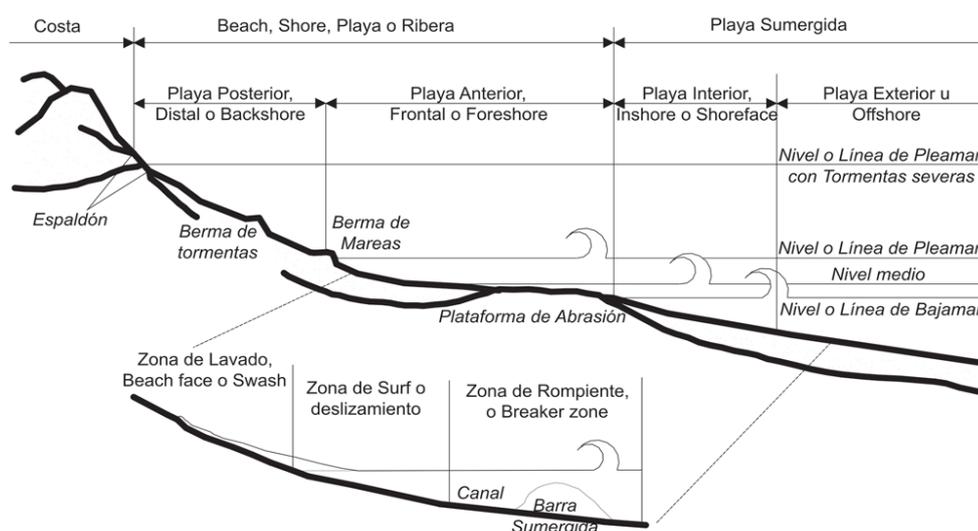


Figura 3.2. Denominación de los sectores en una playa idealizada.
Fuente: Bértola, 2006.

En zonas que hubieran sido pasibles de acciones depredatorias o devastadoras por acción del hombre o artificiales, deberá recurrirse a la medición altimétrica que recepte las altas mareas normales con la modalidad señalada y como único medio incólume de expresión de la naturaleza, encargándole la tarea a la Dirección de Geodesia. Uno de los principales aspectos vinculados a la determinación de una línea de ribera fija en el área de estudio, está dado por la explotación depredadora del recurso arena presente en playas y médanos. Lejos de las consideraciones sobre la dinámica costera y los fenómenos intervinientes en el equilibrio sedimentario, la actividad extractiva vinculada a la provisión de materia prima para la industria de la construcción y para relleno y nivelación de terrenos, ha estado presente en todo el litoral

²⁰ Resolución 49/03 ADA.

²¹ Resolución 705/07 Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

²² Resolución 405/11 ADA.

bonaerense durante el siglo XX, a cargo de agentes privados y públicos. La situación a nivel local se manifestó en procesos erosivos de tal magnitud que requirió la prohibición de la actividad y la necesidad de regular el abastecimiento para la industria.

3.6. Regulaciones sobre la extracción de arena

Las normas provinciales tendientes a regular la extracción de arena de las playas, ejecutada por los municipios y por particulares desde Mar Chiquita hasta Miramar, data de principios de la década de 1970. La sanción del Decreto-Ley 8072 de la PBA prohibió esa actividad con fines comerciales en las playas marítimas de ese tramo, ante la certeza que la intensa explotación había generado la pérdida de la superficie de las playas. Restringió la extracción a organismos estatales sin fines comerciales y con permiso de la autoridad minera, para evitar la depredación, reforzando el carácter de limitación que las medidas adoptadas proponían²³. Posteriormente, como las prohibiciones no eran efectivas, nuevas normas aprobaron la explotación económica teniendo en cuenta los tiempos prudenciales de reposición de la arena por medio de los procesos naturales y con fiscalización de las explotaciones en todo el litoral atlántico bonaerense. Quedó excluido el sector comprendido entre Mar Chiquita y Miramar donde la extracción solo podían llevarla a cabo entidades públicas excepcionalmente, con permiso de la autoridad minera²⁴.

Los Decretos Leyes 8912/77 y 10128/83 modificatorios del Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo en la PBA, instauraron el accionar comunal en la elaboración de planes de ordenamiento, con criterios para la protección costera. Incluyeron la preservación y el mejoramiento del ambiente y la adecuada organización de las actividades en el espacio, la proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de las ya producidas; la preservación de áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines de su uso racional y educativo. No obstante, la actividad extractiva prosiguió tanto en el dominio público como en el privado al sur del faro Punta Mogotes hasta Los Acantilados y en el año 1985, se determinó el cese definitivo por medio del Decreto 5657/85 de la PBA. En los considerandos de esta norma se detallaron detenidamente las consecuencias de la actividad extractiva, exponiendo la depredación y la invasión del dominio público, amenazando la costa como sistema y el trazado vial costero entre la ciudad de Mar del Plata y Miramar, lo cual implicó la acción tutelar del Estado, al incorporar el concepto de ecosistema y su protección.

²³ Decreto 4666/73.

²⁴ Decreto Ley 8758.

En la tabla 3.3. se sintetizan los contenidos de las normas referidas a la explotación de arenas en el sector costero bonaerense.

Norma	Contenido (incluye considerandos y/o fundamentos)
<i>Decreto-Ley 8072 año 1973</i>	Prohibió la extracción con fines comerciales de arenas de las playas marítimas y la devastación de médanos fijados o en proceso de devastación, cualquiera sea su propietario, en los partidos de Mar Chiquita, General Pueyrredon y General Alvarado.
<i>Decreto reglamentario 4666/73</i>	Explotación solo realizada por organismos estatales, con permiso de la autoridad minera de la provincia. Prohibió la devastación y los fines comerciales.
<i>Decreto Ley 8758/77 (deroga ley 8072 y decreto 4666/73)</i>	Explotación de áridos en playas marítimas y terrenos colindantes de dominio privado, respetando la reposición natural en lapsos prudenciales. Necesidad de hallar un equilibrio entre la conservación de playas y el abastecimiento de arena a la industria de la construcción. En los partidos de Mar Chiquita, Gral. Pueyrredon y Gral. Alvarado, permite la extracción a cargo de entidades públicas estatales y de modo excepcional. Los propietarios o titulares de explotación de terrenos del dominio privado colindante con playas marítimas debían presentar el título que justifique su derecho a la explotación ante la autoridad minera. Los lotes fiscales destinados a balnearios tenían que preservarse a tal fin. En todos los casos, con solicitud de explotación ante la autoridad minera para fijar las condiciones técnicas a las que debía ajustarse la explotación.
<i>Ley 12175 año 1998</i>	Modificó el artículo 4° de la Ley 8758: incluyó al partido de Lobería.
<i>Decreto Ley 8912/77</i>	Amplió el dominio público provincial en una franja 100 m desde la línea del pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, arbolada y parqueizada, al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el océano Atlántico, destinada a usos complementarios al de playas y que se debe ceder gratuitamente al fisco de la PBA.
<i>Decreto Ley 10128/83</i>	Definió criterios para la protección costera, estableciendo el accionar comunal en la elaboración de planes de ordenamiento.
<i>Decreto 5657/85</i>	Consideró incuestionable el carácter dinámico-variable de la línea de ribera. Por la extracción de arena, la línea de ribera se había desplazado al continente y aceleró el proceso de erosión: retroceso del pie de médano entre 15 y 140 m, promedio 46 m en 15 años (17 estaciones). Destacó la labor extractiva efectuada por debajo de la línea de ribera. Invasión y depredación del dominio público vedada por Dec. Ley 8758/77. Acción tutelar del Estado: conservación y protección del dominio público, del ecosistema y su afectación al uso de la población y el interés general, superando el ejercicio absoluto del derecho de propiedad privada. Salvaguarda ambiental, del paisaje y prevención del daño, en concordancia con el Decreto Ley 8912 (art. 2 inc. a, b y d). Deslinde provisorio y actualizado del límite entre la propiedad privada y las playas marítimas del dominio público. Creó una Comisión Técnica para establecer metodologías y procedimientos de fijación de línea de ribera en toda la PBA. Ordenó el cese de la extracción de arena, del desmonte y la tala de la forestación al sur del Faro Punta Mogotes hasta Los Acantilados.

Tabla 3.3. Resumen de las regulaciones sobre la extracción de arena.

Fuente: elaboración personal.

El Decreto 5657/85 puede considerarse pionero ya que sus conceptos se anticiparon a la reforma de la Constitución Nacional en el año 1994. Por ejemplo, estipuló que el ejercicio absoluto del derecho de propiedad privada había sido superado por concepciones nuevas y sociables, que lo condicionan a la no transgresión de normales y razonables límites de convivencia en consideración al interés general. Del mismo modo, la primacía del derecho público sobre el derecho privado, aplicable al principio de que la administración pública debe velar por el interés general. En este sentido, fundamentó el interés común superior de preservación del dominio público, de salvaguarda ambiental ecológica, sin descartar el no menos importante valor de belleza panorámica de una zona con características turísticas especiales en la PBA. Además, conjugó las dos problemáticas legislando sobre la prohibición de la extracción de arena y las actuaciones referidas al trazado de la línea de ribera, al considerar que el proceso dinámico natural e inducido, dio por resultado el retroceso permanente de la misma hacia el continente.

El manejo y la gestión inadecuada del recurso arena con características ambientales insostenibles, requiere políticas de protección y optimización de los atractivos turísticos y la preservación de los recursos (García y Veneziano, 2021). En este sentido, el advenimiento del paradigma ambiental ha tenido como resultado la incorporación de contenidos relacionados con la protección del ambiente, la dinámica natural y la fragilidad del sistema costero, poniendo de manifiesto que el ambiente pasó a ser un bien jurídico complejo que debe ser protegido, por lo que requiere respuestas legales propias. A su vez, la importancia de las normas descritas demanda un trabajo coordinado entre los distintos estamentos estatales, ya que las diferentes competencias territoriales entorpecen su desarrollo armónico (Mantecón, 2013). Para que resulte efectivo, necesita la sanción de reglamentaciones provinciales y normas municipales coherentes, afines para la aplicación y el seguimiento de los procedimientos.

Sin embargo, el avance sobre la naturaleza marina en el sur marplatense evidencia la transformación del paisaje primigenio, donde la playa pasó a ser un objeto de significación con adecuaciones destinadas a su utilización con fines socioeconómicos. Esta situación de dominio particular de un bien considerado público tuvo lugar ante una demanda contra la PBA que ha sido refrendada por la CSJN. A partir de un inédito fallo del máximo tribunal, se suman una serie de normas locales que facilitan la concreción de los objetivos particulares, apartadas de las disposiciones generales que sientan las bases de la jurisprudencia del derecho ambiental, lo cual se analizará en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO 4

ASPECTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS DEL SUR COSTERO MARPLATENSE: EL CASO DE PLAYAS DEL FARO

4.1. Las playas privadas

La Causa 65345 y el fallo de la CSJN, dieron lugar a la demanda sobre el sector costero de las tierras identificadas como pertenecientes a los descendientes de Jacinto Peralta Ramos, hijo del fundador de la ciudad de Mar del Plata. La sentencia otorgó la posesión de un sector de playas al dominio privado y la definición del límite marítimo de la propiedad asignada. Se trata de un dictamen del año 1970 que, desde ese entonces hasta la actualidad, trajo aparejadas consecuencias en relación con el uso y el usufructo de uno de los espacios más apreciados de la costa sur del PGP. Se manifiestan conflictos socioeconómicos y ambientales derivados del proceso de apropiación, ocupación y explotación espacial correspondientes a Playas del Faro SAI con relación a las tierras y playas públicas adyacentes.

El ondulado sector costero al sur del Faro Punta Mogotes, privilegiado por amplias playas, acantilados y médanos, a partir de la segunda década del siglo XX fue objeto de la estabilización del suelo mediante la intervención impulsada por representantes de los intereses inmobiliarios, con el desarrollo de infraestructuras y tareas forestales a cargo del Estado. La modificación del paisaje, en función del avance urbano y la prosperidad balnearia, debía superar la dificultad que representaba para la circulación de vehículos automotores, el desplazamiento de las dunas que obstruían el camino que une Mar del Plata con Miramar. El Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación se encargó de la forestación y fijación de médanos a través de los aportes del vivero Florentino Ameghino de Miramar.

Con el criterio sustentado en la implantación de especies vegetales consideradas más apropiadas que las nativas, se creó un entorno artificial que, coherente con las políticas provinciales del gobernador Manuel Fresco en la década de 1930, se centró en la construcción de caminos y obras públicas de consumo turístico (Cicalese, 1997). Sus políticas, que incluyeron la democratización y popularización de Mar del Plata, dispusieron para el sur de la ciudad el sesgo aristocrático que tuvo en la RP11 hasta Miramar, un corredor turístico alejado del turismo de masas (Cicalese, 2005). Bajo el modelo de los parkways ingleses y norteamericanos se buscó la posibilidad de unir los dos balnearios a partir de colocar en valor el espacio marítimo, enriquecido por el plan de forestación que lo embelleció a la vez que brindó

protección ante los vientos marítimos. La difusión de nuevos gustos en relación con el ocio y el tiempo libre, estimulando el negocio inmobiliario (Pastoriza, 2018), contó con la sanción de la Ley 4739 de la PBA del año 1939, que autorizó la urbanización costera entre Mar del Plata y Miramar. El tendido de la RP11 hacia la ciudad de Miramar no solo diferenció el paisaje, sino que tuvo consecuencias de índole legal y de dominio, porque para su construcción se intervino en espacios que históricamente fueron objeto de interposición pública y privada (Cicalese, 1997).

4.2. La demanda de los descendientes del fundador de Mar del Plata

Para el trazado definitivo de la RP11, fue necesaria la expropiación por parte del gobierno de la PBA de una fracción de la estancia Cabo Corrientes, que fuera propiedad del fundador de la ciudad de Mar del Plata, don Patricio Peralta Ramos. En el año 1937, el Poder Ejecutivo provincial notificó a Matilde Martínez Bayá de Peralta Ramos que expropiaría parte de su propiedad para construir el camino costanero entre Mar del Plata y Miramar. En el año 1958, sus descendientes iniciaron una demanda contra la PBA por la restitución de las tierras que consideraron que habían sido expropiadas más allá de lo correspondiente al trazado vial: 127 ha²⁵ de playas y médanos forestados al sur del Faro Punta Mogotes hasta Los Acantilados, comprendidas entre el camino costero hasta el mar. Los demandantes fundamentaron el reclamo arguyendo que la PBA ocupó una superficie que pertenecía a su propiedad porque así la habían recibido todos los antecesores en el dominio.



Figura 4.1. Superficie de playas reivindicada por el fallo de la CSJN año 1970.
Fuente: Carto Arba, elaboración personal sobre plano de mensura aprobado en el año 1973.

La Causa 65345 tuvo un fallo de la CSJN con fecha 24 de abril de 1970, que consideró que efectivamente la PBA se había excedido en lo expropiado para el trazado vial, de modo tal

²⁵ Las superficies en hectáreas se expresan redondeadas por aproximación en todo el texto.

que el máximo tribunal consideró procedente la reivindicación de los dueños primitivos, ya que de los títulos de propiedad originarios y de las sucesiones de dominio, resultaba que las propiedades se “extendían hasta el mar y no existe prueba de que hayan perdido posesión”, según cita el dictamen (Fig. 4.1). El Código Civil que había comenzado a regir desde el año 1871 definía jurídicamente la playa del mar como la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan en las más altas mareas regulares, de dominio público y como presuponia la existencia de propietarios ribereños, impuso una importante restricción a la propiedad, la obligación de dejar un camino público hasta la orilla, antes que se vislumbrara claramente como un negocio la explotación del ocio veraniego por parte las familias de la aristocracia argentina (Cicalese, 2002).

El gobierno de la PBA tuvo un conflicto histórico con el municipio por la administración, el usufructo de las riberas y la urbanización. Mar del Plata, antes de su fundación en el año 1874, era un puerto saladeril y cuando Patricio Peralta Ramos solicitó la aprobación para fundar el pueblo en tierras de su propiedad, el fiscal de estado sugirió reformas al plano original propuesto. En el borde marino de la futura localidad, de las 40 varas previstas (33,44 m), el fiscal solicitó que se pasara a 200 varas (167,18 m), basado en la legislación vigente. Sin embargo, Peralta Ramos consiguió las 40 varas, afirmando que era necesario para la mayor proximidad de los embarques en el puerto (Cicalese, 2002).



Figura 4.2: ○ Sector costero del trazado de la RP11. ○ Sector del litigio Causa 65345.
Plano del PGP, año 1923.

Fuente: <https://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com/2011/02/genesis-de-mar-del-plata.html>

Existen otras referencias sobre reclamos acerca de los actos de expropiación. En lo que respecta al resto del área de estudio, desde los Acantilados hasta el arroyo Las Brusquitas, la traza de la RP11 también había requerido el decomiso de casi 319 ha de tierras pertenecientes a Eduardo Martínez de Hoz, 95 ha a sus hermanos y una cantidad algo mayor al campo vecino perteneciente a Federico Bemberg, por tratarse en todos los casos de campos que llegaban hasta la ribera marina (Pastoriza, 2018). Esta expropiación, como en el caso de las tierras de Peralta Ramos, fue llevada a cabo por el gobierno bonaerense en el año 1937 (Fig. 4.2).

Posteriormente, el Estado nacional le expropió parte de esas mismas tierras al estado provincial, con destino a la instalación de la colonia de vacaciones en inmediaciones del arroyo Chapadmalal (Fig. 4.3), fundamentado en la imprescindible necesidad de ampliar las instalaciones para la implantación de hoteles económicos para empleados y obreros de la Administración Pública (actual Unidad Turística Chapadmalal). Para tal fin, el Estado nacional también expropió 687 ha de la estancia Santa Isabel de Eduardo Martínez de Hoz (Decreto 4627/46), quien ante esta instancia le inició un juicio al Estado, sin haber logrado obtener la restitución de esos campos (Pastoriza, 2018). Por lo tanto, los cargos contra el Estado al sur del faro Punta Mogotes no han sido motivados por el mismo hecho, es decir la construcción de la RP11, pero sí por intervenciones públicas en el sector costero inmediato de dominio privado.

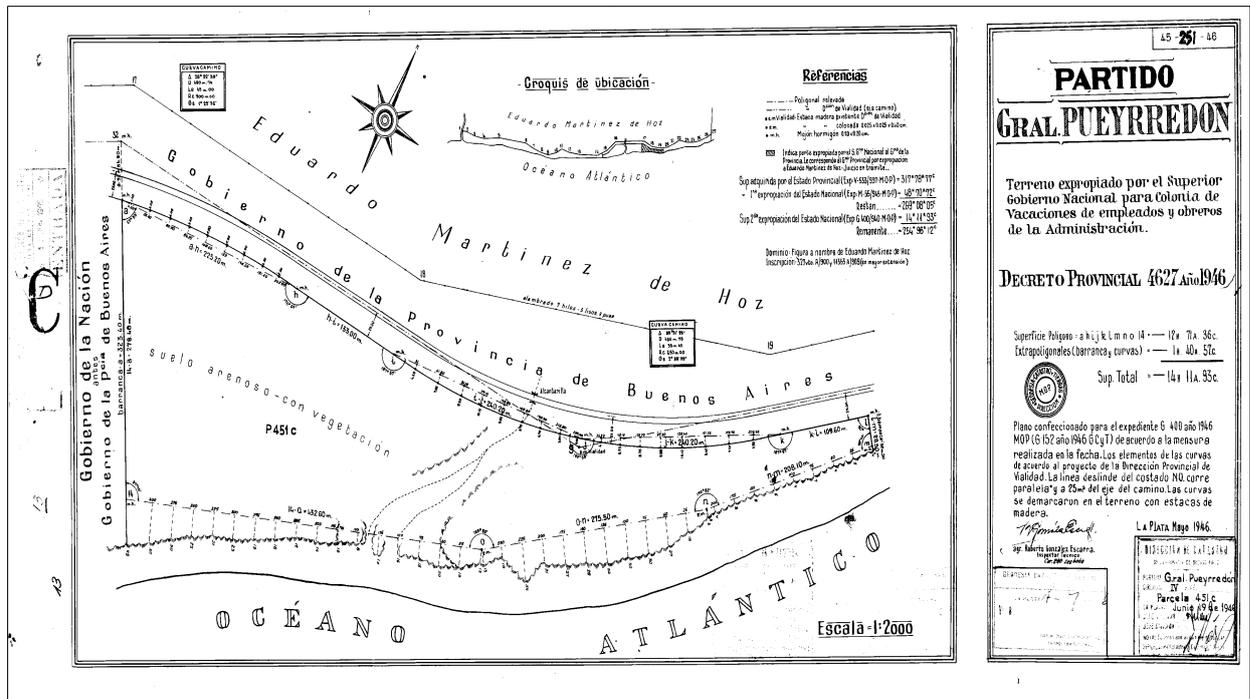


Figura 4.3. Plano del terreno expropiado Decreto 4627/46.
Fuente: Carto Arba, plano del año 1946.

4.3. Características del fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación

Los descendientes de la familia Peralta Ramos iniciaron un litigio para recuperar una superficie costera que consideraban que no estaba incluida en el acto de expropiación (Cicalese, 1997) y que quedó en posesión de la PBA. De un total de casi 214 ha de superficie perteneciente a la estancia Cabo Corrientes al sur del faro Punta Mogotes, se expropiaron 111 ha con destino al camino Mar del Plata-Miramar, pero en el plano agregado por la PBA la extensión expropiada llegaba al mar. Por tal motivo, los herederos reclamaron una superficie de 127 ha que no correspondía a la obra pública y la justicia dio lugar al reconocimiento de 102 ha a ser restituidas, del total demandado.

La sentencia, en consecuencia, alegó su decisión con la justificación que Patricio Peralta Ramos adquirió la estancia Cabo Corrientes en el año 1860, con frente al mar y sentenció a la PBA a devolver la fracción situada al sur del Faro Punta Mogotes, a partir de la zona expropiada para el camino Mar del Plata-Miramar hasta la línea de ribera. El resumen de las actuaciones del caso se reproduce sintéticamente en la figura 4.4, sobre la base de un examen detallado que efectúa Cicalese en el análisis de la Geografía Política de la Ribera (Cicalese, 2002):

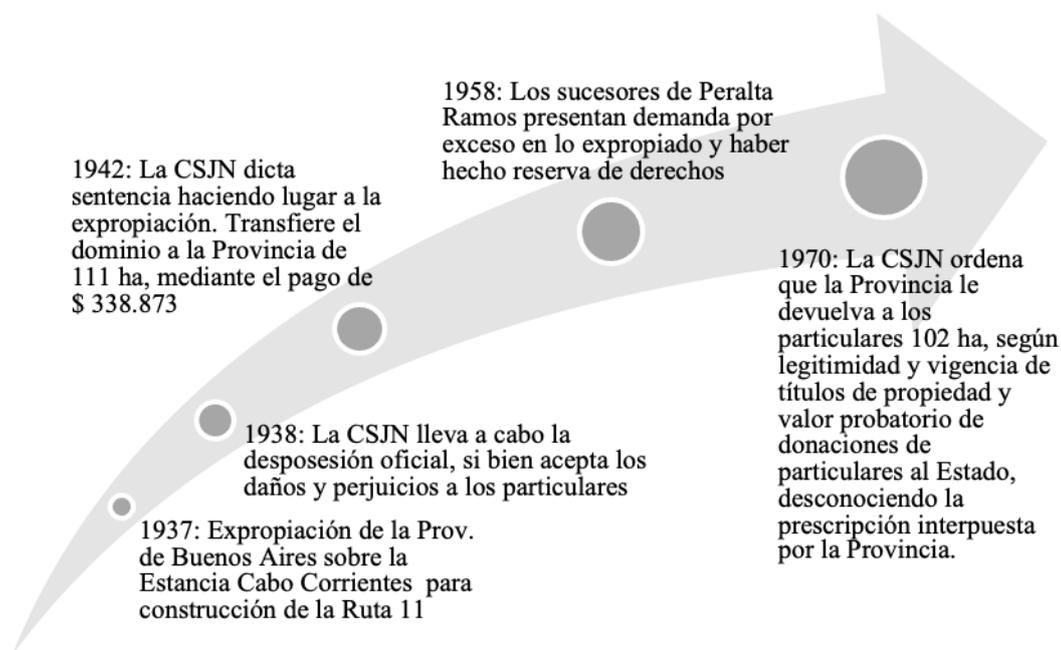


Figura 4.4. Acontecimientos jurídicos entre 1937/70 sobre la demanda por expropiación a la PBA.

Fuente: Elaboración personal.

La CSJN desestimó los recursos de prescripción presentados por la PBA y reconoció los títulos de propiedad de los particulares como legítimos y vigentes. Esta afirmación se basó en

el valor probatorio de donaciones hechas en favor del Estado en el año 1932, cuando Matilde Martínez Bayá de Peralta Ramos donó un predio de 86.312 m² a la PBA, en la zona demarcada por el Puerto de Mar del Plata, el camino costero, el faro Punta Mogotes y la ribera. La aceptación de la donación por parte de la PBA se convirtió en la confirmación de la posesión, caso contrario, la PBA nunca debió aceptar lo que ya correspondía a su propio dominio. Señala el fallo que en el estudio de los títulos el límite E llegaba al mar, por lo cual lo demandado era correcto porque así lo recibieron todos sus antecesores en el dominio, de modo tal que la provincia no podía alegar la propiedad de las tierras. En este sentido la PBA aludió a la prescripción de 30 años según el Código Civil vigente en aquel momento, pero no produjo una prueba fehaciente tendiente a demostrar que, con anterioridad a la construcción del camino entre Mar del Plata y Miramar, se encontrara en posesión de las tierras situadas al E del terreno expropiado y el mar.

El límite marítimo de la propiedad definido en el fallo requirió el establecimiento de la línea de ribera. La CSJN aceptó las conclusiones de los peritos en relación con que el punto capital a resolver era el límite de la propiedad frente al mar, considerando que solo se había llegado a mediciones aproximadas, por lo cual eran imperfectas, afirmación no desvirtuada por la PBA. La determinación del límite E de la propiedad se efectuó sobre la base de los datos suministrados por la Dirección de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, que fijó la línea de ribera en la cota 1,61 m, establecida por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°171, del 25 de octubre de 1963 (Fig. 4.1). Esta determinación no es homóloga con la definición del Código Civil de la Nación vigente al momento del fallo, que según lo establecido en el artículo 2340, inc. 4, declaraba a esa extensión de playa como dominio público provincial y que solo podría ser desafectado por el Congreso de la Nación.

De este modo, con la cota definitiva de la línea de ribera para el puerto de Mar del Plata y la zona inmediata hasta una distancia de 25 km hacia el S, se infirió que de las 214 ha componentes de la propiedad, restando las 111 ha aproximadamente que se debieron expropiar para la construcción del camino y a partir de la nueva medición, fueron 102 ha sobre las que los demandantes pudieron exigir reivindicación. El cuadro de la tabla 4.1, sintetiza los hechos relevantes de la querrela y su resolución a favor de los demandantes.

En el momento del fallo, el gobierno militar de la Revolución Argentina estaba al frente de la Nación con el presidente Roberto M. Levingston y con el retorno de la democracia en el año 1973, la sentencia fue considerada como un símbolo de la Argentina oligárquica (Cicalese,

2002). La restitución de tierras a los descendientes de Patricio Peralta Ramos “*evocaría en muchos discursos al país organizado políticamente por la aristocracia pampeana en un fallo inicuo...subrogando el derecho del Estado nacional, provincial y comunal a un interés particular...por lo que se impone la anulación de dicho fallo avergonzarte y restituir la soberanía de dichas playas a los entes públicos correspondientes*”, según enfatizaba el concejal Tiselli en la Sesión Extraordinaria del Honorable Concejo Deliberante (HCD) del 23/07/1973. Durante el período constitucional, se efectuó un pedido de expropiación propuesta por el Bloque Justicialista con el apoyo del Partido Socialista que en ese momento tenía a cargo el gobierno municipal, pero la demanda no prosperó por las deficiencias en los planos topográficos presentados. Simultáneamente, el Ejecutivo local iniciaba los contactos con la empresa que tomaba posesión del predio en un devenir de confrontación y colaboración entre los sectores público y privado (Cicalese, 2002).

Hechos	Descripción
<i>Litigio</i>	Descendientes del fundador de Mar del Plata demandan a la PBA por expropiación indebida de 127 ha de propiedad privada para obra pública.
<i>Procedimiento</i>	Expropiación para la ejecución del camino Mar del Plata-Miramar (año 1938). Presentación de la demanda (año 1958). Fallo de la CSJN a favor de los demandantes (año 1970).
<i>Fundamentos</i>	Escritura que la familia Peralta Ramos poseía con planos que demostraban que desde tiempos de la colonia la propiedad llegaba hasta el mar.
<i>Expropiación</i>	De 111 ha autorizadas para expropiación, la PBA ocupó una superficie superior (214 ha) desde el Faro Punta Mogotes hasta Los Acantilados.
<i>Parte demandada</i>	La provincia de Buenos Aires: Aceptó la donación de terrenos costeros colindantes con el Faro Punta Mogotes que limitaban con el mar (año 1932). Confirmó la posesión privada al omitir su dominio según el Código Civil. Reconoció validez y vigencia de los títulos de los particulares. Presentó recursos de prescripción sin pruebas fehacientes.
<i>Condena</i>	Devolución por parte de la PBA de 102 ha (de las 127 ha pretendidas), a partir de la zona expropiada para la construcción del camino hasta la línea de ribera.
<i>Límite E</i>	Fija la línea de ribera para el límite E de la propiedad y el deslinde de las fracciones privada-pública, de acuerdo con la cota 1,61 m sobre el valor cero del mareógrafo del Puerto de Mar del Plata (Decreto PEN N° 171/1963).
<i>Posesión</i>	Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria

Tabla 4.1. Síntesis de la Causa 65345 y Fallo CSJN año 1970.

Fuente: elaboración personal sobre la base del texto del Fallo.

Una vez tomada la posesión de la superficie restituida lindante al PCS, los beneficiados procedieron a transferir la explotación y gestión del inmueble a la compañía Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria -SAI- (Fig. 4.5). Esta firma se dedicó a la extracción y venta de arena para abastecer a la industria de la construcción, como así también los balnearios para la actividad turística, conjuntamente con los proyectos de desarrollo inmobiliario privado (Cicalese, 1997). La determinación de la superficie del predio privado a partir de la delimitación

E en la línea de ribera, sentó las bases para el desarrollo de las actividades privadas. Por tal motivo, se detallan las implicancias del fallo en cuanto a las prerrogativas asignadas mediante esa determinación y la actividad extractiva, por su magnitud y consecuencias sobre la reducción de la extensión de playas, los procesos erosivos y la restricción del uso del espacio público.



Figura 4.5. Propiedad a cargo de Playas del Faro SAI.
Fuente: <https://www.playasdel Faro.com/plano.html>.

4.4. Implicancias del fallo

4.4.1. La línea de ribera

Los antecedentes demuestran que la PBA tiene dentro de sus facultades la potestad plena de determinación y fijación de la línea de ribera marítima y fluvial, situación que no ha sido válida en el caso de estudio, ya que se recurrió a una fijación arbitraria a partir de un dictamen judicial. Esta determinación, en conjunto con la explotación comercial de recursos con consecuencias de impacto negativo y perjuicio, se comprende examinando los considerandos específicos del Decreto 10391/87, sobre la caracterización de línea de ribera dinámica y variable. El concepto de ecosistema y de factores naturales y humanos, como lo son el aumento del nivel del mar y la acción depredatoria humana a través de la extracción de arena de las playas, da por resultado que una línea de ribera fija no se adapta al sistema natural ni al plexo legal de los cuales proviene: *“Esta realidad demuestra tal absurdo en el caso de las playas y costas situadas al sur del Faro de Punta Mogotes, donde la línea de ribera con un valor altimétrico de 1,61 m respecto del mareógrafo del puerto de Mar del Plata, en el 99 % de los meses desde el año 1949 estuvo inundada y aún sin considerar los fenómenos meteorológicos, en un 70 %”*. A esto suma mediciones de los registros de marea como comprobaciones

demostrativas del “*error a que conduce la petrificación en el tiempo y en el espacio de un acto declarativo que acceda a una realidad cambiante*” (Decreto 10391/87).

Dicho Decreto se basó en aspectos técnicos suministrados por el Centro de Geología de Costas de la Universidad Nacional de Mar del Plata, ratificados por el Servicio de Hidrografía Naval de la Armada Argentina. Conjuntamente se solicitaba que se reglamenten los alcances del art. 6 del Decreto-Ley 8758/77, teniendo en cuenta que el informe de Geología de Costas señalaba “*que deberán incluirse como terrenos colindantes, independientemente de su dominio catastral, a todas las fajas de terreno dentro de las que se ubiquen las dunas, móviles o fijas, aledañas a la playa y que conforman una unidad geomorfológica en equilibrio dinámico playa-duna*” (Decreto 10392/87). La ley 11964 de la PBA del año 1997, tuvo alcances amplios, pero estableció la definición y demarcación de líneas de ribera y zonas de servicio, donde tuviera que definirse o demarcarse, motivo por el cual no alcanzaba al sector de análisis por contar con una definición previa, aunque como se ha detallado, ampliamente objetada. Asimismo, la ADA puede encomendar a los intendentes municipales la aplicación del Código de Aguas para casos especiales y sus decisiones se limitarán estrictamente a la jurisdicción del partido en que se tomen. En la costa atlántica prohíbe el loteo y la edificación en una franja de 150 m aledaña al Océano Atlántico y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia.

De todos modos, las normas expuestas aplican en aquellos casos en que la línea de ribera deba establecerse, quedando fuera de procedimiento el caso de análisis por tener una línea de ribera ya fijada y visada, aunque la misma no reúna ninguno de los requisitos que contemplan las normas. No obstante, en el año 2016, el HCD del PGP le solicitó al Departamento Ejecutivo del municipio que le informe si había gestionado ante la PBA la realización de una nueva medición de la línea de ribera del sector comprendido entre Punta Cantera y Los Acantilados²⁶. También requirió que le indique si obtuvo respuesta y en caso negativo, que adopte las medidas necesarias para llevar a cabo la mencionada tarea. Esta Comunicación que fue aprobada por unanimidad en el cuerpo legislativo, estuvo fundamentada en la problemática del acceso y la estadía en el sector público de playas contiguo a los balnearios privados, motivo de reiteradas denuncias en los medios de comunicación y en la Defensoría del Pueblo.

²⁶ Comunicación 4803. Expte. 1171/FV-2016 HCD.

Desde el Ente de Turismo MGP (EMTUR) informaron que se había elevado el pedido formal a la ADA solicitando la delimitación mencionada, en los años 2014 y 2016 y también por parte de la Defensoría del Pueblo del PGP, sin disponer de respuesta alguna. Ante esta situación, la Comisión de Turismo del HCD en el año 2017 le solicitó al EMTUR que insista firmemente para que se efectivice el pedido de mensura. La solicitud se reiteró ante la ADA sin obtener respuesta.

Al mismo expediente se le agregó la Resolución 4133, por la cual el HCD intervino en forma directa y se dirigió al Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la PBA, solicitando la nueva determinación de la línea de ribera y franja de arena pública en el mismo sector, moción también aprobada por unanimidad. Pero a fines del año 2019 las actuaciones del expediente concluyeron en consideración al tiempo transcurrido y se procedió a su archivo. De este modo, cumplir con las formalidades pareció suficiente para dar respuesta a los reclamos, aun cuando no se obtuvieron los resultados previstos. Los problemas planteados prosiguen, ya que no tienen continuidad las gestiones ni se arbitran medios a otro nivel de mandato para efectivizar lo requerido, aceptando la falta de réplica como resolución.

4.4.2. La extracción de arena

La actividad extractiva de arena comenzó a desarrollarse desde que se conformó la administración de Playas del Faro SAI, como proveedora comercial de materia prima destinada a la demanda creciente de la industria de la construcción. En consecuencia, se produjo la aceleración del proceso erosivo atribuible fundamentalmente a dicha explotación. Los volúmenes anuales de extracción, según datos proporcionados por la Sociedad Playas del Faro SAI a la autoridad minera desde el año 1978, fueron valores oscilantes en 300000 m³ por año. El efecto de dicha extracción incidió sobre la deriva litoral neta de los materiales en tránsito en el mar, que tienden a acumularse en la zona de extracción y en parte a trasladarse hacia las playas del norte. Esta situación, que propulsó y aceleró la erosión, a la vez suscitó el retroceso costero al haber disminuido la disponibilidad de arena. La constante sustracción de sedimentos en las playas del sur, en el período 1978-1985, despojó al menos a la dinámica costera 2,5 millones de m³ de arena, equivalente a cuatro veces el volumen anual del material movilizado por la deriva litoral, lo cual disminuyó la superficie arenosa de las playas aledañas, redujo parcelas en concesión para explotaciones turísticas y los espacios de playas públicas (Veneziano y García, 2014).

Esta situación dio lugar al Decreto 5657/85, que determinó el cese de la extracción de arena de las playas marítimas pertenecientes al dominio público de la PBA en la zona ubicada inmediatamente al S del Faro Punta Mogotes hasta playa Los Acantilados en el PGP. Esta decisión estuvo basada en estudios y relevamientos practicados por la administración provincial que demostraron las implicancias dañosas para el trazado vial del camino Mar del Plata-Miramar, las playas públicas y la pérdida de arena de las playas en general, como consecuencia del proceso erosivo de singular magnitud en la zona comprendida entre Punta Mogotes y Los Acantilados. En sus considerandos se evaluó que la extracción emplazada bajo la línea de ribera demostraba una manifiesta invasión y depredación del dominio público, tarea que por otra parte estaba expresamente vedada por el Decreto 12055/65 y el Decreto Ley 8758/77 PBA, lo cual implicaba la acción tutelar del Estado sobre el dominio e incorporar el concepto de ecosistema y su protección, siendo el sector explotado parte integrante de un ambiente que debe ser protegido. También los considerandos de dicha norma dedicó párrafos específicos al sector de Playas del Faro, señalando que no era posible admitir la continuación de la extracción de arena de la zona ubicada al sur del Faro de Punta Mogotes sin generar un daño directo y deterioro seguro sobre el dominio público vial y marítimo, porque la reducción de la cubierta arenosa de la playa facilitaba la mayor aproximación de las olas a la costa, incrementando su poder erosivo y disminuyendo la capacidad de defensa de ellas.

Entendiendo la fijación de límites como el uso abusivo de la propiedad privada, con el fin de proteger el ecosistema debía extenderse una zona de uso restrictivo a partir del nivel de un metro proyectado en el terreno por encima de la línea de las más altas mareas normales, en toda la costa del PGP. Asimismo, destacó las obligaciones del Estado de velar por la conservación y protección del dominio público considerando que su afectación al uso general de la población se ve amenazada por el ejercicio absoluto del derecho de propiedad privada. El mismo, afirmaba dicha norma, que ha sido superado por concepciones nuevas y sociables que lo condicionan a la no transgresión de normales y razonables límites de convivencia en consideración al interés general, con primacía del derecho público sobre el derecho privado. La administración pública debe velar por el interés general común de preservación del dominio público de salvaguarda ambiental ecológica, sin descartar el no menos importante valor de belleza panorámica de la zona (Decreto 5657/85).

Todos los argumentos expuestos demostraban un abordaje en un contexto político diferente con el retorno de la democracia, que estableció otro tipo de análisis sobre el tema al menos en un sector político. No obstante, si bien la actividad extractiva cesó a partir de la

sanción de la norma analizada, comenzando la tercera década del siglo XXI, los titulares del dominio privado cuentan con un derecho real que aparentemente no puede modificarse en lo sustancial por considerarse como base inmutable para ser impugnado, es decir, cosa juzgada. El derecho ambiental es profuso en normas, jurisprudencia y doctrina, sin embargo a nivel local se ha legislado a favor de los intereses de los peticionantes, favoreciendo y habilitando la intervención de carácter urbano. La condición de fragilidad del ambiente, generando situaciones de erosión y contaminación, perjudicando la biodiversidad y los servicios ambientales del ecosistema costero, no es tenida en cuenta.

4.5. Indicadores urbanísticos para Playas del Faro SAI

Mientras el paradigma ambiental empezaba a cobrar fuerza, un año antes de celebrarse la Cumbre de Río de 1992 y contrariamente al espíritu de las normas que fueron surgiendo en la última década del siglo XX, las privatizaciones llegaron tanto a empresas como a emprendimientos (Cicalese, 1997). A nivel local un ejemplo clave lo demuestra la decisión que establece indicadores urbanísticos y normas territoriales, administrativas y de manejo, para el predio localizado en el PGP designado catastralmente como Circunscripción IV, Sección Y, Fracción V, ubicado entre el Faro Punta Mogotes al Norte y el Paraje Los Acantilados al Sud; desde el Mar Argentino al Este, hasta las tierras fiscales que lindan con la RP11 hacia el Oeste, tal como lo determina la Ordenanza 8434 del año 1991.

El aspecto fundamental para destacar es que permite en la propiedad de Playas del Faro SAI, los usos residenciales de viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, hosterías, apart-hotel, instalaciones deportivas, recreativas y balnearias, con distintos proyectos como La Reserva Terrace and Beach Club²⁷ y Bosques del Faro Village²⁸, con alojamientos situados en la margen derecha del arroyo Corrientes. La Ordenanza 8434 finaliza sin cuestionamientos dando acuerdo con que lo normado se basa en el Decreto del PE 171/1963, conforme el fallo de la CSJN, sentencia que cuenta con planos aprobados por la Dirección de Geodesia. De este modo, esta ordenanza eficazmente se remite a la autoridad de cosa juzgada, lo cual se interpreta como una forma efectiva de escindir el conflicto, favoreciendo claramente los intereses de los negocios inmobiliarios del grupo poseedor de las tierras. La tabla 4.2. resume lo establecido en

²⁷ Restaurant, terrace lounge bar, sectores playa, toldos, piscinas con solárium, guardería náutica, bajada 4x4, canchas deportivas, playground para niños, estacionamiento, eventos (<https://www.lareservaplaya.com/servicios/>).

²⁸ Playas, náutica y hospedaje. Bajada 4x4, academia de surf, cancha de fútbol, pádel, gastronomía, gimnasio, recreación para niños, yoga. Dúplex con parrilla y vista al mar (<https://bosquesdelfaro.com.ar/hospedaje/>).

dicha norma, con el fin de identificar los aspectos significativos de su alcance, en el marco de análisis del presente trabajo.

Ordenanza 8434	
<i>Indicadores urbanísticos</i>	Establece normas territoriales, administrativas y de manejo con la finalidad de establecer un complejo turístico.
<i>Usos de suelo</i>	Principales: Residenciales (viviendas unifamiliares y multifamiliares); servicios residenciales (hoteles, hosterías, apart-hotel); deportivas; recreativas y balnearias. Complementarios: servicios y comercios agrupados en centros o vías destinadas al efecto: servicios públicos (estatales o privados), servicios gastronómicos, recreativos, deportivos y balnearios destinados a residentes y público en general.
<i>Asignación de distrito</i>	Distritos urbanísticos para establecer indicadores diversos según su característica y localización pertenecientes a la Zona de Equipamiento Específico Playas del Faro: ZEEPF.
<i>Vigencia</i>	De la Ordenanza: 3 años desde su promulgación. Del proyecto: la presentación de documentación y planos de construcción (escala 1:1000) del 30 % de la superficie autorizada, impedirá la caducidad de la ordenanza. Para la construcción: inicio de 2 años a partir de la fecha de su aprobación.
<i>Balnearios</i>	Privados: De acuerdo a la Ordenanza 4568. Distancia: 250 m libres entre construcciones y 100 m libres perpendiculares a la línea de ribera. Públicos: uno cada tres privados, a cargo de la sociedad administradora. Accesos: camino vehicular peatonal de 7 m de ancho que culminará en una playa de estacionamiento adyacente a los límites del predio privado. Desde allí sendero peatonal.
<i>Delimitación</i>	Demarcación: amojonamiento de acuerdo a la Dirección de Geodesia y la Dirección de Hidráulica de la PBA, para las líneas perimetrales y materialización de línea de ribera. Distancia de 100 m centrada al eje del cauce de los arroyos libre de construcciones, salvo las deportivas descubiertas o jardinería, que respeten las condiciones naturales del cauce.
<i>Forestación</i>	Desmontes prohibidos. De ser necesaria la extracción, previa autorización municipal, con reposición de tres ejemplares por cada uno extraído.
<i>Manejo administrativo</i>	Representada por la Sociedad Administradora. No admite loteos o parcelamientos similares a las divisiones tradicionales, pero sí los movimientos circulatorios vehiculares internos entre las instalaciones.

Tabla 4.2. Resumen de la Ordenanza 8434.

Fuente: elaboración personal.

El Código de Ordenamiento Territorial del PGP (COT)²⁹, incorpora áreas urbanas fuera del ejido destinadas a asentamientos humanos intensivos residenciales, actividades terciarias y de producción compatibles. Establece que a los efectos de la aplicación del Decreto Ley 8912 de la PBA, se integran Áreas Urbanas del Litoral Marítimo (ULM) incluido el sur de Mar del

²⁹ Ordenanza 7010 y modificatorias.

Plata, entre la RP11 y las playas (ULM1e), que admite estudios de planes particularizados. A este ítem corresponde la zona englobante denominada Zona de Equipamiento Específico Playas del Faro (ZEePF).

De este modo la playa, sobre la base de las formalidades, el lenguaje jurídico y los fines socioeconómicos, soporta las adecuaciones materiales a partir del avance sobre la naturaleza marina y cobra otro significado con la transformación del paisaje primigenio, para hacer viables proyectos de construcción de una ciudad satélite sobre las playas desde el faro hasta Los Acantilados (Cicalese, 2002). Esto no solo fue avalado mediante la normativa local que lo hizo posible, sino que la Ordenanza 8434 fue refrendada por la PBA³⁰ y consecutivamente renovada para su continuidad. Las sesiones del HCD, como escenario del debate de las fuerzas políticas, permiten conocer en qué contexto se extendió la vigencia de la Ordenanza 8434. En el año 1994 se aprobó la Ordenanza 9423 que extendió el plazo a 5 años para la presentación de proyectos para su aprobación municipal, contados a partir del año 1991.

En la 34° Reunión del HCD (diciembre de 1996), se trató la extensión de dicho plazo al máximo de 5 años a partir del 7 de junio de 1995, fecha de la sanción del decreto provincial que convalidó a la Ordenanza 8434. El debate se encuadró en singulares interpretaciones del Decreto Ley 8912/77 entre un proyecto particular y uno particularizado, cuando esa norma indica que los planes particularizados son instrumentos técnico-jurídicos de ordenamiento (Cicalese, 2005). Por otra parte, la gestión administrativa de consulta que efectuó el municipio a la gobernación se exhibió como un proceso burocrático que desalentaba los emprendimientos, celebrando este tipo de intervenciones privadas. En todo el debate, se omitió cualquier tipo de reflexión relacionada al nuevo cuerpo normativo vigente en materia ambiental, del mismo modo que se ignoraron los argumentos fundados en los procesos de carácter erosivo observados en el sector costero, que ya habían requerido de la intervención legislativa a nivel provincial, como la prohibición de la extracción de arena y la delimitación de una franja de 100 m de ancho medida desde el pie de médano o de acantilado cedida gratuitamente al fisco y 50 m de la línea de máxima creciente de cursos de agua³¹.

Las condiciones para el debate estaban dadas pero no medió controversia, muy por el contrario, ya que en el año 1999 se trató una nueva prórroga por 5 años de la Ordenanza 8434, proyecto de un solo artículo que fue aprobado por unanimidad (Ordenanza 12795). En el año

³⁰ Decreto 1308/95 PBA.

³¹ Art. 58 y 59 Decreto-Ley 10128/83, modificatorio del Decreto-Ley 8912/77.

2005, se volvió a tratar la prórroga por 5 años y en esta oportunidad los concejales de los bloques URI³² y ARI³³ respectivamente, manifestaron su voto negativo sin ningún tipo de argumentación, por lo cual la Ordenanza 17019 -de un solo artículo- fue aprobada esta vez por mayoría. Por último, en el año 2011, se extendió por el término de 5 años a partir de la finalización de la vigencia de la Ordenanza 17019. En esa sesión se aprobó la prórroga sin mediación de argumentos por parte de los concejales (Ordenanza 20218), motivo por el cual esta prórroga estuvo en vigencia hasta el mes de octubre de 2015.

De acuerdo con la descripción de las sucesivas sesiones del HCD, la discusión en torno al tema no ha sido pobre, sino nula, no hubo debate, análisis, actualidad, ningún tipo de reflexión o argumento. Tampoco esbozo de las problemáticas que a lo largo del tiempo se fueron evidenciando, a pesar de que en el transcurso de esos años en materia de legislación y política ambiental hubo grandes avances. Esas prórrogas permitieron la persistencia de una legislación específica para un proyecto considerado particularizado, que cumple la función de habilitar a Playas del Faro SAI para la venta de terrenos ribereños a empresas particulares (Fig. 4.6), dejando de lado disposiciones territoriales nacionales y provinciales (Cicalese, 2012). Esto convalida a las políticas locales fundadas en la excepción para que el mercado inmobiliario no quede sujeto a normativas que obstaculicen su desarrollo en la zona costera (Hernández, 2017).

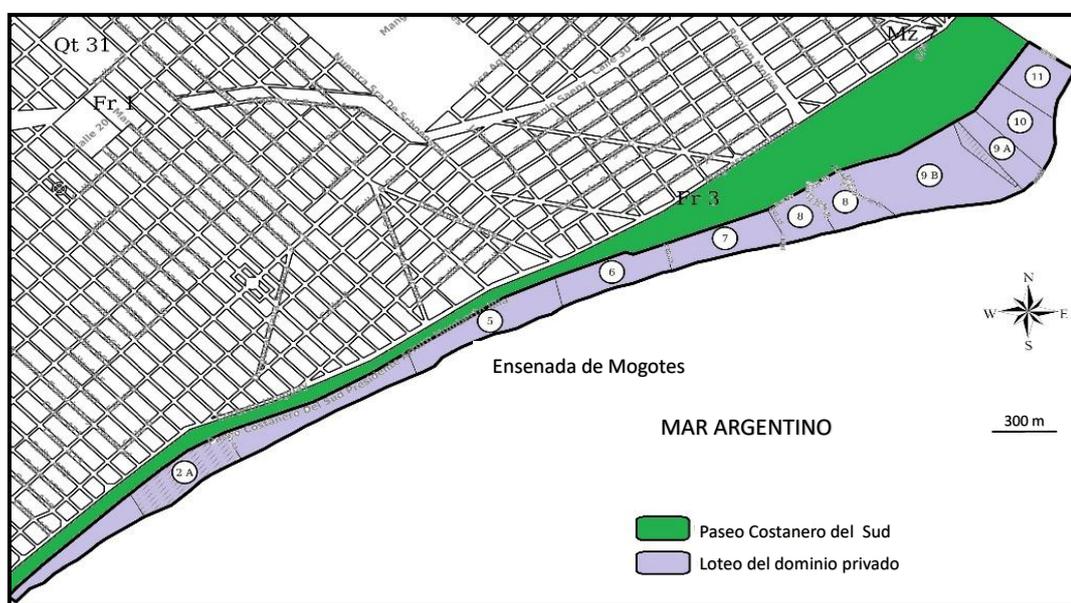


Figura 4.6. Loteo del dominio privado de Playas del Faro SAI.
Fuente: Elaboración personal sobre plancheta Carto Arba.

³² Unión Renovadora Independiente.

³³ Coalición Cívica Afirmación para una República Igualitaria.

Año	Instrumentos Internacionales	Norma nacional	Norma provincial	Norma municipal
Década 1970	Primera Cumbre de la Tierra Estocolmo, 1972		Decreto Ley 8912/1977 Amplía el dominio público provincial	O 4568 (1979) Categorización balnearios
Década 1980	Informe Brundtland 1987		-Decreto Ley 10128/1983 Define criterios de protección costera -Decreto 5657/1985 Prohíbe extracción de arena -Decreto 10391/1987 potestad de la provincia fijación línea de ribera -Decreto 4095/1988 ubicación servidumbres de paso	O 7010 (1987) Sustituye el artículo 7.1.b de la O 4514 por ULM1e: área urbana del litoral marítimo entre RP 11 y playas
Década 1990	2° Cumbre de la Tierra Declaración de Río de Janeiro, 1992: Convenio Marco sobre el Cambio Climático Convenio sobre la Diversidad Biológica Protocolo de Kioto 1997	Reforma de la Constitución Nacional 1994	Reforma de la Constitución de la provincia de Bs As. 1994 -Ley 11723/1995 -Decreto 1308/1995 aprueba la O 8434 Ley 12257/1999 Código de Aguas	Ordenanza 8434 (1991) (3 años) O 9423 (1994) otorga 5 años de vigencia a la O 8434 O 10923 (1996) prorroga O 8434 desde 1995 hasta 2000 O 12795 (1999) prorroga O 8434 desde 2000 hasta 2005 O 13596 (2000) modifica O 7909 padrínazgo forestal
Década 2000	Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) 2000	LGA 25675 (2002) Ley 25831 (2004) Libre acceso a la información pública ambiental	Decreto 3202/06 Presupuestos ambientales para aprobación de emprendimientos urbanísticos.	O 13231 COT (2000) O 17019 (2005) prorroga O 8434 desde 2005 hasta 2010 Decreto 1636/2010 Padrínazgo forestal a Playas del Faro SAI
Década 2010	Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 2015 Acuerdo de Escazú 2018	CCyC Ley 26994 (2015)	Res. 405/2011 ADA Criterio geomorfológico para línea de ribera	O 20218 (2011) prorroga O 8434 hasta 2015 O 21090 (2012) pasos públicos

Tabla 4.3. Instrumentos y normas de protección ambiental en relación con la Ordenanza 8434.

Fuente: Elaboración personal.

A pesar del caso omiso en las deliberaciones, el tema ambiental ya en la década de 1970 se había instalado a nivel mundial y en la década de 1990 ya era un tema corriente en la opinión pública y en la agenda política argentina, del cual no podía estar ajeno ningún gobierno. Con la anuencia provincial y la omisión legal, ni los gobiernos democráticos, ni la ampliación del conocimiento científico, ni las normas sobre la temática ambiental marcaron una diferencia en los beneficios para Playas del Faro SAI. La serie de instrumentos y normas ambientales integradas a la agenda política analizados en los capítulos 2 y 3 se sintetizan en la tabla 4.3., incluyendo las ordenanzas municipales evaluadas. Es así como la Ordenanza 8434 y sucesivas, carecen del sentido complementario de las reglamentaciones coherentes y afines para la aplicación y el seguimiento de los procedimientos para contribuir a la preservación de la calidad ambiental actual y potencial. En ese orden de contradicciones está presente el aval provincial. Lejos de los enfrentamientos ideológicos y simbólicos, los actos legislativos examinados ponen de manifiesto los intereses particulares establecidos por encima de las gestiones políticas. Dichos intereses se encuentran presentes transversalmente en el tiempo sin importar el signo partidario del gobierno de turno, con representantes asignando recursos de poder desde la política formal.

4.6. Dominio privado y dominio público. El padrinazgo forestal y los pasos públicos

En cuanto al dominio de los bienes, en las playas del sur del PGP se diferencian, en términos generales, tres situaciones. En primer término, las playas públicas correspondientes al bien público del Estado, siendo de acceso libre e irrestricto dentro del contexto de las disposiciones vigentes. En segundo lugar, las playas que también pertenecen al dominio público y el Estado ha entregado su explotación a terceros bajo el ejercicio del poder concedente de Unidades Turísticas Fiscales (UTF), como marco legal para las actividades empresariales de explotación balnearia (Cicalese, 1997). Por último, el sector de playas de 5 km de extensión aproximadamente, que al sur del faro Punta Mogotes se ostenta como el único caso en el país en el que las playas del litoral marítimo son de dominio privado (Hernández, 2018). Este sector brindó las propuestas de turismo jerarquizado propiciadas a partir de la década de 1990, de acuerdo con las nuevas tendencias del mercado y la generación de proyectos de gestión privada en el territorio, tratando de captar a una clase alta con grandes apetencias y con condiciones para vacacionar en el exterior. Los destinos entraron en competencia por la necesidad de producir una oferta diferente del resto que ha llevado a una diversificación basada en la incorporación de actividades poco afines y hasta incompatibles con el ambiente costero (Dadon,

2012). Esta afirmación concuerda con la opinión vertida en un medio local señalando que en Mar del Plata los cambios en las costumbres de veraneantes fueron modificando el aspecto de la ciudad y los modelos de negocios vinculados al turismo. En la década de 1990, con la llegada de los primeros hoteles cinco estrellas, la oferta neoexclusivista fue creciendo hacia el S de la ciudad con el afán de retener a la elite que, en la medida que el turismo de masas avanzaba, se fue alejando y lo sigue haciendo, del centro urbano de la ciudad (Polleri, 2015).

Siguiendo la línea de prerrogativas, en el año 2010 el ejecutivo municipal por medio del Decreto 1636, designó “Padrino Forestal del Paseo Costanero Sur” a Playas del Faro SAI, según el Convenio de Padrinazgo y Preservación del PCS, en base a la Ordenanza 7909 del año 1990, que establece convenios para plazas o paseos públicos, cuyos suscriptores se denominan padrinos. En el caso de Playas del Faro SAI, mediante un convenio de preservación a favor del “Padrino”, fue concedido un predio que el Estado provincial había entregado a favor del “otorgante”. De este modo se facilitó y se continúa facilitando el acceso al predio de su propiedad, sus emprendimientos y balnearios con la consecuente restricción del acceso al público. El ingreso al sector de playas públicas ha sido impuesto por parte de los propietarios ribereños como limitaciones no solo a la accesibilidad sino también a la permanencia. Ya con el primer emprendimiento llevado a cabo conocido como La Reserva, comenzaron los enfrentamientos con turistas y vecinos ante las prohibiciones de ingreso (Cicalese, 2005).

El Decreto provincial 4095/88, había aprobado un convenio entre la PBA y Playas del Faro SAI para la ubicación de servidumbres de paso identificados con letras, algunos ya existentes (A-F-G-H-J-K) y otros a implementarse (B-C-D-E-L). Asimismo, en el año 1998 mediante la Ordenanza 11573, la comuna le otorgó a las sociedades de fomento desde el Alfar hasta Los Acantilados el permiso de uso gratuito del PCS, para la explotación de estacionamientos vehiculares descubiertos. Estas medidas pretendían dar respuesta a las demandas de los sectores que ejercían el reclamo por el usufructo costero.

El acceso a las playas siguió presentando sucesivos enfrentamientos y denuncias, por lo cual en el año 2012, mediante la Ordenanza 21090 se estableció el régimen de servidumbres, con el objeto de asegurar el libre acceso a la ribera y playas públicas por parte de vecinos y turistas. Dicha ordenanza facultó al Departamento Ejecutivo a suspender o caducar las habilitaciones de funcionamiento de los balnearios, unidades gastronómicas, locales comerciales, kioscos y otras explotaciones comerciales existentes en el sector, en el caso de que

para el inicio de la siguiente temporada estival no se hubiere dado cumplimiento a la misma (Cicalese, 2012).

En este contexto, los conflictos persistieron permanentemente. Un caso resonante sucedió a comienzos del año 2015, en plena temporada estival, cuando se restringió la permanencia en un balneario de Playas del Faro a un grupo de personas que se instaló con reposeras y sombrillas, motivo por el cual intermediaron una denuncia. De este modo, coartada la disponibilidad de uso, devino un acto que dio lugar a la sanción a los responsables del balneario. Las actuaciones, iniciadas por un Juez Municipal de Faltas, surgen por un acto considerado discriminatorio en los términos de la Ley 23592 y modificatorias. Se impidió a turistas instalarse en la playa, habiéndose constatado la ocupación indebida o antirreglamentaria por parte del concesionario del espacio público que se encontraba frente al entonces denominado Balneario Personal Beach. La sentencia contó con fundamentos de numerosas citas que aportaron nuevos elementos de tratamiento y se toma como ejemplo la que brindó una categoría geográfica de análisis: *“Es interesante considerar dos categorías que Harvey (El nuevo Imperialismo, 2004) utiliza para analizar las prácticas espaciales en la ciudad. Por un lado, el concepto de apropiación del espacio, que examina la manera en la cual el espacio es usado y ocupado por los individuos, clases u otros grupos. Por el otro lado, el dominio del espacio que refleja la organización de grupos poderosos que domina la organización y producción del espacio de manera de ejercer un mayor grado de control sobre el modo en el cual el espacio es apropiado por ellos mismos u otros grupos”* (JMF N°1 Sentencia Expte. 613922).

Desde la perspectiva de los propietarios y concesionarios privados, el espacio público no es considerado desde las implicancias que tiene como vía de acceso a la propiedad privada, es más, parece concebido como parte de los derechos particulares de ser el recorrido irrestricto a sus bienes, pero contrariamente es sesgado cuando se trata del acceso a vecinos y turistas que pretenden alcanzar la orilla del mar. Esta situación abre la posibilidad de abordar la relación entre la organización espacial y sus actores. En este sentido, comenzando por los aspectos administrativos, en el capítulo siguiente el PCS se analiza desde la perspectiva de la gestión de las áreas litorales y los instrumentos de planificación de la política pública.

CAPÍTULO 5

EL PASEO COSTANERO DEL SUD Y LA GESTIÓN DE ÁREAS LITORALES

5.1. Administración del espacio costero

En términos generales, se ha concedido una desmesurada prioridad al crecimiento económico antes que a un desarrollo que lleve implícita la conservación del funcionamiento ecológico costero y, por lo tanto, de los recursos naturales que, tanto los habitantes del PGP como los visitantes y turistas, utilizan en su beneficio. En ese sentido, se manifiestan los resultados sufridos por la presión urbana y la actividad turística con concentración de equipamientos e infraestructuras, en un escenario donde los procesos erosivos han impactado negativamente y se han ido mitigando a través de obras públicas financiadas con fondos estatales.

El espacio costero sur marplatense ha sido históricamente objeto de distintas intervenciones. Las acciones públicas sentaron las bases de un paisaje artificial orientado al ocio y la recreación, mediante la implantación de la forestación y el trazado de la RP11, al mismo tiempo que dieron lugar a la producción privada de los servicios orientados al turismo de alta calidad. Los cambios estructurales a partir de la aplicación de políticas de privatización junto con la desregularización y la apertura de mercados de los 90, impactaron en las economías regionales y locales conduciendo a una transformación de la realidad de los territorios. Se trata de procesos caracterizados por la falta de participación y de información con ausencia del Estado, que quedaron librados a las fuerzas del mercado (Dadon, 2012).

En el comienzo del nuevo siglo ese modelo entró en crisis, con el quiebre institucional y político, lo cual promovió la búsqueda de nuevas alternativas para hacer frente a la incertidumbre con nuevos desafíos. A nivel local y por iniciativa privada, se impulsó la elaboración de estrategias como herramientas de gestión para superar la crítica situación y proyectar el futuro de la ciudad de Mar del Plata en las siguientes décadas (Plan Estratégico, 2004), comenzando así en la ciudad y el PGP, el camino de la planificación con numerosas propuestas, pero con dificultades para su ejecución.

5.2. Del Paseo Costanero a la Reserva Turística y Forestal

La conformación administrativa del espacio costero sur marplatense se remite al año 1979, cuando la PBA mediante la Ley 9347, asignó a las municipalidades territorios que pertenecían al gobierno provincial. Se procedió a la transferencia sobre el dominio, uso y todo derecho de los bienes muebles e inmuebles, dado que por su índole se consideraron propios de la competencia comunal, argumentando que los municipios poseían mayor conocimiento sobre los problemas urbanos y podían proporcionar de manera integral la coordinación de las soluciones. A nivel local, en el año 1980 se municipalizaron las funciones y los servicios del PCS desde Punta Mogotes hasta el arroyo Las Brusquitas para la comuna de General Pueyrredon y desde dicho arroyo hasta el arroyo El Durazno, para la comuna de General Alvarado (Decreto 541/1980 PBA). En el año 1990 se declaró Corredor Turístico al PCS desde Punta Mogotes hasta el arroyo Las Brusquitas en el PGP, mediante la Ordenanza 7862, con el objetivo de *“consolidar un producto global integrado e integrante de todos los aspectos que componen la oferta turística”* (art. 2). También propendía la gestión de acciones ante las autoridades del PGA para consolidar dicho corredor en su proyección a la ciudad de Miramar. En el año 1995, mediante la Ordenanza 10011, la franja costera del PCS correspondiente al dominio del PGP contigua a la RP11 desde Punta Mogotes al N hasta el arroyo Las Brusquitas al S, fue declarada área protegida, denominándose Reserva Turística y Forestal Costanera Sud (RTFCS) (Fig. 5.1).



Figura 5.1. Reserva Turística y Forestal Costanera Sud y Playas del Faro SAI.

Fuente: elaboración personal sobre datos catastrales CartoArba.

El Departamento Ejecutivo municipal debía fijar los límites del área, ya que la declaración fue otorgada sobre el dominio municipal exclusivamente³⁴, e integrar un grupo de guardaparques con funciones de control, tareas de divulgación y protección del área. De este modo, como área protegida, constituye un espacio geográfico determinado y reconocido con el fin de lograr la conservación a largo plazo de la naturaleza, con sus servicios ecosistémicos y valores culturales asociados (Day *et al.*, 2012), pero la mensura para definir el área no se llevó a cabo. En este sentido, la definición del dominio privado permite la identificación del espacio de la RTFCS lindante, situación que no se repite en el resto del área protegida hasta el PGA y por ende la consecuente falta de precisión cartográfica. En el año 1996, mediante la Ordenanza 10465, la RP11, entre Mario Bravo y el arroyo Las Brusquitas, pasó a denominarse “Paseo Costanero del Sud Presidente Arturo Umberto Illia”.

A partir de la creación de la RTFCS, se generó una Comisión Coordinadora de Manejo de dicha reserva³⁵, pero recién en el año 2002 se creó una Comisión Técnica para la elaboración del Plan de Manejo de la RTFCS, integrada por representantes de áreas municipales con incumbencia en el sector³⁶. Los estudios realizados durante el proyecto permitieron trazar los lineamientos de dicho Plan con el fin de preservar cualidades y atributos del área. El objetivo era compatibilizar el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo y la recreación, de acuerdo con la capacidad del medio natural para sostenerlas.

Se consideraron los recursos ambientales (potencialidades y restricciones del medio físico), el entorno socioeconómico y los antecedentes legales en que dicho espacio se estructura. Se complementó con un relevamiento que evidenció los aspectos más destacados: la erosión costera, la reducción de la masa arbórea y de la cobertura vegetal, el deterioro de la calidad de paisaje, las actividades sin control (circulación vehicular y circuitos 4x4, entre otros), la acumulación de residuos y el vertido de efluentes.

A partir de esos rasgos relevados, se establecieron criterios de zonificación de acuerdo con el nivel de impacto ambiental sufrido, las actividades comerciales desarrolladas y se establecieron áreas con uso potencial y/o usos deseables (Giampietri *et al.*, 2009)³⁷. En el año

³⁴Ejemplo de dominio público no municipal es la Unidad Turística Chapadmalal, perteneciente al gobierno nacional y del dominio privado, Playas del Faro SAI.

³⁵ Decreto 1210/1996 MGP.

³⁶ Decreto 2965/2002 MGP

³⁷ <https://www.mardelplata.gob.ar/documentos/gestionambiental/reserva%20costanero%20sur.pdf>

2009 tuvo la aprobación del HCD mediante la Ordenanza 19111 y se denominó Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur (PIMCS).

Una recomendación fundamental para la ejecución del dicho plan fue la demarcación del área protegida municipal y el establecimiento de un marco legal para llevar a cabo distintas acciones y el análisis de proyectos de intervención en la RTFCS o aquellos que pudiesen afectar la misma fuera de su demarcación, pero dentro de su área de influencia. Las normas que corresponden a la administración y organización del PCS y de la RTFCS, se sintetizan en la tabla 5.1.

Norma	Descripción
<i>Ley 9347 PBA año 1979</i>	Municipaliza funciones y servicios que estaban a cargo de la PBA, que por su índole son propios de la competencia municipal.
<i>Decreto 541/80 PBA</i>	Transfiere el PCS, conforme a la Ley 9347, a la MGP desde Punta Mogotes hasta el arroyo Las Brusquitas y desde el mismo hasta el arroyo El Durazno a la MGA.
<i>Ordenanza 7862 año 1990</i>	Declara Corredor Turístico al PCS, desde Punta Mogotes hasta el arroyo Las Brusquitas. Encomienda gestionar un convenio con las autoridades del PGA, para proyectar dicho corredor hasta Miramar.
<i>Ordenanza 10011 año 1995</i>	Declara RTFCS, a toda la franja de domino municipal contigua a la RP11, desde Punta Mogotes hasta el arroyo Las Brusquitas.
<i>Ordenanza 10465 año 1996</i>	Denomina a la RP11 desde Av. Mario Bravo hasta el PGA: Paseo Costanero del Sud Presidente Arturo Umberto Illia.
<i>Decreto 1210/96 MGP</i>	Crea la Comisión Coordinadora de Manejo de la RTFCS.
<i>Decreto 1122/97 MGP</i>	Designa los representantes de las distintas dependencias municipales para integrar dicha Comisión.
<i>Decreto 2965/02 MGP (deroga Decreto 1122/97)</i>	Crea la Comisión Técnica para la elaboración del Plan de Manejo de la RTFCS, con el fin de zonificar el área, realizar propuestas de uso, establecer criterios de conservación, proponer mejoras y programas analizando la viabilidad técnica de propuestas de organizaciones civiles mediante la articulación institucional.
<i>Ordenanza 19111 año 2009</i>	Aprueba el Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur (PIMCS).

Tabla 5.1. Principales normas relacionadas con la administración del PCS y la RTFCS.

Fuente: elaboración personal.

El PIMCS aprobado careció de la implementación suficiente para obtener los resultados formulados. Desde su elaboración hasta la actualidad, no se procedió a la mensura de la superficie de la RTFCS, la cual ha sido sometida a distintos procesos tanto en el ámbito de su jurisdicción como fuera del mismo (nuevas actividades en los balnearios y playas, obras de defensa costera, incremento de la urbanización en los barrios adyacentes, etc.). Dado el tiempo transcurrido, el plan merece un análisis situacional, actualización y la reformulación

consecuente, así como resolver las problemáticas de gestión, para dar lugar a una organización de estrategias viables y de la política favorable a su utilización.

5.3. La zona costera a través de los instrumentos de planificación

5.3.1. Plan Estratégico Mar del Plata 2004

El Plan Estratégico Mar del Plata 2004 (PEM), fue el resultado de un proceso de actuación integrada pública y privada marplatense³⁸ para la definición conjunta de un modelo de desarrollo, a través de la formulación de objetivos y acciones para alcanzarlo, mediante la constitución de una Agencia de Desarrollo Local. Los objetivos estaban comprendidos en líneas de actuación y la línea correspondiente al Equilibrio Urbano Ambiental, proponía la formulación del Plan de Gestión Territorial (PGT)³⁹, elaborado como herramienta de planificación previa a cualquier modificación del COT, al desarrollo de ampliaciones de infraestructura urbana o de proyectos de alto impacto urbanístico y ambiental que pudieran surgir a futuro, para todo el PGP, incluyendo la franja costera.

El PGT reconoció el frente marítimo como un sistema de desarrollo lineal articulado en torno de los acantilados, playas, parques urbanos y plazas que se disponen sobre él (Fig. 5.2). El frente marítimo fue considerado fundamentalmente como espacio público, el más importante de la ciudad en toda su extensión, por lo cual los objetivos apuntaban a su puesta en valor y la recuperación de grandes equipamientos urbanos.

Una estrategia específica fue el mejoramiento y protección del litoral marítimo, agrupando las iniciativas tendientes a gestionar obras y proyectos destinados al manejo integrado de los espacios litorales, con el objetivo de evitar la erosión de la costa y la pérdida de playas. Esta línea incorporó los proyectos Plan Frente Marítimo y Programa Integral de Defensa y las acciones para el área de estudio que se resumen en la tabla 5.2.

³⁸Ordenanza 14957 MGP año 2002: Crea la Comisión Mixta Plan Estratégico Mar del Plata. Abrogada por Ordenanza 22689 MGP año 2016: reemplaza a la Comisión Mixta por el Consejo Comunitario del Plan Estratégico que propondrá jurados para la cobertura de cargos del Instituto de Planeamiento a crearse.

³⁹ Ordenanza 19730 MGP año 2010.

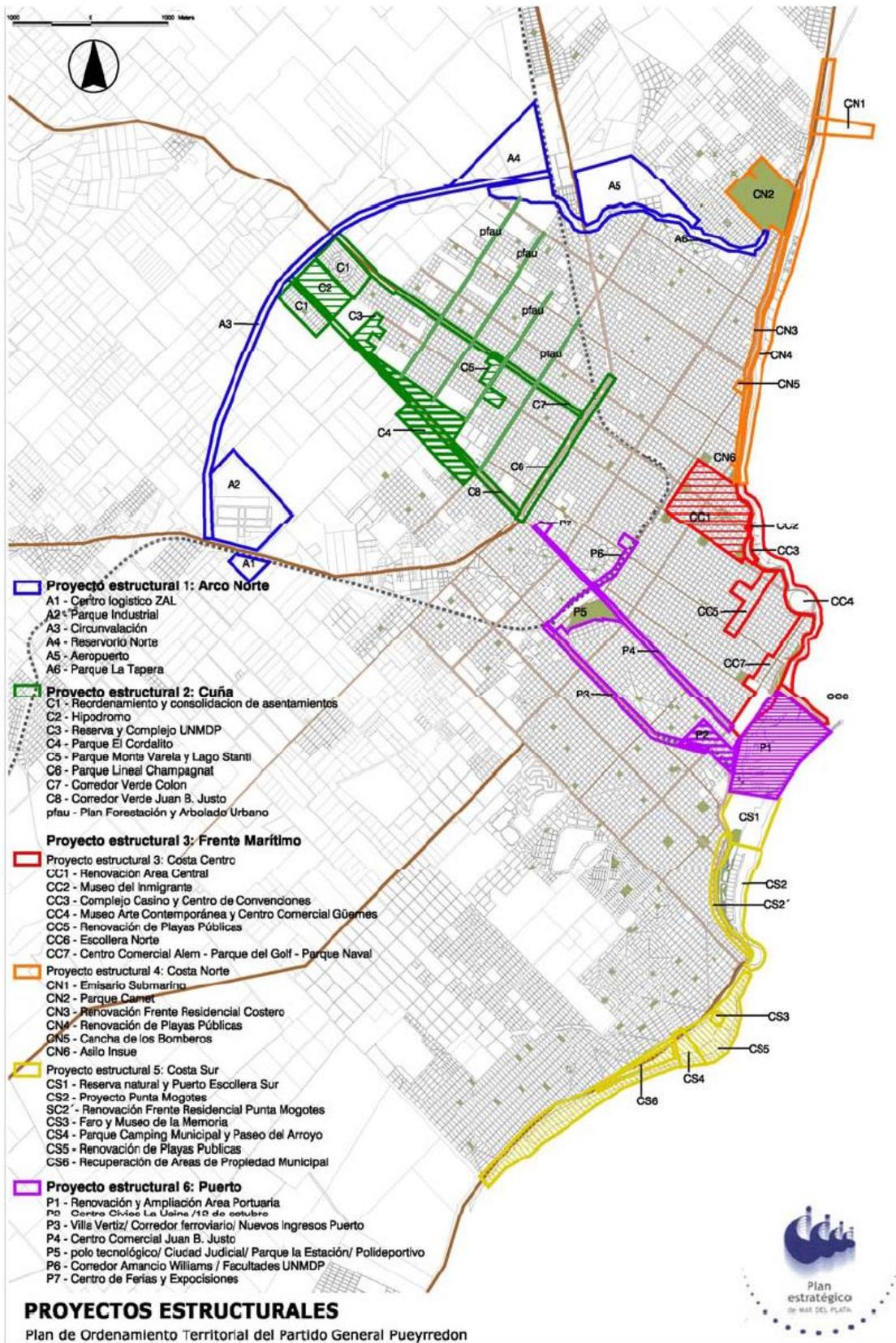


Figura 5.2. Proyectos Estructurales urbano ambientales
Fuente: Plan de Gestión Territorial de Mar del Plata y el PGP, p. 71, Año 2010.

Línea Urbano Ambiental	Plan Frente Marítimo	Plan Integral de Defensa Costera
<i>Descripción</i>	<ul style="list-style-type: none"> * Emprendimientos públicos y privados destinados al ordenamiento y desarrollo del litoral marítimo del PGP. En particular actividades turístico-balnearias y la preservación de recursos naturales y paisajísticos localizados en sectores norte, centro y sur del litoral. * La preservación de la Reserva Turística y Forestal Costanera Sud y de la Reserva Natural Puerto. * La previsión y ejecución coordinada de acciones que aseguren accesibilidad a playas y espacios litorales. 	<ul style="list-style-type: none"> * Gestionar un plan general de defensa litoral que impida la erosión marina e incluya el diseño y ejecución de obras de protección de ambientes y ámbitos costeros naturales y artificiales, la recuperación artificial de playas. * Marcos regulatorios específicos para la radicación y desarrollo de emprendimientos costeros a efectos de disminuir procesos de erosión natural y evitar erosión artificial de playas y de los acantilados constitutivos del litoral marítimo del PGP.
<i>Objetivos</i>	<ul style="list-style-type: none"> * Gestionar proyectos y obras de desarrollo costero mediante acuerdos concertados entre los organismos municipales, provinciales y nacionales. * Priorizar la accesibilidad irrestricta a los ámbitos costeros y la preservación y recalificación de espacios litorales de interés paisajístico, natural y/o cultural. * Asegurar el desarrollo económico mediante la previsión y ejecución de obras públicas, elaboración y aplicación de marcos regulatorios adecuados al frente marítimo. 	<ul style="list-style-type: none"> * Gestionar obras de defensa costera que eviten el avance del mar sobre parcelas e inmuebles privados, infraestructura vial y superficies de playa destinadas a prácticas balnearias. * Gestionar proyectos y acciones para generar incremento sedimentario y la recuperar superficies de playa. * Asegurar un desarrollo sustentable del litoral marítimo coordinando acciones entre organismos de gobierno municipal, provincial y nacional con competencias en la materia.
<i>Subproyectos</i>	<ul style="list-style-type: none"> * Plan de Manejo Integrado de Reservas Costeras. * Planes Litorales Marítimos Norte, Centro y Sur. * Programa de accesibilidad a las playas. 	<ul style="list-style-type: none"> * Plan integral de defensa costera. * Plan de recuperación de playas.

Tabla 5.2. Proyectos para mejoramiento y protección del litoral marítimo del PEM.

Fuente: Plan Estratégico de Mar del Plata y el PGP (2004).

5.3.1.1. Plan Director de Protección de Costas

En el año 2005, con motivo de realización de la IV Cumbre de las Américas⁴⁰, se efectivizó un convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Secretaría de Obras Públicas de la Nación y la MGP. El mismo, que articulaba con el proyecto denominado Plan Integral de Defensa Costera priorizado por el PEM 2004, tuvo por objetivo dar respuesta a la solicitud de asistencia técnica financiera para concretar obras de defensa costera como estrategia de mitigación frente a la intensa erosión. Se convino la realización de un conjunto de obras prioritarias y el compromiso de la elaboración del Plan Director de Protección de Costas (PDPC) para el frente marítimo del PGP, teniendo en cuenta el proceso erosivo de las playas como una problemática general involucrando a los partidos

⁴⁰ Reunión gubernamental para el desarrollo de políticas internacionales interamericanas vinculadas al desarrollo regional, llevada a cabo en la ciudad de Mar del Plata, en el mes de noviembre de 2005.

vecinos de Mar Chiquita y General Alvarado. En este convenio, se estableció la necesidad de solucionar el efecto erosivo del mar y neutralizar el continuo avance del mismo sobre el sector continental, situación que ponía en amenaza seriamente bienes públicos y privados, desalentando además las inversiones en áreas claves para el desarrollo turístico y comercial del PGP.

Se convalidó dicho convenio para ejecutar obras de defensa a lo largo de la RP11, mediante la protección del acantilado entre Mar del Plata y Miramar, entre otras obras⁴¹. Tanto el PDPC como el avance de las infraestructuras eran acciones necesarias y concomitantes, pero mientras las obras avanzaban en función a la urgencia, no ocurría lo mismo con la continuidad y progreso de los estudios, de modo tal que el PDPC solo fue noticia por cuestiones contractuales (0223.com, 2006).

5.3.2. Plan Estratégico Mar del Plata 2013/2030

Ante el cambio de gestión política al frente del municipio, se dio por concluido el proceso del PEM 2004 y en el año 2013 se abordó una segunda instancia o etapa de planificación. En el denominado Plan Estratégico Mar del Plata 2013/30, se organizó el PGP en sistemas denominados *frentes* y se los estructuró a través de programas y proyectos representados en el territorio, constituyendo un modelo para reequilibrar y potenciar el futuro de la ciudad y el PGP. Entre ellos, el Frente Azul reivindicaba el importante rol costero, buscando potenciar estas cualidades únicas de la región con énfasis en el cuidado ambiental y paisajístico, resignificando el puerto y extendiendo con urbanidad inteligente, la expansión hacia las zonas N y S del frente marítimo (Fig. 5.3).

El tramo costero fue evaluado como el resultado de las acciones naturales y antrópicas en los tramos urbanizados modelando el paisaje costero. En el Frente Azul, el conflicto primario estaba dado por el proceso erosivo y el retroceso de la línea de costa poniendo en riesgo las infraestructuras construidas y el uso recreativo intensificado en las últimas décadas, llegando a saturar las superficies disponibles y generando una demanda de espacios de playas, en contraposición con el proceso erosivo manifiesto. En suma, se consideraba la intervención antrópica sobre el espacio costero irreversible, dado que la costa fue afectada de tal manera que debía ser monitoreada e intervenida en forma permanente para preservar los espacios de playas destinados a recreación. Para lograrlo eran necesarias inversiones económicas, campañas de

⁴¹ Ordenanza 16753, año 2005, MGP.

monitoreo del estado de las playas, de las condiciones ambientales (oleaje, vientos, mareas) y sus efectos sobre el sistema existente. Ante la situación planteada, el “no hacer” no podía ser considerado una alternativa, ya que el desequilibrio manifiesto era producto de la acción antrópica (Plan Estratégico Mar del Plata, 2013/30).

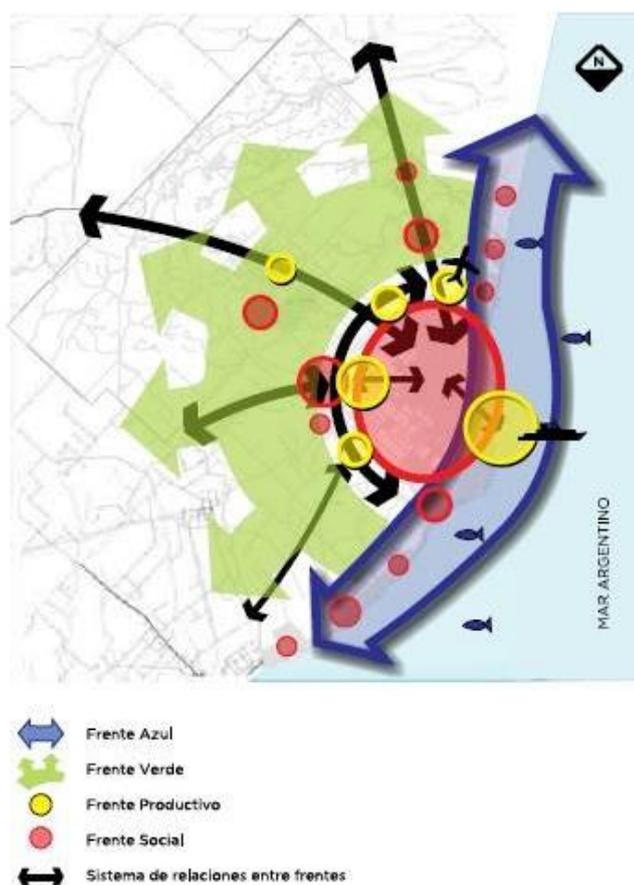


Figura 5.3. Modelo de cuatro frentes que estructuran al PGP.
Fuente: Plan Estratégico Mar del Plata 2013/30.

5.3.3. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles

Durante el proceso de elaboración del citado plan surgió la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación. Esta iniciativa se realizó a partir de experiencias llevadas a cabo en cinco ciudades latinoamericanas⁴² y se seleccionó a Mar del Plata dentro de las ciudades argentinas, en forma simultánea al proceso de planificación en curso. Esa situación se

⁴² Las otras ciudades seleccionadas fueron Santa Ana (El Salvador), Trujillo (Perú), Goiania (Brasil), Puerto España (Trinidad y Tobago) y Montevideo (Uruguay).

consideró propicia para realizar un trabajo coordinado e integral, para que Mar del Plata redefina su modelo de crecimiento y concrete un nuevo Plan de Desarrollo Urbano y la actualización del COT (BID y MGP, 2013 p. 21).

La metodología llevada a cabo por el BID consistió en herramientas analíticas y de juicio sobre el estado de situación en relación con la sustentabilidad, así como recomendaciones sobre acciones y programas, con la elaboración del Plan de Acción Mar del Plata Sostenible (BID y MGP, 2013). En el mismo, se desarrolló la dimensión urbana sobre la base de una evaluación de indicadores del transporte, la movilidad, el uso de suelo y la huella urbana principalmente, como parte del diagnóstico sectorial que se complementó con la dimensión ambiental, la dimensión fiscal y de gobernabilidad, que en conjunto y mediante su optimización definirían a una ciudad sostenible. Los indicadores del mencionado Plan de Acción constituyeron un instrumento de diagnóstico y proyección avalado por el gobierno local y nacional.

Dicho Plan se desarrolló a través de la información que brindaron los datos obtenidos en el marco de aplicación de un sistema global de indicadores estandarizados de ciudades, indagando los procesos que promueven la expansión de la ciudad, las formas de vida urbana para el uso residencial no solo turístico, como instrumentos para la interpretación de los cambios estructurales en el área de estudio. Estas dimensiones tomaban como eje a la ciudad de Mar del Plata, no específicamente al sector costero, pero sí en temas inherentes a las problemáticas presentes en el litoral sur. No obstante, se trató de propuestas que avanzaron ampliamente en la formulación de diagnósticos y proyectos pero no así en gestión, ni en los mecanismos para hacer viables acciones concretas.

5.4. Decálogo de situación del manejo costero en el partido de General Pueyrredon

A modo de síntesis, en la tabla 5.3. se resumen los aspectos relevantes del manejo costero al S del PGP, a través de los procesos ordenamiento y planificación local. Para tal fin, se adaptó el decálogo de Barragán Muñoz para la gestión de áreas litorales, marco conceptual utilizado como instrumento para exponer y valorar sintéticamente los fundamentos del sistema público orientado al manejo costero (Barragán Muñoz, 2012).

Las instancias de planificación que han buscado ser promotoras de contenidos y modalidades de organización participativa, no se plasmaron en el sector costero con la

propuesta de políticas integrales. Los planes estratégicos han tomado el ámbito costero como parte de los escenarios de análisis para las políticas municipales. Las tensiones urbanas, la dinámica natural y las presiones económicas no se abordaron de manera integrada en las políticas públicas. Los planes no han tenido continuidad en el tiempo, solo han concretado parcialmente las propuestas y en acciones aisladas. No obstante, han brindado información de diagnóstico que en el capítulo siguiente se tomará en cuenta para analizar la expansión urbana y la movilidad en el sector litoral sur del PGP, como resultado de un contexto de crisis económica, inversiones inmobiliarias y políticas públicas, transformando la organización y la producción del espacio urbano en contraposición con las actividades productivas y recreativas tradicionales.

Aspecto	Diagnóstico
1. Política: metas prefijadas por el gobierno	Manejo costero sectorial vinculado al ordenamiento urbano. Fin de los procesos de planificación con injerencia de la gestión municipal en el año 2018.
2. Normativa: reglas y mecanismos administrativos para la gestión	Ordenanza 14957 Plan Estratégico. Ordenanza 16753 Convenios MGP-Ministerio Infraestructura PBA. Ordenanza 19111 Plan Integral de Manejo Reserva Paseo Costanero Sur. Ordenanza 19730 Plan de Gestión Territorial. Ordenanza 22689 Consejo Comunitario del Plan Estratégico.
3. Competencia: institución que ejecuta las metas	Competencia municipal en la formulación y gestión de propuestas de los Planes Estratégicos. No se concretó la instancia creada para el manejo costero integrado.
4. Instituciones: organización del sistema administrativo	Participación pública y privada en la formulación de los planes. La Comisión Mixta fue promotora y partícipe en los dos procesos de planificación, pero con distinto margen de representatividad. Creación de la Agencia de Desarrollo Local.
5. Instrumentos: actuaciones prefijadas	Plan Estratégico 2004 y 2013/30. Plan Integral de Manejo Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur. Plan de Gestión Territorial. Propuesta del Proyecto Plan Director de Protección de Costas del PGP. Programas y proyectos de manejo sectorial. Ausencia de un plan integral.
6. Formación y capacitación: de técnicos y profesionales	Fuerte impronta de los equipos técnicos en el PEM 2004. Mayor injerencia de los funcionarios de gobierno municipal en el Plan 2013/30.
7. Recursos: medios económicos	Recursos municipales, de la nación y de la PBA. Gestiones de la Agencia de Des. Local con entidades públicas y privadas. Financiamiento de BID.
8. Conocimiento e información: para diagnóstico y planes de acción	Actualización del conocimiento y afluencia de información a través de proyectos. Actualización de datos mediante relevamientos, pero no específicamente del sector litoral.
9. Educación y Sostenibilidad: formal y no formal, en todos los niveles	Varios proyectos, aunque no específicos para el sector costero y de difusa ejecución. Temas contemplados en el PIMCS, pero sin desarrollo.
10. Participación: intervención social individual o colectiva organizada	Amplia y masiva en el Plan 2004. Acotada a representantes de instituciones y funcionarios políticos en el Plan 2013/30.

Tabla 5.3. Decálogo de situación del manejo costero en el PGP

Fuente: elaboración personal.

CAPÍTULO 6

EXPANSIÓN URBANA DE MAR DEL PLATA: LA TENDENCIA EN EL LITORAL SUR Y EL SECTOR DE PLAYAS PRIVADAS

6.1. La ciudad extiende su escala y forma

La expansión de la ciudad de Mar del Plata se desarrolla mediante un proceso de ocupación de espacios periféricos y costeros con formas de vida urbana para el uso residencial, no solo turístico. El crecimiento a lo largo de la costa y hacia la zona rural cuenta con una dinámica favorecida por iniciativas inmobiliarias privadas y programas de crédito públicos, alentados por la movilidad basada en el uso del transporte individual. Por su parte, algunos servicios de infraestructura básica han favorecido este proceso pero no en la medida en que la tendencia los fue demandando, con mayores costos de provisión a la municipalidad (BID y MGP, 2013). La presión sobre el espacio litoral impone una nueva celeridad a las transformaciones, en un escenario urbano y turístico de gran dinámica. La diversificación también se manifiestan en el sector costero propiamente dicho, con las actividades propias de la ciudad desarrolladas en los balnearios de gestión privada, que generan una oferta atenta a nuevas demandas de consumo vinculadas al ocio y el esparcimiento más allá de la temporada estival.

A medida que la crisis política y económica nacional del año 2001 comenzó a revertirse, la ciudad de Mar del Plata se expandió mediante proyectos de inversión inmobiliaria en busca de rentabilidad o resguardo del valor del capital, con adquisiciones de vivienda de alta categoría del tipo barrio privado para sectores con ingresos altos (Canestraro y Zulaica, 2020). Asimismo, la mencionada crisis propició la radicación en la zonas suburbanas de los sectores sociales medios y bajos, por falta de oferta de vivienda en el sector urbano consolidado, fundamentalmente por especulación inmobiliaria. Posteriormente, el lanzamiento de programas de crédito por parte del Estado⁴³ provocó el alza de la demanda de lotes accesibles cuya disponibilidad se encontraba en la periferia. Como resultado, se conformó un escenario territorial de nueva urbanización heterogénea compuesta por barrios privados, periurbanización precaria y uso residencial de clase media, en un proceso donde los instrumentos de planificación resultan difusos o ajenos (Maya y Lorda, 2019). La falta de límites naturales y las vías de

⁴³Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR), creado por Decreto 2012/2012 del Poder Ejecutivo Nacional.

comunicación preexistentes acompañaron la expansión dissociada de la planificación, ya que la misma no se ha utilizado como un instrumento para la acción. Los procesos del mercado radicaron en la periferia proyectos privados de gran envergadura (por los montos para su ejecución, no por los beneficios sociales), de modo tal que el ritmo acelerado de urbanización se impuso ampliamente a cualquier plan gubernamental (Vidal-Koppmann, 2019).

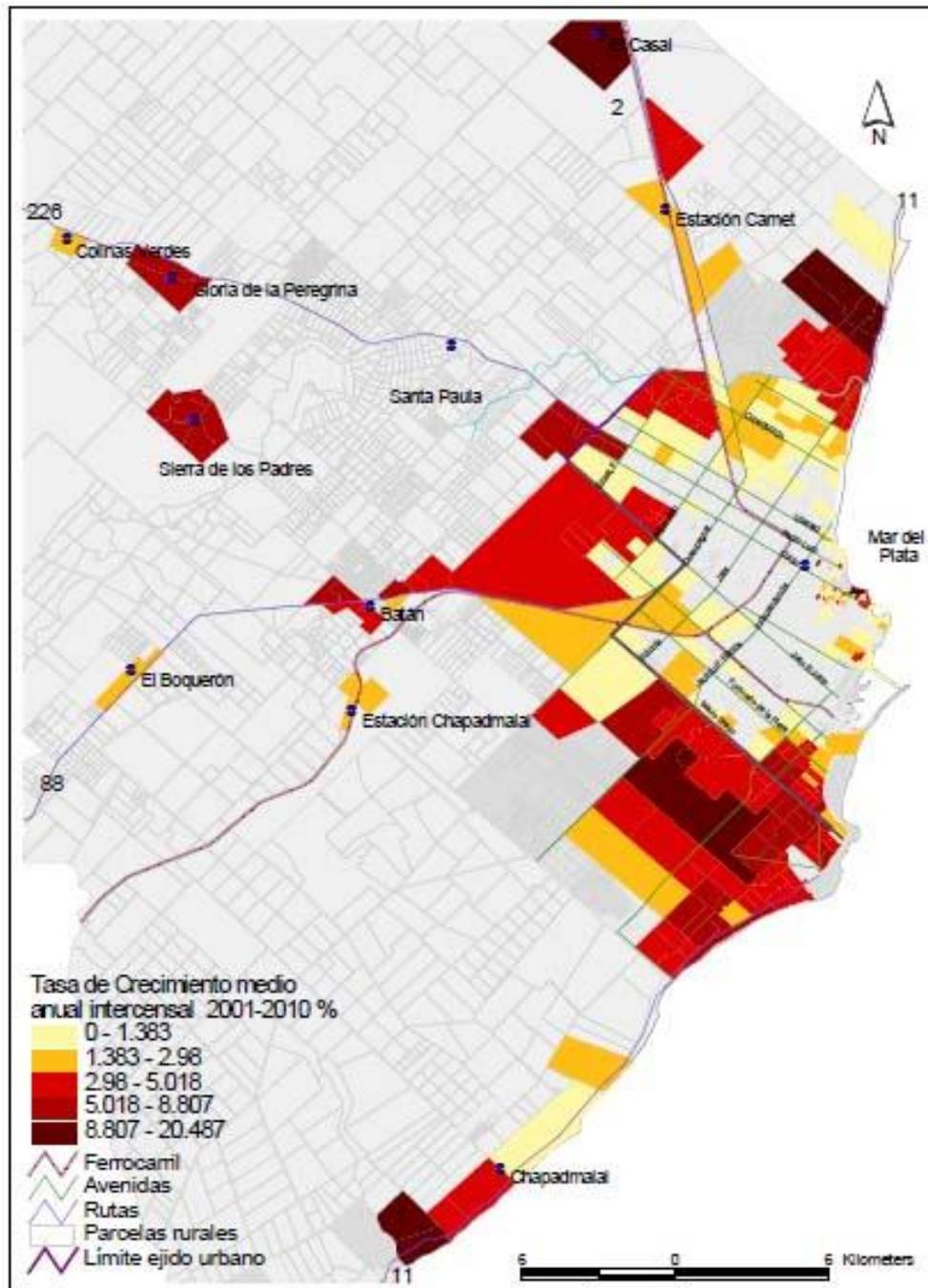


Figura 6.1. Tasa de crecimiento medio anual intercensal en las áreas urbanas del PGP, 2001-2010.
 Fuente: Plan de Gestión Territorial de Mar del Plata y el PGP, 2010.

La expansión de Mar del Plata ha tenido lugar mediante una combinación entre un patrón anular y un segundo patrón superpuesto sobre los ejes de la RP11 hacia el N y el S, la Autovía 2, la RN226 y la RP88, siendo el segundo patrón el que prevalece actualmente (Zulaica *et al.*, 2012). Como resultado, el crecimiento demográfico en el periurbano entre 2001 y 2010 fue del 41,2 %, un valor significativamente más elevado que para el PGP en su conjunto, que fue del 9,7 % (Canestraro y Zulaica, 2020). Este crecimiento desigual intercensal 2001/10 de la población urbana del PGP se aprecia en barrios y localidades periféricos ligado al trazado de las principales rutas y autovías (Fig. 6.1).

6.2. El sistema de movilidad urbana

La extensión de la ciudad hacia los ejes que representan las rutas de acceso a Mar del Plata, demuestra el avance sobre el espacio rural como resultado del proceso que domina el estilo de vida urbano. En el área de estudio, la Av. Jorge Newbery, que en algún tiempo ostentó la categoría de “autopista” en su señalización, conforma uno de los principales ejes de transformación. Es una vía de doble mano sin banquina que funciona como ruta, con presencia de animales sueltos, condiciones inadecuadas en los ingresos a los distintos barrios y peor aún en las paradas del transporte público, salvo excepciones (Fig. 6.2). Está conectada a poco más de 3,5 km con la RP11 por la Av. Mario Bravo, la cual ha exhibido el título de circunvalación y hace poco más de 10 años demarcaba el límite de la ciudad.



Figura 6.2. Av. Jorge Newbery, 7-2021.

Actualmente la Av. Mario Bravo entre la Av. Antártida Argentina y Av. Edison-Jorge Newbery reúne condiciones críticas. Falta de obras de mantenimiento, presencia de escombros, restos de poda, residuos, escorrentía permanente de aguas e inaccesibilidad para peatones, se

acrecientan en la medida que aumenta constantemente la radicación de población a ambos lados de la Av. Mario Bravo (Fig. 6.3).



Figura 6.3. Av. Mario Bravo, 7-2021.

No obstante, las escasas inversiones públicas en infraestructuras viales⁴⁴ han sido clave para el desarrollo de inversiones privadas como los negocios inmobiliarios, que resultaron atractivos para el capital ocioso (Vidal y Koppmann, 2019). La expansión urbana añadida a los ejes de las avenidas y de la RP11 ha generado y consolidado nuevos usos residenciales diversos: viviendas familiares y de veraneo, equipamiento turístico y barrios cerrados. Los barrios privados del litoral S del PGP destacan entre sus ventajas contar con estas vías de circulación rápida que permiten en 15 o 20 minutos estar en los centros comerciales marplatenses, en la medida que la misma expansión contribuye a la generación de un tráfico lento y sin vías alternativas de circulación. Ante la magnitud del proceso de urbanización descrito, en pocas décadas no solo cambió la movilidad sino la configuración territorial del sur marplatense. En torno a estas vías se presenta una tendencia al desarrollo de nuevos centros de comercios y servicios ligados a usos residenciales de clase media alta con mayor segregación social y fragmentación del espacio periurbano (Lucero, 2016).

La movilidad individual ofrece nuevas posibilidades de elección del lugar de residencia, favoreciendo que la población se reagrupe en barrios privados cerrados, en contraste con los barrios aledaños de clase media y sectores precarios, con tendencia al cierre espacial y a la

⁴⁴ Repavimentación de la RP11 (año 2020), desde la rotonda del Faro hasta el Complejo Chapadmalal con calzadas, banquetas, puentes y alcantarillas, y pavimentación de la calle colectora Guillermo Magrassi - Corbeta Uruguay, desde la calle 453 hasta la calle 515 (www.vialidad.gba.gov.ar). Ensanche de la Av. Mario Bravo a lo largo de 35 cuadras entre Av. Edison-Jorge Newbery y Av. de Los Trabajadores, con doble carril separado por un canchero central y dársenas para el estacionamiento en sectores comerciales. Acceso principal al barrio Bosque Peralta Ramos, a las playas de Punta Mogotes y los balnearios al N y al S del Faro (lacapitalmdp.com).

segmentación social, en un escenario complejo y diverso. Esta situación se ve favorecida por el uso del auto individual-familiar como medio de transporte preponderante, ante una necesidad creciente de autonomía y velocidad que no brinda el transporte público. Las tecnologías como internet y la telefonía móvil facilitadoras para las actividades remotas, aplicables tanto a lo laboral como a lo educativo, contribuyen a estas nuevas formas de organización social y su manifestación territorial.

6.3. Del club de campo al barrio cerrado

El origen de los barrios cerrados en el PGP cuenta con el antecedente constituido por Marayui Country Club, a partir de la idea de construir una chacra de veraneo en la década de 1930, cuando dos familias adquirieron en un remate tierras cercanas a la costa que pertenecían al Haras Chapadmalal, estancia de la familia Martínez de Hoz. Mediante su forestación y un importante proyecto arquitectónico, en el año 1982 se transformó en un Club de Campo que incluía cancha de golf, canchas de tenis y lotes para la venta. En la actualidad funciona como club house con restaurante, salones y alojamiento para sus asociados, privilegiando el paisaje y el contacto con la naturaleza en un predio cruzado por el arroyo Seco (<https://marayui.com.ar>).

En el año 1986, se estableció la creación de parcelas de dominio independiente con destino residencial⁴⁵ de propiedad exclusiva de cada propietario. Los barrios cerrados se definieron como emprendimientos urbanísticos destinados al uso residencial predominante, con equipamiento comunitario⁴⁶, considerando que la dinámica del mercado había generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran inversión económica y generadores de empleo, ante nuevas realidades socioculturales. Entre sus servicios y equipamiento se pueden mencionar la seguridad privada 24 horas, calles asfaltadas, alumbrado público, red de agua potable interna, planta de tratamiento de efluentes cloacales y todos los servicios, espacios para la práctica de deportes, solarium, spa y grandes espacios verdes que contrastan con humildes viviendas y precarias condiciones de vida fuera de sus límites.

Los barrios cerrados en el área de estudio se localizan en las proximidades de la Av. Jorge Newbery y de la RP11, con una destacada valoración dada por la privilegiada cercanía al espacio costero y sus playas. Destinados a viviendas unifamiliares en su mayoría, cuentan con

⁴⁵ Decreto 9404/86 PBA.

⁴⁶ Decreto 27/98 PBA.

áreas deportivas para variadas disciplinas, club house, áreas de servicios comunes, espacios recreativos y de esparcimiento (Fig. 6.4). Ellos son:

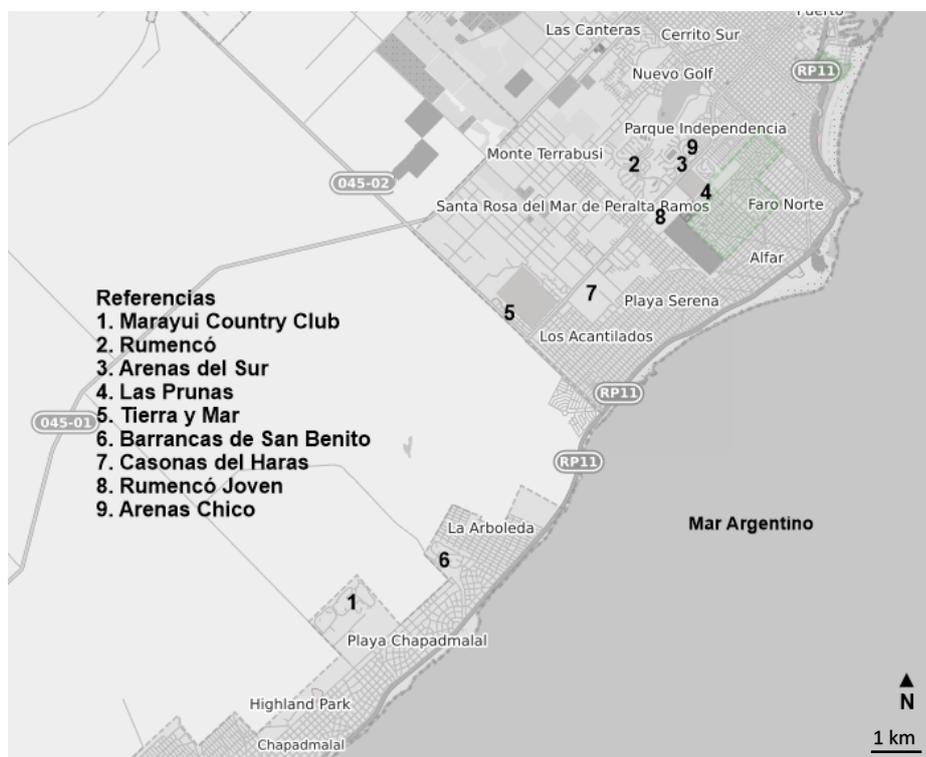


Figura 6.4. Distribución barrios privados y clubes de campo.
Fuente: elaboración personal sobre Carto Arba OSM Black and White.

- **Rumencó.** Fue el primero en desarrollarse en la ciudad en el año 2005. Está ubicado sobre la Av. Jorge Newbery en un predio de 150 ha, sectorizado en distintos barrios: Los Ceibos, Los Tilos, Los Álamos, Los Sauces, Los Pinos y Las Lomas.
- **Arenas del Sur.** Comenzó a lotearse en el año 2007. Limita al S con Rumencó y ocupa 70 ha con 429 unidades de 880 m² cada una.
- **Las Prunas.** Es del año 2012, se localiza frente a Arenas del Sur y posee una entrada de 600 m desde la Av. Jorge Newbery lindando con el Bosque Peralta Ramos. Fue promocionado como barrio boutique y ocupa aproximadamente 15 ha.
- **Tierra y Mar.** Con una superficie de 15 ha, es lindero al campo de juego del Club Mar del Plata Golf Los Acantilados. Cuenta con 101 lotes de 800 m² por unidad.
- **Barrancas de San Benito.** Comenzó las obras a fines de la década de 2000 en la zona de Barranca de los Lobos. Es el más cercano a la costa y cuenta con 47 ha para 267 unidades de 1000 m² cada una. Limita con chacras, campos y está recorrido por un tramo del arroyo Lobería.
- **Casonas del Haras.** A 150 m del Golf Los Acantilados, comenzó en el año 2015 promocionado por su cercanía a 1000 m del mar. Ubicado frente al Haras Santa María del Mar (Equitación y Polo), consta de casas y apartamentos de campo construidos tipo suites, de hasta 340 m² y un barrio de 54 ha, con unidades de 600 a 1000 m².

- **Rumencó Joven.** Frente a Rumencó, en construcción desde el año 2017, contempla la instalación del colegio Holy Trinity College y el club de rugby y hockey IPR Sporting Club en terrenos aledaños y Rincón Club Hotel.
- **Rumencó Los Olivos.** Como ampliación de Rumencó. Es un proyecto del año 2017 y consiste en un conjunto de 70 viviendas unifamiliares, ubicado entre los barrios Rumencó y Arenas del Sur.
- **Arenas Chico.** En construcción desde el año 2017, se encuentra adyacente al barrio Arenas del Sur, abarcando una superficie de 11 ha con 94 lotes proyectados de 640 m² cada uno.

La proliferación de grandes proyectos inmobiliarios conducidos por el capital privado se evidencia en el auge de la producción de espacios públicos cerrados, controlados por dispositivos de seguridad privada. La urbanización cerrada es un elemento que estimula la fragmentación socio territorial, desplazando y/o limitando las actividades productivas tradicionales que se han desarrollado en el periurbano marplatense y la población históricamente residente. Ese espacio es mercantilizado por capitales privados para obtener la mayor rentabilidad posible y para satisfacer las demandas de los sectores socioeconómicos altos y muy altos (Maya, 2018).

En el año 2021, se aprobó la Ordenanza 25117, con la cual se convalidó la tendencia a la urbanización del litoral sur, ya que la misma modificó el uso de suelo en áreas Complementarias del Litoral Marítimo para admitir urbanizaciones cerradas, permitiendo la radicación y construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares con equipamiento comunitario, comercial y de servicios (que deben cumplimentar los Decretos provinciales 27/98 y 9404/86). Según esta ordenanza municipal, las urbanizaciones cerradas pueden ser clubes de campo, clubes de chacra y barrios cerrados, donde el límite del área de extensión se materializa mediante cerco perimetral que origina acceso único. Con el cerramiento total del área, las calles públicas y las prestaciones de carácter comunal quedan a cargo de los particulares, pero garantizando a los organismos públicos el libre acceso a las vías de circulación interna⁴⁷. De este modo en los barrios cerrados, a partir de estas transformaciones urbanas, los espacios públicos quedan restringidos mutando su concepción y con ello la accesibilidad, ya que la circulación queda confinada. Las normas vigentes posibilitan el desarrollo de distintos emprendimientos, sin consonancia con los lineamientos de ocupación del territorio consecuentes a los instrumentos de planificación.

⁴⁷ Art. 67 del Decreto Ley 8912/77.

6.4. Otras modalidades de urbanización

Así como los agentes inmobiliarios intervienen con una oferta revalorizada por una mayor demanda de inversiones privadas, también el acceso a créditos y programas hipotecarios, ha contribuido a la dinámica de la urbanización. En este sentido, el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.cre.ar), lanzado en el año 2012 por el gobierno nacional propició un alza en el valor de los lotes en el área de estudio (Fig. 6.5). Estos créditos constituyeron un factor dinamizador de la industria de la construcción tanto por la edificación de viviendas para personas que contaban con terreno propio como para la compra de lotes y posterior construcción.



Figura 6.5. Urbanización en Los Acantilados a) año 2003 – b) año 2020.

Fuente: imagen Google Earth.

El proceso de ampliación del uso residencial se efectuó, en numerosos casos, en sectores con mínimas prestaciones de servicios. Generalmente sólo con electricidad y sobre el trazado de calles de tierra sin obras pluviales, con alumbrado público discontinuo, recolección esporádica de residuos, sin redes de cloaca y, en la mayoría de los casos, tampoco agua potable ni gas natural.

Otra situación es la del barrio Utopía (Fig. 6.6), un ejemplo de complejo habitacional conformado por 30 viviendas, localizado en inmediaciones de la Av. Jorge Newbery y calle 453 lindero los parques Aerópolis/Aquopolis, que carece de abastecimiento de agua potable de red. Los vecinos han reclamado obras para el acceso a ese recurso esencial porque se proveen de agua de pozos de los cuales no obtienen agua segura para el consumo. Padecen las consecuencias de la contaminación como enfermedades ocasionadas por parásitos presentes en agua, infecciones y la imposibilidad de utilizarla para la alimentación y el aseo (0223.com, 2020).



Figura 6.6. Barrios Utopía y Ecomuna.
Fuente: elaboración personal sobre imagen Google Earth 2019.

También lindante a Aquopolis, pero sobre las calles 461 y 22, completa el escenario el barrio denominado Ecomuna (Fig. 6.6), como exponente de otro modo de organización en el territorio. Según lo define uno de sus integrantes entrevistado, es una asociación civil conformada por un grupo de personas que decidieron hacer frente a la dificultad de acceso a la vivienda mediante la adquisición de tierras por parte de la asociación. De ese modo, los 40 grupos familiares que la componen, basados en los principios del desarrollo sostenible y comunitario, emplean la permacultura como técnica de bioconstrucción. El predio presenta un humedal por el que discurre un afluente intermitente del arroyo Corrientes, el cual no es objeto de intervención, resguardando las características topográficas e hidráulicas. El barrio tiene lugares comunes de esparcimiento, espacios culturales abiertos a la comunidad, huerta, áreas para niños y la Escuela del Mar, con la primera propuesta de pedagogía alternativa en el PGP, cuyo edificio combina materiales y tecnologías convencionales y de bioconstrucción. Mantienen vínculos con las sociedades de fomento de las inmediaciones y se organizan en grupos de trabajo para abordar problemáticas como el financiamiento, tareas comunes, diseños y proyectos.

La usurpación de lotes es otra situación presente no solo en el sector litoral sur, sino que se trata de una problemática de todo el PGP, a tal punto que ha tomado estado público y es motivo de permanentes denuncias y convocatorias. En algunos casos se trata de usurpaciones, de supuestas cesiones de derechos o de ocupantes que han sido víctimas de estafas, ya que

cuentan con documentos de compra venta y han entregado dinero para empezar a edificar en lugares que no les pertenecen. En el año 2014, se llevó a cabo en el HCD una jornada de trabajo sobre usurpaciones y ocupaciones ilegales de inmuebles, donde se expuso sobre la venta ilegal de terrenos por parte de organizaciones que manejan documentación apócrifa con denuncia en la fiscalía de delitos comerciales y en la Defensoría del Pueblo, incluso de personas que habiendo escriturado se encuentran ante la situación de la existencia de otro supuesto dueño en el mismo inmueble (HCD, 2014). Otro caso que tomó estado público fue la venta fraudulenta de terrenos pertenecientes a un heredero de la familia Peralta Ramos como consecuencia de la falsificación de documentos públicos y estafa, con inicio de una causa judicial (La Capital, 2020).

El resultado territorial expuesto se completa así con distintos estratos de población, sumando a la sinergia de lo que se denominan áreas urbanas con alta dinámica demográfica (Lucero *et al.*, 2015). Esto obliga a plantear las cuestiones de hibridez y de diversidad social en el sur costero del PGP, sobre todo cuando el rasgo más relevante está asociado con la evolución de estos usos residenciales, con el contraste entre población con altos recursos económicos en barrios privados, sectores medios y asentamientos precarios.

6.5. La movilidad y los usos urbanos en las playas de dominio privado

A través del tiempo, Mar del Plata atravesó los cambios en las costumbres de los veraneantes, lo que fue modificando el aspecto de la ciudad y los modelos de negocios vinculados al turismo. Las nuevas tendencias de mercado y la generación de proyectos de gestión privada, trataron de captar a una clase alta con grandes apetencias y condiciones para vacacionar en el exterior. La oferta turística de los balnearios privados se fue ampliando y actualmente ofrece proyectos para satisfacer dichas demandas recreativas y de ocio que estructuran el territorio en nodos, flujos y superficies (Sánchez Crispín *et al.*, 2012), como los generados a través de la intervención en el primer tramo de 5 km de extensión desde el Faro Punta Mogotes hasta Los Acantilados.

La accesibilidad a los balnearios de Playas del Faro SAI y sus instalaciones se da a través de la RP11 Dr. Arturo U. Illia, la cual constituye el flujo dominante de ingreso y egreso de visitantes. La colectora trazada paralela a la RP11 (Guillermo Magrassi/Corbeta Uruguay) desde el Faro hasta Los Acantilados, cumple la función de facilitar el acceso a los barrios y desviar el intenso tránsito estival, particularmente los fines de semana con mayor afluencia de

turistas, cuando la ruta pasa a tener un solo sentido de circulación en horario vespertino para el regreso al centro de la ciudad. El transporte público es reforzado en temporada, sobre todo hasta playa Serena, pero el automóvil particular es el más utilizado, generando intenso tránsito y demanda de estacionamiento.

La mayor parte de los turistas se aloja en la zona centro de Mar del Plata, es decir que el núcleo de estadia no se desarrolla en los barrios colindantes a las playas del sur ya que poseen escasa hotelería y ofrecen principalmente campings y casas en alquiler, con una tendencia al alquiler por día, lejos de las largas estadias en las temporadas de antaño. Por lo tanto, los balnearios son principalmente nodos de tránsito o paseo, a excepción del sector privado que posee emprendimientos inmobiliarios de muy alta categoría como Bosques del Faro Village, que arrienda departamentos de lujo (Fig. 6.7.a).



Figura 6.7. a) Bosques del Faro – b) Balnearios de Playas del Faro
Fuente: <https://bosquesdelfaro.com.ar/hospedaje/>(2021) b) 2019

El negocio de los balnearios y paradores en el dominio privado, articula una trama de relaciones que intervienen en la estructura territorial de la actividad turística (Fig. 6.7.b). Mientras que los balnearios tradicionalmente ofrecen alquiler de carpas, sombrillas y servicios gastronómicos principalmente, en los paradores se fusionan con empresas variadas, como compañías de telefonía celular, internet, marcas de bebidas, entre otras (Fig. 6.8). También incluyen instalaciones e infraestructura ligadas al deporte, el ocio y la recreación, como canchas, piscinas, con servicios y actividades que adoptan y adaptan modalidades urbanas a la playa (Ordoqui y Hernández, 2009). En la promoción de actividades las empresas se han incorporado con la suma de atractivos especiales en la búsqueda de distinción y diferenciación (realización de eventos, bares de playa, recitales de música, etc.). Cuanto más costosos son los servicios que prestan, más controlado es el acceso al público en general. Las superficies así formadas por el tejido turístico en este tramo del PCS están centradas en los balnearios y

paradores, que se presentan poco o nada integradas a los barrios inmediatos, siendo la zona céntrica de Mar del Plata el núcleo principal y la vía de primer orden la RP11.



Figura 6.8. Principales paradores y clubes de playa en el área de estudio: a) Ubicación, b) Cabo Largo, c) Mute, d) Helena Beach, e) Bosques del Faro, f) La Balconada. g) Vista Verde Mundo (Azul Pro).

Desde el año 2007 se desarrollan fiestas electrónicas en estos paradores y, ante la masividad y sus características, la MGP estableció el procedimiento para la autorización de espectáculo eventual y/o fiestas de música electrónica de concurrencia masiva⁴⁸. Estos festivales convocan público nacional e incluso extranjero y se promueven mediante paquetes para venir a Mar del Plata con alojamiento, esparcimiento, días de playa y entradas para los shows. Los recitales multitudinarios y las fiestas con los DJ internacionales más reconocidos provocan un 300 % de aumento de los consumos en un día en paradores como Mute (Fig. 6.9.a). Helena Beach se consolidó desde hace años como el parador más exclusivo de toda la costa comparable con Cariló (partido de Pinamar, PBA) y con Punta del Este (Uruguay). Ocupa 8 ha y no cuenta con carpas, ofrece sombrillas y espacios para instalarse con camionetas 4x4 “*que amplian la capacidad de explotación de la extensa playa privada*” (Diario El Litoral, 07/02/2020), invadiendo el espacio público ya que estacionan hasta en la orilla⁴⁹. Además,

⁴⁸ Ordenanza 23283-Decreto reglamentario 2831/17.

⁴⁹ Ordenanza 9220: prohíbe la circulación con motos y cuatriciclos en playas y reservas.

posee un sector deportivo que incluye clases de zumba, fitness, beach fútbol, pato beach, playground, yoga y masajes. Constituye un destino para las celebridades ya que incluye la organización de fiestas de medios que promocionan las actividades de personalidades reconocidas socialmente (0223.com, 03/12/2020).

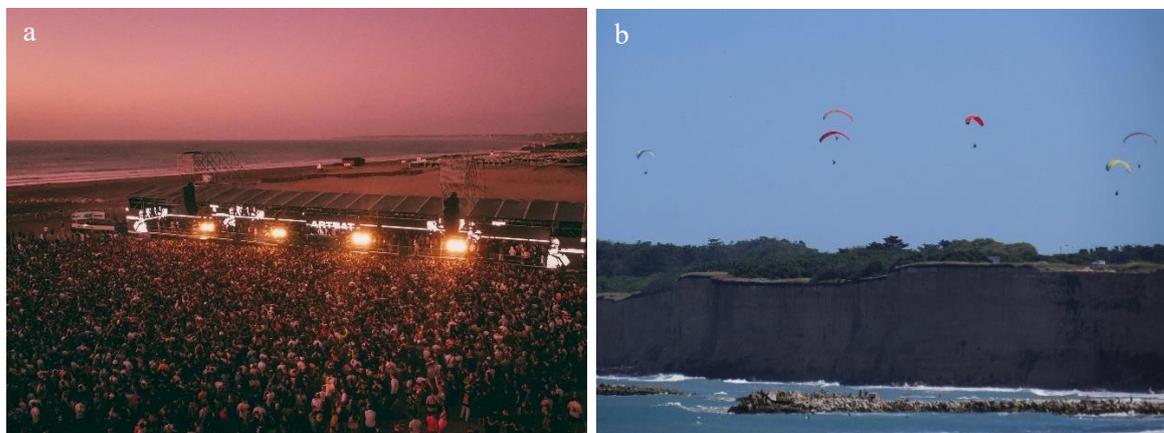


Figura 6.9. a) Fiesta electrónica en Mute– b) Parapente en Los Acantilados, 2018.

Fuente: a) <https://elplanetaurbano.com/>

Desde Playa Serena hasta Los Acantilados, se localizan los balnearios más relegados en el desarrollo de ese tipo de propuestas, fundamentalmente porque han sufrido procesos erosivos muy profundos. Se caracterizan por el esparcimiento vinculado al contacto con la naturaleza y las prácticas deportivas como surf y parapente, que si bien existen a lo largo de todo el sector costero se desarrollan intensamente en este tramo (Fig. 6.9.b). Por su parte, el proceso de urbanización de los barrios adyacentes, marca una nueva dinámica en la territorialidad y la intervención espacial costera que es motivo de disputa, no solo por el dominio público y/o privado, sino por los diferentes actores sociales que construyen la territorialidad en base a sus actividades, intereses, pertenencias y oportunidades.

El escenario turístico descrito que pretende ser de elite, es plural y multifacético. La dominancia de los actores de la actividad privada establecen la jerarquización y la organización de la oferta turística, por la disponibilidad de un ámbito de tranquilidad y calidad paisajística destacada. Pero no logra acallar el reclamo y el derecho al uso público y libre de este sector de la costa en un conflicto que recrudece cada verano, ligado a la creciente urbanización de los barrios del sur a lo largo del litoral.

En el capítulo siguiente se analizan las condiciones que presentan particularmente los barrios que se agrupan en el sector denominado genéricamente Los Acantilados, tanto por los

procesos de urbanización en común que han sido expuestos, como así también por la particularidad de la puesta en valor de los espacios costeros a través de las obras necesarias para mitigar el profundo proceso erosivo. Se reseñará la caracterización de un tipo de defensa costera inédita en la costa bonaerense y cómo su construcción y emplazamiento han posibilitado la recuperación de las playas de manera progresiva y resistiendo los embates provocados por los fenómenos naturales que, con cierta frecuencia, generan los efectos menos deseados sobre la extensión de las playas y su estabilidad.

CAPÍTULO 7

LA RECUPERACIÓN DE PLAYAS EN LOS ACANTILADOS Y LA SEGMENTACIÓN TERRITORIAL

7.1. El proceso urbano

El último tramo de las playas pertenecientes al dominio privado adyacentes a la RTFCS, corresponde al sector Los Acantilados. Constituye un antiguo barrio con una evolución turística marcada por características ambientales, sociales y económicas que atravesó distintas etapas de desarrollo, desde sus comienzos como destino distinguido hasta su decadencia como consecuencia del continuo retroceso de la barranca y la pérdida de playas. En los últimos años, distintos factores marcaron un nuevo impulso a partir de las obras de infraestructura para mitigar el proceso erosivo, como la creciente urbanización del sur marplatense y nuevos usuarios de playa, ya no vinculados exclusivamente al turismo sino a la residencia permanente.

A partir de las intervenciones que modificaron la dinámica natural sedimentaria de las playas como la forestación, la extracción de arena y las construcciones costeras, se redujo la superficie de las playas y retrocedió la línea de costa (Bértola, 2006). Los procesos erosivos, históricamente, han tratado de mitigarse con la construcción de espigones para la retención de arena mediante escolleras. Su función, al interrumpir la deriva litoral, es la acumulación de sedimentos donde intervienen como obstáculo pero incrementando la erosión aguas arriba, debido a que ese material sustraído ya no es transportado, provocando una onda erosiva. Asimismo, a fines de la década de 1990 la erosión se vinculaba con menores aportes de arena o subsaturación del flujo de la deriva litoral debido a la extracción minera en los municipios al sur del área de estudio, a la construcción de obras de defensa costera en Miramar y/o en instalaciones balnearias en el S del PGP (Veneziano y García, 2014).

La dinámica natural, soslayada por décadas, en sus aspectos morfodinámicos y temporales se exteriorizó en el desarrollo de procesos ante los cuales los agentes que han intervenido, de distinta forma y bajo disímiles modalidades, modelaron la configuración espacial del sector. Bajo estas condiciones, las playas y los barrios del litoral sur marplatense se plasman en un territorio donde se contraponen actores sociales con distintos intereses, uso y administración del espacio, destacándose el usufructo económico llevado a cabo por agentes privados, por la explotación de recursos, la actividad balnearia y los proyectos inmobiliarios.

La evolución del barrio Los Acantilados se realiza mediante una periodización en su proceso de litorización.

7.2. Del turismo de elite al campo de golf (1930 a 1970)

En la década de 1930, los trazados de la RP2 y de la RP11 impulsaron el uso de las playas más allá del Faro Punta Mogotes. La inauguración de la RP2 en el año 1938 (ruta nacional hasta el año 1990), incrementó la afluencia de pasajeros a Mar del Plata que hasta entonces llegaban mediante el Ferrocarril del Sud, posibilitando el acceso al balneario para sectores sociales que no eran los tradicionales.

El barrio Los Acantilados estuvo ligado al Club Mar del Plata que, fundado por Adolfo Dávila en el año 1910 en el centro marplatense, fue destinado a la aristocracia porteña. Uno de sus socios, Pedro Camet, donó a la institución 90 ha contiguas al arroyo La Tapera al norte de la ciudad, para la instalación del primer campo de golf. Pero a mediados de la década de 1950, las tierras de Camet fueron expropiadas y las canchas de golf se trasladaron a Los Acantilados (Fig. 7.1), iniciando las actividades en el año 1956, mientras la sede social comenzó a construirse 3 años después. Estos hechos coincidieron con el desplazamiento que la clase alta hizo de sus enclaves hacia el sur de la ciudad ante el avance del turismo obrero o social, por lo cual los destinos otrora de elite, dejaron de tener barreras para el acceso de los trabajadores (Pastoriza, 2008).



Figura 7.1. Ubicación Club Mar del Plata Golf Los Acantilados y Hotel El Castillo.
Fuente: elaboración propia a partir de imagen Google Earth.

Las tierras del golf de Los Acantilados fueron compradas a José Farhat, dedicado a los negocios inmobiliarios en Mar del Plata. Era propietario del Hotel Castillo (calles 6 y 493), elegido por la clase alta a mediados del siglo XX, contaba con 35 habitaciones y con un servicio de mozos que cruzaban la ruta y los médanos para llevar champagne a los huéspedes cuando estaban en la playa (Ruchansky, 2011), posteriormente fue cerrado y puesto en venta (Fig. 7.1). Asimismo, a mediados de la década de 1950 comenzó el loteo del barrio con la apertura de calles de tierra, la dotación parcial de servicios, básicamente energía eléctrica y el asfalto de los precarios accesos principales, iniciando el desarrollo de la urbanización con perfil turístico.

7.3. Arena para la construcción, menos playas para el turismo (1970 a 2005)

Como se ha visto en capítulos anteriores, la intensa actividad extractiva de arena en este sector para atender la demanda de la pujante industria de la construcción tuvo un impacto negativo y fue prohibida a mediados de la década de 1980. A fines de esa década se construyó un ascensor para acceder a la playa Los Acantilados, marcando la disponibilidad de una infraestructura distintiva al resto de las playas del sector, que en realidad daba respuesta a la situación que indicaba que los médanos que cubrían el acantilado en gran parte habían desaparecido. El proceso erosivo fue mucho más evidente a fines de la década de 1990, lo que perjudicó notablemente al barrio homónimo perdiendo actividad económica no solo en los balnearios, sino también en la demanda de los alquileres de viviendas de veraneo. La playa a lo largo de los 1500 m de costa del sector del barrio Los Acantilados iba menguando, hasta desaparecer por completo hacia el año 2010 (Fig. 7.2). El proceso erosivo continuó profundizándose y manifestándose en otros barrios de S a N (San Carlos, San Patricio, Playa Serena y San Jacinto).



Figura 7.2. Playa Los Acantilados: a) hacia el N (○ ascensor); b) hacia el S. a y b: enero 2010.

A partir del año 2004, comenzaron las gestiones ante las autoridades para obtener soluciones al proceso erosivo que para entonces había dejado sin playa kilómetros de costa y continuaba amenazando la integridad litoral. A las sociedades de fomento de acción colectiva más arraigada y tradicional en la política local se sumaron una serie de actores sociales inexistentes en la década de 1990, como organizaciones ecologistas, asambleas, asociaciones de deportistas de mar y locatarios de unidades balnearias, junto a turistas y vecinos (Cicalese, 2012). En conjunto reclamaban a los entes estatales obras de defensa para evitar el retroceso de la línea de costa y generar la recuperación de la playa.

7.4. La obra pública y el estado de situación (2005 a 2021)

De las propuestas para el diseño del Plan Director de Protección de Costas (PDPC, capítulo 4), surgió la aplicación de nuevas tecnologías y obras novedosas respecto a las tradicionalmente ejecutadas en el PGP y a la experiencia en ese tipo de trabajos en el país. Las estructuras denominadas arrecifes artificiales paralelos a la costa también denominados rompeolas, facilitan la protección a la misma mediante la reducción directa de la energía de la ola y la capacidad de transporte litoral, favoreciendo la sedimentación y acumulación de arena con el ensanchamiento de la zona de playa. Las ventajas evaluadas fueron su bajo impacto paisajístico y la opción de utilización de materiales y metodologías no tradicionales, como el desarrollo de tejidos geotextiles de alta resistencia ante la acción química y física del medio marino, utilizado como un modelo estructural flexible con cualidades estéticas, manteniendo la calidad del agua (PCPD pp. 116/7). Las desventajas eran la necesidad de contar con estudios que garanticen la eficiencia de la obra y que el material disponible era roca de las canteras marplatenses, aunque su transporte requería la construcción de escolleras de avance para su emplazamiento, de alto costo y difíciles de dismantelar. Otras tecnologías propuestas fueron bloques imbricados al pie de acantilados costeros.

En ese contexto, el municipio y la provincia abordaron un proyecto de escollerado que no se llevó a cabo por la oposición de la ONG Surfrider Foundation Argentina (SFA) dedicada al surf, que recurrió en el año 2005 a la justicia y obtuvo su cometido mediante un recurso de amparo, promoviendo por su parte la construcción de arrecifes sumergidos. Este tipo de participación mediante denuncias, demandas, la promoción de acciones y divulgación comunitaria, estudios técnicos-científicos y las tareas de concientización, fue generando actores activos en la gestión de diversos temas costeros canalizada a través del activismo de participación comunitaria (García, 2010). Dicha ONG organizó en el año 2007 un Seminario

llamado “Sistemas de protección de costas y recuperación de playas - Nuevo paradigma para la costa bonaerense”, al cual convocó a un especialista en la investigación sobre playas y rompientes en arrecifes y diseñador del primer arrecife artificial del mundo, Director del Instituto Nacional del Agua en Nueva Zelanda.

En esa ocasión, los Arrecifes Sumergidos Multipropósito (ASM), se presentaron como un nuevo concepto en manejo de zonas costeras, al disipar la energía de las olas mar adentro y conjugar la protección costera con las actividades recreativas, con el propósito de preservar la calidad estética y sanitaria del recurso estratégico de las localidades balnearias: el mar, las playas y las ondulaciones del océano (SFA, 2007). El especialista convocado aseguraba que este sistema de arrecifes era el método más efectivo contra la erosión, en lugar de las tradicionales escolleras que alteran el movimiento natural del mar perdiendo acumulación de arena. Después de haber sobrevolado la costa del PGP junto al entonces vicepresidente de la Argentina, destacó el grave nivel de erosión observado en el sector de los acantilados al sur de Mar del Plata. Los arrecifes artificiales multipropósito planteados eran estructuras sumergidas constituidas por bolsas de material geotextil rellenas de arena, de fácil remoción si fuera necesario, que serían combinados con el abastecimiento de arena a las playas, con mayor beneficio para la recreación y la conservación del valor estético (Isla, 2010).

Después de varios años de gestión, la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas de la PBA, presentó el diseño de una obra y las modelaciones necesarias para la ejecución del proyecto. En el año 2010 comenzó la construcción de los primeros rompeolas semisumergidos de un total de 8 originalmente propuestos (Veneziano y García, 2014). Con el financiamiento de fondos nacionales, la PBA hizo el control técnico y la MGP administró los fondos y contrató a la empresa adjudicataria, poniendo de manifiesto la articulación interjurisdiccional y la existencia de marcos de decisión supramunicipales (García y Veneziano, 2015).

El proyecto llevado a cabo finalmente, consistió en 4 rompeolas desvinculados de la costa para la protección de un frente costero de 850 m aproximadamente, acompañados con un relleno artificial de 250000 m³ de arena para la rápida formación de playa, evitando simultáneamente sustraer este material del transporte litoral de sedimentos. La aplicación de fórmulas empíricas y la modelación numérica arrojaron buenos resultados con rompeolas de 110 m, separados 130 m entre sí y a una distancia a la línea de costa de 225 m (Sciarrone *et al.*, 2012). En cuanto a la conformación, se utilizaron rocas cuarcíticas y una línea de defensa adicional al pie del acantilado, más rellenos que sirvieron como plataforma de circulación. A su

vez, una línea de tubos geotextiles constituyó una estructura para retención de la arena de relleno entre la barranca y la protección. El relleno de arena cubriendo el enrocado y uniéndose con la arena de repoblamiento de playa permitía que no se observara a simple vista el enrocado de protección (Sciarrone *et al.*, 2012).

La efectividad de los rompeolas es decreciente con los niveles de cota de coronamiento que posean -ya sea que emerjan parcialmente o estén sumergidos-, en relación con las condiciones extremas de oleaje y niveles del mar superiores a los normales (tormentas, mareas extraordinarias). Cabe destacar que estas estructuras pueden ser insuficientes para generar playas por si solas, siendo necesario realizar relleno artificial inicial y mantenimiento (Sciarrone *et al.*, 2012). Este tipo de obra de protección costera, recuperación y estabilización de playa fue la primera en realizarse en el país.

La remisión de los espigones que los conectaban a la costa debían removerse una vez que se completó la instalación de cada rompeolas para permitir el transporte de sedimentos entre los mismos y la costa. La obra tuvo demoras y cuando se ejecutaron 3 de los 4 rompeolas previstos, la suspensión del retiro del acceso al tercer rompeolas, motivó a la ONG SFA a interponer una demanda al municipio por el impacto por obra inconclusa (Fig. 7.3). Al no desarmarse el espigón provocó que la deriva litoral fuera totalmente obstruida, acumulando arena al S del rompeolas-espigón, dejando sin arena a las playas al N de la obra (Isla, 2015). Dicha demanda tuvo por objeto hacer cesar dicho daño, obligando al municipio a efectuar las obras proyectadas y lograr la recomposición ambiental, a través de un programa urgente pautado que contara con metas definidas y precisión técnica.

El seguimiento y monitoreo de los procesos en todas las fases y etapas permitió la evaluación de resultados y el conocimiento, valorización y búsqueda de causas que retrasó o desajustó la restauración (García y Veneziano, 2015). De este modo, el plan original sufrió cambios importantes a partir de la intervención de cooperación conflictiva por parte de distintos actores en la decisión final. Las obras que comenzaron a ejecutarse combinaron la estructura de la defensa dura tradicional con la modalidad novedosa de los arrecifes artificiales paralelos a la costa, con la formación de playa en el extremo sur de la ensenada, a pesar de la irregularidad con que se han llevado a cabo los trabajos (Cicalese, 2012).



Figura 7.3. a) Arrecifes semisumergidos, 2014. b) Recuperación de playas (○ascensor), 2015.
Fuente: a) imagen Google Earth b) Juan L. Farina.

La ensenada de Mogotes se aprecia como una celda litoral con erosión en el sur (Isla, 2015) y se observa en la imagen satelital que los rompeolas se construyeron a una distancia aproximada superior a 2 km del extremo S (Barranca de los Lobos), frente al barrio Los Acantilados (Fig. 7.4). Los estudios realizados para la implantación de los rompeolas dan cuenta de la ubicación de las estructuras con respecto a la línea de costa, pero no indican la posición dentro de la ensenada.

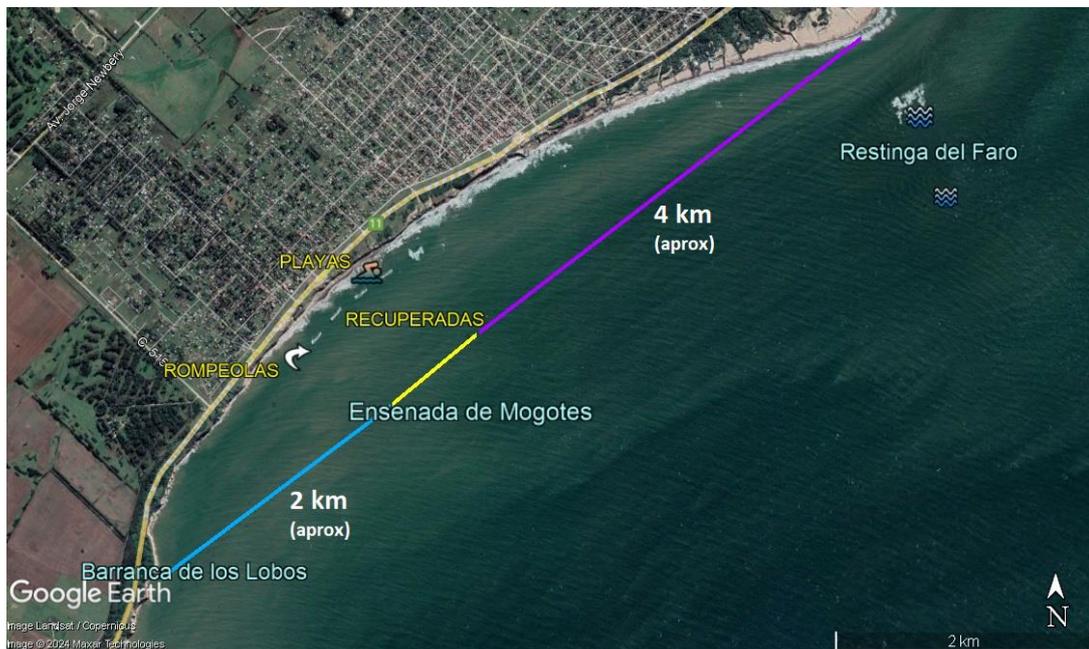


Figura 7.4. Ubicación de los arrecifes semisumergidos (rompeolas) en la Ensenada de Mogotes.
Fuente: Elaboración personal sobre imagen Google Earth 2014.

El origen de la solicitud de ejecución de las obras para proveer solución a los balnearios más damnificados por el proceso erosivo, vincularon la necesidad con el interés particular, por lo que las mejoras reclamadas por determinados grupos beneficiaron a un sector específico, ya que al S de la ensenada no se llegó a acumular arena. Como ha señalado Cicalese, el registro de

la dinámica de un fenómeno natural no significa que la tendencia pueda ser revertida efectivamente por la imposición de alguna defensa. La heterogeneidad de factores de la geomorfología marina conlleva incertidumbres sobre procesos desencadenantes (Cicalese, 2012). A 10 años del comienzo de la ejecución de las obras y sin mediar tareas de mantenimiento, en el período dado entre los meses de febrero de 2020 y agosto de 2021, se ha identificado un notable proceso erosivo con merma del volumen de playa que ha dejado a la vista el enrocado de protección del acantilado y descubiertos los geotextiles de relleno hasta el tercer rompeolas (Fig. 7.5. a y b).



Figura 7.5. Costa Azul: a) vista hacia el N, 02-2020 – b) vista hacia el S, 01-2021.

La complejidad del proceso erosivo no solo se evidencia en la inestabilidad de la playa sino también en el acantilado. La construcción de los rompeolas fue posible a partir del material que se transportó por tierra, a través de una extensa rampa trazada con un corte vertical del acantilado provocando el debilitamiento de su estructura, en un paradójico procedimiento que destruyó primero lo que en realidad se pretendía proteger. Actualmente, el proceso de erosión y meteorización afecta las paredes descubiertas del acantilado donde se evidencian derrumbes (Fig. 7.6. a). No menos importante es considerar que dicha rampa se realizó exclusivamente sobre el sector fiscal de la RTFCS frente al cual se construyó el primer rompeolas. El resto de los rompeolas no se emplazó hacia el S frente al espacio público, sino hacia el N donde la barranca de dominio privado quedó intacta y en su frente, justamente, es donde mejor se manifiesta el resultado de la acumulación de sedimentos y el ensanchamiento de la playa que captan los 3 arrecifes restantes (Fig. 7.6. b).

La costosa inversión pública benefició al sector litoral no sólo por la recuperación de las playas, sino por la revalorización mercantil del suelo. La reinterpretación de las normas y la

flexibilización de las reglas que se propiciaron desde los niveles del Estado, contribuyeron en tiempos pasados y continúan en el presente a dar un fuerte valor económico a negocios y bienes inmobiliarios, en un territorio socialmente crítico y frágil por naturaleza.



Figura 7.6. a) Incisión en el acantilado, 2015 – b) ubicación rompeolas.
Fuente: b) elaboración personal sobre imagen Google Earth, 01-2021.

7.5. De un paraje a cuatro barrios: la territorialización del espacio costero

La nueva fisonomía de las playas regeneradas a partir de la obra pública, ha dado lugar a que un grupo sesgado por los intereses en disputa lleve a cabo acciones para diferenciarse frente al espacio costero más prometedor. Del mismo modo que es posible distinguir actores sociales con diferentes estrategias en función de alcanzar sus objetivos territoriales, los espacios fragmentados definen al litoral sur marplatense. En este sentido merece un análisis lo ocurrido con el antiguo Paraje Los Acantilados donde la Asociación Vecinal de Fomento Los Acantilados⁵⁰, constituyó su radio entre la calle 467, la RP11, la calle 515 y la Av. Jorge Newbery (Fig. 7.7). Declarado en el año 2000 Reserva Forestal⁵¹ por sus cualidades arbóreas y paisajísticas, en el año 2011 se determinaron nuevos límites al reconocerse el barrio Mar y Sol, por lo cual Los Acantilados vio reducida su superficie⁵².

En el año 2018, se reconoció la Asociación Civil Vecinal de Fomento Costa Azul de Mar del Plata⁵³, con un frente costero de 6 manzanas y 9 manzanas hacia el continente. Esta nueva

⁵⁰ Decreto 610/69 MGP

⁵¹ Ordenanza 13410

⁵² Ordenanza 20541 (calle 467 - calle 22 - calle 469 - Av. Jorge Newbery, calle 503 - RP11 hasta calle 467).

⁵³ Ordenanza 23663 (calle 479 - calle 22 - calle 491 - RP11 hasta calle 479).

delimitación tuvo repercusión pública por las características de la sesión del HCD⁵⁴ en que fue aprobada, ya que los representantes de la Asociación Vecinal de Fomento Bo. Parque Los Acantilados-Reserva Forestal afirmaron que no fueron escuchados por los concejales oficialistas, en su petición para impedir la división con el resultado de la delimitación de un barrio dentro de otro. Señalaron preocupación por los intereses de los vecinos de Costa Azul y del barrio privado proyectado Casonas del Haras, acerca de sus pretensiones particulares sobre el espacio de nuevas playas generadas a partir de las obras públicas (0223.com, 27/04/2018).



Figura 7.7. Barrios Los Acantilados, Mar y Sol, Costa Azul y Playa San Carlos.
Fuente: elaboración personal sobre imagen Carto Arba.

El desmembramiento de Los Acantilados prosiguió y Costa Azul dejó de ser un barrio dentro de otro, porque en el año 2020 fue reconocida la Asociación Vecinal de Fomento Barrio Parque Playa San Carlos⁵⁵ (Fig. 7.7). Por lo tanto, la Asociación de Fomento Barrio Parque Los Acantilados volvió a quedar limitada en su radio de acción⁵⁶. Después de las arduas discusiones para la aprobación de la Asociación Vecinal de Fomento Costa Azul, el proyecto para el nuevo barrio Playa San Carlos fue aprobado por unanimidad, sin ningún tipo de consideración.

Los actores sociales emergentes con su organización colectiva para interactuar y ser parte de las decisiones que se establecen en el espacio costero, demuestran el desarrollo de nuevos procesos sociales que definen una configuración actual del territorio diferente a la tradicional. Este proceso, con distintos niveles de participación y objetivos, se despliega para

⁵⁴ Acta de la 8° reunión de la 6° sesión ordinaria del período 105 del HCD.

⁵⁵ Ordenanza 24873 (calle 467 - Av. Jorge Newbery - calle 479 - RP11).

⁵⁶ Calle 479 - Av. Jorge Newbery - calle 503 - RP11 - calle 491 - calle 22 - calle 479.

el logro de intereses individuales y grupales, marcando una nueva forma de concebir el espacio y usufructuarlo, tanto en el sector de playas privadas como así también en los barrios adyacentes a este tramo del PCS.

El tradicional barrio Los Acantilados se ha revitalizado a partir de la recuperación de la superficie de arena, lo cual contribuyó a su puesta en valor y al negocio inmobiliario. La cercanía a estas playas recuperadas sustentan la nueva urbanidad afín al mayor valor de la tierra y rentabilidad. Los actores sociales que se apropian de la renta, como empresarios de la construcción, inmobiliarios y del turismo, se asocian o forman parte del sistema político administrativo local o nacional (Hernández, 2012); mientras parte de la población permanente y temporaria construye otras lógicas de apropiación de la renta y en distinta medida. De este modo, el espacio se conforma por un sistema de objetos y por el resultado material de las acciones humanas que a través del tiempo le atribuyen dinamismo y funcionalidad.

Los nuevos actores demuestran divergencia de intereses y disputas espaciales, tanto por el uso como por los lazos que establecieron con el entorno, coincidan o no en la práctica con los objetivos de quienes brindan los servicios turísticos y desarrollos inmobiliarios o de los mandatos del gobierno que tiene a cargo la gestión. La incursión de la ONG SFA en temas de obra pública y el ejercicio de la movilización de recursos técnicos, sociales, económicos y políticos, es un ejemplo de la irrupción de nuevos actores en la construcción de una territorialización. Con su interés centrado en la práctica deportiva, el discurso ambientalista basado entre la preservación costera y la adecuación tecnológica para un uso conservacionista ha sido crítico de las obras planificadas por el estado provincial, imponiendo el valor indiscutido de la práctica del surf en la identidad local (Furlan y Hernández, 2012).

La zona costera ha asistido a una transformación intensa y permanente desde la segunda mitad del siglo XX preconizando su tranquilidad y belleza paisajística, con la imposición de pautas culturales y de consumo que han quedado plasmadas en obras y proyectos que sin éxito o ejecución, despliegan esa representación en el litoral sur marplatense. En el capítulo siguiente se analizarán dos emprendimientos diferentes, uno correspondiente a un balneario que fue ejecutado y cuyo resultado es el deterioro completo de las obras, y un proyecto urbanístico sin ejecución, pero con las aprobaciones correspondientes para ser llevado a cabo. Se analizan a modo de ejemplo de intervenciones en el sector costero, desde la perspectiva de riesgo en escenarios con fragilidad ambiental.

CAPÍTULO 8

SITUACIÓN AMBIENTAL DE DOS EMPRENDIMIENTOS EN EL PASEO COSTANERO DEL SUD

8.1. Los escenarios de riesgo

Las edificaciones en playas, médanos y acantilados costeros, sin medidas de prevención ni protección ante los procesos erosivos intensos, tienen como consecuencia áreas pasibles de impactos ambientales negativos, como se evidencia en distintos escenarios a lo largo de la costa sur del PGP. En el presente capítulo, se analizan dos casos que ejemplifican distintos tipos de intervenciones pero que coinciden en que en ambos se asiste a la complejidad de escenarios de riesgo (Monti, 2011), donde el suceso de procesos naturales puede producir daños a las personas y a los bienes, según el grado y el tipo de ocupación efectuada. Los emprendimientos pertenecen a diferentes momentos históricos, con inversiones públicas y privadas, con particularidades propias y expuestos al fenómeno erosivo descrito para todo el sector de estudio.

En el primer caso se trata del balneario El Marquesado, donde los desarrolladores no lograron alcanzar las expectativas de progreso debido al continuo avance de la erosión, la reducción de la superficie de arena y el consiguiente deterioro de las instalaciones emplazadas. Se trata de un proceso de degradación ambiental que abarca más de cuatro décadas, dando por resultado el rápido declive de las actividades hasta el cese de los servicios turísticos y el letargo de la urbanización adyacente. Las condiciones que presenta el balneario El Marquesado actualmente hacen ostensibles el gran deterioro de las infraestructuras y del sustrato del acantilado, requiriendo para su remediación considerables inversiones. El segundo caso analizado es un proyecto urbanístico denominado Azul Pro, el cual, aunque no posee ejecución al momento de esta investigación, se evalúa desde la gestión prospectiva partiendo de la prevención, para evitar las consecuencias negativas potenciales comprobables (Monti, 2013). Debido a que cuenta con las aprobaciones correspondientes para ser llevado a cabo, se trata de prever la consolidación de nuevos riesgos creados a partir de este tipo de desarrollo inmobiliario (Vorano *et al.*, 2008).

En ambos casos se asiste a un proceso de producción social de la costa, es decir de territorialización, a partir de las formas en que diversos sujetos individuales o colectivos desarrollan actuaciones en un espacio que, contando o no con el dominio estricto, consideran propio en una relación de pertenencia (Furlan y Hernández, 2012). Completando el diagnóstico,

se expone un breve reconocimiento del estado de las construcciones del sector y de los balnearios correspondientes a la actividad turística, sometidos a los fenómenos y sucesos registrados.

8.2. Balneario El Marquesado

El balneario El Marquesado se sitúa a 24 km al S del Faro Punta Mogotes sobre la RP11 (Fig. 8.1) y fue emplazado en el sector fiscal costero para brindar servicios turísticos de jerarquía, con una serie de terrazas al mar construidas a partir del socavamiento escalonado del acantilado, en tres niveles por encima de la playa original. Las terrazas se complementaron en la parte superior del acantilado con sectores destinados para el estacionamiento de vehículos, instalaciones gastronómicas y sanitarias, cuyas ruinas actualmente se visualizan desde la RP11.

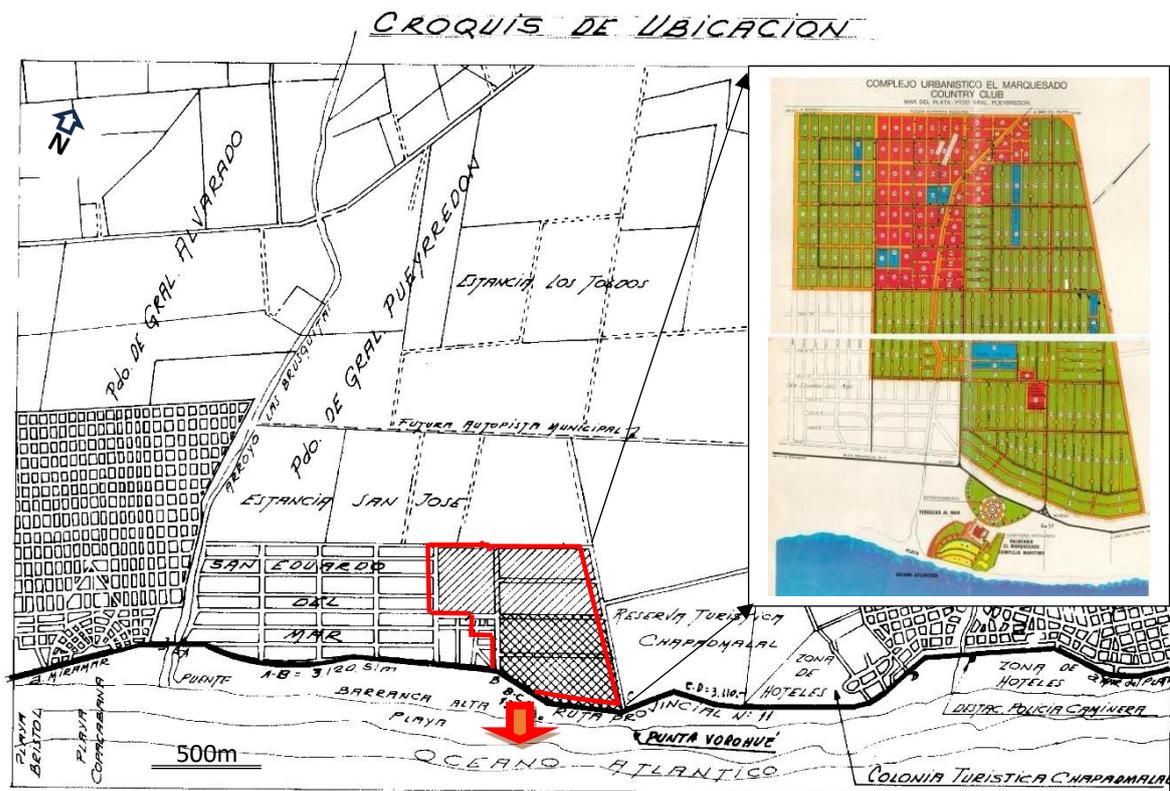


Figura 8.1. ➡ Balneario El Marquesado. □ El Marquesado Country Club.

Fuente: elaboración personal sobre Carto Arba/ <https://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com/2019/10/el-marquesado.html>

Los antecedentes del emprendimiento se remiten al Decreto 6336/75 de la PBA, por el cual el gobierno le otorgó -con carácter precario- a la firma Sierra Leona Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera y Agropecuaria -SACIFA-, la aprobación y autorización para efectuar las obras de construcción de un balneario frente al barrio El Marquesado. Asimismo, comprometió a la empresa a ejecutar las obras de defensa del pie de la barranca, si fuera

necesario y así lo demandara la Dirección de Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la PBA. Del mismo modo, si por las condiciones de tránsito era necesario ampliar o modificar los accesos a la RP11, la empresa debía hacerse cargo de los trabajos.

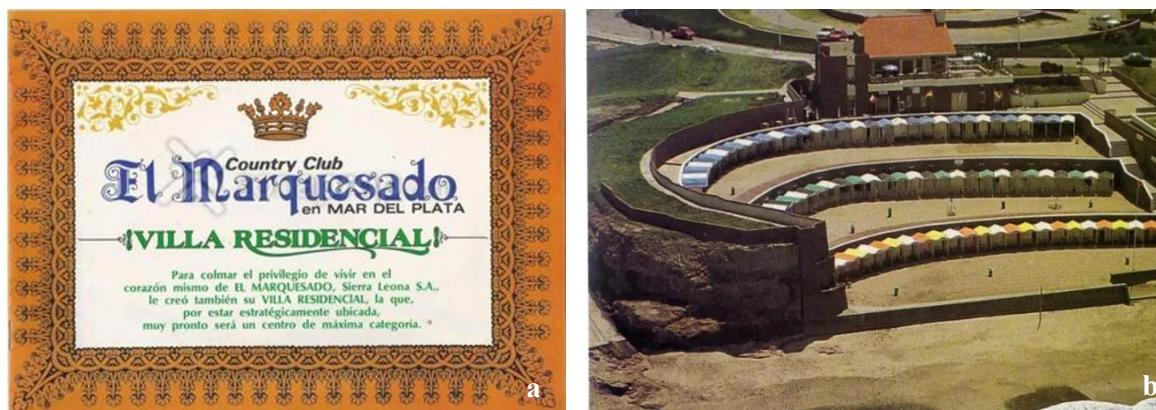


Figura 8.2. El Marquesado 1977.

Fuente: a) zonaprop.com.ar – b) fotosviejasmardelplata.blogspot.com

Sierra Leona SACIFA se había constituido previamente como una sociedad mercantil para llevar a cabo el emprendimiento inmobiliario El Marquesado Country Club y denominó Terrazas del Mar al balneario propuesto (Fig. 8.2 a y b). Por lo tanto, se promocionó el desarrollo urbano adyacente, con funciones turísticas y residenciales y acceso a zonas comunes de ocio para los socios. Poco tiempo después, durante el gobierno de facto, se aprobó la donación a la PBA de las instalaciones fijas y obras de infraestructura construidas y en construcción del balneario El Marquesado⁵⁷. La razón expuesta desde la gobernación de la provincia, en ese entonces a cargo de Ibérico Saint-Jean, fue que el balneario había sido levantado en tierras fiscales. Para evitar la demolición, la donación se efectuó con cargo del mantenimiento de las instalaciones, en un convenio celebrado entre Sierra Leona SACIFA y la Dirección de Turismo provincial. Se pactó por otro lado, la concesión con un permiso precario de uso por el término de 2 años y la preferencia para la empresa adjudicataria en futuras licitaciones, mientras la provincia garantizaba la jerarquía del balneario y el buen estado de las instalaciones. De este modo, la placa oficial del 27 de mayo de 1978 daba por inaugurado el balneario (Fig. 8.3), fuera de la temporada estival y con exigua vida útil (Soto Roland, 2012).

En el año 1980, cuando la PBA municipalizó las funciones y servicios del PCS⁵⁸, quedó por fuera El Marquesado. No obstante, en el año 1981, se estableció un convenio entre la MGP

⁵⁷ Decreto 2606/77 PBA.

⁵⁸ Decreto 541/1980 conforme Ley 9347 provincia Buenos Aires.

y la PBA⁵⁹, para la transferencia de la administración, explotación, uso y goce de dicho balneario. A partir de esa potestad, al año siguiente se convalidó la ocupación de la UTF El Marquesado por Sierra Leona SACIFA⁶⁰, cumpliendo lo que la donación convenía desde 1977. El balneario se mantuvo en funcionamiento, pero a principios de la década de 1990 presentaba un grave deterioro y si bien se había establecido que la empresa estaba obligada a ejecutar las obras de defensa de la barranca, con la transferencia efectuada a la PBA, la empresa se deslindó de esa responsabilidad y el oleaje fue socavando la estructura, provocando procesos erosivos con derrumbes en su nivel inferior.



Figura 8.3. Placa inaugural en el acceso a las instalaciones del balneario⁶¹, 2016.

Entre los años 1997 y 2003, distintas ordenanzas municipales autorizaron al Departamento Ejecutivo para el llamado a licitación de la UTF El Marquesado. La licitación del año 1997 se declaró desierta porque el oferente era una fundación que no reunía las condiciones jurídicas para ganar la licitación, no obstante, obtuvo el permiso precario hasta el nuevo llamado que fue declarado desierto. En el año 1999 se le otorgó un permiso de uso y explotación a un particular, pero el deterioro de las construcciones, la falta de playa y la

⁵⁹ Ordenanza 4981

⁶⁰ Ordenanza 5243

⁶¹ La leyenda de la placa inaugural narra: *Estas obras han sido realizadas con el esfuerzo y la decisión de obreros y empresarios argentinos. Constituyen una muestra de las posibilidades del país cuando se armonizan la imaginación, la audacia y la responsabilidad, con el fervor y la capacidad puesta al servicio de la comunidad. Expresamos nuestro profundo agradecimiento a los medios de información, instituciones, empresas profesionales, trabajadores y a todos los que nos alentaron y confiaron en nosotros.*

necesidad de emprender tareas de reposición de arena en las terrazas, fueron los factores fundamentales para el abandono del sector⁶².



Figura 8.4. a) Piletones en terraza - b) Palimpsesto terraza al mar.

Fuente: a) Google Earth 31/07/2003 – b) 2016.

Sin posibilidades para ofrecer servicios turísticos, en las terrazas se instalaron piletones para la adaptación de tiburones y rayas de la Fundación Temaikén (Fig. 8.4.a), hasta su traslado al acuario del Bioparque inaugurado en el año 2001 en Escobar, PBA (Soto Roland, 2012). Posteriormente hubo pedidos de particulares solicitando a las autoridades municipales nuevos llamados a licitación de la UTF, para reactivar el balneario expuesto al abandono, pero no era posible sin las tareas de acondicionamiento necesarias (Fig. 8.4.b y 8.5).

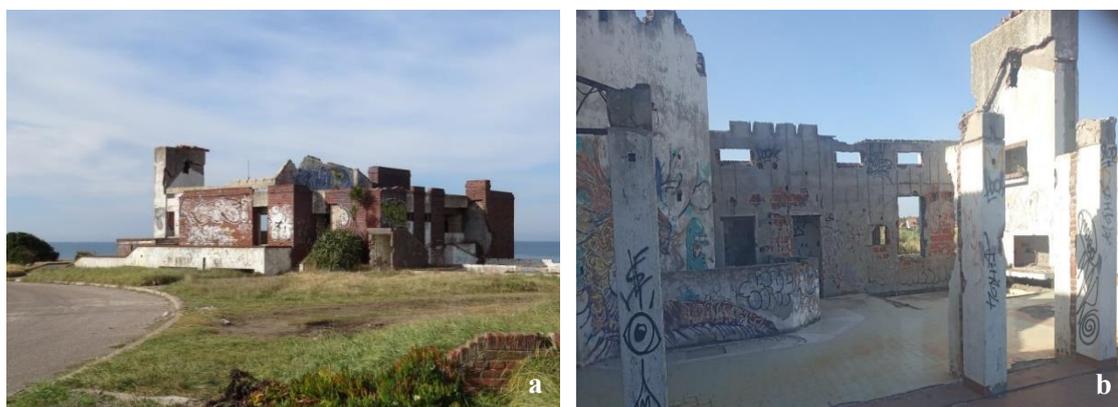


Figura 8.5. Restos de las instalaciones balneario El Marquesado, a) 2016 - b) 2022.

El conjunto representado en El Marquesado da cuenta de una intervención sin previsiones en un ámbito frágil expuesto a intensos fenómenos naturales, con retroceso del frente costero sometido a fuerte erosión intensificada por la imposición de construcciones rígidas, impermeabilizaciones y desagües (Fig. 8.6), que debilitaron la estructura del acantilado favoreciendo su desestabilización, formación de cavernas y derrumbes, como así también la

⁶² Entrevista al Lic. Manuel Cueva exfuncionario de la Secretaría de Turismo de la MGP.

pérdida de la superficie de playa. El PIMCS, aprobado en el año 2009⁶³, estableció el sector de El Marquesado dentro de la zona de restauración. A esta categoría responden aquellas zonas que, por poseer el ambiente degradado o destruido, requieren la implementación de un manejo diferencial con el objetivo de recuperarlas y rehabilitarlas, para incorporarlas a la conservación y el uso público, de acuerdo con su aptitud (Giampietri *et al.*, 2009).



Figura 8.6. Derrumbes y retroceso del acantilado a) 2016 - b) 2019.

Sobre la base de la clasificación de peligrosidad de sitio (Monti, 2011), el balneario El Marquesado y sus sectores adyacentes constituyen el tipo de sitio con peligrosidad natural inducida antrópicamente. Esto indica que la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural está potenciada por acciones humanas que modifican la dinámica original del mismo, provocando impactos negativos en la población, infraestructuras, bienes, funciones y servicios del ambiente. El escenario de riesgo en el balneario El Marquesado se construyó a partir de la intervención del hombre sobre la estructura geomorfológica original, expuesto a procesos físico-naturales que no fueron tenidos en cuenta para el emplazamiento de un proyecto turístico. Las condiciones políticas se manifestaron a través de decisiones que subyacen en un modelo de desarrollo de transformación del entorno donde los fenómenos naturales no eran un obstáculo y la peligrosidad podía ser controlada.

Ante el truncamiento y el descenso del nivel topográfico de la barranca y la extracción de la arena de los médanos sobreimpuestos, retrocedió el acantilado aproximándose al trazado de la RP11 (Fig. 8.7). A principios del siglo XXI, el borde del acantilado se hallaba a solo 17 m de la banquina de la ruta interbalnearia como consecuencia de la intensa erosión (García y Veneziano, 2003).

⁶³ Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur. Ordenanza municipal 19111.



Figura 8.7. a) Pedraplén para la protección de la ruta 2003 - b) recuperación playa 2020.
Fuente: elaboración personal (a) sobre imágenes Google Earth (a y b).

La solución estuvo dada desde la obra pública ejecutada a lo largo de la RP11 entre Mar del Plata y Miramar, en aquellos sectores donde la erosión se encontraba próxima a la cinta asfáltica (Diario La Capital, 2010). Estas obras se llevaron a cabo en el marco del convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación y la MGP. El mismo articulaba con el proyecto denominado Plan Integral de Defensa Costera, cuya finalidad era dar asistencia técnica financiera para concretar obras de defensa costera para mitigar la intensa erosión (capítulo 4). Para el acceso de los vehículos con las rocas para construir un pedraplén en la base del acantilado que se deseaba resguardar (Fig. 8.8), se realizaron bajadas a lo largo de decenas de metros desde su parte superior hasta casi el nivel del mar, generando una importante fractura en un sector de por sí debilitado.



Figura 8.8. a) Acceso para la instalación del pedraplén, 2015 – b) Corte del acantilado, 2015.

Pero las obras tuvieron un impacto positivo marcando un punto de inflexión para revertir un proceso que a lo largo de décadas azotó la costa del sector. La instalación de los pedraplenes mitigó los efectos de la erosión deteniendo el retroceso del acantilado, a lo que debería sumarse la remoción de las ruinas e instalaciones abandonadas para replantear los usos. El cambio de

las estructuras rígidas que desafiaron a la naturaleza a construcciones blandas, es necesario para un turismo sustentable que permita el contacto con el mar, propiciando una relación con el ambiente más respetuosa de la dinámica natural.

8.3. Proyecto inmobiliario Azul Pro

El sector costero frente al barrio San Jacinto, fue elegido por una empresa privada dedicada a desarrollos urbanísticos denominada Azul Pro-Emprendimientos SA, para construir un complejo inmobiliario-turístico en el sector de dominio privado adyacente a la RTFCS (Fig. 8.9). Emplazado en una parcela de aproximadamente 6,5 ha de superficie, se proyectaron seis condominios (Fig. 8.10) y estacionamiento para vehículos, cancha de tenis, piscinas, balnearios y paradores de playa. Es decir, una urbanización de baja densidad ocupacional y áreas de servicios en médanos sobreimpuestos al acantilado, en función de los valores paisajísticos, pero sin tener en cuenta las características geomorfológicas, los fenómenos naturales que se manifiestan y los procesos de erosión costera, como en el caso de El Marquesado. Este tipo de ocupación de modalidad urbana en busca de renta inmobiliaria sin planificación pero con un marco normativo que lo facilita, favorece la degradación de recursos e incrementa la fragilidad propia del sustrato donde se implanta, al interponerse en la dinámica de los procesos físico-naturales.



Figura 8.9. Ubicación de la parcela Azul Pro
Fuente: elaboración personal sobre imagen carto.arba.gov.ar



Figura 8.10. Proyecto Azul Pro

Fuente: elaboración propia sobre la base de imagen Google Earth 05/2009

Las unidades que se distinguen en el área de emplazamiento son acantilados, médanos y playas (Fig. 8.11). Para efectuar las distintas nivelaciones inherentes al proyecto de urbanización, mediante el uso de retroexcavadoras era necesario extraer no solo la arena que cubría el acantilado sino los sedimentos que lo componen, debilitándolo para la construcción de terrazas. En sentido transversal desde la RP11, se proyectaron los accesos peatonales y vehiculares como escaleras, losas de hormigón y playas de estacionamiento. Estas favorecerían el escurrimiento de aguas de lluvia, sumado a los desagües pluviales del barrio adyacente que provocan intensa erosión hídrica, ya que la RP11 actúa como divisoria de aguas, induciendo el escurrimiento hacia el sector costero que presenta mayor pendiente (Vorano *et al.*, 2008).

Cuando el emprendimiento era promocionado el sector ya exhibía signos severos de erosión, pero la construcción de los arrecifes semisumergidos que originalmente se extendían hasta Playa Serena garantizaban el éxito de Azul Pro, a partir de las condiciones propicias que la obra pública generaba para la ejecución del proyecto. Sin embargo, en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto se reconocían las circunstancias ligadas a fenómenos naturales a las que estaba sujeto el sector y se consideraba que necesariamente se deberían incorporar medidas de mitigación concretas para adecuar el terreno y sus construcciones. Ante la intensidad de los eventos que producen daños y que la firma consideraba que excedían al proyecto, se amparaba en tecnologías de protección de costas realizadas por el Estado para frenar o alterar de modo efectivo las consecuencias por la ocurrencia de los mismos

(temporales, sudestadas, etc.). Tanto es así, que los desarrolladores habían pensado en el manejo de las amenazas teniendo en cuenta que las personas que habiten el complejo deberían estar organizadas para dar respuesta eficaz ante sucesos naturales que pudieran poner en peligro el lugar (Vorano *et al.*, 2008).



Figura 8.11. Proyecto Azul Pro en acantilados, dunas y playa.

Fuente: Giampietri – Vorano, 2008.

El emprendimiento no fue llevado a cabo, pero cuenta con los indicadores urbanísticos otorgados por la Ordenanza 8434 y sus prórrogas, además fue aprobado mediante la DIA en cumplimiento de la Ley 11723. No obstante, una intervención con estas características se considera de impacto negativo, potenciando la peligrosidad y consolidando un escenario de riesgo. Es muy importante destacar que el nivel de ocupación de las instalaciones y el desarrollo de infraestructuras han sido previstos en los sectores de dominio público excediendo el área de la propiedad privada. Desde la perspectiva de la ocupación del espacio, todo el sector de dominio costero privado está rodeado por áreas fiscales, motivo por el cual se materializan sus caminos, instalaciones e infraestructuras en la RTFCS. Pero la condición impuesta por los representantes de la propiedad privada, garantizando sus prerrogativas, genera que la dificultad al ejecutarse las obras se presente para el acceso público. De este modo, las reglamentaciones

sobre el acceso a la propiedad privada no se estimaron desde la perspectiva de la ocupación del terreno fiscal, dando por resultado que la urbanización de las playas paralela a la RP11, irrumpiendo en la RTFCS, vedan el acceso público privilegiando los beneficios privativos de los propietarios.

La urbanización ligada al interés sobre el sector costero recuperado por la intervención pública ha dado lugar a la confluencia de distintas tipologías sociales y económicas, con la producción de usos y actividades, que definen la configuración actual del territorio. Se constituyen relaciones sociales que indican una variedad de actores que emergen en la disputa por la ocupación del espacio público, el cual de distinta manera y con determinados límites de acción, es objeto de apropiación fundamentada en sus intereses y significados (Cicalese, 2009). Los espacios litorales no solo resultan valiosos por sus características naturales y su paisaje, son atractivos por su valor para el mercado inmobiliario, generando nuevas naturalezas sociabilizadas, confrontando dinámicas socioeconómicas y urbano-ecológicas (Hernández, 2012).

El caso del movimiento socioambiental Verde Mundo en relación con las reacciones, manifestaciones y enfrentamientos que el denominado accionar privatizador generó, es el resultado de una problemática socioambiental (Arce y González, 2019). Los autores consideran que existe una historia oculta de apropiación de bienes comunes, incluida la RTFCS, en la cual el municipio, mediante la figura del padrinazgo forestal, encubre una privatización de los espacios costeros públicos. En el año 2006, la Asociación Ecológica Green World había obtenido el título otorgado por el municipio de Padrino Forestal del sector correspondiente a San Jacinto de la RTFCS⁶⁴. El mismo se dio por finalizado en el año 2008⁶⁵, porque representaba un obstáculo para dar lugar al proyecto del emprendimiento de condominio Azul Pro. Los primeros movimientos de la empresa tuvieron como reacción la movilización de los vecinos que se autoconvocaron en asamblea vecinal en defensa del espacio público en el año 2010, dando nacimiento a la ONG Verde Mundo. La misma, esgrimiendo que sus propósitos eran el cuidado y la preservación de dicho sector solicitó el otorgamiento formal del Padrinazgo Forestal, dando origen a un conflicto que continúa latente, ya que la postura del municipio fue la de rechazar el pedido de Verde Mundo y privilegiar a la firma Azul Pro-Emprendimientos SA, sosteniendo que esta cuenta con superiores avales económicos para el cuidado de la RTFCS (Arce y González, 2019).

⁶⁴ Decreto 173/06 MGP

⁶⁵ Ordenanza 18905

En lo que respecta a los accesos públicos peatonales, que están identificados por medio de letras, el Paso F que permitía el acceso a la playa a la altura del barrio San Jacinto, fue eliminado para impedir el paso público (Fig. 8.12.a), con el argumento por parte de los responsables del proyecto, de establecer un único acceso mejorando sus condiciones, compensando la accesibilidad al balneario público y supuestamente coincidiendo con la traza de circulación del barrio (Fig. 8.13). Suprimida la servidumbre del Paso F y unificada con el Paso G -con la anuencia municipal-, solo quedó una escalera que confinó el acceso público a la playa de un extenso sector, aunque posteriormente al no concretarse el proyecto, se rehabilitó la entrada vehicular también usada por peatones, sin restablecimiento de una escalera y sin remediar los impactos generados por las destrucciones ocasionadas anteriormente (Fig. 8.12.b y c).



Figura 8.12. a) Acceso F cerrado 2008 b) retiro de la escalera de acceso, 2008 y c) 2014

Fuente: Giampietri - Vorano

Con la unificación de los pasos F y G, la empresa responsable del proyecto construyó una escalera de hormigón, en la bajada del balneario Tamarindo en el límite con Playa Serena, modalidad de obra dura totalmente desaconsejada (Fig. 8.13.a). La misma debía completarse con la construcción de una batería de baños de uso público por parte de los emprendedores que nunca se llevó a cabo, mientras el deterioro de la escalera comenzó a registrarse a los pocos meses de su emplazamiento (Fig. 8.13.b). Luego de haber sufrido sucesivos derrumbes y

desmoronamientos, tras enmiendas y arreglos precarios recurrentes (Fig. 8.13.c), en el verano 2021 debió ser clausurada por su destrucción total como consecuencia del viento y la crecida del mar, como dieron cuenta los medios digitales de información (0223.com y La Capital, 20/02/2021). Pese a que Defensa Civil colocó vallas de seguridad para impedir accidentes, ante la falta de alternativas para el acceso, por fuera de la escalera se siguió descendiendo a la playa (Fig. 8.13.d).



Figura 8.13. a) Unificación de los pasos F y G a cargo de Azul Pro, 2008 – deterioro de la escalera: b) 2010 - c) 2015 - d) 2021.

En el caso del proyecto Azul Pro, se repitió la falta de previsión que potencia los impactos negativos sobre el ambiente, la comunidad y los bienes de los particulares, de modo tal que se suscita y arraiga un escenario de riesgo. Tanto los inversores, pero más aún la administración que otorgó los permisos, concentraron el interés en la presumida puesta en valor y la recuperación de la renta residencial-turística de alto poder adquisitivo, como objetivo primordial, dejando como resultado un pasivo ambiental sin responsables claramente identificables.

8.4. Relevamiento del estado de obras e infraestructuras

El ascensor de la playa Los Acantilados, obra en su momento distintiva para toda la costa del PGP, a fines del año 2020 estaba en ruinas debido al deterioro sufrido en las últimas décadas, por lo cual fue imperiosa su demolición (Fig. 8.14 a y b). Al vestigio del socavamiento de la barranca en el lugar de su emplazamiento, se suma el material remanente del acantilado completamente desmembrado, algunos restos de escombros y mampostería que quedaron diseminados. Otras estructuras de acceso como escalinatas presentan signos de destrucción creciente y al no estar clausuradas siguen siendo utilizadas para el acceso a las playas, incluso con las pésimas condiciones que exponen, por ser las únicas disponibles y propiciando la posibilidad de que las personas sufran lesiones o accidentes (Fig. 8.14 c y d).



Figura 8.14. Demolición ascensor en Los Acantilados a) 01/2021 – b) 02/2021. c) y d) Bajada Costa Azul 01/2021.

En el invierno del año 2021, al menos 3 episodios meteorológicos se repitieron de manera consecutiva y causaron daños en el sector. Entre ellos, una fuerte sudestada a fines del mes de julio afectó distintos balnearios de la costa bonaerense, incluido el PGP y particularmente el área de estudio, donde los paradores sufrieron estragos ya que los fuertes

vientos y las olas de más de 4 m arrasaron con los puestos de guardavidas, chiringos y destrozaron escaleras de acceso. Según el testimonio de una persona con 15 años de trabajo en un parador del sector, nunca había sufrido una tormenta tan intensa (La Capital, 28 /7/2021).

En tiempos de una notoria promoción del turismo que invoca exclusivamente los beneficios de captar inversiones y persuadir turistas, la consideración del producto urbano y social generado por la actividad turística demanda una oportuna evaluación del impacto de las acciones y obras (Mantero, 2001). Asimismo, requiere la adopción de estrategias y la realización de acciones que atiendan a la fragilidad del paisaje natural, a las condiciones lábiles del ambiente por encima de las intervenciones que se materializan y más aún ante la vulnerabilidad social consecuente. El abandono de infraestructuras, la necesidad de encarar medidas para remediar las malas condiciones en el estado de las construcciones se contraponen a la factibilidad de llevar a cabo urbanizaciones en sectores de alta peligrosidad, que obtienen como respuesta por parte del Estado los aportes para la obra pública de protección costera, facilitando además las normas y decisiones que imparten viabilidad a los proyectos.

Dado que las acciones concretadas como mecanismo mitigador y de compensación ya muestran un escenario tendencial positivo, los intereses inmobiliarios y la actividad turística deberían apostar a un modelo más respetuoso del ambiente, perspectiva que no se evidencia ostensiblemente. Esta situación se indaga en el capítulo final, tomando en cuenta las potencialidades del PCS como así también las tensiones por confrontación de intereses y el avance de proyectos inmobiliarios, completando el análisis de la complejidad del área de estudio y la posibilidad de generar propuestas. Los valores patrimoniales y culturales asociados al PCS, se aprecian como recursos que se incorporan a la interpretación del paisaje. La participación colectiva en la defensa del espacio público como mecanismo asociativo para interactuar con el Estado, se concibe primordial en la búsqueda de soluciones. Finalmente, por la magnitud de la afectación, los criterios que sustentan los proyectos de urbanización costera, son considerados a partir del análisis fundamentado en la ponderación de todos los temas analizados en la tarea de investigación llevada a cabo.

CAPÍTULO 9

PATRIMONIO CULTURAL, PARTICIPACIÓN COLECTIVA Y ALCANCES DE LAS URBANIZACIONES COSTERAS

9.1. Puntos de interés

A través del desarrollo del presente trabajo, se ha evaluado la situación de los sectores costeros al sur del Faro correspondientes al PCS y las playas de dominio privado, desde la perspectiva del análisis de un sistema litoral, explorando la multiplicidad de procesos, su complejidad y características particulares. A partir del objetivo de establecer la RTFCS, para proteger sus recursos paisajísticos y culturales asociados, en el presente capítulo se suman otros componentes patrimoniales identificados considerados puntos de interés (PDI)⁶⁶, que enriquecen las cualidades que potencian el carácter singular del sector de estudio, aun cuando no tienen suficiente reconocimiento o son poco advertidos.

Asimismo, estos espacios costeros se caracterizan por la construcción de una nueva territorialidad manifiesta en conflictos y disputa de intereses como ha sido señalado en este estudio. Esta condición no se agota en el sector del dominio privado, ya que la explotación de balnearios en otros sectores del PCS con intervenciones y ocupaciones más allá de las concesiones y sin reparos para el cuidado ambiental, pone en tensión el equilibrio (Raimondo, 2010). Bajo esta misma perspectiva, la urbanización que el uso de suelo asignado permite en los médanos y acantilados con frente en las playas, desencadena problemáticas en un escenario inextricable, que se considera exhaustivamente para identificar amenazas y brindar recomendaciones.

Para poner de manifiesto los aspectos teorizados con énfasis en situaciones de confrontación social y de deterioro ambiental, los procesos indagados se ejemplificaron de forma práctica en el sector adyacente al emplazamiento del proyecto urbanístico Azul Pro, localizado frente al barrio San Jacinto. Este sector no solo es motivo de apetencias y discrepancias en las playas, sino que presenta valiosos recursos que aportan características y singularidades identitarias. El tramo de estudio del PCS Dr. Arturo U. Illia identifica su comienzo con la ubicación del Faro Punta Mogotes (Fig. 9.1.a), que constituye un hito o PDI

⁶⁶ Puntos de interés (PDI) son lugares que tienen un interés especial o particular para un fin determinado: atracción turística, lugar cultural, arquitectónico, recreativo, histórico, arqueológico, etc. (<https://es.locationiq.com/glossary/points-of-interest>)

significativo más allá de orientar la navegación. Inaugurado en el año 1891, 100 años después fue declarado bien del patrimonio cultural, urbanístico y arquitectónico⁶⁷ por la MGP. En el año 1997, el municipio estableció el Código de Preservación Patrimonial con el fin de instituir acciones de preservación y protección de los bienes considerados componentes del patrimonio, dentro de los cuales estuvo incluido⁶⁸. En el año 2015, el predio donde está instalado fue declarado lugar histórico nacional⁶⁹, por haber funcionado en la Escuela de Suboficiales de Infantería de Marina (ESIM), un centro clandestino de detención en la dictadura cívico militar de los años 1976/83, con la función de asegurar el desarrollo cultural, la preservación de su área natural, el espacio para la memoria y la promoción de los derechos humanos.



Figura 9.1. 1)Ubicación PDI- a) Faro Punta Mogotes – b) Edificio Alfar – c) Partenón – d) Parador Ariston. Fuente: Mapa Google Earth; espaciomemoria.ar (a); bacap.com.ar (b); Juan L. Farina (c); ArchDaily (d).

En sus inmediaciones se levanta el hotel Alfar (Fig. 9.1.b), inaugurado en el año 1950 junto a una centena de chalets en el barrio homónimo, loteado a partir del desagote y relleno de la laguna Corrientes. El edificio del hotel, representante de la arquitectura moderna racionalista, en el año 1951 fue puesto en venta como propiedad horizontal, sin llegar a inaugurar su promocionado casino (Longoni *et al.*, 2004). Contó con pinturas originales de 36 artistas argentinos contemporáneos, entre ellos un mural de Juan Carlos Castagnino que fue declarado de interés patrimonial por la MGP⁷⁰.

⁶⁷ Ordenanza 8262 MGP.

⁶⁸ Ordenanza 10075 MGP

⁶⁹ Ley 27127 Lugares históricos nacionales

⁷⁰ Ordenanza 11815

Además, el barrio Alfar está vinculado a los hallazgos de vestigios de los primitivos moradores humanos correspondientes a la existencia de organizaciones sociales cazadoras-recolectoras complejas, que fueron parte integrante y activa de redes de interacción social. Las poblaciones que ocuparon el espacio serrano en campamentos base en reparos rocosos y cerros pequeños con alta visibilidad, interactuaron con el litoral marítimo, marcando la importancia que le asignaron al punto cardinal E por su relación con el mar y la salida del sol (Mazzanti, 2006). En las llanuras cercanas al litoral, los grupos cazadores-recolectores establecieron campamentos que fueron frecuentemente abastecidos con rocas transportadas desde las sierras y, en menor medida, con rodados costeros. Desde estos sitios residenciales se explotaron los recursos líticos y faunísticos en las zonas de playa y de dunas, generando los talleres en la faja de médanos. Se han recuperado restos óseos humanos no solo en Alfar, sino también en otros sitios como Chapadmalal, que implicaría una ocupación ocasional y/o estacional de la costa (Bonomo, 2006). El paisaje costero y parte de los productos procedentes de este entorno podrían tener fuertes connotaciones simbólicas ligadas a rituales (Bonomo y Scabuzzo, 2016). El denominado sitio Alfar (Fig. 9.2) ha sido declarado zona arqueológica por vestigios hallados en el curso inferior del arroyo Corrientes (Apolinaire y Silva, 2012). El sendero interpretativo en dicho yacimiento está a cargo del Museo Histórico y Arqueológico Guillermo Magrassi, dedicado a la protección del patrimonio cultural y arqueológico⁷¹.

Al S, dentro de la RTFCS, fácilmente distinguible desde RP11, sobre proyección de calles 445 y 447 en Playa Serena, se emplaza el “Partenón” (Fig. 9.1.c), erguido en 1948 como hito de la entonces futura urbanización. En las calles Magrassi y 437, el Parador Ariston (Fig. 9.1.d) construido en la misma época, representa la única obra en América Latina con un diseño innovador referente de la arquitectura moderna del arquitecto húngaro Breuer, quien fue contratado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Buenos Aires, para realizar un proyecto que prestigió la zona sur de Mar del Plata. Mantuvo actividad como salón de reuniones, baile y coctelería (urbipedia.org) hasta la década de 1980 y desde ese entonces se encuentra abandonado y en progresivo deterioro. Ante el interés manifiesto de instituciones internacionales que velan por la preservación de patrimonios culturales, surgieron iniciativas de restauración sumadas a la intención local para que sea declarado monumento histórico nacional. Según especialistas, las vigas y las columnas que soportan dos plantas de hormigón con forma de trébol de cuatro hojas, a pesar de su deterioro, admiten restauración haciendo factible reconstruir la propiedad (La Nación, 03/09/2019).

⁷¹ Ordenanza 17788

9.2. La Ensenada de Mogotes

El sector ubicado entre las playas correspondientes a los barrios San Jacinto y Playa Serena constituye un espacio nodal que permite apreciar en toda su extensión la Ensenada de Mogotes, identificando sus componentes para generar una herramienta de interpretación que puede ser replicada en otros sectores de la PCS, con el fin de brindar elementos significativos a la hora de abordar un desarrollo sostenible del conjunto. La determinación de esta cuenca se basa en los conceptos del estudio del paisaje, como enunciado de valores del medio natural en su expresión espacial y visual (Matteucci *et al.*, 2010). Los componentes que se distinguen en dicha ensenada de NE a SO son la restinga (accidente geográfico cuya singularidad se destaca por la rompiente de las olas de manera perpendicular a la costa); el progresivo angostamiento de la playa debido a los procesos de erosión; los arrecifes semisumergidos con el ambiente generado como consecuencia de su emplazamiento y, por último, la elevación de los acantilados que pueden apreciarse en sus máximos niveles de altura hacia Barranca de los Lobos (Fig. 9.2).



Figura 9.2. Localización cuenca visual Ensenada de Mogotes.

Fuente: Elaboración propia sobre imagen Google Earth.

A los elementos del paisaje se suman los PDI descritos de significativo valor patrimonial. También es posible apreciar aspectos socioeconómicos, que en función a intereses y participación de distintos actores sociales identificados, relacionados y confrontados en cuanto a la legitimidad del uso del dominio privado y público, se traducen en los dispositivos

de control, de señalización y las medidas de exclusión manifiestos en la conflictividad suscitada. En contrapartida, se manifiestan las expresiones artísticas y culturales de un colectivo con particular idiosincrasia y fuerte arraigo, vinculado al desarrollo urbano con crecimiento permanente que, junto a las actividades deportivas con la presencia de organizaciones no gubernamentales afines al uso libre del sector fiscal, se vinculan en este espacio litoral.

Las interferencias y superposiciones que se suscitan en la práctica de la legitimación por el uso y las actividades tienen en el Estado un agente mediador en la manifestación y la resolución de conflictos. Oscilando su accionar entre los intereses confrontados, en un proceso históricamente complejo, las determinaciones han favorecido a los intereses inmobiliarios y comerciales con atenuantes en función del estado público que hayan alcanzado las controversias.

9.3. Balnearios concesionados y playas “privatizadas”

Cabe ampliar el ámbito de referencia a distintos balnearios de la PCS porque las organizaciones de los barrios del sur se vinculan y articulan acciones, motivados fundamentalmente por la preocupación que genera la privación del acceso al espacio público y a las playas. Con ejemplos en Manantiales Club de Mar y Luna Roja en la desembocadura del arroyo Lobería, las concesiones de UTF prolongadas a través de décadas configuran a estos balnearios como sectores privatizados, debido a las restricciones impuestas por parte de los administradores. En el caso de Luna Roja, las construcciones levantadas sin autorización han sido objeto de denuncias por el vertido de efluentes cloacales en el arroyo Lobería, cuyo desborde ante intensas precipitaciones inunda las mismas cabañas construidas desde el año 2007 (0223.com, 15/10/2021) (Fig. 9.3.a).



Figura 9.3. a) Cabañas en Luna Roja junto al arroyo Lobería – b) Desarme cabañas Rancho Móvil

Fuente: 0223.com, 15/10/2021 (a); La Capital, 2/2/2019 (b)

En el año 2003, en el sector correspondiente al arroyo Seco (RP11 km 544), se creó una UTF⁷² compuesta de dos sectores (A y B). Se le otorgaron permisos precarios en el sector A, a la Asociación Rancho Móvil de la Costa, que a través de distintas ordenanzas extendió los plazos para los permisos⁷³. La Asociación tuvo como finalidad la instalación de casillas rodantes, con la obligación de realizar obras de acceso público, sanitarios, forestación y bajada al sector de playa, entre otros. Después de 15 años, en el año 2019 se dispuso la caducidad de su permiso y se llamó a licitación para la UTF que había sido red denominada como Playa Redonda⁷⁴. La situación determinante fue la instalación de construcciones en seco ancladas al suelo, con cocinas y baños con desagüe incierto, tala indiscriminada de árboles e incumplimiento de todas las obligaciones asignadas⁷⁵. El club de casillas rodantes se transformó en un negocio ilegal con venta de parcelas y construcción de 17 cabañas sobre el acantilado de la RTFCS (Fig. 9.3.b), con ingreso restringido y playa de uso exclusivo, en infracción a las normativas vigentes, pero con complicidad política (Diario La Capital, 26/01/2019). Las denuncias por parte de vecinos y asociaciones han hecho posible la intervención de la Fiscalía de Delitos Culposos y Ambientales (Quédigital, 15/02/2020), donde se evidenció la apropiación del espacio fiscal (Fig. 9.4).



Figura 9.4. ○ UTF Playa Redonda: cabañas instaladas (a) - desocupación del sector (b).

Fuente: imagen Google Earth enero y febrero de 2019 respectivamente.

Otro ejemplo en el PCS es el correspondiente a la UTF Playa Dorada, también conocida como Rocío del Mar o Paradise por los surfistas, lindera al balneario Cruz del Sur (Fig. 9.5). Ese lugar constituye un pasivo ambiental resultante de la extracción de la tosca procedente del acantilado, utilizada para el relleno y nivelación de los balnearios y playas de estacionamiento

⁷² Ordenanza 15682 MGP.

⁷³ Ordenanzas 19520, 20506, 21195 MGP.

⁷⁴ Ordenanza 22361 MGP

⁷⁵ Decreto 111/19 MGP

del complejo Punta Mogotes, obra que comenzó en el año 1979. Posteriormente, en Playa Dorada, funcionó una pista de sky acuático y luego un circuito de motocross, actividades que no prosperaron. A su vez, se construyeron escolleras en los balnearios contiguos al S provocando la disminución de la superficie de playa. El lugar fue propuesto para la instalación de un puerto de pesca artesanal, en el año 2014, iniciativa rechazada por el impacto negativo estimado por la alteración de la deriva costera, la degradación ambiental y la destrucción del perfil costero natural (ya destruido), en un ámbito que cuenta con una de las mejores rompientes de Argentina (Surfrider, 2014).



Figura 9.5. Ubicación de Rocío del Mar (UTF Playa Dorada).
Fuente: Google Earth 2020.

Dos años después, la inminente instalación de una planta para el Centro de Desarrollo de Maricultura del Instituto Nacional de Investigación y Desarrollo Pesquero (INIDEP) financiado por el BID, tuvo el enérgico rechazo de los vecinos de Playa Chapadmalal organizados en la Asamblea Salvemos Paradise, argumentado su negativa ante la ocupación de una de las pocas playas que quedan con acceso libre, parte de un corredor turístico, reserva paleontológica y la ausencia de consulta pública por parte de los gestores del proyecto. Si bien tuvo apoyo del ejecutivo local (mardelplata.gob.ar, 2016), la negativa de la comunidad local esgrimiendo el desarrollo de una actividad productiva a escala comercial, la intervención arquitectónica no definida en la RTFCS y sin previa evaluación de impacto ambiental, terminó con el avance de la propuesta (Surfrider, 2018). Finalmente, el lugar ha sido destinado a una pista de skate, acondicionando las rampas para dicha práctica en el espacio que se encontraba abandonado.

En la participación de sectores públicos y privados para dirimir conflictos de intereses, la intervención del sector comunitario, las ONG y demás asociaciones civiles cobra protagonismo. Por ende, resulta de fundamental importancia que en su conjunto sean destinatarios de información y formación, para que la interpretación del espacio costero tanto por su complejidad y su protección sea abordada de manera integral por encima de los intereses particulares. El actor colectivo movilizado por la defensa de la identidad comunitaria de la zona y los derechos de los ciudadanos, manifiesta inquietudes y planteos que pueden capitalizarse en la formulación de estrategias de participación y consenso, que deben profundizarse para el logro de los objetivos planeados en el espacio protegido.

Los instrumentos legales como así también las herramientas de gestión disponibles identificados en el presente trabajo, demuestran que el Estado tiene las incumbencias y las responsabilidades dadas a través de los mandatos de los gobiernos, para la aplicación de las normas y los instrumentos, que ante el conjunto de reclamos debe apelar a la eficacia y la eficiencia. En estas cuestiones de interés común, los mecanismos asociativos, el conocimiento y la toma de decisiones involucran a los actores locales y al Estado municipal, necesarios en su conjunto para articular una gestión responsable.

9.4. Consideraciones sobre las urbanizaciones costeras

Todas las acciones deben tener un carácter preventivo y particularmente ante las propuestas de desarrollos urbanísticos dentro de la franja costera de dominio privado. El ejemplo analizado en este trabajo, el condominio Azul Pro que contó con aprobación, no es el único proyecto previsto. Tanto en el dominio correspondiente a Playas del Faro SAI como en los loteos comercializados por la firma, los proyectos residenciales plantean un negocio inmobiliario. Su desarrollo sobre el sistema medanoso, playas y/o acantilados suma participaciones privadas y públicas con diferentes racionalidades, variable incidencia y como consecuencia, con distintos niveles de responsabilidad, subestimando los fenómenos y procesos de la naturaleza que se pretenden controlar. Las personas motivadas por vivir frente al mar seguramente valoran el contacto con la naturaleza y el privilegio de apropiarse de un paisaje codiciado para su exclusividad. Quizá muchas de ellas no ponderen peligro alguno en un ámbito paradisíaco, de acuerdo a las bondades que este tipo de propiedades posee en los emprendimientos de alto nivel de confort y seguridad, como todos los barrios cerrados.

Los desarrolladores inmobiliarios ven en esta demanda que la oferta de sus proyectos es muy rentable y los llevarán a cabo de acuerdo con las exigencias reglamentarias, cumplimentando los trámites ambientales como requisitos exigibles. En este aspecto, las normas ambientales, aun cuando el camino recorrido es suficientemente vasto, como lo es también lo producido por las distintas disciplinas del conocimiento, no son suficientes, ya que las reglamentaciones individualizadas, ambiguas, desactualizadas o las excepciones, hacen todo posible. Sin provisiones ante los daños, parece justo reclamar a las autoridades para que arbitren los medios para la construcción de obras que solucionen el problema que se les suscita a los particulares, porque el Estado con sus mecanismos legales y administrativos facultó la posibilidad de concretar esas urbanizaciones. De ese modo, cuando los efectos no deseados hacen estragos, los perjuicios se externalizan al conjunto de la sociedad, en muchos de aquellos a los que no se le permite el acceso a playa y a otros que ni tienen la posibilidad de hacerlo.

El sector propuesto para estos emprendimientos forma parte de un área que posee rasgos paisajísticos, geológicos y de biodiversidad de especial relevancia como han sido detallados. Aun cuando se localicen en el sector más próximo a la restinga que ofrece acumulación de arena, solo el movimiento de médanos para la instalación de las edificaciones alterará el balance de sedimentos, en un medio que es muy susceptible al desequilibrio provocado por modificaciones impuestas. El funcionamiento de las edificaciones residenciales de carácter urbano impacta profundamente en el suministro de recursos. La provisión de agua mediante perforaciones es completamente desaconsejada por ser pasible de contaminación mineral, ya que en Mar del Plata sobran los ejemplos de salinización de pozos costeros por intrusión marina que rápidamente fueron inutilizables. Del mismo modo, el impacto no evaluado de los efluentes cloacales -aunque sean tratados-, como en la cuenca del arroyo Corrientes que recibe la sumatoria de los caudales vertidos aguas arriba proveniente de las urbanizaciones ya establecidas y por desarrollarse.

Que el dominio sea privado no significa que esté eximido de procesos y ciclos naturales, cuando aún las prevenciones pueden no ser suficientes para garantizar la inocuidad de los fenómenos ni la preservación ecosistémica. El impacto en el paisaje, la reducción de permeabilidad de las superficies porosas de arena, la conducción de aguas pluviales -aunque sean reutilizadas-, el conjunto de externalidades y la ocupación del sector fiscal transformado en una barrera infranqueable para garantizar la privacidad, no deben ser subestimados. Tampoco deben omitirse los procesos de cambio climático ya que la comunidad científica alerta permanentemente sobre la tendencia al aumento de la temperatura global que afecta a los

océanos, dando lugar al aumento del nivel del mar y a sucesos meteorológicos extremos y destructivos. El conjunto de estos fenómenos tiene efectos potenciales de erosión e incidencia en las poblaciones e instalaciones costeras.

Mientras los distintos eventos meteorológicos de manera aleatoria pero frecuente ocasionan cuantiosos daños en las instalaciones ribereñas, en el mundo y en la costa argentina también, cada vez son más los ejemplos de remodelación de los frentes costeros donde la urbanización se retrotrae y retrocede para dar lugar a que la dinámica natural restablezca las condiciones tendientes al equilibrio. Como primera medida, plantear proyectos de urbanización para el sur costero marplatense merece una exhaustiva evaluación de todas las interrelaciones en el territorio, para evitar que las consecuencias sean la socialización de los daños ocasionados que más allá de damnificar a los particulares, los sufre el conjunto de la sociedad tanto por la destrucción del ambiente, la apropiación implícita del espacio público como así también los recursos del Estado destinados a facilitar infraestructura.

Los inversores que vislumbran que la extensión de la urbanización litoral se consolida y que los desarrollos inmobiliarios en la primera línea de costa son compatibles con los usos existentes, no responden a una demanda de vivienda próxima al mar ya que es un medio incompatible para el desarrollo urbano, sino que favorecen un negocio. No es lo mismo el desarrollo urbano costero que la posibilidad de ejecutar emprendimientos urbanos en la playa. Los impactos supuestamente positivos son los beneficios económicos que resultan de la comercialización de las unidades y el disfrute para los dueños de las viviendas. Así, la RTFCS queda inmersa en la urbanización porque, si bien cuenta con un plan de manejo aprobado por ordenanza, en ese tramo queda limitada al uso privado.

La obligación del Estado de velar por la conservación y protección del ambiente, considerando la afectación del dominio público al uso general de la población, no se condice con el dictamen del fallo de la CSJN y menos aún con normas locales que resultan consecuentes a los intereses privados. Por lo tanto, no solo se favorece el ejercicio absoluto del derecho de propiedad privada, sino que se somete el espacio público a disposición de sesgados grupos económicos ligados al poder político, aun cuando el derecho individual ha sido restringido por nuevas concepciones en favor del uso común.

CONCLUSIONES

En el litoral sur marplatense, las características geográficas determinan aspectos físico-naturales y ambientales que permiten el desarrollo de actividades socioeconómicas vinculadas al turismo y la recreación. Pero particularmente en el sector costero de propiedad privada, son las condiciones jurídico-administrativas las que propenden la urbanización de carácter privado restringiendo o prohibiendo el acceso y el uso público de la playa a través de la RTFCS. Desde la década de 1920, se impulsó la urbanización hacia la ciudad de Miramar a partir de las tareas de fijación de médanos con el fin de favorecer la circulación vehicular. La idea de corregir las dificultades que ofrece la naturaleza sigue presente entre los emprendedores inmobiliarios en la actualidad. Considerar a las dunas como un obstáculo a la urbanización es un argumento con un siglo de antigüedad junto a las prácticas de forestación cuando, por el contrario, la urbanización es un obstáculo para el equilibrio natural al eliminar y/o fijar dunas que aseguran el repoblamiento de las playas.

Por tal motivo, son relevantes los aspectos jurídico-administrativos en función de sus implicancias territoriales. En primer término, el fallo de la CSJN del año 1970 que otorgó al dominio privado 102 ha de playas, médanos y acantilados, limitados por dominios públicos y particularmente por una línea de ribera que marca el límite E de la propiedad, que se fijó para el año 1972. Esta determinación que se mantiene sustentada en la autoridad de cosa juzgada, resulta insostenible en el tiempo y en el espacio, sobre todo donde se evidencia el retroceso de la costa que involucra el desplazamiento de la línea de ribera hacia el continente. Un factor determinante de esta situación ha sido la actividad extractiva de arena con fines comerciales que diezmó extensas superficies de playa. Esto implica que con el establecimiento de una línea de ribera fija, 40 años después del fallo y como consecuencia del impacto del proceso erosivo, la superficie reivindicada se vio reducida en su mayor extensión con respecto a la dimensión original. Sin embargo, bajo esa arbitrariedad, en el sector inmediato a la restinga que es el más estable ya que retiene sedimentos naturalmente, en el supuesto caso que se haya producido acumulación, el beneficio existiría exclusivamente para el dominio público, ya que sería el único que habría incrementado su superficie.

En segundo término, una vez establecida la sentencia y conformada la administración del sector a cargo de Playas del Faro SAI, la misma se vio beneficiada por la aprobación de indicadores urbanísticos para la superficie restituida. En este sentido, se considera de capital importancia la legislación local porque a 20 años del dictamen de la CSJN, se podrían haber

restringido los usos admitidos dadas las características ambientales, pero contrariamente habilitó el desarrollo urbano en detrimento de la preservación del medio natural. Dicha ordenanza tiene vencida su última prórroga, pero este hecho no influye para la ejecución de los proyectos ya aprobados, mientras que para la propuesta de nuevos debe mediar su renovación, lo cual ha ido sucediendo sin inconvenientes. Este no es un aspecto menor, porque dicha norma constituyó un hecho paradójico en el contexto del derecho en que se llevó a cabo e inadmisibles por el nivel de tratamiento a que fue sometida su aprobación, cuando las prohibiciones para la extracción de arena en el año 1985 ya demostraban los impactos negativos que las intervenciones costeras ocasionaban. Más aun, teniendo en cuenta la reforma de la Constitución Nacional de 1994 y la de la PBA, el derecho ambiental adquirió un régimen jurídico específico en materia de protección del ambiente como bien transtemporal y de orden público, por encima de los intereses privados. La sanción de ordenanzas municipales generó una singular jurisprudencia ya que se constituyen en facilitadores burocráticos, debido a que esas normas locales blindan los proyectos para que se puedan ejecutar. De ese modo, los instrumentos de la política ambiental no se ejercen como efectivas herramientas para la protección del ambiente, perdiendo la esencia del análisis y el contenido para dar lugar a la adecuación de las formas. La situación favorece los negocios inmobiliarios de alta categoría, sacrificando componentes naturales costeros, quedando su remanente para el uso y disfrute de sus dueños, expuestos a un intenso impacto de factores naturales y procesos degradantes del ambiente como consecuencia de las mismas intervenciones.

La ubicación del conjunto de la propiedad de Playas del Faro SAI, incluyendo el fraccionamiento de parcelas y los lotes que han sido comercializados, está inmersa en un espacio de dominio estatal por lo que inevitablemente el acceso a la propiedad privada debe materializarse en el espacio público, lo que no ha sido considerado como una dificultad o impedimento. Por el contrario, la única discusión dada ha sido el establecimiento de servidumbres de paso como una restricción al derecho de la propiedad privada para el acceso a las playas públicas, aun cuando se cumple con serios defectos, además de todas las limitaciones impuestas para la permanencia en los sectores fiscales, sustentado en atribuciones que el poder local le garantiza a los propietarios de las playas. El acceso a la propiedad privada no se ha estimado como un cercenamiento al dominio público, muy por el contrario se ha facilitado mediante figuras que lo legitiman como el padrinazgo forestal, para la efectiva ocupación y usufructo de un sector que además posee la declaración de Reserva, que cuenta con un Plan de Manejo y queda bajo la órbita privada. La interpretación de los bienes de dominio público, como espacios disponibles para todos, encuadra perfectamente con las aspiraciones de los

propietarios ya que les da la posibilidad como a todos, solicitarlo y ocuparlo de ese modo, pero para su beneficio e intereses exclusivos.

A medida que se avanza hacia el S, el acuciante proceso erosivo ha limitado la disponibilidad de vastas extensiones de playas, pero el emplazamiento de obras de defensa a cargo del Estado ha generado gran expectativa por la recuperación de la superficie de arena y la protección del acantilado. Mientras la inversión ha sido socializada, los beneficios en primera instancia garantizan las condiciones necesarias para las inversiones privadas por la puesta en valor de un sector litoral codiciado. El emprendimiento inmobiliario Azul Pro que preserva vigencia, era factible por la proyección de las obras de protección costera. Las aprobaciones de proyectos, aunque no se hayan llevado a cabo, son capitalizadas como antecedentes favorables. Cabe preguntarse si a expensas de esas obras y la formación de playas, los titulares del dominio privado puedan considerar pertinente apelar para obtener la recuperación de la superficie otrora perdida y actualmente regenerada. Asimismo, en cuanto a la extensión de los predios, falta dirimir si la extensión que debe quedar libre de construcción, se tomará desde la línea de ribera establecida por el fallo que es el límite de los predios o desde la línea de ribera que fehacientemente se presenta en la actualidad como lo indican las normas. Es probable que la conveniencia sea la que defina el instrumento a considerar.

La menguada superficie de las playas en el sector de Los Acantilados, la barranca expuesta y el peligro por el retroceso de la costa para la seguridad vial en distintos tramos del PCS, requirió soluciones expeditivas. La sostenida demanda por parte de los inmediatos damnificados en una sinergia de acciones y actores, dio lugar al desarrollo de obras de protección costera y la visibilización de nuevos grupos sociales, en tensión con las iniciativas particulares dominantes por el uso mercantil del espacio. Las medidas tomadas y las obras llevadas a cabo, armonizaron los intereses disímiles en juego mediante la acción de distintos estamentos de la función pública. Los actores emergentes son un colectivo con trayectoria y permanencia suficiente para considerarse nuevos en la escena. Su arraigo y prosecución de objetivos con distintas racionalidades y discursos forman parte de la disputa por estos espacios, con argumentos y fundamentos de repercusión mediática. La acción de actores con distintas lógicas y aserciones sobre su concepción del espacio y el territorio ha dado lugar a confrontaciones, sobre todo en aquellos sectores donde los límites de la propiedad son infranqueables y condicionan el espacio público.

Las distintas gestiones de gobierno comparecen a los intereses privados, acuden a las demandas cuando los medios de comunicación toman nota de los acontecimientos. La administración pública como actor fundamental, es responsable tanto ante los reclamos de la comunidad como de las ambiciones privadas. El Estado tiene un papel fundamental tanto para el sector privado como para el público. En el primer caso, porque su función es necesaria para legitimar la ocupación y las actividades que se proponen llevar a cabo. Para el sector público, es el responsable del accionar para el conjunto social y sujeto de reclamo ante las intervenciones que son objetadas. A través de sus representantes de gobierno tiene la ineluctable capacidad de gestionar las políticas de ocupación del espacio, de organización del territorio y es el titular del dominio público, pero hace concesiones de acuerdo normas de singular interpretación, parcial aplicación o anomia. Es más, las políticas que propenden la oferta turística y la diversidad de propuestas como demostración de la dinámica económica del sector, propician el avance sin impedimentos sobre espacios vulnerables y protegidos, con argumentos ambientales que quedan en segundo plano y resultan vagos, ambiguos, poco o mal fundamentados. Por su parte, el acceso comunitario a la información disponible parte de la movilización de distintos actores sociales a partir de hechos en marcha, limitando su accionar en el proceso de toma de decisiones.

La tendencia indica que la urbanización litoral es un fenómeno en desarrollo, la extensión de la ciudad a lo largo de la costa hacia Miramar se consolida y densifica, más aún cuando está refrendado por una ordenanza que admite el uso de suelo para barrios cerrados y clubes de campo en los sectores colindantes al litoral marítimo en toda su extensión. Esta situación, funcional a los intereses de los inversores inmobiliarios los faculta para que actúen como agentes de desarrollo que definen la agenda de la política pública. Esta connivencia es también promovida a través de emprendimientos inmobiliarios en la playa, para atender la demanda de vivienda exclusiva próxima al mar destacando que no se registra en la costa marplatense, como si fuera la solución ante una problemática habitacional. Los impactos positivos siempre se miden desde el bienestar de los ocupantes de las viviendas, sin tener en cuenta que los emplazamientos se proyectan en espacios de suma relevancia y fragilidad ambiental. Los intereses del mercado se imponen sobre la naturaleza, de modo tal que las afectaciones en el ambiente y las situaciones de riesgo no son consideradas con claridad ni en su real magnitud. De este modo, los problemas ambientales solo buscan solucionarse con adecuaciones tardías mediante procedimientos administrativos y/o intervención del Estado mediante la obra pública y como resulta impracticable en la mayoría de los casos retrotraer la

situación, la intervención se limita a adecuaciones para mitigar o corregir, en la medida de lo posible y no de lo necesario.

Las problemáticas urbanas se replican en el área litoral donde se conforman barrios cerrados con lujosas viviendas cuyos cercos marcan el límite y el contraste con humildes viviendas, actividades rurales cada vez más condicionadas, áreas residenciales y de servicios turísticos. Esta nueva modalidad de urbanización, basada en la autosegregación y la fragmentación socio-territorial, traduce estas transformaciones en cambios ostensibles en la organización y las formas de producción del espacio urbano. Se manifiesta un proceso de litorización que tienen en la costa su lugar de referencia y valoración de los espacios naturales, especialmente en aquellos sectores donde se han realizado obras de protección costera y donde se ha recuperado la extensión de las playas.

En síntesis, los problemas resultantes del desarrollo urbano costero causados por la gran presión política que ejercen los desarrolladores inmobiliarios, en búsqueda del máximo rendimiento en el corto plazo, se conjuga con la administración pública que articula sus estrategias en la promoción y facilitación de ese tipo de inversiones. En términos de abordaje de la complejidad de los sistemas costeros, las prerrogativas jurídicas y administrativas que otorgaron la potestad sobre un bien normalmente público, invoca consecuencias socioambientales con dimensiones morfodinámicas que se prolongan en el tiempo y acentúa la confrontación por el uso del territorio. Con los resultados de la investigación llevada a cabo se han trazado una serie de apreciaciones propositivas y cabe especialmente considerar:

- el resguardo legal sobre las superficies generadas a partir de las obras llevadas a cabo con fondos provistos por el Estado;
- la gestión de las playas recuperadas con actores sociales locales, mediante modalidades de bajo impacto garantizando la sustentabilidad del ambiente restablecido.

Como corolario, este trabajo encuadrado en la Geografía de los Espacios Litorales, constituye una contribución que compendia un pormenorizado análisis y alcanza a otras disciplinas, que pueden complementar la prosecución de los estudios y la integración de las propuestas efectuadas.

BIBLIOGRAFÍA

Aldape Pérez, G. 2010. La configuración del espacio turístico en Cancún, Quintana Roo, México. Doctorado en Urbanismo, Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Cataluña.

Disponible en <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/94293/TGAP1de7.pdf>

Apolinari, E. Silva, C. 2012. Estudios de tecnología lítica en el sitio arqueológico Alfar (partido de General Pueyrredon, provincia de Buenos Aires). Intersecciones en antropología vol. 13 n°2 Olavarría, doc. 2012. Versión online ISSN 1850-373X. Disponible en

http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1850-373X2012000200022

Arce Henríquez, S. González, S. 2019. Privatización del espacio público costero: efectos socioambientales en el litoral marplatense. Revista de estudios ambientales. Publicación digital del CINEA. Vol. 7 n° 2 pp. 4-19. ISSN 2347-0941 Disponible en

<https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/estudios-ambientales/article/view/478/419>

Barili, R. 1962. Mar del Plata. Cuarto concurso de monografías. Archivo Histórico de la Provincia. Mar del Plata. Provincia de Buenos Aires. Argentina.

Barragán Muñoz, J. 2004. Las áreas litorales de España: del análisis geográfico a la gestión integrada. Pdf disponible en <http://hum117.uca.es/grupogial/paginas/publicaciones/areaslitoralesdeespana>

Barragán Muñoz, J. Chica Ruiz, J. Pérez Cayeiro, M. García Onetti, J. García Sanabria, J. 2011. “La Gestión Integrada de Áreas Litorales en España. Propuestas para un cambio de rumbo”. Capítulo XIII. Disponible en

<https://ibermar.org/wp-content/uploads/documentos/publicaciones/FASE%20II.pdf>

Barragán Muñoz, J. (coord.). 2012. Manejo Costero Integrado en Iberoamérica: Diagnóstico y propuestas para una nueva política pública. Red IBERMAR (CYTED), Cádiz, 152 pp. Disponible: <http://hum117.uca.es/ibermar/Resultados%20y%20descargas/publicacionibermarii/publicacionibermarii>

Barragán Muñoz, J. Chica Ruiz, J. 2013. Evaluación de los ecosistemas del milenio de España: una herramienta para la sostenibilidad de la zona costera. Revista Eubacteria. ISSN-e 1697-0454 N° 31 Disponible en https://digitum.um.es/digitum/bitstream/10201/35260/1/ecosistemas_milenio_litoral.pdf

Barragán Muñoz, J. 2014. Política, gestión y litoral. Nueva visión de gestión integrada de áreas litorales. ISBN: 978-84-7360-518-2. Versión sintetizada exclusiva para Unesco. Editorial Tébar flores, S. L. Madrid, España. Disponible en:

https://hum117.uca.es/wp-content/uploads/2018/10/2014_barragan_politicagestionylitoral.pdf

Benseny, G. 2011. La zona costera como escenario turístico. Transformaciones territoriales en la costa atlántica bonaerense. Villa Gesell, Argentina. Tesis doctoral Universidad Nacional de Sur. Bahía Blanca. pp.254/61. Disponible en http://nulan.mdp.edu.ar/1417/1/benseny_g.pdf

Benseny, G. 2012. La conformación espacial y evolución turística de Villa Gesell (Argentina). Comunicación presentada en I Taller Internacional Historia y Turismo, Mar del Plata [ARG], 15-16 marzo 2012. ISBN 978-987-544-429-4. Disponible en

<https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/1578/1/01327.pdf>

Bonil, J. Sanmartí, N. Tomás, C. Pujol, RM. 2004. Un nuevo marco para orientar propuestas dinámicas sociales: El paradigma de la complejidad. Investigación en la escuela N° 53. Universidad Autónoma de Barcelona. Disponible en <https://revistascientificas.us.es/index.php/IE/article/view/7529/6660>

Bértola, G. 2006. Morfodinámica de las playas del sudeste de la provincia de Buenos Aires (1983 a 2004) *Latin American Journal of Sedimentology and Basin Analysis*, vol. 13, núm. 1, enero-julio, 2006, pp. 31-57 Asociación Argentina de Sedimentología Buenos Aires, Argentina. Disponible en <https://www.redalyc.org/pdf/3817/381740357002.pdf>

Bértola, G. Farenga, M. Fernández, J. Taverna, B. Antenucci, D. del Río, J. 2020. Aprovechamiento sustentable de áridos dunarios en el sudeste de la provincia de Buenos Aires. XII Congreso Argentino de Geología Económica. Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina. Disponible en https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/179956/CONICET_Digital_Nro.7c12360c-0790-46aa-9c50-fc2c8b2a401b_B.pdf?sequence=2

Bonomo, M. 2006. Identidad étnica y cultura material: el caso del litoral marítimo bonaerense. Género y etnicidad en la Arqueología de Sudamérica (pp. 139-161). Serie Teórica INCUAPA N° 4, Facultad de Ciencias Sociales, UNCPBA. Disponible en https://www.academia.edu/962026/Identidad_%C3%A9tnica_y_cultura_material_el_caso_del_litoral_mar%C3%ADtimo_bonaerense

Bonomo, M. Scabuzzo, C. 2016. Cazadores-recolectores prehispánicos del sudeste del litoral marítimo pampeano. pp 66-86. En Athor, J. y C.E. Celsi (eds) 2016. *La Costa Atlántica de Buenos Aires: Naturaleza y Patrimonio Cultural*. Fundación de Historia Natural Félix de Azara. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 656 p.; 24 x 17 cm. ISBN 978-987-3781-30-8

Borobio Sanchiz, M. García García, M. Castillo Rodríguez, F, 2012. La gobernanza integrada del litoral. El plan de ordenación del litoral de Galicia (POL). En *Costas: revista Iberoamericana de manejo costero integrado*, 1 vol. 1 julio 2012. pp. 27 a 48. Disponible en <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000216917>

Boscarol, N. Fulquet, G. Preliasco, S. 2016. Aportes para una estrategia federal en manejo costero integrado: estado de la gestión costera en el Litoral Atlántico Argentino - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable, 2016. Libro digital, PDF Archivo ISBN 978-987-46523-0-0. Disponible en https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/libro_manejo_costero_web-baja-resolucion_0.pdf.

Cabrera, A. Willink, A. 1980. Biogeografía de América Latina. Serie Biología. Monografía n° 13. Secretaría General de la Organización de Estados Americanos. Programa Regional de Desarrollo Científico y Tecnológico. 2ª edición, Washington DC, 1980. ISBN 0-8270-1233-0 pp. 122

Cafferatta, N. 2003. La Ley 25675 General del Ambiente. Comentada, interpretada y concordada. Publicado en DJ2002-3, 1133 – Antecedentes Parlamentarios 2003-A 01/01/2003, 673. Disponible en: <https://www.studocu.com/es-ar/document/universidad-nacional-de-la-matanza/derecho-ambiental-y-de-los-recursos-naturales/resumenes/ley-general-del-ambiente-comentada-por-cafferatta-ne-stor-a/9789480/view>

Canestraro, M. Zulaica, L. 2020. Transformaciones recientes y conflictos urbanos hacia el sur de Mar del Plata. *Revista Vivienda y Ciudad*. ISSN 2422-670X - Volumen 7 - Diciembre 2020. Disponible en <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/30140/32282>

Camino, M. Bó, M. Cionchi, J. Del Río, J. López de Armentia, A. De Marco, S. 2018. Estudio morfométrico de las cuencas de drenaje de la vertiente sur del sudeste de la provincia de Buenos Aires (Argentina). *Revista Universitaria de Geografía*, vol. 27, núm. 1. Universidad Nacional del Sur, Argentina ISSN: 0326-8373 ISSN: 1852-4265 Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=383257036005>

Celsi, C. 2016. La vegetación de las dunas costeras pampeanas pp 116-138. En Athor, J. y C.E. Celsi (eds) 2016. *La Costa Atlántica de Buenos Aires: Naturaleza y Patrimonio Cultural*. Fundación de

Historia Natural Félix de Azara. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 656 p.; 24 x 17 cm. ISBN 978-987-3781-30-8

Cicalese, G. 1994. Administración y apropiación del recurso playa en una fase de crisis del turismo: Mar del Plata, 1983-1993. Cuadernos de Estudios Políticos N°1. Centro de Estudios Históricos. Departamento de Ciencias Sociales. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata. Pp. 32 a 64.

Cicalese, G. 1997. Playas Privadas: la pérdida del espacio público. El turismo emergente en los 90 en la ciudad de Mar del Plata. El caso de “La Reserva del Mar S.A.” En Nexos. Secretaría de Investigación y Desarrollo Tecnológico. N°8, Año 4. Universidad Nacional de Mar del Plata.

Disponible en: <http://nulan.mdp.edu.ar/1441/1/01263.pdf>

Cicalese, G. 2001. Vecinos verdes, playas privadas y burócratas. La construcción urbana del litoral sur en la ciudad de Mar del Plata, 1930-1995. En Cacopardo, F.(ed). 2001¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, Ciudad y Territorios Siglos XIX – XX. Buenos Aires. Alianza Editorial, pp.159-183. ISBN 950-40-0175-5 Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/1666/1/01367.pdf>

Cicalese, G. 2002. Conflictos políticos, enredos jurídicos y negocios de verano en torno de las playas marplatenses. La geografía política de la ribera entre 1874 y 1976. In Pastoriza, Elisa, (Ed.), Las puertas al mar. Consumo, ocio y política en Mar del Plata, Montevideo y Viña del Mar (pp. 133-166). Buenos Aires: Biblos; UNMDP. ISBN 950-786-326-5 Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/1075/>

Cicalese, G. 2005. Territorios críticos y propiedad privada de recursos turísticos valiosos. Las playas privadas del sur de Mar del Plata, 1991-2005. Taller Internacional “Desplazamientos, contactos, lugares. La experiencia de la movilidad y la construcción de otras geografías”. Buenos Aires. UBA. Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/1444/1/01266.pdf>

Cicalese, G. 2009. Los actores sociales en sus escenarios territoriales. Análisis y reflexión en torno a la investigación sobre espacios litorales en una ciudad balnearia. Grupo de Investigación “Instituciones de la Geografía”. Departamento de Geografía. Facultad de Humanidades. UNMDP. Mar del Plata, 1° de octubre de 2009. ISBN: 978-987-544-331-0 Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/1447/1/01269.pdf>

Cicalese, G. 2012. Playas privadas al Sur de Mar del Plata: pérdida de sentido público en un paisaje de invención estatal. Portal de promoción y difusión pública del conocimiento académico y científico de la Facultad de Cs. Económicas y Sociales de la UNMDP.

Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/1698/1/01388.pdf>

Cingolani, C. 2008. Sitios de Interés Geológico de la República Argentina. CSIGA (Ed.) Instituto de Geología y Recursos Minerales. Servicio Geológico Minero Argentino, Anales 46, II, 461 págs., Buenos Aires. 2008. ISSN 0328-2325 Disponible en:

<https://repositorio.segemar.gov.ar/bitstream/handle/308849217/1348/41%20-%20Tandilia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Dadon, J. 2012. La dimensión ambiental del turismo costero. Cap. 2. En: Furlan, A. Hernanadez, F. Ordoqui, J. Compiladores. Turismo, Ambiente y Sociedad en nuestras costas. 1ª edición. Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata. ISBN 978-987-544-395-2. Pp. 59 a 70.

Day J., Dudley N., Hockings M., Holmes G., Laffoley D., Stolton S. & S. Wells, 2012. Directrices para la Aplicación de las Categorías de Gestión de Áreas Protegidas de la UICN en Áreas Marinas Protegidas, Gland, Suiza: UICN. Serie Directrices sobre Buenas Prácticas en Áreas Protegidas, N° 19 ISBN: 978-2-8317-1526-1 Disponible en:

<https://portals.iucn.org/library/sites/library/files/documents/PAG-019-Es.pdf>

Del Campo, C. 2014. Informe Código Civil y Comercial Unificado para el Consejo Hídrico Federal (COHIFE). Presentado en la Asamblea ordinaria XXIII 3 y de diciembre de 2014 y en el Taller interno sobre Línea de Ribera del 25 de agosto de 2015.

Disponible en <http://www.cohife.org/advf/documentos/2015/10/562fd60c443cd.pdf>

Del Río, J. Benseny, G. Oyarbide, F. Camino, M. Bo, M. Padilla, N. De Marco, S. 2017. El Pasisaje fluvial en escenarios urbanos y periurbanos en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires-Argentina. Capítulo 9 En: Agua, recurso hídrico: bem social transformado em mercadoria / Eduardo Salinas

Dosso, R. 2003. Potencialidad turístico-recreacional del escenario de transición entre el mar y la pampa bonaerense. GÆA Sociedad Argentina de Estudios Geográficos. Contribuciones Científicas. Vol. 15 – 2003. Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/2789/1/dosso-2003.pdf>

Esain, J. 2015. El paradigma ambiental. Pp 229-263 En: Revista de Derecho ambiental. Doctrina, jurisprudencia, legislación y práctica. Buenos Aires - Julio- septiembre 2015. Director Néstor Cafferatta. ISSN 1851-1198 RNPI 5074815. Disponible https://static-laley.thomsonreuters.com/LALEYARG/PromotionsEC/pdf/RevistaDeDerechoAmbiental_LaLey.pdf

Esain, J. 2015. “El derecho ambiental constitucional argentino”, en Revista de Derecho Ambiental Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, enero 2015, nro. 41.

Ferradás Carrasco, S. 2009. El consumo del espacio litoral en las ciudades turísticas. Espacio y Tiempo. Revista de Ciencias Humanas ISSN 1885-0138 N° 23 págs. 251 a 270. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4019574>

Furlan, A. Hernandez, F. 2012. Costas en disputa: territorialidad y discursos territoriales en escenarios turísticos bonaerenses en el siglo XXI. En: Furlan, A. Hernández, F. Ordoqui, J. Compiladores. 2012. Turismo, Ambiente y Sociedad en Nuestras Costas. Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata. ISBN 978-987-544-395-2. Pp. 237 a 263

Galloppín, G. 2010. El desarrollo sostenible desde una perspectiva sistémica. ISSN-e 1575-6688, N°. 11, 2010, págs. 19-35 Disponible en https://www.researchgate.net/publication/277187174_El_desarrollo_sostenible_desde_una_perspectiv_a_sistemica

García, M. 2010. Algunas experiencias de participación social en la gestión de problemas costeros en ciudades argentinas. En Párrafos Geográficos Vol. 9 N° 2 Año 2010. Pp 37 a 62. Disponible en http://www.igeopat.org/parrafosgeograficos/images/RevistasPG/2010_V9_2/14-3.pdf

García, M. 2010. El clima Urbano Costero de la Zona Atlántica comprendida entre 37°40' y 38°50' S; 57° y 59° W". Pp. 271 a 313. En Cornejo, Antonio. Anales 2010: Academia Nacional de Geografía - 1ra. Edición Buenos Aires Academia Nacional de Geografía 2011. 528 p.; 25 x 17 cm. ISBN 978-987-1067-11-4 1. Geografía I. Título. COD 910. Disponible en: <http://www.an-geografia.org.ar/wp-content/uploads/2018/11/31-.-A%C3%B1o-2010.pdf#page=271>

García, M. 2014. Escenario de riesgo climático por tormentas severas y granizadas en Mar del Plata y Necochea–Quequén, Argentina. Revista Brasileira de Climatologia. ISSN: 1980-055x (Impressa) 2237-8642 (Eletrônica) Ano 10 – Vol. 14 – JAN/JUL 2014. Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/2661/1/garcia-2014.pdf>

García, M. Veneziano, M. 2003. Estrategias de Ordenación para un sector costero vulnerable: El Marquesado – San Eduardo del Mar. En “Párrafos Geográficos” Año IV N°4. Disponible en: <http://www.revistas.unp.edu.ar/index.php/parrafosgeograficos/article/view/642/510>

García, M. Veneziano, M. 2014. Comportamiento temporal y tendencias climáticas en la ciudad de Mar del Plata (período 1971-2010). Actas Congreso Internacional de Geografía 75° Semana de Geografía Págs. 77-93 | Recibido: 03/09/2014| Aprobado: 24/09/2014. Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/2660/1/garcia-veneziano-2014.pdf>

- García, M. Veneziano, M. 2015. Análisis FPEIR sobre rompeolas y playas regeneradas en el sur de Gral. Pueyrredon, R. Argentina. *Contribuciones Científicas GÆA* | Vol. 27 | Pags. 93-108
 Recibido: 30-06-2015 | Aprobado: 25-07-2015
 Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/2655/1/garcia-veneziano-2015.pdf>
- García, M. Veneziano, M. 2016. Normativa y gestión del patrimonio paleontológico en municipios costeros de la provincia de Buenos Aires, Rca. Argentina. *Contribuciones Científicas GÆA* | Vol. 28 | Pags. 119 a 132 Recibido: 30-06-2016 | Aprobado: 25-07-2016.
 Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/2656/1/garcia-veneziano-2016.pdf>
- García, M. Veneziano M. 2021. El recurso arena de playas de Mar del Plata desde un enfoque socio-ecosistémico. *Contribuciones Científicas GÆA* Vol. 33 Pág. 31 a 49 ISSN 2796-8146 Disponible en <https://gaea.org.ar/contribuciones/CC33Garcia.pdf>
- Genise, J. 1997. A fossil termite nest from the Marplatan stage (late Pliocene) of Argentina: Palaeoclimatic indicator, *Palaeogeogr. Palaeoclimatol. Palaeoecol.* 136: 139-144.
- Giampietri, L. Witkin, G. Vorano, C. Bellagamba, P. 2009. Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur. Comisión Coordinadora paseo Costanero Sur, Dirección de Gestión Ambiental. Plan Estratégico. Municipalidad de General Pueyrredon. Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, Argentina. Síntesis disponible en:
<http://www.mardelplata.gob.ar/documentos/gestionambiental/reserva%20costanero%20sur.pdf>
- Gómez Gil, C. 2017. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): una revisión crítica. Sección Panorama de la revista *Papeles de Relaciones Ecosociales y Cambio Global*. N° 1440 207/18, pp. 107/118. Disponible en:
https://www.fuhem.es/media/cdv/file/biblioteca/revista_papeles/140/ODS-revision-critica-C.Gomez.pdf
- González, M. y Berjerman, N. Editores. 2004. Peligrosidad geológica en Argentina. Metodologías de análisis y mapeo. Estudios de casos. Publicación Especial N° 4 de la Asociación Argentina de Geología aplicada a la Ingeniería. ISBN 987-21766-0-4. Buenos Aires.
 Disponible en <https://asagai.org.ar/pdf/PELIGROSIDAD-GEOLOGICA-EN-ARGENTINA.pdf>
- González, M. Cruz, G. Benseny, G. 2012. Turismo y Desarrollo. Cuestiones ambientales, institucionales y políticas en destinos costeros de Argentina. Comunicación presentada en 5° Congreso Latino-Americano de InvestigaçãO Turística. São Paulo [BRA], 3-5 setembro 2012. ISBN 978-85-64842-04-5. Disponible en <https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/1643/1/01350.pdf>
- Gyssels, P. 2014. Optimización y diseño de estructuras de defensa costera de enrocado en el litoral argentino. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba. Disponible en
<https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/1961/Tesis%20Paolo%20Gyssels.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hernandez, F. 2012. Conceptos y procesos para definir “Asentamiento balneario litoral marítimo” en un contexto de subdesarrollo. En: Furlan, A. Hernández, F. Ordoqui, J. Compiladores. 2012. Turismo, Ambiente y Sociedad en Nuestras Costas. Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata. ISBN 978-987-544-395-2. Capítulo 1 Pp. 15 a 58
- Hernández, F. 2017. Norma, descentralización y ordenamiento territorial en la costa marítima bonaerense. El Decreto 3202/06 como caso de estudio. Pampa n° 17 Santa Fe. Versión online ISSN 2314-0208. Disponible en
http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2314-02082018000100005

Hernández, F. 2018. Estudio sobre la mercantilización de las playas en la costa marítima bonaerense. *Revista de Geografía Estudios Socio Territoriales*. Núm. 25, 2019. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN).
Disponible en <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/32/32724016/html/>

Hollmann, M. 2017. Construcción histórica del actual concepto de desarrollo sostenible. Antecedentes de problemáticas socioeconómicas y ambientales. *Ciencias Administrativas*, núm. 10. Universidad Nacional de La Plata, Argentina. Disponible en:
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=511653854002>

Isla, F. 2010. Natural and Artificial Reefs at Mar del Plata, Argentina. *Revista de Gestão Costeira Integrada / Journal of Integrated Coastal Zone Management* 10(1):81-93 (2010). Disponible en https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/101616/CONICET_Digital_Nro.facfa2b5-a7c7-4cbd-939b-836b6eb215ae_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Isla, F. 2015. Variaciones espaciales y temporales de la deriva litoral, SE de la Provincia de Buenos Aires, Argentina. *Revista Geografía del Sur*. ISSN: 0718-7653. Pp. 24-41. Disponible en https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/63413/CONICET_Digital_Nro.add3f321-d82b-439f-9983-66ad49b1f657_B.pdf?sequence=5&isAllowed=y

Isla, F. Taglioretti, M. Dondas, A. 2015. Revisión y nuevos aportes sobre la estratigrafía y sedimentología de los acantilados entre Mar de Cobo y Miramar, Provincia de Buenos Aires. *Revista de la Asociación Geológica Argentina* 72 (2): 235 - 250 (2015).
Disponible en: <http://ppct.caicyt.gov.ar/index.php/raga/article/view/2778/5785>

Isla, 2020. Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires. Se pierde por año hasta más de un metro de playas en la Provincia, 2020. Disponible en <https://www.cic.gba.gov.ar/2020/12/17/se-pierde-por-ano-hasta-mas-de-un-metro-de-playas-en-la-provincia/>

Ive, A. Ciacia, L. s/f. Acuerdo Escazú: importancia y aspectos generales del tratado. CAUA. Centro de Acción Urbano Ambiental. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP. Disponible en <http://revista.iil.jursoc.unlp.edu.ar/public-html/index.php/trabajo/novedades/84-acuerdo-escazu-importancia-y-aspectos-generales-del-tratado>

Lasta, Carlos; González, Emiliano; Verón, Eleonora; Ortale, Manuel y Camiolo, Martina. 2019. Evaluación de la Vulnerabilidad a la Erosión del Frente Costero de la provincia de Buenos Aires. Informe Anual General 2019. OPDS. ISBN en trámite. Disponible en http://sata.opds.gba.gov.ar/costas/informe_vulnerabilidad_2019.pdf

Lavell, A. 2000. Desastres y Desarrollo: Hacia un entendimiento de las formas de construcción social de un desastre. El caso del huracán Mitch en Centroamérica. Capítulo publicado en el libro *Del Desastre al Desarrollo Sustentable; El caso de Mitch en Centroamérica*, editado por el BID y CIDHS. Disponible en https://www.desenredando.org/public/articulos/2000/dyd/DyD2000_mar-1-2002.pdf

Lewis, J. Collantes, M. 1973. El Espinal Periestépico. En Farina, J. 2006. Insectos asociados al tala (*Celtis tala*), en el límite sur del espinal. Pp. 166-172. En Mérida, E. y J. Athor (editores). 2006. *Talares bonaerenses y su conservación*. Fundación de Historia Natural «Félix de Azara» Buenos Aires. ISBN-10: 987-22121-5-5 ISBN-13: 978-987-22121-5-5.
Disponible en: <https://www.fundacionazara.org.ar/img/libros/talares-bonaerenses-2016.pdf>

Longoni, R. y Pologna, E. Colaboradores: Bevilacqua, M. Almozni, L. Galcerán, V. 2004. Mar del Plata y la “modernidad” En documentos de trabajo del Seminario “Primeros arquitectos modernos en el cono sur”. Rosario, 5 al 7 de agosto de 2004. pp 67/75. Disponible en <https://rephip.unr.edu.ar/xmlui/bitstream/handle/2133/2641/Primeros%20Modernos.pdf?sequence=1>

López de Armentia, A., del Río, L., Camino, M. 2000. Determinación del uso del potencial natural del Partido de General Pueyrredon desde una perspectiva turística y de conservación. Universidad Nacional de Mar del Plata. Aportes y Transferencias. Año 4 Vol. 1 (pp 49-74) Disponible en: <http://nulan.mdp.edu.ar/239/1/Apo2000a4v1pp49-74.pdf>

López Pardo, I. 2015. Sobre el desarrollo sostenible y la sostenibilidad: conceptualización crítica. *Barataria*. Revista Castellano-Manchega de Ciencias Sociales N° 20, pp. 111-128. SSN: 1575-0825, e-ISSN: 2172-3184 Disponible en
DOI: <http://dx.doi.org/10.20932/barataria.v0i20.16>

Lucero, P. Directora. 2015. Atlas de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon II. Problemáticas socio-territoriales. Primera edición. E-book, ISBN 978-987-1921-44-7. Eudem, Mar del Plata.

Lucero, P. 2016. El mapa social de Mar del Plata, procesos de producción del espacio urbano y construcción de desigualdades territoriales. Tesis de Doctorado en Geografía. Universidad Nacional del Sur. Bahía Blanca. Argentina. Disponible en
file:///D:/Documentos/Tesis%20Maestr%C3%ADa%202021/Cap%C3%ADtulos/Cap.%205%20Movilidad%20y%20expansi%C3%B3n%20urbana/Bibliograf%C3%ADa%20cap%205/Tesis%20Doctorado_Lucero_2016.pdf

Mantecón, C. 2013. “Consideraciones sobre el desarrollo urbanístico y la problemática ambiental en la costa de la provincia de Buenos Aires”. Revista Electrónica del Instituto de Investigaciones “Ambrosio L. Gioja” Año VII, N° 10. ISBN 1851-3069
Disponible en http://www.derecho.uba.ar/revistagioja/articulos/R0010A007_0007_investigacion.pdf

Mantero, J. 2001. Urbanizaciones turísticas del litoral atlántico. Aportes y Transferencias Año 5 Vol 2 págs. 11-54. Disponible en <http://nulan.mdp.edu.ar/249/1/Apo2001a5v2pp11-54.pdf>

Marcomini, S. López, R. 2002. Erosión y manejo costero en Villa Gesell. Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, UBA. ISBN 978-987-24087-0-1. Disponible en:
https://bibliotecadigital.exactas.uba.ar/gsd1-282/Libro_0002_Marcomini/2_geomorfo/index.htm

Marcomini, S. López, R. 2016. Geología de la costa marina bonaerense pp 20-41. En Athor, J. y C.E. Celsi (eds) 2016. La Costa Atlántica de Buenos Aires: Naturaleza y Patrimonio Cultural. Fundación de Historia Natural Félix de Azara. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 656 p.; 24 x 17 cm. ISBN 978-987-3781-30-8

Matteucci, S. Mendoza, N. Silva, M. Falcón, M. 2010. El paisaje visual, una herramienta de planificación y diseño. *Fronteras*. Año 9 N°9. Disponible en
https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/113411/CONICET_Digital_Nro.86799946-0046-4cf4-ba26-5451c869cd8d_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Maya, M. 2017. El crecimiento de urbanizaciones cerradas y la fragmentación socioterritorial en la ciudad de Mar del Plata. *Pasado Abierto*. Revista del Centro de Estudios Históricos de la Facultad de Humanidades N° 6 UNMDP. Julio-Diciembre 2017. ISSN N°2451-6961. Disponible en
<http://fh.mdp.edu.ar/revistas/index.php/pasadoabierto> [14-6-2019]

Maya, A. 2018. “Urbanizaciones cerradas. Fragmentación socioterritorial en el periurbano sur de Mar del Plata” en *Revista de Estudios Sociales Contemporáneos* N° 19, IMESC-IDEHESI/CONICET, Universidad Nacional de Cuyo, pp. 18-45. Disponible en
https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/11556/maya-urbanizacionescerradas.pdf

Maya, M. Lorda, M. 2019. Urbanizaciones cerradas: Una aproximación desde la Geografía cultural a la construcción social del territorio; Universidad Nacional de La Pampa. Facultad de Ciencias Humanas. Instituto de Geografía; *Revista Huellas*; ISSN 2362-5463 pp.11-29. Disponible en
<https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/126215>

- Mazzanti, D. 2006. La constitución de territorios sociales durante el holoceno tardío. El caso de las sierras de Tandilia, Argentina. Relaciones de la Sociedad Argentina de Antropología XXXI, 2006. Buenos Aires. ISSN 0325-2221. Disponible en: http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/21059/Documento_completo.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mc Coy Cador, C. Sosa Ferreira, A. 2016. Causas y efectos de un destino no sustentable: caso playas públicas de Cancún, Quintana Roo. El periplo sustentable no. 31 Toluca jul/dic 2016. Publicación de la Universidad autónoma del Estado de México. versión On-line ISSN 1870-9036 Disponible en https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1870-90362016000200006&script=sci_arttext
- Merlotto, A. Bértola, G. Isla F. 2017 Riesgo de erosión costera de la provincia de Buenos Aires, Argentina. Revista Universitaria de Geografía, vol. 26, n° 2 pp 37-72. Disponible en <https://www.redalyc.org/journal/3832/383254667003/html/>
- Monti, A. Escofet, A. 2008. Ocupación urbana de espacios litorales: gestión de riesgo e iniciativas de manejo en una comunidad automotivada (Playa Magagna, Chubut, Argentina). Investigaciones Geográficas (Mx), núm. 67, diciembre, 2008, pp. 113-129. Instituto de Geografía DF México. Disponible en <https://www.redalyc.org/pdf/569/56911125008.pdf>
- Monti, A. 2011. La peligrosidad de sitio en escenarios de riesgos complejos: una propuesta de clasificación integral. En Párrafos Geográficos ISSN 1853-9424. Volumen 10 N°2. Disponible en http://igeopat.org/parrafosgeograficos/images/RevistasPG/2011_V10_2/16-2.pdf
- Monti, A. 2013. Gestión del riesgo y complejidad en el litoral urbanizado de Puerto Madryn. Revista Estudios Ambientales, publicación digital de CINEA. Volumen 1 N° 1 ISSN: 2347-0941. Disponible en <http://ojs.fch.unicen.edu.ar/index.php/estudios-ambientales/article/view/25/16>
- Moraes Lima, L. 2013. Impactos del turismo de sol y playa en el litoral sur de Sergipe, Brasil. Estudios y perspectivas en turismo. Vo. 22 no. 3. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Versión online ISSN 1851-1732. Disponible en http://www.scielo.org.ar/scielo.php?pid=S1851-17322013000300008&script=sci_arttext&tlng=en
- Morelli, M. 2015. Los conflictos ambientales y el juicio de la ponderación: su recepción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Pp 209 a 228. En: Revista de Derecho ambiental. Doctrina, jurisprudencia, legislación y práctica. Buenos Aires - Julio- septiembre 2015. Director Néstor Cafferatta. ISSN 1851-1198 RNPI 5074815
Disponible en: <https://bibliotecas.scba.gov.ar/ccyc/pdfley/A123064.pdf>
- Moreno Castillo, I. 2005. Conflictos costeros y manejo sostenible. Revista Párrafos Geográficos. Año IV N° 4. 2005. Disponible en http://igeopat.org/parrafosgeograficos/images/RevistasPG/2005_V4/4-1.pdf
- Moreno Castillo, I. 2007. Manejo Integral Costero. Por una costa más ecológica, productiva y sostenible. Col·lecció Cooperació al Desenvolupament i Solidaritat. Volum 3. Amb el patrocini de la Direcció General de Cooperació del Govern de les Illes Balears. ISBN 978-84-7632-989-4
- Ordoqui, J; Martín Hernández, F. 2009. Caracterización socioterritorial de los asentamientos turísticos-balnearios del litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires. Revista Universitaria de Geografía, vol. 18, 2009, pp. 105-140. Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca, Argentina. ISSN 1852-4265
Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=383239099005>

Ordoqui, J. 2010. Transformaciones espaciales y gobernabilidad ambiental en las playas de la Provincia de Buenos Aires, Argentina. Disponible en:
<https://geografiaycostas.wordpress.com/2010/02/24/transformaciones-espaciales-y-gobernabilidad-ambiental-en-las-playas-de-la-provincia-de-buenos-aires-argentina/>

Osoy, S. 2006. El desarrollo turístico en Argentina durante el siglo XX: La política turística peronista (1946-1955). Trabajo final de grado. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación.
Disponible en <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.535/te.535.pdf>

Palazón, A.; López, I.; Gilart, V.; Bañón, L. y Aragonés, L. 2018. Concessions within the maritime-terrestrial public domain on the beaches of southeastern Spain. *Ocean & Coastal Management*, 161: 156-164. Disponible en <https://doi.org/10.1016/j.ocecoaman.2018.05.011>

Pastoriza, E. 2008. El turismo social en la Argentina durante el primer peronismo. Mar del Plata, la conquista de las vacaciones y los nuevos rituales obreros, 1943-1955. *Nuevo Mundo Mundos Nuevos Debates*. Disponible en <https://eco.mdp.edu.ar/cendocu/repositorio/00801.pdf>

Raimondo, A. 2010. Propuesta para una definición de la franja costera, usos y actividades en la costa de Comodoro Rivadavia – Chubut, Patagonia Argentina. *Revista Párrafos Geográficos* ISSN 1666-5783. Disponible en http://igeopat.org/parrafosgeograficos/images/RevistasPG/2010_V9_1/13-4.pdf

Rosatti, H. 2016. La tutela del medio ambiente en la Constitución nacional Argentina. En *El Control de la Actividad Estatal II / Enrique M. Alonso Regueira ... [et.al.] 1a. edición para el profesor - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Asociación de Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, 2016. 850 p. ; 23x16 cm. ISBN 978-987-46364-0-9* Disponible en <http://www.derecho.uba.ar/docentes/pdf/el-control-de-la-actividad-estatal-ii/cae2-rosatti.pdf>

Rucínque, H. Velásquez, A. 2007. Geografía e Historia: ¿Reactivación de antiguas relaciones interdisciplinarias? *Revista de relaciones Internacionales, Estrategia y Seguridad*. Bogotá, Universidad Militar Nueva Granada. Pdf disponible en <http://hfrucin.homestead.com/HFR-Ayra.pdf>

Sabsay, D. Di Paola, M. 2003. El daño ambiental colectivo y la nueva Ley General del Ambiente. Publicado en *Anales de Legislación Argentina. Boletín Informativo. Año 2003 N°17 pp 1-9*. Buenos Aires: La Ley.

Sánchez Crispín, A., Mollinedo Beltrán, G., Propin Frejomil, E. 2012. “Estructura territorial del turismo en Guatemala”. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM. ISSN 0188-4611, Núm. 78, 2012, pp.104-121*. Disponible en <https://www.redalyc.org/pdf/569/56924410009.pdf>

Sciarrone, R. Melendez, R. Loschacoff, S. 2012. Rompeolas aislados como estructuras de protección costera, recuperación de playas. VII Congreso Argentino de Ingeniería Portuaria. Centro Argentino de Ingenieros. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 al 15 de junio de 2012. Disponible en <http://www.aadip.org.ar/pdf/papers/seccion1/Sciarrone-Loschacoff.pdf>

Siragusa, A. 1984. Las condiciones naturales. Un marco natural de privilegio. En Rocattagliata, J. (Comp.) 1984. *Mar del Plata y su Región*. Sociedad Argentina de Estudios Geográficos. Serie Especial N° 10. Publicaciones de GAEA. Buenos Aires.

Soto Roland, F. 2012. El abandono y el olvido. Cuaderno de reflexiones sobre lugares abandonados en Argentina.
http://www.academia.edu/17168491/EL_ABANDONO_Y_EL_OLVIDO

Soto Roland, F. 2012. *Balneario El Marquesado: Ruinas y rumores*. Monografía disponible en:
<http://www.monografias.com/trabajos93/balneario-a-el-marquesadoa-ruinas-y-rumores/balneario-a-el-marquesadoa-ruinas-y-rumores.shtml>

Tolosa, N. 2016. La regulación de los derechos de incidencia colectiva en materia ambiental en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Lecciones y Ensayos N° 96, pp 227-240. Disponible en <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/96/la-regulacion-de-los-derechos-de-incidencia-colectiva-en-materia-ambiental-en-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion.pdf>

Tomazin, N. 2020. Caracterización de la dinámica litoral en la costa marítima bonaerense: aportes hacia una gestión integrada / Nicolás Tomazin... [et al.].- 1a ed.- Ezeiza : Instituto Nacional del Agua, 2020. Libro digital, PDF Archivo Digital: descarga y online ISBN 978-987-47387-1-4 1. Ingeniería Hidráulica. 2. Aguas Costeras. 3. Gestión Pública. CDD 551.457. Disponible en https://www.ina.gov.ar/lha/pdf/INA-IMFIA_Informe_D5.2_FINAL.pdf

Tomazin, N. Haspert, F. Re, M. 2020. Atlas de riesgo e impacto del cambio climático sobre la costa marítima de la provincia de Buenos Aires. Informe 5.1 - 2020 - UNIDO/CTCN Rfx 7000002437 Technologies for the design of a regional strategic plan for the coastal management and adaptation to Climate Change in the Province of Buenos Aires. Laboratorio de Hidráulica –Instituto Nacional del Agua (LH-INA, Argentina) | Instituto de Mecánica de Fluidos e Ingeniería Ambiental –Facultad de Ingeniería –Universidad de la República (IMFIA-UdelaR, Uruguay) Proyecto INA 376 Informe LHA 10 - 376 - 20 Ezeiza, abril de 2020. Disponible en https://www.ina.gov.ar/lha/pdf/INA-IMFIA_Informe_D5.1_abr2020.pdf

Tonni, E. 2016. Los acantilados de la costa atlántica bonaerense y su contribución al conocimiento geológico y paleontológico pp 42-61. En Athor, J. y C.E. Celsi (eds) 2016. La Costa Atlántica de Buenos Aires: Naturaleza y Patrimonio Cultural. Fundación de Historia Natural Félix de Azara. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2016. 656 p.; 24 x 17 cm. ISBN 978-987-3781-30-8

Veneziano, M. García, M. 2014. Protección costera y regeneración de playas en el sur de municipio de Gral. Pueyrredon. En: Ulberich y Cisneros Basualdo (comp.). Libro de resúmenes de las Segundas Jornadas Nacionales de Ambiente. Seguimos comprometidos. ISBN N° 978-950-658-369-9. Facultad de Ciencias Humanas. NICEN.

Tandil. Protección costera, arrecifes semisumergidos, playas regeneradas, gestión costera. Disponible en: <http://nulan.mdp.edu.ar/2677/1/veneziano-garcia-2014.pdf>

Verón, M. Bértola, G. 2014. Aplicación del método de flujo de energía en el litoral de la provincia de Buenos Aires, Argentina. Latin American Journal of Sedimentology and Basin Analysis, vol. 21, núm. 1, pp. 17-23. Asociación Argentina de Sedimentología Buenos Aires, Argentina. Disponible en <https://www.redalyc.org/pdf/3817/381739311003.pdf>

Vidal-Koppmann, S. 2019. Movilidad, pobreza y desigualdades socio-territoriales: la periferia metropolitana de Buenos Aires como escenario de conflictos. XXI Jornadas de Geografía de la UNLP, 9 al 11 de octubre de 2019, Ensenada, Argentina. Construyendo una Geografía Crítica y Transformadora: En defensa de la Ciencia y la Universidad Pública. EN: [Actas]. Ensenada: Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. En Memoria Académica. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.13676/ev.13676.pdf

Vorano, C. Witkin, G. Giampietri, L. 2008. Gestión Prospectiva de Riesgos por desarrollo de emprendimientos turísticos inmobiliarios: Caso Playa san Jacinto. (Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina). Revista Párrafos Geográficos. Volumen 7, N°1. Número especial sobre Geografía de riesgos costeros. Pp. 139 a 152. Disponible en http://igeopat.org/parrafosgeograficos/images/RevistasPG/2008_V7_1/9-7.pdf

Yezzi, A. Nebbia, A. Zalba, S. 2018. Fragmentación de pastizales psamófilos por plantaciones de pinos: efectos sobre la riqueza y la composición vegetal. Ecología Austral 28:133-144 Abril 2018. Asociación Argentina de Ecología. Disponible en: https://bibliotecadigital.exactas.uba.ar/download/ecologiaaustral/ecologiaaustral_v028_n01_p133.pdf

Zárate, M. Deschamps, C. Bargo S. Scaglia, O. 2008. Sitios de Interés Geológico de la República Argentina. CSIGA (Ed.) Instituto de Geología y Recursos Minerales. Servicio Geológico Minero argentino, Anales 46, II Buenos Aires, Disponible en <https://repositorio.segemar.gov.ar/bitstream/handle/308849217/1349/42%20-%20Acantilados%20de%20Chapadmalal.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Zdruli, P. 2008. Litoralización. Lucinda. Land Care in Desertification Affected Areas. From Science Towards Application. Disponible en <https://studylib.es/doc/8560348/litoralizacion>

Zulaica, L.; Ferraro, R.; Vázquez, P. (2012) Transformaciones territoriales en el periurbano de Mar del Plata. Geograficando, 8 (8), 169-187. En Memoria Académica. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.5491/pr.5491.pdf

Documentos online

Actas de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad del Partido de General Pueyrredon:

BID-MGP, 2013. Plan de Acción Mar del Plata Sostenible. Disponible en <http://www.mardelplata.gob.ar/documentos/gobierno/plan%20de%20accion%20mdp-bid.pdf>

Período 34° Reunión Ordinaria del Concejo Deliberante del Partido de General Pueyrredon 19, 23 y 30/12/1996 pp 1274-1275. Disponible en: <https://www.concejomdp.gov.ar/legislacion/actas/Periodo%20%2081%20de%201-4-1996%20a%2031-3-1997/34%20reunion%2017%20ordinaria%20periodo%2081%2019%20%2023%20y%2030-12-1996.pdf>

Período 84° - 17° Reunión - 9° Sesión Ordinaria p 465 Mar del Plata 26/08/1999. Disponible en: <https://www.concejomdp.gov.ar/legislacion/actas/Periodo%20%2084%20de%201-4-1999%20a%2031-3-2000/17%20reunion%209%20ordinaria%20periodo%2084%2026-8-99.pdf>

Período 90° - 17° Reunión – 11° Sesión Ordinaria, Mar del Plata, 22 de septiembre de 2005 p 510. Disponible en <https://www.concejomdp.gov.ar/legislacion/actas/Periodo%20%2090%20de%201-4-2005%20a%2031-3-2006/17%20reunion%2011%20ordinaria%20periodo%2090%2022-9-05.pdf>

Período 95° - 39° reunión – 5° Sesión Extraordinaria Mar del Plata 11 de febrero de 2011 p 1729 Disponible en <https://www.concejomdp.gov.ar/legislacion/actas/Periodo%20%2095%20de%201-4-2010%20a%2031-3-2011/39%20reunion%205%20extraordinaria%20periodo%2095%2011-2-11.pdf>

Convención Europea del Paisaje. 2008. Recomendación CM/Rec (2008)3 del Comité de Ministros a los Estados miembro sobre las orientaciones para la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje (adoptada por el Comité de Ministros el 6 de febrero de 2008, durante la 1017ª reunión de los representantes de los Ministros) Disponible en https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/desarrollo-erritorial/09047122800d2b4d_tcm30-421588.pdf

Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación
“Peralta Ramos, María Gertrudis Carboni de c/ Buenos Aires, Provincia de s/reivindicación de tierras” 24/04/1970. Libro Volumen 276-1970 Fallo CSJN pp277-90. Disponible en: [file:///C:/Documents%20and%20Settings/usuario/Mis%20documentos/Downloads/LibroVol276-1970%20\(1\).pdf](file:///C:/Documents%20and%20Settings/usuario/Mis%20documentos/Downloads/LibroVol276-1970%20(1).pdf)

Honorable Concejo Deliberante del PGP. Jornada de Trabajo Usurpación y ocupaciones indebidas en el partido de General Pueyrredon. Mar del Plata, 23 de octubre de 2014. Disponible en http://www.concejo.mdp.gov.ar/legislacion/actas_especiales/Jornadas%20de%20Trabajo/Jornada%20de%20Trabajo%20Usurpacion%20y%20Ocupaciones%20Indebidas%2023-10-14.pdf

Juzgado Municipal de Faltas N°1 Sanción a Desarrollos del Atlántico S.A. Sentencia Expte. 613922.
http://www.mardelplata.gob.ar/documentos/derechos_humanos/dictamen%20personal%20beach.pdf

Líneas de ribera y soportes de hidrología en planicies extremas <http://www.lineaderibera.com.ar/>

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible <https://www.argentina.gob.ar/ambiente/desarrollo-sostenible/evaluacion-ambiental/evaluacion-de-impacto-ambiental>

Plan Director de Protección de Costas. 2005. Documento de Trabajo PGP. Pdf.
Banco Interamericano de Desarrollo. Municipalidad de General Pueyrredon, 2013. Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES). Plan de acción Mar del Plata Sostenible. Disponible en https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan_de_accion_mar_del_plata_sostenible_.pdf

Plan de Acción Mar del Plata Sostenible. 2012. Municipalidad de General Pueyrredon-Banco Interamericano de Desarrollo. Iniciativa ciudades emergentes y sostenibles. Disponible en <https://webimages.iadb.org/PDF/Mar+del+Plata+Action+Plan.pdf> [16/08/2021]

Plan de Acción Mar del Plata Sostenible, 2013. Dirección General de Coordinación MGP. Mar del Plata. Disponible en https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan_de_accion_mar_del_plata_sostenible_.pdf

Plan de Gestión Territorial Mat del Plata y el Partido de General Pueyrredon. Disponible en: <http://www.mardelplata.gob.ar/documentos/planestrategico/planoperativo2006/documentobasepot.pdf>
Ordenanza 19730 disponible en <http://concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o19730.htm> [12/09/2021]

Plan Estratégico de Mar del Plata y del Partido de General Pueyrredon. 2004. Disponible en <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/BUENOSAIRES/Plan-Estrategico-Mar-del-Plata-y-el-Partido-de-General-Pueyrredon.pdf> [09/09/2021]

Plan Estratégico Mar del Plata 2013-30 (PEM 2013-30), 2013. Disponible en: <https://www.mardelplata.gob.ar/PlanEstrategico/publicaciones> [10/09/2021]

Provincia de Buenos Aires, 2009. Defensa Costera en la Ruta 11. Partidos de Mar Chiquita y General Pueyrredon. Estudio de Impacto Ambiental. Disponible en https://www.ambiente.gba.gov.ar/sites/default/files/PCAbstract/PC_EIA%20-%20Defensa%20de%20la%20Ruta%20Provincial%20N%C2%B0%2011.%20Partidos%20de%20Mar%20Chiquita%20y%20Gral%20Pueyrred%C3%B3n.pdf

Servicio Meteorológico Nacional <https://www.smn.gov.ar/estadisticas> [18-03-2020]
<https://www.smn.gov.ar/descarga-de-datos> [11-01-2021]

Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ). Acerca de la cosa juzgada. Disponible en http://www.saij.gob.ar/doctrina/daca010008-rivas-acerca_cosa_juzgada.htm

Páginas web

Arenas del Sur
https://eidico.com.ar/public/arenas_del_sur

Arenas Chico
https://eidico.com.ar/public/arenas_chico

Balneario Piedra Marina
<http://www.piedramarina.com/index.asp>

Bosques del Faro Village

<http://www.bosquesdelfaro.com.ar/>

Casonas del Haras

<http://www.casonasdelharas.com/index.html>

Club Mar del Plata Golf Los Acantilados.

<http://www.golfacantilados.com/historia.php>

El Marquesado

<http://marquesado.com.ar/>

El Marquesado – La Reserva - MDP

<http://elmarquesadomdp.blogspot.com.ar/>

Fotos de Terrazas del Marquesado (ruinas)

<http://www.fotoslugares.com.ve/imagen/terrazas-del-marquesadoruinas.html>

Historia de Mar del Plata

<http://historiademardelplata.com/2010/08/28/balnearios-mar-del-plata/>

Marayui Country Club

<http://marayui.com.ar/>

Museo Magrassi

<https://www.asociacionmagrassi.org/espacios-publicos/>

Playas del Faro SAI

<http://www.playasdelfaro.com>

Surfrider Foundation, 2007. Seminario: Sistemas de protección de costas y recuperación de playas - Nuevo paradigma para la Costa Bonaerense. 25 de Abril de 2007 10:00hs Hotel Hermitage Mar del Plata. Disponible en <https://www.surfrider.org/coastal-blog/entry/sistemas-de-proteccion-de-costas-y-recuperacion-de-playas-nuevo-paradigma-p>

Surfrider Argentina, 2014. Salvemos Paradise Mar del Plata: Preservar las olas surfeables como patrimonio natural y cultural de Argentina. Disponible en https://www.facebook.com/Surfriderargentina/posts/salvemos-paradise-mar-del-plata-preservar-las-olas-surfeables-como-patrimonio-na/853495281345761/?locale=es_LA

Surfrider Argentina, 2018. Blog Salvemos Paradise. Disponible en <https://surfrider.org.ar/salvemos-paradise/>

Tierra&Mar Country

<https://tierraymar.com.ar/>

Urbi pedia. Archivo de Arquitectura. Parador Ariston. La Serena, Mar del Plata, Argentina. Disponible en https://www.urbipedia.org/hoja/Parador_Ariston

Portales de noticias

Diario Digital 0223.com. “Designan Coordinadora para el Plan Director de Protección de Costas” Mar del Plata, 20 de Julio de 2006 18:37.

Disponible en: <https://www.0223.com.ar/nota/2006-7-20-designan-coordinadora-para-el-plan-director-de-proteccion-de-costas>

Diario digital 0223. com. El nuevo barrio de Mar del Plata que partió en dos a Acantilados. Mar del Plata, 27 de abril de 2018. Disponible en <https://www.0223.com.ar/nota/2018-4-27-10-30-0-el-nuevo-barrio-de-mar-del-plata-que-partio-en-dos-a-acantilados>

Diario digital 0223.com. El diario digital de Mar del Plata y la región. Protesta por la falta de agua potable en el barrio Utopía: “hay chicos con parásitos”. Mar del Plata, 21/09/2020. Disponible en <https://www.0223.com.ar/nota/2020-9-21-12-52-0-protesta-por-la-falta-de-agua-potable-en-el-barrio-utopia-hay-chicos-con-parasitos>

Diario digital 0223.com. El diario digital de Mar del Plata y la región. Cómo se prepara el balneario top de Mar del Plata para recibir el verano inédito de la pandemia. Mar del Plata, 03 de diciembre de 2020. Disponible en <https://www.0223.com.ar/nota/2020-12-3-14-42-0-como-se-prepara-el-balneario-top-de-mar-del-plata-para-recibir-el-verano-inedito-de-la-pandemia>

Diario digital 0223.com. “El mar derribó la escalera de Playa Serena y piden la intervención de Defensa Civil”. Mar del Plata, 20 de febrero de 2021. Disponible en <https://www.0223.com.ar/nota/2021-2-20-8-29-0-el-mar-derribo-la-escalera-de-playa-serena-y-piden-la-intervencion-de-defensa-civil>

Diario digital 0223.com. “Juntan firmas para pedir que quiten el complejo de cabañas de Luna Roja”. Mar del Plata, 15 de octubre de 2021. Disponible en <https://www.0223.com.ar/nota/2021-10-15-19-15-0-juntan-firmas-para-pedir-que-quiten-el-complejo-de-cabanas-de-luna-roja>

Diario El Litoral. Las playas del sur de Mar del Plata se han convertido en las más exclusivas de la temporada. Santa Fe, 07/02/2020. Disponible en https://www.ellitoral.com/index.php/id_um/225020-las-playas-del-sur-de-mar-del-plata-se-han-convertido-en-las-mas-exclusivas-de-la-temporada-punta-mogotes-y-el-faro-nacionales.html

Diario digital El Marplatense. “Persiste la problemática por usurpaciones de terrenos en barrios del sur”. Mar del Plata, 14 de junio de 2017: <https://elmarplatense.com/2017/06/14/persiste-la-problematica-por-usurpaciones-de-terrenos-en-barrios-del-sur/>

Diario La Capital. “Concluyen parte de las obras de defensa costera sobre la ruta 11”. Mar del Plata, 28 de abril de 2010. Disponible en <http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2010/04/28/142659.htm/>

Diario La Capital. Rancho Móvil, el negocio clandestino de ofrecer exclusividad frente al mar. Mar del Plata, 26 de enero de 2019. Disponible en <https://www.lacapitalmdp.com/rancho-movil-el-negocio-clandestino-de-vender-exclusividad-frente-al-mar/>

Diario La Capital. Rancho Móvil: así fue el día que terminó el negocio clandestino sobre el acantilado. Mar del Plata, 2 de febrero de 2019. Disponible en <https://www.lacapitalmdp.com/rancho-movil-asi-fue-el-dia-que-termino-el-negocio-clandestino-sobre-el-acantilado/>

Diario La Capital. “Multitudinaria fiesta de Tale of Us en Mute. Mar del Plata, 5 de enero de 2020. Disponible en <https://www.lacapitalmdp.com/multitudinaria-fiesta-de-tale-of-us-en-mute/>

Diario La Capital. Estafa en terrenos de la familia Peralta Ramos: la respuesta de los imputados. Mar del Plata, 27 de octubre de 2020. Disponible en <https://www.lacapitalmdp.com/estafa-en-terrenos-de-la-familia-peralta-ramos-la-respuesta-de-los-imputados/>

Diario La Capital. “El viento destruyó el acceso a Playa Serena” Mar del Plata, 20 de febrero de 2021. Disponible en <https://www.lacapitalmdp.com/el-viento-destruyo-el-acceso-a-playa-serena/>

Diario La Capital. Mar del Plata, 28 de julio de 2021. “La sudestada arrasó con chiringos y puestos de guardavidas en las playas del sur” Disponible en <https://www.lacapitalmdp.com/la-sudestada-arraso-con-chiringos-y-puestos-de-guardavidas-en-las-playas-del-sur/>

Diario La Nación: Parador Ariston: otro paso para recuperar una joya escondida en Mar del Plata. Buenos Aires, 03 de septiembre de 2019. Disponible en <https://www.lanacion.com.ar/buenos-aires/parador-ariston-otro-paso-para-recuperar-una-joya-escondida-en-mar-del-plata-nid2283959/>

Diario Qué digital. Playa Redonda: el antes y el después, a un año del desalojo de Rancho Móvil. Mar del Plata, 15 de febrero de 2020. Disponible en <https://quedigital.com.ar/sociedad/playa-redonda-el-antes-y-el-despues-a-un-ano-del-desalojo-de-rancho-movil/>

Municipalidad de General Pueyrredon. Sitio oficial El Intendente Arroyo se reunió con autoridades del Inidep. Mar del Plata, 3 de mayo de 2016. Disponible en <https://www.mardelplata.gob.ar/Noticias/inidep>

Polleri, F. 2015. Los dueños del Sur. Revista Ajo. Periodismo del largo aliento. Disponible en <https://www.revistaajo.com.ar/notas/2337-los-duenos-del-sur.html>

Ruchansky, E. 2011. Inmobiliarias Mar del Plata “Recuperan Playas de Acantilados y el Sur crece”. Disponible en: <http://inmobiliariasmardelplata.com/2011/01/09/recuperan-las-playas-de-los-acantilados-y-crecen-los-barrios-del-sur/>

GLOSARIO DE ACRÓNIMOS

A

AA: Autoridad de Aplicación

ADE: Acuerdo de Escazú

ASM: Arrecifes semisumergidos multipropósito

B

BID: Banco Interamericano de Desarrollo

C

CICATUR: Centro Interamericano de Capacitación Turística

COT: Código de Ordenamiento Territorial

CCyC: Código Civil y Comercial de la Nación

CSJN: Corte Suprema de Justicia de la Nación

D

DIA: Declaración de Impacto Ambiental

E

EIA: Evaluación de Impacto Ambiental

EsIA: Estudio de Impacto Ambiental

EMTUR: Ente Municipal de Turismo

H

HCD: Honorable Concejo Deliberante

I

ICES: Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles

IPCC: Panel Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático

INIDEP: Instituto Nacional de Investigación y Desarrollo Pesquero

J

JMF: Juzgado Municipal de Faltas

L

LGA: Ley General del Ambiente

M

MGP: Municipalidad de General Pueyrredon

O

ODM: Objetivos de Desarrollo del Milenio

ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible

ONG: Organización no gubernamental

OPDS: Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible

P

PE: Poder Ejecutivo

PBA: Provincia de Buenos Aires

PCS: Paseo Costanero del Sud

PDI: Puntos de interés

PDPC: Plan Director de Protección de Costas

PEM: Plan Estratégico Mar del Plata

PGA: Partido de General Alvarado

PGP: Partido de General Pueyrredon

PGT: Plan de Gestión Territorial

PIMCS: Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur

R

RP: Ruta provincial

RN: Ruta nacional

RTFCS: Reserva Turística y Forestal Costanera Sud

S

SA: Sociedad Anónima

SACIFA: Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera y Agropecuaria

SAI: Sociedad Anónima Inmobiliaria

SFA: Surfrider Foundation Argentina

U

ULM: Áreas Urbanas del Litoral Marítimo

ULM1e: Área urbana al S de Mar del Plata entre RP 11 y playas

UTF: Unidad Turística Fiscal

Z

ZEEPF: Zona de Equipamiento Específico Playas del Faro