Investigaciones Geográficas, nº 43 (2007) pp. 143-160
ISSN: 0213-4691

Instituto Universitario de Geografía
Universidad de Alicante

CONSECUENCIAS SOCIO-ECONÓMICAS ASOCIADAS A LA EROSIÓN COSTERA EN EL BALNEARIO PARQUE MAR CHIQUITA, ARGENTINA[1]

Alejandra Merlotto y Germán R. Bértola
CONICET y Centro de Geología de Costas y del Cuaternario
Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina

RESUMEN

La erosión costera es un fenómeno natural que constituye un problema ambiental de gran importancia en la provincia de Buenos Aires (Argentina) y especialmente en el Balneario Parque Mar Chiquita. Dada la magnitud del proceso erosivo, el objetivo de este trabajo ha sido analizar las implicancias socio-económicas que el mismo ha ocasionado en el pueblo. A partir de fotografías aéreas se evaluó la evolución de la ocupación urbana y la pérdida de lotes y viviendas en la franja costera en diversos cortes históricos y se revisó la legislación sobre fundación de pueblos. Se constató que la misma dejó importantes vacíos en cuanto a la determinación del dominio público en la zona adyacente a la playa, aprovechados por ciertos actores sociales para obtener mayores beneficios. La problemática ha originado importantes pérdidas económicas para el área debido a la gran cantidad de damnificados que no recibieron resarcimiento, sumado a un deterioro paisajístico que perjudicó el desarrollo del turismo de sol y playa.

Palabras clave: Mar Chiquita, erosión costera, urbanización.

ABSTRACT

Coastal erosion is a natural phenomenon that constitutes a huge environmental problem in the province of Buenos Aires —Argentina—, especially in the Balneario Parque Mar Chiquita. In sight of the magnitude, in this work the socio-economical consequences of the erosive process for the village was analyzed. Aerial photographs were used to evaluate the urban evolution and the property losses to the sea in different periods of time. Towns foundation legislation was also analyzed. Legislation left important gaps regarding the determination of public domine in coastal areas. These gaps were opportunistically used

1 El presente trabajo forma parte de la Tesina de Licenciatura del primer autor. Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata.

Fecha de recepción: 8 de noviembre de 2007. **Fecha de aceptación:** 15 de abril de 2008.

by certain social actors to obtain major benefits. This problematic originated important economic losses because of the great number of victims which did not received retribution. Situation that has been accompanied by deterioration of the landscape with a negative impact on tourism development.

Key words: Mar Chiquita, coastal erosion, urbanization.

1. Introducción

Las áreas costeras urbanas y semiurbanas constituyen uno de los ambientes más frágiles del hábitat terrestre debido a la dinámica propia y a la interacción de sus componentes, naturales y socio-económicos. Como consecuencia, se producen importantes problemáticas generadas principalmente por la acción del hombre sobre la naturaleza, aunque también tienen una importante presencia los procesos naturales.

La erosión costera es un fenómeno natural que se manifiesta como un problema ambiental de gran importancia debido a las implicancias socio-económicas que genera en el este y sudeste de la provincia de Buenos Aires, espacio privilegiado del turismo de sol y playa nacional. Se ha registrado en los partidos de La Costa, Pinamar, Villa Gesell y Gral. Pueyrredón, un retroceso de la línea de costa de 1-2 m/año (Isla et al., 1998a) (Figura 1).

A partir del avance de las ciudades sobre estas áreas y del desarrollo de las actividades económicas, ya sean industriales, portuarias y/o turísticas, los recursos costeros son sometidos a una explotación continua y a medida que los cambios en el medio natural se van produciendo, se ve limitada su capacidad de respuesta alterándose el equilibrio preexistente. Por lo tanto, las acciones del hombre que provocan procesos erosivos son numerosas, entre las cuales se ha considerado a la urbanización y la excesiva fijación de médanos frontales (Bertoncello, 1992; Isla et al., 1998b; Juárez e Isla, 1999), la extracción de arena (Schnack et al., 1983; Isla y Fasano, 1987) y la construcción de defensas costeras. Asimismo, se han identificado a las tormentas sudestadas como uno de los principales factores naturales de erosión (Isla, 1990; Marcomini y López, 1997).

El área de estudio corresponde al Balneario Parque Mar Chiquita, localizado en el partido de Mar Chiquita (37º 44’ 23.87’’ S, 57º 26’ 35.31’’ W) (Figura 1). Se asienta sobre el tramo más austral de la barrera Medanosa Oriental, al sur de la laguna costera o albufera Mar Chiquita. Constituye un área de transición entre una costa arenosa baja de acumulación, al norte y una costa de acantilados, erosiva, al sur (Isla, 1997). Según mediciones efectuadas en el área de estudio, desde su fundación en el año 1949 hasta 2007, el balneario ha experimentado un retroceso promedio de la línea de costa de 299,01 m, siendo el sector sur el más afectado con un valor de 330,76 m y el sector norte con 281,53 (Merlotto, 2007).

Si bien se han realizado trabajos detallados en el este bonaerense vinculando la erosión costera con las actividades humanas y problemas ambientales asociados (Dadon et al., 2002; Isla y Villar, 1992; Isla et al. 1998b; Juárez e Isla, 1999; Marcomini y López, 1997), sus consecuencias socio-económicas han sido escasamente estudiadas. Los trabajos al respecto han evaluado aspectos como la depreciación en el valor de la tierra por la reducción de playas (Juárez et al., 2001) o el deterioro causado por las tormentas (Isla, 1994).

Dada la magnitud del proceso erosivo en el área de estudio, se ha planteado como objetivo del presente trabajo analizar las consecuencias del retroceso de la línea de costa a partir de la evaluación de la ocupación y pérdida de propiedades en la franja costera del balneario y del estudio de la normativa sobre la creación de pueblos en la provincia de

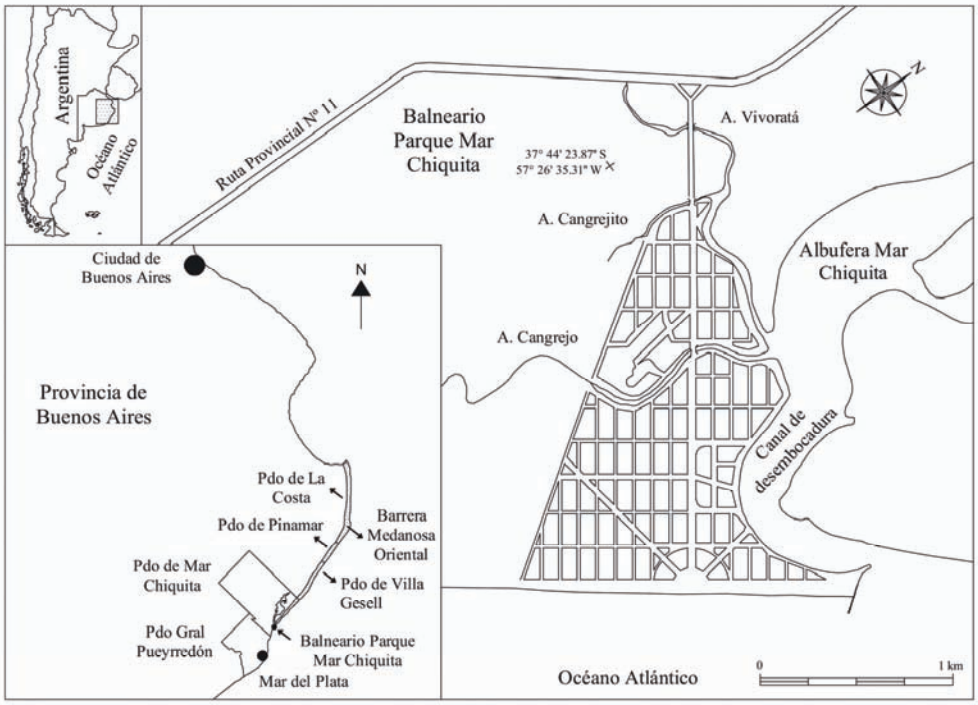

FIGURA 1. Ubicación del área de estudio.

Buenos Aires. Asimismo se ha analizado la participación que han tenido en la problemática los principales actores sociales involucrados.

Las implicancias socio-económicas más importantes derivadas de la erosión costera para el área de estudio, las constituyen el limitado desarrollo del turismo de sol y playa y la pérdida de lotes y viviendas en la franja costera. Ésta ha sido considerada como una franja que varía en el área de estudio entre 20 y 250 m de ancho, desde la línea de costa hasta la primera línea de amanzanamiento y que se encuentra en interacción directa con el perfil de playa.

2. Método de trabajo

En primer lugar se realizó una revisión sobre la evolución histórica y los procesos que dieron lugar a la ocupación de la zona costera del este bonaerense y en particular del área de estudio. Para evaluar la ocupación y la pérdida de propiedades en la franja costera, a partir del plano original del Balneario Parque Mar Chiquita del año 1949 (Venancio, 1951) se calcularon las dimensiones de las manzanas y la línea de costa, y se obtuvo un mapa georreferenciado a partir de diversos puntos de control.

Se utilizaron fotografías aéreas correspondientes a los años 1957 (E=1:15.000, Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires), 1967 (E=1:20.000, INTA) y 1979 y 1987 (E=1:10.000, Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires) y una imagen satelital del Google Earth® del año 2003. Asimismo se realizaron trabajos de campo para obtener información actual. Se evaluó la evolución de cada manzana para cada corte histórico.

Por último se compararon los mapas obtenidos y se complementó el análisis con información secundaria. Para analizar la participación que han tenido en la problemática los principales actores sociales involucrados, se sintetizaron las diferentes estrategias de defensa costera implementadas y se recurrió a la técnica cualitativa de la entrevista conversacional informal de investigación (Valles, 2000) a informantes claves y calificados.

3. Evolución histórica

La ocupación de las tierras bonaerenses al sur del río Salado a mediados del siglo XIX tuvo entre sus objetivos principales la incorporación de las mismas al territorio nacional y a la economía agroexportadora. Dadas las características ambientales de la pampa deprimida, con sus recurrentes inundaciones debidas a la escasa pendiente hacia el mar y al desarrollo de la cadena de médanos costeros, las tierras fueron destinadas a la actividad ganadera extensiva.

La racionalidad económica-política de la época basada en el fortalecimiento del modelo económico dominante, demandó el desarrollo de una adecuada infraestructura y organización territorial para lograr su consolidación, fijándose en el espacio ciertas formas que explican la actual identidad y características socio-económicas del área de estudio. Se construyeron ferrocarriles y puertos para el traslado de la producción y se fundaron centros urbanos para proveer servicios a la economía agroganadera.

En el año 1886 se inauguró el ramal que terminó por enlazar la ciudad de Buenos Aires con Mar del Plata, atravesando el partido de Mar Chiquita y creando tres estaciones en el mismo. De esta forma se integró un sector del partido, el mediterráneo, a los intereses nacionales mientras que se relegó el ámbito costero (Villar et al., 1993). Éste no fue valorizado económicamente y se constituyó en el fondo de las estancias, utilizado por los propietarios de las mismas como lugar de esparcimiento estival (Bertoncello, 1992).

La crisis mundial de los años treinta afectó al modelo agroexportador, perjudicando a las estancias ganaderas de la zona y del partido de Mar Chiquita. De acuerdo a los cambios suscitados en la economía internacional y para hacer frente a la crisis, el gobierno nacional implementó diversas estrategias, como la industrialización para la sustitución de importaciones y el desarrollo de actividades terciarias, entre otras.

En estos años, el gran desarrollo de Mar del Plata, constituida en el balneario por excelencia de Buenos Aires y la promoción del turismo masivo hacia dicha ciudad favoreció toda la actividad económica local (Bouvet et al., 2005). Su éxito creciente y la conformación de una clase media que se perfilaba como potencial demandante de viviendas permanentes y secundarias, estimularon la valorización turística de las costas y los propietarios ganaderos comenzaron a subdividir las tierras para la venta de lotes con destino urbano (Bertoncello, 1992). En este contexto se fundaron casi la totalidad de los centros urbanos costeros del este bonaerense, aunque por diversas causas, los mismos han experimentado un desigual desarrollo y crecimiento turístico.

El área costera del partido de Mar Chiquita, debido a sus variados atractivos naturales y a su proximidad a la ciudad de Mar del Plata, despertó gran interés para diversas empresas urbanizadoras. Las tierras fueron adquiridas por la Compañía General de Tierras, la cual se desempeñaba como urbanista del Instituto Argentino de Urbanismo[2]. Se trazó una

2 Otra de las empresas interesadas fue La Compañía General de Tierras S.R.L., la cual planificó a mediados de 1949 una gran urbanización de más de 12.000 hectáreas que abarcaba todo el sector de la albufera, pero por diversas cuestiones la compra no se concretó (Orensanz, 1986). Esta compañía fundó numerosas urbanizaciones en el partido de Mar Chiquita (Santa Elena, Santa Clara del Mar, Atlántida) y en el partido de General Pueyrredón (El Sosiego, Barranca de los Lobos, entre otras) entre los años cuarenta y sesenta.

diagramación urbana con más de cien manzanas y grandes proyectos complementarios que se realizaron en forma parcial. La fecha de fundación de la localidad es el 16 de junio de 1949 ya que fue el día que comenzó el primer loteo (Azzanesi, 2004), luego de aprobarse el plano por Decreto Nº 28.750 por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

A partir del proyecto de fundar un balneario de gran atracción turística, se realizaron diversos remates ofreciendo numerosas ventajas a los compradores y estableciendo condiciones sobre el tipo de construcción y materiales permitidos. Sin embargo, el proceso de ocupación fue pausado hasta los años setenta y luego sufrió un gran crecimiento producto, entre otros factores, del auge del turismo interno y de la pavimentación de la Ruta Provincial Nº 11 que lo vinculó con Mar del Plata.

El Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2001 registró en el balneario un total de 394 habitantes (INDEC, 2001). La población se incrementa notablemente en los fines de semana de invierno y durante el verano, arribando a la localidad entre 600 y 1.000 personas y entre 1.000 y 3.000, respectivamente. La infraestructura de servicios básicos está escasamente desarrollada ya que no cuenta con abastecimiento de agua potable, red de gas ni sistema cloacal.

4. Resultados

4.1. Normativa sobre la creación de pueblos sobre el litoral marítimo

La fundación de centros urbanos en la provincia de Buenos Aires para 1949, se encontraba reglamentada por la Ley Nº 3.487 Ley de Fundación de Pueblos, promulgada en el año 1913 y por la Ley Nº 4.739 Ley de Urbanización de Playas y Riberas, vigente desde 1939.

La Ley de Fundación de Pueblos reguló la creación y ampliación de centros urbanos en la provincia hasta el año 1977 cuando fue derogada por la sanción del Decreto-Ley Nº 8.912 Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Los propietarios de los terrenos a urbanizar debían presentar una solicitud al Ministerio de Obras Públicas junto con los títulos de propiedad de las tierras, un análisis de las aguas del acuífero y de las aguas superficiales realizado por la Dirección de Salubridad y el plano del proyecto. Entre otras regulaciones, dicha ley determinó el ancho y orientación de calles y avenidas y las reservas que serían destinadas a uso público. Posteriormente, se realizaba un informe técnico sobre el trazado, condiciones topográficas de altura y desagües del lugar y luego el poder ejecutivo aprobaba o no el pedido. Estas condiciones debían reunirlas todos los pueblos de la provincia, sin embargo, no eran tenidas en cuenta las particularidades de los diferentes ambientes de la misma. En el caso analizado, las características ambientales propias de la costa con la cadena de médanos, muchos de ellos móviles y de varios metros de altura, que impedían el drenaje superficial hacia el mar.

Estas falencias han sido analizadas por Bertoncello (1992) para los balnearios creados en el partido de La Costa en la década del treinta. El autor afirma que dichas fundaciones consistieron sólo en trámites administrativos con la finalidad de cumplir con la mencionada ley y que la irregularidad de los médanos posibilitó liberar a los solicitantes de la presentación del plano topográfico, obligándolos a nivelar el plano urbano.

Otra cuestión muy importante, también resaltada por dicho autor, es la falta de definición y delimitación de la playa. En el Artículo Nº 2.340 del Código Civil argentino se establecen los bienes públicos, entre ellos en el inciso 4 a las playas del mar y las riberas internas de los ríos, considerándose a las playas del mar como la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias. Y en el

Artículo Nº 2.577, la ribera interna es definida como la línea a la que llegan las más altas aguas en su estado normal (Zavalía, 1998). Asimismo, el Artículo 124 de la Constitución Nacional establece que corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio, por consiguiente las playas del mar y las riberas internas de los ríos pertenecen al dominio público provincial (Barragán et al., 2003). Por lo tanto, considerando que la playa constituye un ambiente frágil y sobre todo dinámico, la conceptualización que el Código Civil presentó resultó estrecha y estimuló o permitió la creación de balnearios prácticamente sobre la línea de pleamares extraordinarias, trazando la avenida costanera sobre los médanos y alterando el equilibrio ambiental preexistente.

A pesar que en el año 1939 se sancionó la Ley de Urbanización de Playas y Riberas, la falencia en relación a la delimitación del dominio provincial sobre los terrenos adyacentes a la playa siguió persistiendo. Esta ley, derogada como la anterior por el Decreto-Ley Nº 8.912/77, estableció una serie de disposiciones relativas principalmente a las construcciones, como la prohibición de construir viviendas entre la avenida costanera y el mar y limitó la altura de las edificaciones, entre otras.

En resumen, los pueblos del partido de La Costa fueron implantados a la menor distancia posible del mar (Bertoncello, 1992), similar acción que se llevó a cabo en el Balneario Parque Mar Chiquita. Con la valorización de las tierras litorales y el explosivo loteo que comenzó en los años treinta, era de esperar que se sancionen nuevas leyes[3] o se modifiquen anteriores para delimitar la extensión de la playa y los dominios públicos provincial y municipal. Sin embargo, frente a la indefinición de dichos dominios sobre la línea de costa, la racionalidad económica de los actores involucrados, empresarios, urbanistas o los estados provincial y municipal y la puja de intereses por la apropiación de un espacio con alto valor monetario, no favorecieron su determinación.

Recién en el año 1977 con el mencionado Decreto-Ley Nº 8.912 se precisó el dominio público provincial, estableciendo una franja de 100 m desde la línea de ribera hacia tierra[4]. Posteriormente, se adicionaron 50 m en 1999 con la Ley Nº 12.257 y en el año 2006 con la sanción del Decreto 3.202/06, el dominio público provincial se extendió hasta 250 m para ampliación de centros urbanos y hasta 300 m en el caso de creación de nuevos núcleos urbanos.

4.2. Ocupación y pérdida de lotes y viviendas en la franja costera

Desde la fundación del balneario hasta el año 1967 no hubo cambios importantes en el proceso de ocupación de la franja costera (Figura 2 a y b) ya que sólo dos lotes del sector se ocuparon. Ello se corresponde con el lento crecimiento en todo el balneario que alcanzó para esta fecha un 25,6% de ocupación de manzanas (Merlotto, 2007). En cuanto a la pérdida de propiedades, para el año 1967 se perdieron 326 lotes por el retroceso de la línea de costa, de los cuales el 62% lo había hecho para 1957 (Tabla 1). Además para este año, la primer línea de manzanas había prácticamente desaparecido y comenzado a erosionarse el extremo sur de la segunda.

3 En el año 1950 se dictó el Decreto Nº 9.196 que reglamentaba los fraccionamientos sobre la costa y estableció zonas en la playa, delimitando zonas y destinos, pero fue derogado en 1952 (Bertoncello, 1992).

4 En el año 1987, con el objetivo de delimitar el dominio público del estado se sancionó el Decreto Provincial Nº 10.391 en el cual se explicitan los procedimientos y metodologías para la fijación de la línea de ribera. Como dicha línea posee un carácter dinámico, se estableció un criterio mixto de fijación: por un lado, el rasgo geomorfológico generado por la cota de las altas mareas a partir de la totalidad de los fenómenos naturales y por otro lado, el espaldón si hubiera desarrollo de médanos o el pie de acantilado si no lo hubiera.

Tabla 1
CANTIDAD DE LOTES OCUPADOS Y LOTES Y VIVIENDAS PERDIDOS PARA CADA PERÍODO

PERÍODOS	CANTIDAD DE LOTES OCUPADOS	CANTIDAD DE LOTES PERDIDOS	CANTIDAD DE VIVIENDAS PERDIDAS	TOTAL DE LOTES Y VIVIENDAS PERDIDAS
1957	2	201	0	201
1957-1967	0	125	0	125
1967-1979	22	63	1	64
1979-1987	8	25	1	26
1987-2003	16	25	5	30
2003-2007	2	5	0	5
1951-2007	50	444	7	451

Para el año 1979 se registró un crecimiento importante ya que del total de 20 manzanas analizadas, la mitad de ellas había iniciado un proceso de ocupación con numerosas construcciones en gran parte de las mismas (Figura 2 c), totalizando 22 lotes ocupados (Tabla 1). Al norte puede observarse que la construcción que ocupaba los dos lotes hasta 1967, para este corte histórico había desaparecido junto a 63 lotes más.

Para el año 1987 se ocuparon 8 lotes nuevos en la franja costera produciéndose densificación de algunas manzanas y ocupación de otras nuevas. Para esta fecha se ha advertido la desaparición de otra construcción, situada sobre la calle Carriego y de 25 lotes, ubicados más de la mitad de ellos, en las tres manzanas más australes y el resto, en las manzanas hacia el norte hasta la calle Alberdi (Figura 3 a).

Entre los años 1987-2003, el balneario experimentó la mayor pérdida de viviendas por la erosión costera, aunque este período abarca mayor cantidad de años que los anteriores. Se perdieron 25 lotes y 5 viviendas (Tabla 1), ubicadas 3 de ellas en el centro y las restantes hacia el sur (Figura 3 b). En la figura 4 puede observarse la vivienda que se ubicaba en la Diagonal Mitre sobre la playa, de la cual aún permanecen los cimientos. En estos años se ocuparon 16 nuevos lotes, produciéndose una importante densificación de la mayor parte de las manzanas y ocupación de nuevas.

Durante el último intervalo no se registraron cambios significativos ya que se perdieron 5 lotes y se ocuparon dos (Tabla 1), en uno de los cuales la edificación se encuentra sin finalizar. Las construcciones balnearias que se observaron desde el año 1987, una de ellas al sur de la desembocadura de la albufera y la otra en la prolongación de la Av. San Martín, desaparecieron para el 2007 ya que fueron desmanteladas en diciembre del 2004 y en mayo del año 2006 respectivamente (Figura 3 c) luego de la acción de tormentas que provocaron su destrucción.

En todo el período histórico analizado el área de estudio experimentó la pérdida de 444 lotes ubicados en su franja costera y 7 viviendas, totalizando 451 propiedades desaparecidas por el retroceso de la línea de costa. La superficie perdida total para el año 2007, incluyendo las calles y las dos manzanas del plano original que no fueron loteadas, fue de 64,36 hectáreas.

4.3. Defensas costeras del área de estudio

Las defensas costeras realizadas en el área de estudio (Figura 5) de acuerdo a Lagrange (1993) han sido las siguientes:

Canal de desembocadura de la albufera Mar Chiquita
6462996
5823057
6462249
5822009
Océano
Atlántico
Bellini
Av. San Martín
Alberdi
Edison
Ayacucho
Arenales
Guardias
Mendoza
Yegros
Amejeno
Arroyo
Jujuy
Belgrano
Av. Colón
Av. Libertad
Av. Tres Arroyos
Av. Ruta 11
Av. Ruta 88
Av. Ruta 226
Av. Ruta 227
Av. Ruta 228
Av. Ruta 229
Av. Ruta 230
Av. Ruta 231
Av. Ruta 232
Av. Ruta 233
Av. Ruta 234
Av. Ruta 235
Av. Ruta 236
Av. Ruta 237
Av. Ruta 238
Av. Ruta

FIGURA 3. Ocupación de la franja costera y lotes y viviendas perdidos para los años: a) 1987, b) 2003 y c) 2007.

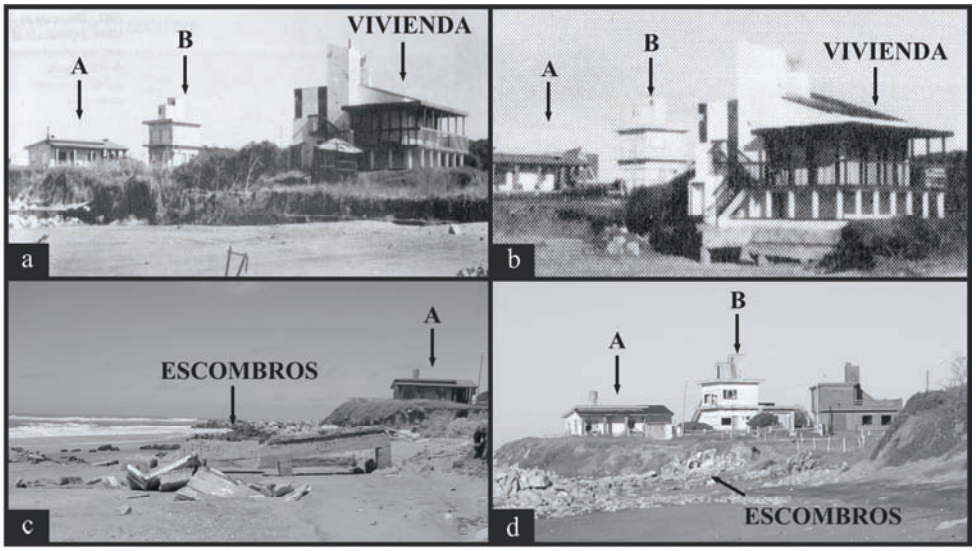

FIGURA 4. a) y b) Vivienda ubicada en la Diagonal Mitre para los años 1985 y 1990. c) y d) Escombros de la vivienda para los años 2004 y 2007.

• En 1973 se realizó el primer espigón en el extremo norte del área de estudio, al sur del canal de desembocadura de la albufera, remodelado en el año 1983 (Figura 5 a).

• En 1982, el Departamento de Obras Marítimas de la provincia no poseía fondos para realizar una obra de envergadura y se ejecutó un plan recurriendo a diversos materiales: cubiertas de camiones y tractores, durmientes de ferrocarril, material de demoliciones de la ciudad de Mar del Plata y piedra. La obra consistió en una barrera de materiales, paralela a la costa y sobre el pie de médano, realizada en la zona central del área de estudio. En poco tiempo, la acción del mar fue desarmando la defensa, hundiendo las piedras y esparciendo las cubiertas por todas las playas (Figura 5 b).

• Entre 1983 y 1985 se realizaron obras de defensa paralelas a la costa (piedraplenes) totalizando más de 300 m de longitud. Estas barreras se realizaron con piedras y hexápodos premoldeados de hormigón (erizos). Estas obras también fueron realizadas en la zona central y se extendieron aproximadamente 200 m hacia el sur de la barrera anterior (Figura 5 c).

• En 1991 se inició la construcción de tres espigones ubicados de norte a sur, en la prolongación de la Av. San Martín, otro en la prolongación de la calle Gallardo y el último a la altura de la calle Funes, realizados con piedra ortocuarcita. Se proyectaron dos espigones más, uno al norte y otro al sur de los tres primeros (Figura 5 d).

• En el año 2006 comenzó a ejecutarse un plan de obras denominado «Protección y estabilización del Frente Costero del Balneario Parque Mar Chiquita», financiado por el Fondo Fiduciario Provincial. Se elaboró el proyecto teniendo en cuenta las utilidades y falencias de las obras ya realizadas y las características ambientales del área de estudio (Merlotto, 2007). Se determinó la construcción de cinco rompeolas en T, ubicados el primero sobre el espigón actual de la albufera y el último en la calle Funes. Sin embargo, en una primera etapa sólo se construirán dos de ellos. Cabe destacar que el que se está terminando actualmente se emplaza entre las calles Carriego y Echeverría, a escasos metros del espigón existente en la prolongación de la primera de ellas (Figura 5 e).

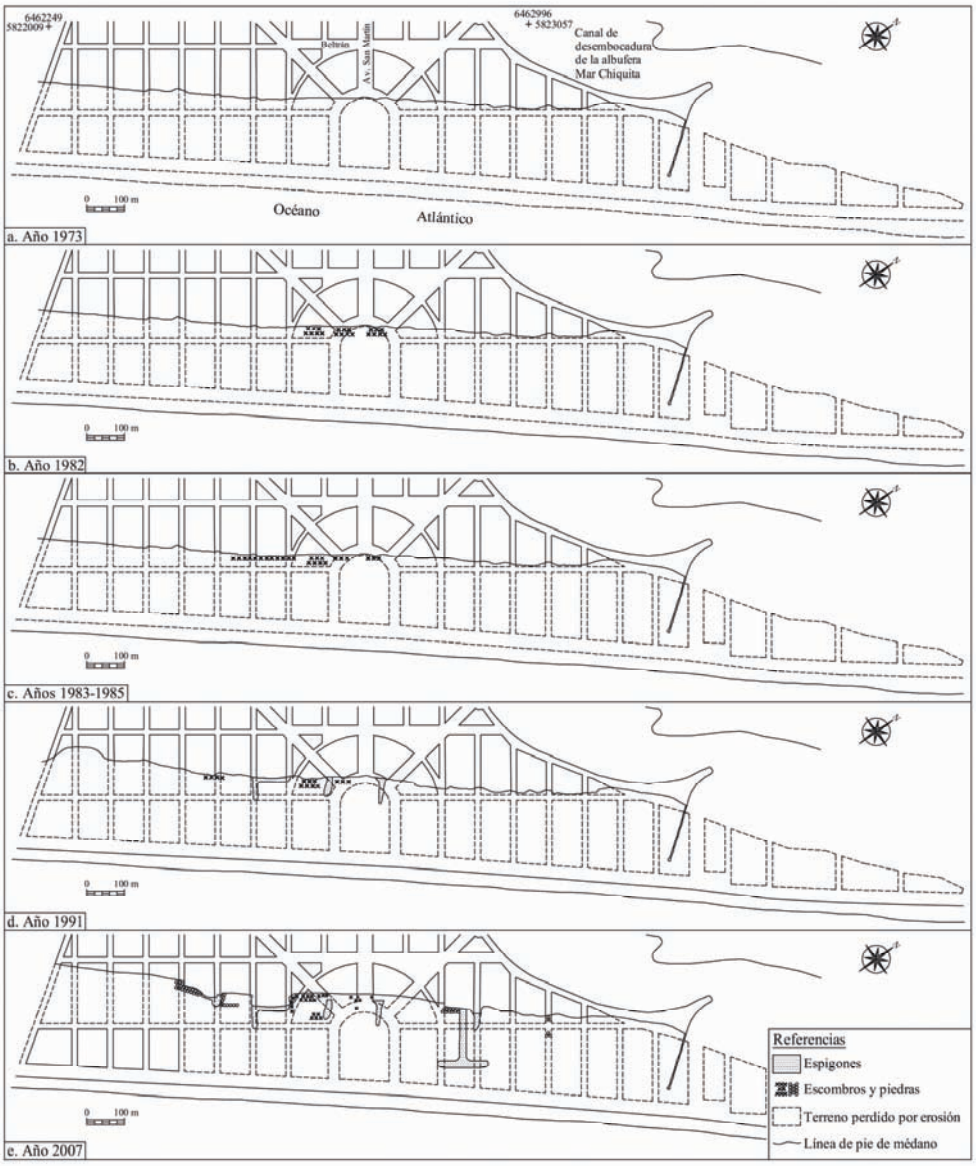

FIGURA 5. Defensas costeras implementadas en el Balneario Parque Mar Chiquita para los años: a) 1973, b) 1982, c) 1983-1985, d) 1991 y e) 2007.

4.4. Consecuencias socio-económicas de la problemática analizada

La pérdida de lotes y viviendas afecta principalmente a los propietarios de los inmuebles aunque también lo hace al municipio debido a la disminución en la recaudación de impuestos y tasas por una reducción de la superficie administrativa, manifestándose en una pérdida económica. A partir de un valor del m² de entre U$S 14 y 20 para el año 2007 y sin considerar el valor de las construcciones desaparecidas, se obtuvo un valor de entre U$S 4.546.080 y 6.494.400 de tierras perdidas, basado en un promedio de tamaño de lote de 720 m² y con un total de 451 lotes.

Los propietarios pueden sufrir además de pérdidas económicas, problemas emocionales y/o psicológicos. En términos jurídicos, debe considerarse el daño patrimonial y el moral, entre otros. El daño patrimonial es el daño que repercute en el patrimonio, de manera directa o indirecta. El daño moral o extrapatrimonial es el causado a la persona molestándole en su seguridad personal, en el goce de sus bienes o hiriendo sus afecciones (Alterini, 1993). Asimismo debe considerarse la depreciación monetaria del bien, en este caso dada por el alto riesgo de ser afectado por la erosión, aunque el mismo aún no se haya perdido pero se encuentre próximo a la línea de costa. Pueden hallarse numerosos ejemplos de ello en el área, así como también viviendas abandonadas o en estado de deterioro, debido quizás a que sus propietarios consideran que en un corto tiempo las perderán y han dejado de conservar su habitabilidad.

El desarrollo del turismo de sol y playa en el balneario ha sido limitado. Puede atribuirse al lento crecimiento urbano y al paulatino descenso del valor estético de sus playas, debido al impacto visual y paisajístico generado por los tipos de defensa costera que se llevaron a cabo en los años ochenta y por los restos de las viviendas que se han ido acumulando en las mismas. Sin embargo, gracias a su escaso desarrollo, se logró mantener la singularidad y el estado natural del área que la favoreció para ser designada como Reserva de Biósfera[5] en 1996.

No obstante, desde el decenio de los ochenta se ha incrementado la práctica de un turismo de descanso, no masivo, que demanda ámbitos más tranquilos y un mayor contacto con la naturaleza, ya sea para la realización de actividades deportivas o para la contemplación de un paisaje escasamente alterado por el hombre. Asimismo, se ha comenzado a valorar la naturaleza a partir de mecanismos institucionales de preservación (Bertoncello, 2006). En este contexto, se ha manifestado en el área la tendencia a adquirir segundas residencias como alojamiento turístico, ya sea para uso en los meses estivales o en los fines de semana. Mantero (2003) ha identificado a los usuarios del turismo en el balneario, determinando que en verano proceden en gran medida del área metropolitana de Buenos Aires y en los fines de semana del resto del año, de la ciudad de Mar del Plata y de turistas en tránsito desde dicha ciudad y desde Villa Gesell.

5 La Reserva de Biósfera es un modelo de área protegida impulsado desde 1984 y consiste en armonizar en una misma unidad de manejo, la conservación de los ecosistemas y el desarrollo de actividades productivas. Su gestión se basa en una zonificación interna donde las diferentes zonas se destinan a diferentes objetivos: la zona núcleo, área de reserva estricta donde sólo se acepta la presencia del hombre en calidad de visitante o para realizar monitoreo ambiental, la zona de amortiguación alrededor de la anterior y la zona de transición. Estas últimas son áreas de reserva no estricta, permiten la ocupación y actividad humana siempre que sean ordenadas (Burkart et al., 1995).

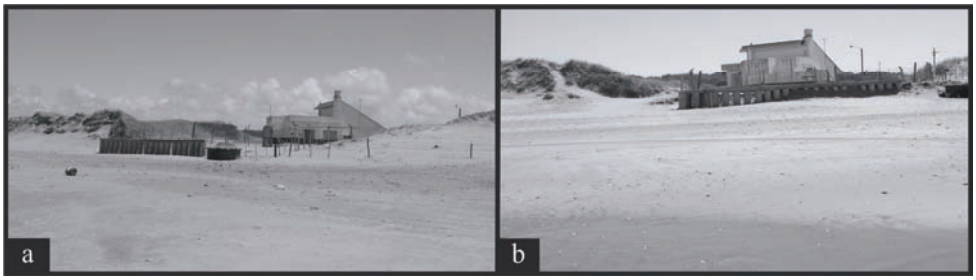

FIGURA 6. Vivienda con alto riesgo de ser afectada por la erosión costera. Puede observarse la defensa realizada por su propietario. Años: a) 2004 y b) 2006, desde la línea de marea baja.

4.5. Rol de los actores sociales involucrados

Los actores sociales son los agentes reales de acción en la sociedad, que toman y ejecutan decisiones que van configurando la realidad a través del tiempo. Representan a un universo más amplio que puede estar involucrado o no, directa o indirectamente, en la acción. Al ser parte de la base social, determinada por la dinámica estructural socio-económica, son definidos por ella y actúan bajo ciertas condiciones étnico-culturales, políticas y territoriales, dentro de un ámbito territorial local (Pirez, 1995). Puede considerarse que estos agentes poseen capacidad de acción sobre el ambiente y la sociedad, sobre el espacio y que actúan de acuerdo a su posición social e influenciados por los procesos económicos, sociales, culturales, territoriales, políticos.

Partiendo de esta conceptualización se ha realizado una caracterización de los actores intervinientes que se han detectado en esta problemática particular:

• La primera categoría a analizar son los propietarios del suelo particulares, para quienes la propiedad constituye un bien de uso. Para visualizar la posición que tomaron ante la problemática se han realizado entrevistas a vecinos de la localidad, aunque no ha sido posible contactar directamente a los damnificados que efectivamente perdieron su propiedad.

A partir de las entrevistas y de lo observado en la prensa, se deduce la gran preocupación e indignación con el poder político por la falta de respuestas durante tantos años, ya que han realizado innumerables reclamos a la municipalidad y recursos de amparo sin obtener respuestas concretas. Aunque las autoridades municipales desde el discurso entendían el reclamo, la provincia no iniciaba la ejecución de obras de defensa por falta de presupuesto. Recién en la actualidad han logrado que se ejecuten obras de defensa de mayor envergadura, las cuales han traído cierta tranquilidad a la población, a quienes las grandes obras ingenieriles se les presentan como las salvadoras de la problemática.

En el caso de las personas que han perdido lotes o alguna vivienda, de acuerdo a los entrevistados, las autoridades provincial y municipal no han resuelto sus reclamos en cuanto a indemnización. Muchos propietarios de lotes eran residentes de Coronel Vidal, cabecera del partido, se dedicaban a actividades agropecuarias y no eran visitantes del balneario, por lo tanto al desconocer la problemática, no realizaron presentaciones legales. Con respecto a las viviendas que ya estaban construidas y eran amenazadas por el mar (y que quedaron bajo el agua), las mismas eran desmanteladas (Merlotto, 2007).

• En cuanto a las empresas urbanizadoras que realizaron el loteo y asumieron el papel de productores directos del espacio, al poseer una racionalidad empresarial de

maximización de los beneficios, quisieron aprovechar toda la tierra disponible y cuanto mayor la cercanía al mar, mayores serían las ganancias obtenidas. Tanto es así que, sin prever que la problemática se agudizaría (o sin darle importancia), cuando los lotes que se vendían se habían perdido por el retroceso de la línea de costa, entregaban otro lote al comprador (Fundación CEPA, 1983). Ello demuestra el desinterés general por el lugar y la sola consideración del espacio como bien de cambio, un bien al que habría que sacarle el mayor provecho posible sin tener en cuenta las potenciales repercusiones ambientales presentes y futuras.

• Otra categoría de actores está conformada por la Municipalidad del Partido de Mar Chiquita. Desde principios de los años ochenta, ésta ha mostrado un creciente interés por el área debido al gran atractivo turístico que representaban sus características naturales, asociado a la presencia de la albufera. Asimismo también puede evidenciarse su predisposición a aportar soluciones al problema de la erosión, cuando ofreció una importante colaboración para la ejecución de las defensas costeras (Lagrange, 1993). Sin embargo, un municipio dedicado predominantemente a la actividad agroganadera y con otros objetivos económicos, no poseía fondos ni posibilidad de financiación para las obras que necesitaba el balneario. Y en el caso de poseerlos, la población rural del interior no estaba interesada en invertir en el sector costero, teniendo como principal eje económico al campo.

A partir del año 1982 comenzaron a realizarse estudios en la albufera Mar Chiquita, los cuales recibieron apoyo de la municipalidad. Durante el año 1991 se realizó el Documento de Base Pautas para una Planificación Preventiva del Parque Atlántico Mar Chiquita, donde se identificaron problemas ambientales y se efectuaron una planificación y una zonificación para alcanzar un desarrollo sustentable del área (Fundación CEPA-Municipalidad de Mar Chiquita, 1991). Desde el año 2000, fueron en aumento las iniciativas y presión ejercida sobre el gobierno provincial para lograr la realización de obras de defensa costera, así como también la realización de obras de mantenimiento y mejoramiento de la zona por parte del municipio.

• Por último, se ha considerado al estado provincial como otro de los actores sociales involucrados, el cual representa a la administración pública al igual que la categoría anterior. A través de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, la misma ha tenido escasa participación en el cuidado y mantenimiento del balneario hasta los años ochenta. Desde la década del noventa ha tenido una mayor presencia en el área y sobre todo en la actualidad, con el proyecto en ejecución comentado anteriormente.

Con respecto a la temática de lotes y viviendas perdidos, en el año 1984 la Asesoría General de Gobierno de la provincia emitió el expediente Nº 2.406-741 donde resalta un dictamen referente al problema en el balneario (Lagrange, 1993). En el mismo se declara tener conocimiento del importante retroceso de la línea de ribera por efecto de la erosión marítima, de la afectación de lotes y viviendas y planteó ejecutar un proyecto de defensa y recuperación de las playas, con la construcción de 5 espigones (los realizados a partir de 1991). Sin embargo, como se estimó que con dicha obra aumentaría la superficie de playa, se previó la posibilidad de reclamos por parte de los propietarios damnificados. Basándose en el Artículo Nº 2.572 del Código Civil, el cual establece que pertenece al estado el aluvión depositado en las riberas del mar o de los ríos navegables, se determinó la propiedad fiscal sobre los terrenos que se formarían por las obras que ejecuten. Además, se estableció que el derecho de propiedad de los inmuebles desaparecidos por efectos de la erosión se había extinguido de manera absoluta, de acuerdo al Artículo Nº 2.604 del Código Civil, el cual enuncia que el derecho de propiedad se extingue de manera absoluta por la destrucción o consumo total de la cosa que estaba sometida a él (Zavalía, 1998).

Asimismo, se recomendó confeccionar un plano ajustado a la realidad previamente a la ejecución de las obras, el cual fue realizado en el año 1985 por el municipio y aún se encuentra vigente en la actualidad.

Con este expediente la provincia prácticamente se aseguró por un lado, la ausencia de reclamos y acciones legales por parte de los damnificados que ya habían perdido sus propiedades. Paralelamente, se protegió legalmente de la posibilidad de acciones futuras frente a una eventual recuperación de las mismas por las obras, hecho que no ocurrió como se ha visto, sino más bien todo lo contrario, continuaron desapareciendo lotes.

4.6. Estado actual de la problemática

En julio del año 1998, la provincia de Buenos Aires sancionó la Ley Nº 12.122 declarando a las costas del litoral marítimo del partido de Mar Chiquita como zona de emergencia dada la magnitud del fenómeno de erosión marítima. Además, afirmó la disposición a ejecutar obras destinadas a atenuar el fenómeno especialmente en el Balneario Parque Mar Chiquita y a realizar estudios y convenios con universidades y/o centros de investigación.

Actualmente, numerosos lotes y viviendas se encuentran en una importante situación de riesgo dada su proximidad a la línea de costa. En la figura 6, puede observarse una vivienda ubicada sobre la calle Beltrán entre Guiraldes y Monteagudo que presenta un muy alto riesgo. El propietario construyó la estructura hacia el mar, en la parte trasera de la misma, ya que durante las sudestadas la marea alcanza su vivienda (Merlotto, 2007). Otras viviendas se hallan protegidas por defensas costeras, aunque algunas de ellas se encuentran muy cercanas a la línea de pie de médano o acantilado.

Frente a la situación descrita, en el año 2004 el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Mar Chiquita sancionó la Ordenanza Nº 010/2004, la cual suspendió por 180 días la aprobación de toda obra edilicia, la creación o modificación de una existente y la construcción de cercos en lotes para las parcelas aledañas a la costa atlántica de todo el partido. Desde entonces, en sucesivas oportunidades se sancionaron ordenanzas similares con vigencia en la actualidad. Este hecho explicaría que la construcción de la vivienda sobre la calle Funes entre Beltrán y la costa (Figura 3 c) se encuentre paralizada.

Las defensas costeras que se están ejecutando han favorecido la acumulación de arena al sur de las mismas. En uno de los sectores, durante el verano 2006-2007 la mayor extensión de la playa ha permitido la instalación de carpas y sombrillas para alquiler, actividad que no se había realizado con anterioridad en el balneario y que se ha planificado ampliar para la próxima temporada estival (Merlotto, 2007).

5. Conclusiones

Los acontecimientos ocurridos durante la primera mitad del siglo XX y principalmente luego de la crisis de la década del treinta, permitieron el surgimiento del balneario a partir de la transformación de tierras rurales en urbanas en un momento histórico de gran expansión del mercado inmobiliario.

Los vacíos dejados por la legislación sobre la urbanización de áreas litorales junto a una racionalidad económica de maximización de los beneficios de los actores sociales predominantes, constituyeron factores que favorecieron la fundación del balneario sobre la línea de pleamares extraordinarias. Como consecuencia se produjo la ocupación de la franja costera, hecho que ocasionó importantes repercusiones socio-económicas y alteró el comportamiento natural del ambiente costero.

El relegamiento sufrido por el área costera del partido y especialmente por el área de estudio, se evidencia en el escaso desarrollo de la infraestructura de servicios y en la demora en la ejecución de defensas costeras que proporcionaran una solución a largo plazo.

Si bien los actores sociales con cierto poder manifestaron su interés sobre el ambiente litoral, éste permaneció postergado hasta los años ochenta por parte del municipio, más interesado por la actividad económica dominante, la rural y la atención de las demandas de los sectores involucrados en la misma. Este hecho demoró la adaptación del espacio creado por la economía agroexportadora a un espacio que se ajuste a la nueva actividad, el turismo. A pesar de que los propietarios de los inmuebles llevaron a cabo diversos reclamos, recién fueron escuchados en los últimos años, cuando el municipio comenzó a mostrarse más interesado en el desarrollo del balneario frente a su potencial desarrollo turístico y a la designación del área como Reserva de Biósfera. Además, la escasa respuesta del gobierno provincial hasta hace pocos años, incumplía la ley provincial de emergencia por erosión marítima sancionada en el año 1998.

En cuanto a la importancia de las implicancias socio-económicas del proceso erosivo, éstas han sido de gran magnitud debido a la cuantía de los lotes y viviendas perdidas, afectando no sólo a los propietarios de los inmuebles sino también al municipio. Asimismo, se considera importante la influencia del deterioro paisajístico de las playas en el desarrollo del turismo de sol y playa, actividad que beneficiaría al conjunto de la población.

En cuanto al resarcimiento económico a los damnificados, a pesar del expediente provincial que estableció la extinción del derecho de propiedad sobre los inmuebles desaparecidos por el retroceso de la línea de costa, se considera que el estado tiene la responsabilidad de realizar las obras necesarias para reducir los efectos e intensidad del proceso erosivo, ya que permitió el loteo y la construcción sobre terrenos susceptibles de ser afectados por el mismo. Además, los compradores de los inmuebles no tenían la obligación de conocer los problemas ambientales que podían afectarlos. Se estima que frente a esta situación, el estado ya sea municipal o provincial debería informar a la población sobre las mismas. Por ello, se considera acertada la sanción de la ordenanza que ha suspendido las construcciones en la franja aledaña a la costa por parte de la municipalidad, a pesar de que debió hacerlo varios años atrás.

Según la tendencia actual de la actividad turística, el balneario se perfila debido a su gran diversidad natural y al posible crecimiento y valorización estética de sus playas, como un destino a nivel regional, aunque aún se encuentre en una etapa de desarrollo inicial pero poseedor de un gran potencial. Frente a esta posibilidad, se recomienda realizar un plan integral de manejo y uso de los recursos, de acuerdo a las actividades permitidas en una Reserva de Biósfera. Asimismo, se debe dar especial atención al tipo de infraestructura y construcciones balnearias a ejecutar a fin de evitar nuevos problemas ambientales y amortiguar los que ya se han manifestado.

Agradecimientos. Se agradece a la MSc. Rosana Ferraro por sus sugerencias y comentarios. Al Secretario de la Delegación Municipal del Balneario Parque Mar Chiquita, al Arq. Mauricio Marcus, al Ing. R. Sciarrone y a la Secretaria de la Inmobiliaria Palumbo por la información y material proporcionados durante las entrevistas.

Bibliografía

ALTERINI, A.A. (1993): *Derechos de las obligaciones*. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, pp. 216-287.

AZZANESI, J.C. (2004): *Orígenes del Partido de Mar Chiquita. Sus pueblos e instituciones*. Departamento de Publicaciones e Impresos, Ministerio de Economía. Buenos Aires, 305 pp.

BARRAGÁN, J.M., DADON, J.R., MATTEUCCI, S.D., BAXENDALE, C., RODRÍGUEZ, A. y MORELLO, J., 2003: «Preliminary basis for an Integrated Management Program for the Coastal Zone of Argentine», en *Coastal Management*, nº 31, pp. 55-77.

BERTONCELLO, R. (1992): «Configuración socio-espacial de los balnearios del Partido de la Costa (Provincia de Buenos Aires)», en *Territorio*, nº 5, pp. 18-55.

BERTONCELLO, R. (2006): «Turismo, territorio y sociedad. El mapa turístico de la Argentina», en *América Latina: cidade, campo e turismo*. CLACSO. San Pablo, pp. 317-335.

BOUVET, Y., DESSE R., MORRELL P. y VILLAR, M.C. (2005): «Mar del Plata (Argentina): la ciudad balnearia de los porteños en el Atlántico suroccidental», en *Investigaciones Geográficas*, nº 36, pp. 61-80.

BURKART, R., MORELLO, J. y MARCHETTI, B. (1995): «Las áreas protegidas en el tercer milenio», en *El futuro ecológico de un continente. Una visión prospectiva de la América Latina. Fondo de Cultura Económica,* nº 79, pp. 325-351.

DADON, J.R., CHIAPPINI, G. y RODRÍGUEZ M.C. (2002): «Impactos ambientales del turismo costero en la provincia de Buenos Aires». *Gerencia Ambiental*, nº 9, 88, pp. 552-560.

FUNDACIÓN CEPA (1983): «El pago de la Mar Chiquita», en *Revista Ambiente*, nº 37, pp. 60-72.

FUNDACIÓN CEPA y MUNICIPALIDAD DE MAR CHIQUITA (1991): *Documento de Base Pautas para una Planificación Preventiva del Parque Atlántico Mar Chiquita*. Mimeo. La Plata, 53 pp.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1913): *Ley Nº 3.487*. La Plata.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1939): *Ley Nº 4.739*. La Plata.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1977): *Decreto-Ley Nº 8.912.* La Plata.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1987): *Ley Nº 10.391.* La Plata.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1998): *Ley Nº 12.122.* La Plata.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1999): *Ley Nº 12.257.* La Plata.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (2006): *Decreto Nº 3.202.* La Plata.

INDEC (2001): *Censo Nacional de Población y Vivienda*. Buenos Aires.

ISLA, F.I. (1990): «Tendencias litorales y transversales de transporte en playas y boca de marea: Mar Chiquita, Buenos Aires», en *Revista de la Asociación Argentina de Mineralogía, Petrología y Sedimentología,* nº 21, 1/4, pp. 75-87.

ISLA, F.I. (1994): *Evaluación del deterioro de playas causado por el temporal del 24 de junio de 1994*. Honorable Concejo Deliberante, Municipalidad de Pinamar. Mar del Plata (inédito), 18 pp.

ISLA, F.I. (1997): «Seasonal behaviour of Mar Chiquita tidal inlet in relation to adjacent beaches, Argentina», en *Journal of Coastal Research*, nº 13, 4, pp. 1221-1232.

ISLA, F.I. y FASANO, J.L. (1987): «Arenas litorales de la provincia de Buenos Aires: recurso minero o recurso ambiental», en *Actas del Décimo Congreso Geológico Argentino, vol. 1*. San Miguel de Tucumán, pp. 79-82.

ISLA, F.I. y VILLAR, M.C. (1992): *Ambiente costero. Pacto ecológico*. UNMdP-Senado de la Provincia de Buenos Aires (inédito), 24 pp.

ISLA, F., JUÁREZ, V., CORTIZO, L., BÉRTOLA, G. y FARENGA, M. (1998a): «Invucobo: Inventario de la Vulnerabilidad costera bonaerense», en *V Jornadas Geológicas y Geofísicas Bonaerenses, vol. 2*. Mar del Plata, pp. 17-124.

ISLA, F.I., BÉRTOLA, G.R., FARENGA, M.O., SERRA, S.B. y CORTIZO, L.C. (1998b): «Villa Gesell: un desequilibrio sedimentario inducido por fijaciones de médanos», en *Asociación Argentina de Sedimentología Revista*, nº 5, 1, pp. 41-51.

JUÁREZ, V. y ISLA, F. (1999): «Evolución histórica del núcleo urbano de Villa Gesell», en *Revista Geográfica*, nº 125, pp. 49-60.

JUÁREZ, V., CORTIZO, L. e ISLA, F. (2001): «Evolución urbana del sector costero sur de General Pueyrredón», en *Revista Geográfica* nº 129, pp. 143-156.

LAGRANGE, A. (1993): *Mar, playas y puerto. Una visión diferente*. Fundación Bolsa de Comercio. Mar del Plata, pp. 389-438.

MANTERO, J.C. (2003): *Puesta en valor turístico-recreacional de Mar Chiquita. Anexo Documento Nº 1 para el documento de base del taller del Proyecto de Cooperación entre Reservas de Biósfera*

Costeras de Argentina, Brasil y Uruguay. Programa MAB UNESCO, 4 pp.
MARCOMINI, S.C. y LÓPEZ, R.A. (1997): «Influencia de la urbanización en la dinámica costera, Villa Gesell, provincia de Buenos Aires, República Argentina», en *Asociación Argentina de Sedimentología Revista*, nº 4, 2, pp. 79-96.
MERLOTTO, A. (2007): *Erosión costera en el Balneario Parque Mar Chiquita. Evolución, causas e implicancias socio-económicas*. Tesina de Licenciatura (inédita). Departamento de Geografía, Facultad de humanidades, UNMdP. Mar del Plata, 135 pp.
MUNICIPALIDAD DE MAR CHIQUITA (2004): *Ordenanza Nº 010.* Coronel Vidal.
ORENSANZ, A. (1986): *Orígenes de Santa Clara del Mar y otras localidades*. Talleres Gráficos Talgraf. Buenos Aires, 506 pp.
PÍREZ, P. (1995): «Actores sociales y gestión de la ciudad», en *Ciudades,* nº 28, pp. 8-14.
SCHNACK, E.J., ALVAREZ, J.R. y CIONCHI, J.L. (1983): «El carácter erosivo de la línea de costa entre Mar Chiquita y Miramar, provincia de Buenos Aires», en *Actas del Simposio Oscilaciones del Nivel del Mar Durante el Último Hemiciclo Deglacial en la Argentina*. Mar del Plata, pp. 118-130.
VALLES, M. (2000): *Técnicas de investigación social*. Ed. Síntesis. Bs. As., pp. 179-182.
VENANCIO, U. (1951): *Balneario Parque Mar Chiquita*. Folleto de loteo. Pecoraro Hnos SRL Impresiones. Buenos Aires.
VILLAR, M.C., BOCERO, S., MORRELL, P., CÓCCARO, J.M., SALCICCIA, D. y PIVETTA, R. (1993): «Mar Chiquita: un partido con ámbitos desarticulados», en *Primeras Jornadas Platenses de Geografía*. La Plata, pp. 357-364.
ZAVALÍA, V.P. (1998): *Código Civil de la República Argentina*. Zavalía. Buenos Aires.