

Playas privadas al Sur de Mar del Plata: pérdida de sentido público en un paisaje de invención estatal

Por Guillermo Cicalese (*)

El 24 de Abril de 1970 la Corte Suprema de Justicia de la Nación fallaba en la causa N°65.345 que por años habían seguido los descendientes del fundador de Mar del Plata contra la Provincia de Buenos Aires a favor de “Carboni de Peralta Ramos, María G. y otros,” siéndole otorgado el extenso territorio que se encontraba en litigio. Los límites de esa propiedad encierran una amplia franja litoral contigua a la ribera de una superficie de 102 hectáreas, prolongándose por un contorno costero de aproximadamente 5 km desde al Faro Punta Mogotes hasta el paraje conocido como Los Acantilados. De esta forma, el máximo tribunal judicial creaba de hecho y por derecho en las orillas continentales una situación un tanto inédita: el paisaje geográfico reconocido popularmente como playa marítima quedaba bajo la posesión de un particular.

La propiedad a la que hacemos referencia se encuentra en el área denominada Ensenada de Mogotes, linda a una pequeña bahía de una región litoral más amplia sobre la cual se ha montado históricamente un paisaje artificial que aún subsiste en buena medida. Esta segunda naturaleza se ideó y construyó durante la década del 30 sobre un escenario original de médanos movedizos, mediante una prolongada inversión pública en dinero, personal y técnicas que empleó el Ministerio de Asuntos Agrarios con base en el vivero Florentino Ameghino de Miramar, centro de conocimientos que procedió a la manera de una estación experimental a campo abierto. El resultado fue una forestación inducida de pinos, eucaliptus y arbustos (tamariscos y acacias) que enmarcaban extensas playas salvajes, a la que se agregaba una ruta ribereña trazada como un *parkways* criollo, reproducida a imagen de las estadounidenses que llevaban turistas de las grandes ciudades del Nordeste a los balnearios atlánticos. Se trataba de los típicos caminos hacia la costa que los urbanistas de moda por esa época decían que si no llevasen a ningún lado serían igualmente agradables de ser transitados, por el sólo hecho de circular por ellos y el panorama que se abría ante los ojos del viajero.

El paisaje de arenas, cantos rodados, acantilados y dunas arboladas rápidamente sería sujeto por la compañía, que los descendientes del fundador de la ciudad habían conformado, a una intensa explotación minera que la industria de la construcción explosiva y floreciente de Mar del Plata demandaba tenazmente en la década del 70. Las canteras en numerosas ocasiones generaron una destrucción de los perfiles naturales de la playa que incluso en las extracciones tierra adentro socavaron y llevaron al derrumbe de los médanos fijados por las tramas vegetales sembradas tan laboriosamente en el pasado.

Los herederos de la familia Peralta Ramos crearían para gestionar las tierras la compañía Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria que presentaría sucesivamente dos proyectos muy ambiciosos de urbanización, uno en 1973 y el otro en 1991. Sólo de forma muy limitada se cumplió el último con alojamientos y unidad balnearia en la orilla derecha del Arroyo Corrientes conocido hoy como “La Reserva. *Terrace and Beach Club*”. Luego de las prohibiciones emitidas a partir de 1985 por un conjunto de decretos provinciales con respecto a la extracción de arenas en el Partido de General Pueyrredón y otros costeros, el territorio quedó reducido al aprovechamiento de balnearios mediante locatarios de la Sociedad.

El segundo proyecto que mencionamos fue presentado en asociación con una de las constructoras más poderosas del país, y se trataba de un megaproyecto de urbanización exclusiva entre la ruta y la rompiente, copiando el modelo de los *countries* y barrios cerrados que por la década del 90 brotaban en torno a las metrópolis argentinas a sotavento del consenso neoliberal. Eran tiempos donde abiertamente comienzan a hegemonizar la organización del espacio los agentes privados impulsados bajo las lógicas de mercado. Ya geógrafos españoles y franceses habían sentado un principio rector que explicaba la localización de estos grandes emprendimientos turísticos que avanzaban sobre las costas vírgenes del Mediterráneo y el Caribe siguiendo el rumbo de los *Club Méditerranée*. Es que imperiosamente su exclusividad social, su demanda por parte de capas sociales medias a altas estaba fundada en el atributo de privacidad del lugar logrado por la dificultad para acceder de “los otros” a esos sitios. El principio podría enunciarse como una relación indirecta: a más exclusividad menos acceso.

Atendiendo a este principio, no es extraordinario entonces que a partir de que se instalan balnearios y medios recreativos que se ofertan a un segmento de buen poder adquisitivo, los problemas de acceso se hayan sucedido desde hace casi tres decenios hasta la actualidad. En cada temporada estival se exteriorizan demandas y generan encontronazos entre turistas que desean pasar hacia la playa y los guardias de los balnearios allí radicados. El acceso se ve además obstaculizado por la falta de bajadas públicas apropiadas hacia el mar para llegar, a más complicación a un extensión de arena reducida que se encuentra en franco deterioro. Esta evidente restricción de la naturaleza que antes de definirse el litigio no se constituía en un factor determinante, hoy exhibe un riesgo palpable de extinción de la geografía física que sustenta el paisaje.

Desde principios de la década del 80 investigadores del Centro de Geología de Costas y del Cuaternario de la Universidad Nacional de Mar del Plata, y registros periódicos más recientes relevados por el Departamento de Obras Marítimas Bonaerense advertían con cartografías muy expresivas sobre series temporales que daban

cuenta año a año del impresionante retroceso de la línea de ribera con foco en la Playa San Carlos. En esos informes y artículos se describía como la zona había cambiado sus balances sedimentarios y estaba expuesta a un ciclo de abrasión marina que afectaba mayormente a la porción sur, no así a la otra mitad enfrentada al banco de pescadores que no parece tan expuesta al estropicio visible que sí se observa sobre todo desde la bajada frente al barrio San Jacinto hasta Los Acantilados.

A partir de la década que se inicia en los 2000, el proceso erosivo muestra una realidad más acuciante: hemos visto a las sociedades de fomento de acción colectiva más arraigada y tradicional en la política local sumarse una serie de actores sociales inexistentes en los 90. Ahora hacen escuchar su voz organizaciones ecologistas, blogs e intersticios verdes, asambleas, asociaciones de deportistas de mar y los locatarios de unidades balnearias que junto a turistas y vecinos reclaman a los entes estatales obras de defensa por la desaparición de la playa, destrucción que llega al punto de poner en peligro la misma Ruta Interbalnearia n°11. Como respuesta luego de cambios substanciales en el plan primigenio de intervención con una cooperación conflictiva de parte de distintos actores en la decisión final, se comenzaron a ejecutar obras mixturando una modalidad de defensa dura tradicional y otra novedosa mediante arrecifes artificiales que ha derivado en la formación de una playa en el extremo sur de la Ensenada, a pesar de que los trabajos en la obra han tenido cierta irregularidad.

Sin embargo, llevar registro de la dinámica de un fenómeno natural es una cosa, pronosticar es otra bastante más compleja, pero aún más lo es interponerse para cambiar la estructura de la realidad y revertir tendencias. A las fuerzas naturales las conforman una heterogeneidad de factores que hay que explorar, descubrir y medir en su totalidad, la geomorfología marina no es una excepción conllevando un grado de incertidumbre intermedia que puede ante determinadas situaciones convertirse en alta. El hecho de que se formen campos de arena por imposición de alguna defensa como piedraplenes en la base de las barrancas, espigones o arrecifes artificiales no asegura que deriva abajo la corriente no produzca estragos, ni tampoco la estabilidad de los campos originados.

Pero ante la intervención estatal subsiste un escollo de orden político y jurídico irresuelto: si la fabricación de nuevas playas las hace el Estado que aporta un monto de inversión aproximado de 40 millones de pesos con una recuperación probable final de 110.000 m² de arena, la pregunta que se impone es: ¿esos nuevos terrenos aluvionales ganados al mar no deberían pasar según disposiciones del Código Civil a integrar el dominio público provincial y eventualmente a constituirse en unidades fiscales bajo el usufructo del municipio?

En forma reciente el Concejo Deliberante ha vuelto a dictar una ordenanza⁽¹⁾ para garantizar los pasos públicos y renegociar los acuerdos que antes se habían firmado entre la Gobernación, el Municipio y la Sociedad Playas del Faro SAI, controversia que no parece encontrar solución desde hace años y que hemos intentado comprender por el principio antes enunciado. La cuestión quizás radica no tanto en la falta de normas sino en su singular aplicación y continuidad. En esa reglamentación se establece que no se autorizarán nuevas subdivisiones con destino a venta de fracciones como tampoco construcciones hasta tanto se cumpla la ordenanza. No obstante, la Ordenanza 8434-1991 que fijó indicadores para el complejo turístico presentado en los 90 se mantiene vigente, si bien su plazo era de tres años para que la Sociedad cumpla con las obligaciones que le correspondían, un encadenado de cinco ordenanzas sucesivas (9423/1994, 10.923/1997; 12795/1999; 17.019/2005 y 20.218/2011) fueron prorrogando los vencimientos.

Lo que salta a la vista es que las prórrogas continuadas permitieron la persistencia de una legislación específica que años atrás se aprobó para un “proyecto particularizado” dejando de lado disposiciones de ordenamiento territorial nacionales y provinciales, pero ahora estas prórrogas cumplieron la función de habilitar a Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria para la venta de terrenos ribereños a empresas particulares. La adquisición de terrenos subdivididos por particulares provocará una real ampliación del núcleo urbano sin las previsiones que establece la Ley de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley 8912/77), entre ellas la de dejar una franja contigua al mar de 100 metros de ancho libre y pública a contar desde el pie del acantilado o médano “... que se cederá gratuitamente al fisco de la Provincia, ... (Art.58)”.

La costosa inversión pública que enriqueció la geografía física de esta región litoral, la reinterpretación y flexibilización de las reglas que se propiciaron desde los niveles del Estado contribuyeron en tiempos pasados y aún más en el presente no sólo a la fabricación de campos de arena, un entorno vegetal apropiado y al ineludible resguardo de obras de infraestructura; sino también a dar un fuerte valor económico a negocios y bienes inmobiliarios en un territorio socialmente crítico y frágil por naturaleza.

(1) Expte. 1920-AM-12 (14ta Sesión Pública Ordinaria - 25 de Octubre de 2012). Estableciendo régimen para las servidumbres administrativas de paso para el uso público y el interés público, en la franja costera ubicada entre Punta Cantera y el paraje Los Acantilados.

La Ciudad y La Zona

Una mirada sobre un tema complejo

Playas privadas al sur: pérdida de sentido público en un paisaje de invención estatal

por Guillermo Cicalese (*)

El 24 de Abril de 1970, la Corte Suprema de Justicia de la Nación fallaba en la causa N°65.345 que por años habían seguido los descendientes del fundador de Mar del Plata contra la Provincia de Buenos Aires, a favor de "Carboni de Peralta Ramos, María G. y otros," siéndole otorgado el extenso territorio que se encontraba en litigio. Los límites de esa propiedad encierran una amplia franja litoral contigua a la ribera, de una superficie de 102 hectáreas, prolongándose por un contorno costero de aproximadamente 5 km desde el Faro Punta Mogotes hasta el paraje conocido como Los Acantilados. De esta forma, el máximo tribunal judicial creaba de hecho y por derecho en las orillas continentales una situación un tanto inédita: el paisaje geográfico reconocido popularmente como playa marítima, quedaba bajo la posesión de un particular.

La propiedad a la que hacemos referencia se encuentra en el área denominada Ensenada de Mogotes, linda a una pequeña bahía de una región litoral más amplia, sobre la cual se ha montado históricamente un paisaje artificial que aún subsiste en buena medida. Esta segunda naturaleza se ideó y construyó durante la década del '30, sobre un escenario original de médanos movedizos. El resultado fue una forestación inducida de pinos, eucaliptos y arbustos (tamariscos y acacias) que enmarcaban extensas playas salvajes, a la que se agregaba una ruta ribereña trazada como un parkways criollo, reproducida a imagen de las estadounidenses que llevaban turistas de las grandes ciudades del Nordeste a los balnearios atlánticos.



tampoco la estabilidad de los campos originados.

Pero ante la intervención estatal subsiste un escollo de orden político y jurídico irresuelto: si la fabricación de nuevas playas las hace el Estado que aporta un monto de inversión aproximado de 40 millones de pesos con una recuperación probable final de 110.000 m2 de arena, la pregunta que se impone es: ¿esos nuevos terrenos aluvionales ganados al mar, no deberían pasar según disposiciones del Código Civil a integrar el dominio público provincial y eventualmente a constituirse en unidades fiscales bajo el usufructo del municipio?

En forma reciente el Concejo Deliberante ha vuelto a dictar una ordenanza para garantizar los pasos públicos y renegociar los acuerdos que antes se habían firmado entre la Gobernación, el Municipio y la Sociedad Playas del Faro SAI, controversia que no parece encontrar solución desde hace años y que hemos intentado comprender por el principio antes enunciado. La cuestión quizás radica no tanto en la falta de normas sino en su singular aplicación y continuidad. En esa reglamentación se establece que no se autorizarán nuevas subdivisiones con destino a venta de fracciones como tampoco construcciones hasta tanto se cumpla la ordenanza. No obstante, la Ordenanza 8434-1991 que fijó indicadores para el complejo turístico presentado en los '90 se mantiene vigente, si bien su plazo era de tres años para que la Sociedad cumpla con las obligaciones que le correspondían, un encadenado de cinco ordenanzas sucesivas fueron prorrogando los vencimientos. Lo que salta a la vista es que las prórrogas continuadas permitieron la persistencia de una legislación específica que años

Los herederos de la familia Peralta Ramos crearían para gestionar las tierras la compañía Playas del Faro Sociedad Anónima Inmobiliaria que presentaría sucesivamente dos proyectos muy ambiciosos de urbanización, uno en 1973 y el otro en 1991. Sólo de forma muy limitada se cumplió el último, con alojamientos y unidad balnearia en la orilla derecha del Arroyo Corrientes conocido hoy como "La Reserva. Terrace and Beach Club". Luego de las prohibiciones emitidas a partir de 1985 por un conjunto de decretos provinciales con respecto a la extracción de arenas en el Partido de General Pueyrredon y otros costeros, el territorio quedó reducido al aprovechamiento de balnearios median- te locatarios de la Sociedad.

El segundo proyecto que mencionamos fue presentado en asociación con una de las constructoras más poderosas del país, y se trataba de un megaproyecto de urbanización exclusiva entre la ruta y la rompiente, copiando el modelo de los coun- tries y barrios cerrados que por la década del '90 brotaban en torno a las metrópolis argentinas a sotavento del consenso neo- liberal. Es que imperiosamente su exclu- sividad social, su demanda por parte de capas sociales medias a altas estaba fun- dada en el atributo de privacidad del lu- gar logrado por la dificultad para acceder de "los otros" a esos sitios. El principio po- dría enunciarse como una relación indi-

recta: a más exclusividad, menos acceso.

Atendiendo a este principio, no es ex- traordinario entonces que a partir de que se instalan balnearios y medios recreati- vos que se ofertan a un segmento de buen poder adquisitivo, los problemas de acce- so se hayan sucedido desde hace casi tres decenios hasta la actualidad. En cada temporada estival se exteriorizan de- mandas y generan encontronazos entre turistas que desean pasar hacia la playa y los guardias de los balnearios allí radica- dos. El acceso se ve además obstaculizado por la falta de bajadas públicas apropia- das hacia el mar para llegar, a más com- plicación a un extensión de arena reduci- da que se encuentra en franco deterioro. Esta evidente restricción de la naturale- za que antes de definirse el litigio no se constituía en un factor determinante, hoy exhibe un riesgo palpable de extinción de la geografía física que sustenta el paisaje.

Desde principios de la década del '80, in- vestigadores del Centro de Geología de Costas y del Cuaternario de la Universi- dad Nacional de Mar del Plata, y regis- tros periódicos más recientes relevados por el Departamento de Obras Maríti- mas Bonaerense advertían con cartogra- fías muy expresivas sobre series tempo- rales que daban cuenta año a año del im- presionante retroceso de la línea de riber- ra con foco en la Playa San Carlos. En esos informes y artículos, se describía cómo la zona había cambiado sus balances sedi- mentarios y estaba expuesta a un ciclo de abrasión marina que afectaba mayor- mente a la porción sur, no así a la otra mi- tad enfrentada al banco de pescadores que no parece tan expuesta al estropicio

visible que sí se observa, sobre todo, desde la bajada frente al barrio San Jacinto has- ta Los Acantilados.

A partir de la década que se inicia en los 2000, el proceso erosivo muestra una rea- lidad más acuciante: hemos visto a las so- ciedades de fomento de acción colectiva más arraigada y tradicional en la política local sumarse una serie de actores socia- les inexistentes en los '90. Ahora hacen escuchar su voz organizaciones ecologistas, blogs e intersitios verdes, asambleas, asociaciones de deportistas de mar y los locatarios de unidades balnearias que junto a turistas y vecinos reclaman a los entes estatales obras de defensa por la de- saparición de la playa, destrucción que llega al punto de poner en peligro la mis- ma Ruta Interbalnearia N°11. Como res- puesta luego de cambios substanciales en el plan primigenio de intervención, con una cooperación conflictiva de parte de distintos actores en la decisión final, se comenzaron a ejecutar obras mixturando una modalidad de defensa dura tradicio- nal y otra novedosa mediante arrecifes artificiales, que ha derivado en la forma- ción de una playa en el extremo sur de la Ensenada, a pesar que los trabajos en la obra han tenido cierta irregularidad.

Sin embargo, llevar registro de la diná- mica de un fenómeno natural es una cosa, pronosticar es otra bastante más comple- ja, pero aún más lo es interponerse para cambiar la estructura de la realidad y re- vertir tendencias. El hecho de que se for- men campos de arena por imposición de alguna defensa como piedraplenes en la base de las barrancas, espigones o arreci- fes artificiales no asegura que deriva aba- jo la corriente no produzca estragos, ni

trás se aprobó para un "proyecto parti- cularizado" dejando de lado disposiciones de ordenamiento territorial nacionales y provinciales, pero ahora estas prórrogas cumplieron la función de habilitar a Pla- yas del Faro Sociedad Anónima Inmobili- aria, para la venta de terrenos ribereños a empresas particulares. La adquisición de terrenos subdivididos por particulares provocará una real ampliación del núcleo urbano sin las previsiones que establece la Ley de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley 8912/77), entre ellas, la de dejar una fran- ja contigua al mar de 100 metros de ancho libre y pública, a contar desde el pie del acantilado o médano "... que se cederá gratuitamente al fisco de la Provincia, ... (Art.58)".

La costosa inversión pública que enri- queció la geografía física de esta región li- toral, la reinterpretación y flexibilización de las reglas que se propiciaron desde los niveles del Estado contribuyeron en tiempos pasados y aún más en el presente no sólo a la fabricación de campos de are- na, un entorno vegetal apropiado y al ineludible resguardo de obras de infraes- tructura; sino también a dar un fuerte va- lor económico a negocios y bienes inmo- biliarios en un territorio socialmente crítico y frágil por naturaleza ■

(*)Profesor en Geografía. Profesor de Teoría y Método de la Investigación Geográfica y del Seminario de Recursos Oceánicos. Grupo Instituciones de la Geografía. Departamento de Geografía. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata. ferdi6134@hotmail.com