

## **Urbanizaciones privadas en América Latina, los “guetos” del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa atlántica argentina.**

*Hernández, Facundo Martín<sup>1</sup>*  
*1- UNMdP/CEHAU/CONICET*

*“...El mundo de nuestros días es la obra maestra de una escuela artística que podríamos llamar capitalismo realista...”*  
*Úselo y tírelo, Eduardo Galeano*

### **Resumen:**

Las urbanizaciones privadas o empresariales son un síntoma del nuevo paisaje urbano que se construye en este siglo en Latinoamérica. Los procesos de segregación urbana ya no están limitados al estudio de los bolsones de pobreza, la autosegregación de las clases que se han beneficiado en el actual contexto de globalización neoliberal ha crecido sostenidamente desde la década de 1990. Las clases que consumen y los actores sociales producen estos espacios-guetos trasladan el modelo hacia las segundas residencias destinadas al turismo. La costa atlántica bonaerense argentina es un ejemplo claro sobre estos cambios que se manifiestan en el territorio, ya que esta región turística fue el pilar del turismo de masa desde mediados del siglo XX, hasta la crisis social y económica de fines del siglo XX.

### **Introducción:**

El presente trabajo se divide en dos partes: la primera es una reflexión y análisis de las nuevas formas urbanas privadas que surgen con mayor intensidad a fines del Siglo XX, y la autosegregación de las clases sociales de elite. La segunda parte es el estudio de caso seleccionado para analizar las urbanizaciones privadas recientes, que son los desarrollos urbanos empresariales turísticos en la costa atlántica argentina.

A partir de la década de 1990 América Latina se incorpora definitivamente al modelo neoliberal y su consecuente Globalización. Esto trajo como resultado la formación de un nuevo tipo societal y un modelo territorial basado en la exclusión, polarización y segregación socioespacial. En las ciudades latinoamericanas el descenso de la calidad de vida para las clases altas y media-altas se manifiesta por la degradación del ecosistema urbano, la saturación de la infraestructura de las redes de transporte y por la creciente inseguridad, entre otras. Las nuevas tecnologías de información y comunicación permitieron la expansión de nuevas periferias urbanas, ya no constituidas únicamente por la población más desfavorecida por el modelo socioeconómico imperante, sino por los beneficiarios del mismo.

Las nuevas urbanizaciones periféricas destinadas a las clases privilegiadas son producidas por los “desarrolladores urbanos”, actor social que invierte en tierras periurbanas “baldías” y las comercializa, previo acondicionamiento de la infraestructura urbana y de las características ambientales. A medida que crecen estas nuevas ofertas urbanas se amplían los asentamientos de emergencia en las periferias de las grandes y medianas ciudades, en algunos casos la “pobreza urbana” no está distante de la “abundancia urbana”. Esto nos lleva a pensar la ciudad como una manifestación de distintos contextos territoriales y temporales, donde surgen procesos contradictorios-dialécticos en espacios contiguos: bienestar-malestar, satisfacción-necesidad, calidad ambiental-degradación ambiental, privado-público.

La primera parte del presente trabajo tiene por objetivo analizar la nueva identidad territorial -la “guetización” de las clases altas y media altas- que implica este modelo de desarrollo urbano fragmentado, privado y empresarial. Para esto es necesario comprender el rol que cada uno de los actores sociales territoriales y extraterritoriales tiene en la producción de este espacio urbano. También es inseparable de los objetivos indagar sobre la

funcionalidad del modelo capitalista, en su fase actual, en la construcción de las contradicciones dialécticas ya señaladas.

La segunda parte del trabajo se desarrolla con el caso de estudio analizado sobre las urbanizaciones privadas que se expanden en la costa atlántica argentina, principalmente en la provincia de Buenos Aires. En este sector costero marítimo las ciudades construyen su territorio en función de la actividad turística, ya que fueron fundadas para tal fin. Toda actividad relacionada con el turismo, y su industria, es idealizada por los sectores político-administrativos -tanto en sus formas masivas y selectivas- como un factor de desarrollo local incuestionable. En el turismo exclusivo, selectivo o de masividades selectivas (Ordoqui, 2008) se reproduce el mismo modelo urbano privado empresarial que en las grandes y medianas ciudades. En la mayoría de los casos la creación de barrios privados en la costa atlántica responde a una forma específica de sociabilidad de un sector minoritario de la sociedad. Los mismos escenarios cotidianos, vivenciados por las clases sociales de elite, son trasladados a los sitios turísticos que frecuentan. Esto ya sea por la compra de parcelas y la construcción de casas temporarias o por el alquiler de las mismas.

A partir de este caso de estudio se planteó la siguiente hipótesis: *las urbanizaciones privadas en sitios turísticos costeros responden a una oferta impulsada por desarrolladores urbanos extraterritoriales y a una demanda-necesidad de las clases sociales altas y media-altas de reproducir sus formas de sociabilidad y apropiación del territorio que realizan en sus espacios cotidianos, más que a una necesidad de seguridad y protección de la “otredad”*. Los objetivos planteados en función de este supuesto son el análisis de las formas de ocio de las clases altas y media-altas que consumen y producen los espacios urbanos privados, y su manifestación en el territorio. Se indaga sobre la relación y los vínculos que existen entre estos barrios privados y countries y las comunidades locales, el impacto socioambiental y la existencia, o no, de un desarrollo local a partir de estas iniciativas –el llamado *efecto derrame*.

La metodología utilizada en el presente trabajo se basó en la compilación y análisis bibliográfico de los estudios realizados en Latinoamérica sobre urbanizaciones privadas, permanentes y temporarias. En el estudio de caso de las urbanizaciones privadas en la costa atlántica de la provincia de Buenos Aires se realizaron entrevistas a informantes claves estructuradas y semiestructuradas, análisis estadísticos y relevamientos de campo, y un seguimiento de los proyectos urbanos en marcha y de los planificados en este sector costero. Se trabajó con la normativa vigente sobre el ordenamiento territorial y regulación de este tipo de emprendimientos (códigos de ordenamiento territorial, de edificación, leyes, ordenanzas, etc.).

Por último, como un objetivo general, el trabajo pretende contribuir al debate sobre las nuevas formas urbanas privadas de autosegregación en América Latina, su funcionalidad y su extensión hacia áreas turísticas, el fin de estos emprendimientos y como construyen-destruyen territorialidades.

## ***I. Neoliberalismo y el “arribo” en América Latina***

El modelo que impera en la sociedad mundial está definido por la Globalización Neoliberal, y se le asignan tantos valores culturales, sociales, como económicos. Según James Petras este modelo implementa políticas económicas que tienen por objetivo: “...*la estabilización de precios y de las cuentas nacionales; la privatización de los medios de producción y de las empresas estatales; la liberalización de los flujos comerciales y de capital; la desregulación de la actividad privada y la austeridad fiscal (restricción del gasto público)*...” (Petras, 1997: 54). Lo económico en este modelo prima sobre las demás características, no porque el neoliberalismo no las considere -todo lo contrario-, sino que a través de la imposición de la lógica del *mercado globalizado*, como forma de existencia, lo social y cultural queda supeditado a las formas de constitución de las economías en todas sus

escalas territoriales. Así desde las economías familiares hasta las economías regionales, quedan limitadas en cuanto a su capacidad de decisión, ya que el mercado es un ente autárquico, por sobre cualquier intento de dominio político-social.

Desde nuestro punto de vista las dimensiones del neoliberalismo son siete:

1) La *dimensión filosófica* presenta como premisa fundamental al individuo, su libertad y el mercado. Aunque la única realidad concreta es el individuo, el neoliberalismo en esta dimensión tiene una concepción global del hombre, de la sociedad, de la naturaleza y de la historia. El funcionamiento del sistema permite el desarrollo de una filosofía de existencia que consiste en la prosecución de objetivos que se identifican con el equilibrio estable del individuo en la situación óptima de la economía de mercado. La crisis financiera y bursátil en los países centrales del capitalismo, y su impacto en los periféricos como Latinoamérica, es en cierta medida una expresión del alcance de lo sostenido: el desequilibrio económico conduce al desequilibrio emocional. La ruptura de la armonía mercado-bienestar se puede ver a fines del 2008 y comienzos del 2009 por las tensiones e incertidumbres que surgen en el ciudadano común latinoamericano observando la cotización de las bolsas locales, como si en ese espacio virtual -y tan ajeno- se le comunicara lo esencial para su existencia. Por lo tanto, se desarrolla una nueva estrategia comunicacional y cultural para hacer de presuntas “verdades” y “necesidades” una nueva fe de la sociedad y de sus propuestas de reformas, una utopía concreta de cambios frente a los problemas sociales.

2) La *dimensión ideológica* pretende a partir de una adhesión intelectual, moral y militante cambiar mentalidades, actitudes, valores y conductas sustituyéndolas por otras más aptas a los premios y castigos económicos del mercado, a la iniciativa individual, a la competencia. Los neoliberales no admiten en su diseño teórico, los efectos de desequilibrios o desajustes de índole social, ya que los consideran ajenos a la propia economía. Los conflictos socioterritoriales como las favelas en Brasil y los escuadrones de la muerte, la formación de narcodemocracias en Colombia y Perú, la exclusión de los pueblos originarios en Mesoamérica del proyecto de desarrollo, son dificultades propias del individuo o grupo que no supo adaptarse. La Escuela de Chicago durante la década de 1970 construyó las bases ideológicas del nuevo capitalismo, y en América Latina la implementación de las recetas del Consenso de Washington de 1985, desde fines de la década de 1980 y durante la década de 1990 afianzó esta posición de los diferentes gobiernos de la región.

3) La *dimensión política* es fundamental por la característica despolitizadora del modelo. El poder político no puede interferir en el proceso económico y no puede sustituir al mercado, ya que las decisiones de este último son exclusivamente económicas y sólo las extraeconómicas competen a las decisiones políticas. Por lo tanto debe despolitizarse la economía, es decir, que el Estado solamente debe establecer las reglas de juego y actuar como árbitro para garantizar en todo momento la libertad de mercado. Los estados latinoamericanos que siguieron este modelo, desregularon la actividad político-popular, controlando y suprimiendo los gremios -de larga tradición en todos los países de la región-, y criminalizando los movimientos sociales y los partidos políticos que se oponían a la instauración del “régimen” neoliberal.

4) La *dimensión social* se plantea a partir de la premisa liberal de que la sociedad no es una entidad distinta y superior a la simple suma de los intereses y de los intercambios individuales. Los ideólogos neoliberales hacen su crítica al “interés general” y al “bien común” señalando que ineficientes son para resolver las necesidades reales y concretas de los individuos. Niega la justicia social por considerarla contradictoria, con carga fiscal y con peso inflacionario. Los países latinoamericanos que mediante programas monetarios estabilizaron sus economías -mediante la fijación del valor de la moneda o la convertibilidad de la misma en un valor aproximado al dólar- son lo que más desigualdades generaron en el período de transformación por el ajuste y recorte del estado en gastos sociales. Esto sucedió,

principalmente, en las sociedades industriales de la región, que perdieron competitividad por la nueva política de cambio.

5) La *dimensión económica* está basada en un determinismo económico, a partir de una ley esencial: “la ley de la oferta y la demanda”, ya que la base material de la sociedad es la economía y el crecimiento económico es la meta fundamental para garantizar la libertad. El capital se transforma en la verdadera fuente de poder y es el factor multiplicador de la producción, por cuanto permite obtener una mayor productividad con la inversión tecnológica. El mercado de tierras urbanas en Latinoamérica es un caso útil para especificar el alcance del neoliberalismo como determinismo económico. El crecimiento de urbanizaciones empresariales se debe a procesos de capitalización sobre tierras baldías o en desuso, esto es a través de inversiones tecnológicas en cuanto la provisión de servicios urbanos, mediáticos de última generación, de seguridad y hasta ecológicos. Esta inversión sobre la tierra expande una oferta con su correspondiente demanda, que nos indica los avances de la polarización socioterritorial en las grandes ciudades latinoamericanas. En este sentido la economía, para el neoliberalismo, asegura la base material de la sociedad sin intervención o regulación del estado, y como tal, el individuo debe buscar su bien común y estimular el “tener”, ya que la suma de todos los bienes es el bien común. La privatización, inclusive de los servicios más básicos para la existencia humana como es el agua, es el eje de la política económica individualista de este modelo: *todo tiene un precio fijado en el mercado*.

6) La *dimensión cultural* impone dentro de su lógica el individualismo y el consumismo, llegando a visualizar la selección natural de la especie humana: triunfarán los más aptos y los más audaces y fracasarán los ineptos y los no preparados para la “libre competencia”. Este neodarwinismo influye y construye una nueva configuración cultural, a partir de la transnacionalización de la misma, que es en definitiva incorporarla a la lógica del mercado. Por ejemplo, lo “exótico” de las culturas originarias latinoamericanas se transforma en una mercadería para el turista, reestructurándolas mediante la desarticulación de sus valores (García Canclini, 1998). Los medios masivos de comunicación se transforman en el instrumento tecnológico que modifica las estructuras sociales, imponiendo valores culturales, necesidades y opiniones. En América Latina, la formación de las grandes cadenas empresariales multimediáticas es uno de los éxitos inobjetables del neoliberalismo, que generan procesos de manipulación de la opinión pública. Los empresarios, amparados por un estado ausente en la política de medios de comunicación, han invertido billones de dólares en la compra y formación de medios. En las últimas dos décadas se ha originado una concentración de los medios de comunicación, donde menos de cuarenta personas dominan más del 80% de los medios masivos de comunicación: TV, Internet, prensa escrita, radio, editoras de libro, etc. (Tablada, 2005: 58).

7) La *dimensión ecológica* del neoliberalismo es una reinterpretación de la relación Sociedad-Naturaleza. El medio natural se transforma en una nueva mercancía o inversión, la compra de “bonos verdes” o canje de deuda externa por biodiversidad son una de las prácticas y acuerdos más comunes en los países latinoamericanos, es en definitiva la privatización del patrimonio natural. Las problemáticas ambientales, según este enfoque, deben ser analizadas como externalidades a las que se les fija un precio de mercado. De esta manera el mercado es ecologista ya que “regula” los desequilibrios ambientales mediante un sistema de multas e impuestos que se transforman en un costo más dentro de la contaduría de una empresa, por ejemplo las industrias papeleras en América Latina.

8) La *educación y la salud* no forman parte de una dimensión acabada del neoliberalismo, ya que al ser absorbidas por el mercado pueden entrar en cualquier categoría dimensional. La privatización de la salud ha incrementado la desprotección sanitaria de la mayoría de la población latinoamericana a niveles comparados con el siglo pasado, en la década de 1980 y 1990 se planteó la “africanización” del subcontinente. La educación pública ha sido

degradada, y la única opción de cambio y ascenso social fue literalmente destruida en los países de la región. La escuela privada -y su lógica- se impone con la función de desarrollar al individuo como acrítico, tecnológico, bilingüe. Este tiene que estar apto para convivir en una sociedad de hombres libres, por cuanto, la sociedad es para el individuo -y el mercado es la célula fundamental-, donde la libre competencia, la libre empresa permiten expresar su libertad real ejerciendo su soberanía como consumidor.

Una dimensión -o proceso que se desencadena del conjunto de dimensiones-, no desarrollada explícitamente por los diferentes analistas es el factor represivo de la globalización. Tanto en América Latina como en el resto de los países del llamado “tercer mundo”, “subdesarrollados”, “pobres” o “emergentes”, el neoliberalismo desde la década de 1970 se ha impuesto a partir del control del estado mediante la corrupción, la irrupción de la vida institucional, la imposición de dictaduras militares, como en Argentina, Uruguay, Chile, Nicaragua; y, también, dictaduras civiles (manipulación de los actos electorales o cuando los sistemas son bipartidistas y ambos reflejan el mismo modelo con diferentes discursos según sea oficialismo u oposición) como en Paraguay, Colombia, Honduras, Haití. La imposición de un modelo que reemplazara el estado de bienestar, o la construcción de socialismos democráticos, requería la eliminación física de los movimientos populares, los partidos políticos y los gremios. El llamado aperturismo de la década de 1970 consistía básicamente en el retorno al modelo de producción primaria, obstaculizando e invirtiendo los procesos de industrialización, la apertura financiera y comercial exponiendo las economías locales a la competencia con el exterior, y creando un modelo de especulación capitalista, y el desarrollo del “papel subsidiario del Estado”, donde los países renuncian a todo tipo de proyecto nacional. En definitiva, este modelo es una introducción a la intensificación del neoliberalismo de la década de 1990, con las “recetas” del Consenso de Washington.

La represión (en una primera etapa), la desregulación, la privatización, la liberalización y el consumismo son los ejes que construyen el capitalismo neoliberal, estos construyen la “sociedad de consumo” propia de este sistema, ya no inspirada en principios democráticos, sino en la exclusión como estrategia de mercado: *el que tenga menos envidiará al que tiene*. Estas formas y dimensiones del modelo neoliberal y su correspondiente Globalización, se manifiestan territorialmente en las ciudades. La población rural en Latinoamérica -en retroceso a lo largo de más de medio siglo- está compuesta por campesinos y comunidades aborígenes que quedan como sectores subsumidos y subalternos al capitalismo neoliberal. El modelo técnico-empresarial aplicado en la producción primaria, sobre todo en las actividades agropecuarias, ha intensificado el despoblamiento, la colonización de nuevas tierras y la expulsión de los sectores campesinos. El destino de todos es la ciudad, como plantea Galeano (1994) Latinoamérica está en una transición del ser humano al “ser urbano”.

## ***II. Segregación urbana en América Latina: los “guetos” para pobres y ricos***

Las ciudades latinoamericanas se destacan por su continuo crecimiento demográfico y espacial, la incorporación y la intensificación del capitalismo neoliberal las pone en el centro del modelo cuanto mayor sea su mercado. Aún cuando algunas tesis urbanas planteaban la dispersión de la ciudad posmoderna, que surge a partir del fenómeno de globalización y lo que Sassen llama *telemática* -que lo define como el traslado de industrias fuera de las fronteras, la expansión de las redes globales de filiales y subsidiarias, el desplazamiento de las sucursales hacia la periferia urbana (Sassen, 1998)-, las ciudades latinoamericanas han crecido sostenidamente. Si el neoliberalismo se basa en el determinismo economicista, las funciones económicas de las ciudades, proveen algo que podemos pensar como economías de centralidad-aglomeración, concentraciones masivas de información de última generación y mercados (Sassen, 1998). La urbanidad es una condición espacial, cultural y social indispensable para el desarrollo del capitalismo neoliberal.

En este proceso de urbanidad, el individualismo se intensifica generando procesos de confrontación entre las diferentes clases sociales, que fragmenta el neoliberalismo. En este sentido, distintas unidades socioeconómicas, en el mismo contexto territorial, se disgregan en función de un agrupamiento que tiene que ver con las necesidades propias en desmedro de las comunitarias. Son muchos los casos de las comunidades barriales que han quedado divididas a partir de una sectorización, impulsada por operadores inmobiliarios y sectores político-administrativos, que tiene un doble fin: 1) La segmentación de un barrio -otroa integrado- según las capacidades materiales de cada familia, que se refleja en la estética de la vivienda, existiendo diferentes niveles según se trate de barrios urbanos de metrópolis -donde existe una mayor diversidad de casos- o de ciudades intermedias o chicas -donde estos procesos son menos intensivos-. 2) La capitalización de una zona a partir de la cotización en el mercado de tierras urbanas, con condiciones que la diferencian de otros: una “buena vecindad”, mejores espacios verdes, servicios urbanos, etc. es promovida por los sectores inmobiliarios acompañados por una política explícita de los gobiernos locales en cuanto a inversión pública.

Esta lógica urbana, propia del neoliberalismo, desarrolla nuevos núcleos urbanos en estas ciudades a medida que se desregula el mercado financiero, se intensifican las economías de servicios y la integración de los mercados mundiales, la especulación inmobiliaria y la *guetización* comercial y residencial de altos ingresos (Sassen, 1998). En el espacio urbano latinoamericano están, cada vez más presentes, las empresas multinacionales, y su corolaria formación de burguesías transnacionales (Santos, 1995). Como plantea Santos, si en todos los países existen las instituciones globales y las nuevas clases sociales se reconfiguran en función del modelo neoliberal, estas se definen territorialmente, de la misma manera que las aspiraciones y el carácter de un pueblo, que todavía están en función de las herencias históricas (Santos, 1995: 18). Los espacios posmodernos no renuncian a las condiciones más básicas del capitalismo, lo global no simplifica los estudios geográficos al tener una escala general. Frente a los discursos de homogenización del territorio surge la paradoja central que plantea Harvey: “...cuanto menos importantes son las barreras espaciales, mayor es la sensibilidad del capital a las variaciones del lugar dentro del espacio, y mayor el incentivo para que los lugares se diferencien a fin de hacerse atractivos para el capital...” (Harvey, 1998: 327).

El resultado de lo que Harvey sostiene son espacios diferenciados, si bien hay ciertas pautas de consumo similares -o idénticas- en las ciudades del mundo, no es la misma urbanidad la que se desarrolla en Nueva York, Santiago de Chile, Nairobi, Tokio, Canberra o Manila. La creación de espacios industrializados descentralizados, los centros financieros urbanos, los suburbios como nuevos espacios de exclusividad, el desarrollo y la densidad de las redes de comunicación -como un aspecto fundamental en la revolución científico-tecnológica de la globalización-, entre otros aspectos surgen en cada ciudad en forma distintiva y heterogénea. Las tesis sobre la ciudad global, se restringen a los aspectos económicos desvirtuando el rol de la identidad, la cultura y la historicidad en la conformación de las nuevas urbanidades. Cómo lo señala Ortiz se pueden distinguir las ciudades globales cuando se encuentran articuladas con el sistema capitalista mundial (Ortiz, 1995). Aún así sólo algunos espacios dentro de la ciudad estarían articulados, otros ni siquiera serán tomados en cuenta según la construcción social del mismo, salvo que haya un proceso de transformación y refuncionalización que responda a los intereses de los proyectos sociales, culturales y económicos de la Globalización (Hernández, 2007). Los discursos que provienen de la antropología social urbana sobre el vaciamiento del territorio, a través de lo que Augé (1995) define como “no lugares”<sup>1</sup>, pueden ser definidos de mejor manera como procesos de

---

<sup>1</sup> Marc Augé define los “no lugares” como espacios no históricos, no relacionales y no identitarios (Augé, 1995).

desterritorialización, que significaría una nueva identidad del territorio, y no pensar en este como una *abstracción global* (Ortiz, 1995).

Las grandes ciudades latinoamericanas no han detenido su crecimiento a partir de la década de 1990, sino que avanzan espacialmente con nuevas formas de producción del espacio urbano, procesos de desterritorialización y demográficos. Estas están basadas en la ausencia de un plan de ordenamiento territorial coherente y con límite, que se deriva de las nuevas concepciones de vivienda de ingresos altos y medios en suburbios exclusivos, con escasos controles en cuanto a su planificación. El crecimiento espacial y demográfico anárquico y degradado se manifiesta en la consolidación de la pobreza urbana -como círculos viciosos socioterritoriales- debido al crecimiento de la informalidad laboral, el desempleo y la explotación (Cunill Grau, 1995). En este contexto la brecha urbana se fue ensanchando de manera vertiginosa, hasta constituir un modelo territorial distintivo que transformaba a Latinoamérica en una de las sociedades urbanizadas más desiguales del planeta. Así, se aceleraron las privatizaciones y la desindustrialización, aumentaron las inequidades y el paisaje urbano, como resultado, fue cambiando ostensiblemente. Los grandes centros urbanos fueron transformándose con la expansión de una ciudad hiperterciarizada y consumista: los edificios corporativos, las oficinas de las multinacionales, los hipermercados, los shoppings y los multicines, se convirtieron en los nuevos elementos del paisaje (Svampa, 2005).

Mientras más progresaba este modelo espacial las grandes ciudades latinoamericanas, otrora industriales, eran refuncionalizadas o se iban transformando en un verdadero cementerio de fábricas y pequeños comercios (Svampa, 2005). En medio de la euforia neoliberal, las villas de emergencia y los asentamientos se multiplicaron, para cobijar al amplio contingente de excluidos del modelo, al mismo tiempo que comenzaron a levantarse los muros de la ciudad privatizada, refugio de las clases altas y media-altas favorecidas con el modelo. Luego de tres décadas de transformaciones aceleradas en las principales metrópolis latinoamericanas, el resultado es el agravamiento de una estructura socioeconómica-territorial históricamente desigual. Para Ciccolella, se ha degradado el modelo que se asemeja a la ciudad europea, más compacta desde el punto de vista físico y más equitativo en términos sociales, y se intensifica el modelo de ciudad anglosajón-americano, con identidades latinoamericanas, más estructurado en “islas” diferenciadas por el poder adquisitivo de cada comunidad urbana, conectadas a través de las redes de autopistas (Ciccolella, 2007).

Las ciudades latinoamericanas fortalecen los procesos de aislamiento debido a distintos factores: la cultura individualista fomenta el rechazo al “otro”, el modelo consumista expande las libertades del 20% más rico, y restringe las del 80% más pobre; la polarización social incrementa las desigualdades sociales y los conflictos de clase, los procesos migratorios internos y externos intensifican el racismo e intolerancia; la pobreza, la indigencia, los movimientos sociales urbanos -ya no de trabajadores sino de desocupados-, son criminalizados y propuestos dentro de mapas de inseguridad. Ciertos enfoques geográficos han favorecido la relación territorio y criminalidad en función del contexto de inseguridad existente en el subcontinente. Estos estudios superficiales y tendenciosos son funcionales a la reproducción de lo que señalan, mediante la manipulación de la identidad de un lugar cotidiano (al representar los espacios inseguros).

El medio ambiente es uno de los elementos que más se destaca dentro del proceso de segmentación del espacio urbano, mientras en las grandes ciudades los centros alcanzan niveles elevados de contaminación visual, atmosférica y sonora, se expande una nueva periferia integrada por dos sectores diferenciados (Hernández, 2008): 1) Por un lado, están los sectores de la población latinoamericana con poder adquisitivo que rechazan la forma de vida urbana y deciden autoexcluirse en barrios privados, impulsados por empresarios inmobiliarios, con un nuevo concepto de *ciudad-gueto* para quienes puedan pagarlo. 2) Por otro lado, los pobres y excluidos ocupan terrenos fiscales y privados, intensificando la

histórica tendencia en Latinoamérica: los guetos de la pobreza, pero con la salvedad de que, en la actual etapa de globalización neoliberal, no hay ningún espacio de ascenso. Las ciudades latinoamericanas sufren, en definitiva, el repliegue a lo privado y la degradación del espacio público (Svampa, 2001), en este sentido la ciudad privada “goza de buena salud”, mientras la otra está “enferma”.

El espacio urbano se transforma y se puede dividir en lo que Svampa (2001) llama “ganadores” y “perdedores” del modelo neoliberal, entre los primeros están las clases altas y las *neoclases emergentes*, funcionales al modelo global (nuevos actores que articulan lo global con lo local). Entre los “perdedores” urbanos se encuentran las masas obreras de la etapa sustitutiva de importaciones y las clases medias, que difieren el peso según el país que estemos analizando, en lo que Kessler (1999) a denominado la “nueva pobreza”. A medida que crecía el consumo en América Latina se desintegraba el tejido social, sus procesos de luchas y reivindicaciones, construido históricamente. En el interior de esta dialéctica perversa, señala Svampa, en la cual se destaca la falta de respuestas positivas por parte del Estado así como el aumento de las dificultades del acceso al mercado, la distancia entre los ganadores y perdedores se incrementan, y con ello se acentúan los fenómenos de marginalidad y exclusión (Svampa, 2001:46-47). De esta forma, la construcción territorial del espacio urbano latinoamericano es un sinfín de contradicciones dialécticas en el mismo espacio y tiempo. El turismo como una práctica social distintiva, como actividad de crecimiento intensivo en la Globalización, como modelo de urbanización, refleja estas contradicciones y amplía a nuevos escenarios la guetización de las urbanizaciones del subcontinente.

### ***III. Turismo en Latinoamérica como proyecto neoliberal: la fragmentación del territorio en “cotidiano” y “efímero”***

El turismo, tanto práctica social, es descripto -en la mayor parte de los trabajos académicos- como una actividad económica, bajo supuestos propios del capitalismo. Así las nociones de desarrollo turístico local, sustentabilidad turística, industria turística, empresas turísticas, etc. van construyendo un imaginario que limita al turismo a una visión economicista. Las propuestas que surgen de los organismos internacionales, como la Organización Mundial del Turismo (OMT), que promueven el desarrollo turístico, fundamentan que el turismo posee ventajas indiscutibles sobre otras actividades económicas: “industria sin humo” -no contaminante-, desarrollo local participativo -por los beneficios que genera en actividades vinculadas en forma directa o indirecta-, el llamado “efecto derrame” -como una distribución de las riquezas de las clases sociales que acceden a la práctica turística en lugares con condiciones para tal fin- y las divisas extranjeras -euros y dólares, principalmente..

La actividad económica, que se deriva del turismo, se ha complejizado a partir de la globalización neoliberal. Esto impulsó un proceso de ramificación, estratificación y diversificación del mismo, que definimos como *proceso productivo turístico postfordista*. Esto ha llevado a la denominación de “industria turística”, por parte de los sectores empresariales y gubernamentales, a toda actividad impulsada por esta práctica. La atracción de inversiones públicas y, principalmente, privadas es una constante que lleva a la competencia por la captación de capitales, donde la ausencia de controles y una normativa “blanda” -en lo urbano, ambiental y laboral- funcionan como pilares y catalizadores de las “economías turísticas”. Frente al incremento constante de las inversiones de empresas y firmas multinacionales en los sitios turísticos, podemos definir la existencia de un *Proyecto Turístico Transnacional (PTT)*, con marcos normativos, políticos, urbanos, económicos, ambientales y sociales, definidos por organismos internacionales, sectores político-administrativos y firmas multinacionales, que construyen nuevas territorialidades.

América Latina se ha transformado en una de las regiones mundiales más atractivas para el turismo internacional –proveniente de los países desarrollados- lo que ha atraído inversiones del mismo origen que los turistas. Las posibilidades del recurso turismo en los países subdesarrollados, como los latinoamericanos, no se reducen a su impacto directo sobre la economía, sino que se proyectan en todos los campos de la vida de la comunidad local (Getino, 2002). Dichos impactos suelen ser considerados como positivos, sin embargo, si analizamos las formas que asume el desarrollo turístico en Latinoamérica, encontramos situaciones que reproducen lo planteado en los apartados anteriores: contrastes y contradicciones dialécticas, entre *lo que el modelo propone y lo que el modelo es*. El turismo está asociado a procesos de urbanización, estos pueden ser distintos según se trate de diferentes formas de tal práctica social: los sitios de turismo masivo están representados por ciudades turísticas, los sitios exclusivos o bien son urbanizaciones dispersas o son “enclaves urbanos”, como podrían ser los complejos hoteleros multinacionales en las islas de San Andrés (Colombia), donde los hoteles no forman parte de las urbanizaciones de la islas, sino que están ubicados en paisajes considerados exóticos, con los servicios urbanos -básicos y superficiales- que no posee ninguna vivienda de la población local.

Dentro de la lógica del *PTT* el turismo se transforma en una actividad que desarticula las relaciones socioterritoriales preexistentes y construye una nueva identidad, un nuevo territorio. Se apropia de las características del territorio: exclusividad, límites, identidad (Santos, 1993: 18). Así una ciudad históricamente minera puede transformarse en una ciudad turística cultural (Ouro Preto o Diamantina, por ejemplo), un ambiente natural en una ciudad turística (Puerto Iguazú o Foz de Iguazú) o una región de agricultura de plantación en una zona turística, como la nueva ruta turística del café en Colombia. Muchos de estos cambios socio-productivos suelen ser presentados como una alternativa de desarrollo frente a las crisis internacionales de los precios de determinados productos primarios, por ejemplo el café en el caso colombiano. Pero, en realidad, la misma lógica neoliberal que dejó sin trabajo a miles de campesinos es la misma utilizada para el desarrollo turístico de la región cafetera, impulsando mediante incentivos a grandes empresas hoteleras y prestadoras de servicios que monopolizan los beneficios –lo mismo que sucedió con las plantaciones de café. En este sentido, donde llega la actividad turística con intensidad, el territorio es *exclusivo* de la “industria turística”, siendo los límites hasta donde llega su influencia y su capacidad transformadora. La existencia de regiones turísticas, e inclusive países “turísticos” en América Latina, son evidencias de los avances de esta actividad como un eje en la construcción del territorio, sobre todo en la formación de nuevas identidades.

A partir del cuestionamiento al *PTT* la urbanización asociada -directamente o indirectamente- al turismo se transforma en esencial para los estudios de fragmentación socioterritorial en las ciudades, villas, poblados o complejos fundados o creados en función esta práctica social. Sin embargo, es importante sostener que el uso económico del espacio turístico es distinto al de la producción urbana propiamente dicha, ya que -según Joan-Eugeni Sánchez- este tiene cualidades específicas en cuanto se trata de un espacio productivo en el que se aprovechan en un mismo tiempo, las características físicas y/o culturales como recurso y como medio de producción, y del que se requiere la producción de espacios complementarios para que el turista pueda consumir *in situ* dicho recurso (Sánchez, 1985: 106). Uno de los estudios más interesantes para el estudio de la geografía turística y la fragmentación socioterritorial proviene de Rodolfo Bertonecello que analiza los cambios a nivel turístico de la Argentina en la década de 1990. Este autor sostiene que: “... *El modelo económico neoliberal instalado en la Argentina conlleva profundas transformaciones sociales: el desmantelamiento de las políticas universalistas y la exacerbación de la competencia se asocian con un fuerte cuestionamiento al turismo masivo. Así, la Argentina turística se va redefiniendo paulatinamente, para ofrecer “a cada uno lo que le*

*corresponde*”; los procesos de degradación –no sólo objetiva sino también, o más aún simbólica- de los destinos turísticos y modalidades turísticas tradicionales se aceleran, al tiempo que se promocionan nuevos destinos y nuevas ofertas en algunos puntos tradicionales para el disfrute de los sectores “ganadores”...” (Bertoncello, 2006, 2002 y 1999).

El espacio turístico no sólo se construye a partir de las cualidades naturales, culturales, o ambas, conformando el paisaje que será valorado para la explotación turística. Este está signado por la tendencia de que el espacio urbano, donde se desarrolla la industria turística, se fragmenta en dos: la ciudad turística y el resto. Otro estudio destacado sobre urbanización y turismo son los análisis realizados por José María Mantobani (2004) Este autor sostiene la existencia de un dualismo socioespacial en las urbanizaciones donde el turismo es una actividad trascendental. Para ello define la *ciudad efímera* (Mantobani, 2004), como aquella preparada para el turismo -que es una actividad estacional en la mayoría de los casos- donde los diferentes niveles político-administrativos y empresariales de la industria turística concentran las inversiones. El segundo espacio lo define como la *ciudad cotidiana* (Mantobani, 2004), la que es utilizada y habitada diariamente por la comunidad local. En ella las inversiones dependen de los diferentes niveles estatales, ya que las empresas vinculadas con la industria turística no tienen intereses en este sector, solamente les importa la existencia de mano de obra. La desinversión pública es una tendencia que se prolonga en toda América Latina (Dabene, 1999: 394) donde existen fuertes contrastes entre la ciudad “ofrecida” a los turistas y la que vive la población permanente y marginalizada del proceso *desarrollista turístico* (bastaría con analizar estos contrastes en Cartagena de Indias, Río de Janeiro, Santo Domingo, Viña del Mar, entre otras). En la *ciudad cotidiana* se viven los problemas socioambientales que impactan en las condiciones de vida de la mayoría de la población, mientras que en la *ciudad efímera* se busca optimizar los servicios urbanos y ecológicos para el turista.

Lo que conocemos como proceso de *turistificación* -la forma en que se crea un espacio o destino turístico mediante un proceso de valorización simbólica de un paisaje natural o cultural y el equipamiento del mismo- es una definición que podemos utilizar para explicar los procesos de *guetización* y polarización socioterritorial en los espacios turísticos en la Argentina de fines de siglo XX y principios del XXI, analizando el sector de mayor tradición turística nacional: la costa atlántica bonaerense.

#### ***IV. El turismo de sol y playa en la Argentina y el neoexclusivismo***

El turismo de sol y playa se basa en el aprovechamiento de características medioambientales concretas. Se trata, por consiguiente, del consumo de una combinación adecuada de factores geofísicos que pasan a convertirse en recursos naturales a partir de que se les atribuye valoración social. Simplificando, “...podemos decir que se trata del consumo de un clima determinado en la línea de contacto entre hidrosfera y litósfera, generalmente en aquellos lugares en que es fácil el acceso al mar y donde puedan aprovecharse las radiaciones solares exponiendo el cuerpo al sol: la forma más adecuada es la playa...” (Sánchez, 1985: 106). Este tipo de turismo es el más conocido, si bien ningún balneario es el centro turístico más importante del mundo –ya que son varias de las capitales europeas- el conjunto existente de destinos distintos de sol y playa, manifiesta la amplitud de oferta y demanda

Los pueblos balnearios en la Argentina, fundados para el turismo de sol y playa, surgen en una etapa que la denominaremos *exclusivismo*, que comprende el período llamado “*descubrimiento de la playa*” -que se extiende desde fines del siglo XIX hasta la década de 1940. En esta etapa es donde se crean los primeros balnearios en la costa atlántica bonaerense de fines del siglo XIX (Mar del Plata, Necochea, Miramar y Mar del Sud) a partir de la incorporación de la moda europea de los baños de mar, como práctica distintiva de las elites.

El predominio ideológico y filosófico en la Argentina estaba signado por las corrientes positivistas: las elites porteñas y de la provincia de Buenos Aires, compuestas por la oligarquía terrateniente -el poder económico estaba centrado en el modelo agroexportador-, el sector político-administrativo y la naciente burguesía nacional, consideraban que el orden y progreso sólo podía conseguirse mediante una conducta científica en los asuntos políticos, sociales y culturales (Dabene, 1999).

La fundación de la villa balnearia de Mar del Plata en 1874 -emulando las villas veraniegas de la costa normanda francesa-, significó el comienzo del proceso de turistificación, y de construcción del territorio en base a la nueva identidad de la costa en la provincia de Buenos Aires. El desarrollo del turismo transformó las playas -otroza desvalorizadas por ser incultas para la producción agroganadera- en centros balnearios exclusivos de la alta sociedad porteña (Mantobani, 2002). La llegada del ferrocarril impulsó la accesibilidad y la movilidad a partir del ramal Buenos Aires-Mar del Plata, estableciendo una relación simbiótica con la capital argentina, ya que Buenos Aires necesitaba un centro turístico cercano que las clases sociales altas demandaban, y Mar del Plata, para progresar, debía garantizar los servicios urbanos a los turistas (Hernández, 2008). Los pueblos balnearios fundados en esta etapa presentan una fragmentación territorial entre los barrios que estaban lejos de la costa marítima, y por ende distante de la villa turística o efímera, y los que estaban sobre el frente costero, que eran funcionales al proyecto de desarrollo turístico. En estos últimos, los efímeros -habitados por las elites durante los dos meses de la temporada veraniega-, se garantizaban todos los servicios urbanos básicos (suministrados por empresas del estado en aquellos años) y se diseñaba un paisaje urbano basado en la creación de espacios verdes públicos y privados.

Los barrios “profundos” de los habitantes cotidianos, estaban desligados del proyecto turístico: “...*mientras las costas marplatenses, miramarenses y necochenses, se asemejaban a una villa turística europea, donde vivía la mayor parte de la población permanente de los pueblos balnearios era la misma realidad que la mayoría de los poblados latinoamericanos...*” (Hernández, 2009). Los pobladores lejanos de la costa se dedicaban a la agricultura, la pesca, la construcción y el servicio doméstico, principalmente. Son muchos los relatos que indican que la mayoría de los pobladores de la periferia, no conocían el mar, salvo a los que les resultaba indispensable pasar para ir a su trabajo. Cuando estos podían ver la majestuosidad, la ostentación de riqueza y la forma de vida de las familias más destacadas del país, lo hacían a través de una vidriera, tal como se destaca en la llamada modernidad baudeleriana. En la actualidad barrios seculares de Mar del Plata no tienen cloacas o agua potable, mientras que en los nuevos emprendimientos urbanos privados-turísticos, son gestionados estos servicios con rapidez para el desenvolvimiento del mercado inmobiliario. La diferencia es que los barrios profundos se transformaron en una amenaza para el turista, y por eso es necesario separarse radicalmente del “otro” mediante la autosegregación en espacios custodiados.

La segunda etapa del turismo de sol y playa en la Argentina la denominaremos *populismo*, en referencia a la apertura de los balnearios a una porción mayor de la población. En este sentido se suele definir esta etapa como “*democratización*” de los balnearios. Si bien el exclusivismo decae antes del surgimiento de los gobiernos populistas por la movilidad social existente desde la década de 1920 -en el caso de Mar del Plata con el acceso al gobierno municipal de los partidos socialistas-, llega a su fin cuando surge un nuevo contexto histórico: la llegada de Juan Domingo Perón al poder (1946-1955). Las bases sociales y culturales del país se modificaron sustentadas en el ascenso de la creciente clase obrera como una clase con poder político por su capacidad de movilización. La organización y apoyo a gremios y sindicatos por parte del gobierno nacional, que asumió en 1946, hizo que estos contaran con recursos para impulsar el derecho laboral de las vacaciones y el ocio. Esto se

realizó mediante la construcción de complejos hoteleros en los principales centros turísticos nacionales (principalmente en Mar del Plata), dando origen al turismo gremial.

Para que los balnearios se transformaran en centros urbanos para recibir un turismo de masas, se destruyeron las villas turísticas exclusivistas y se construyeron ciudades verticales, con edificaciones de altura que tenían la función de ser hoteles gremiales y departamentos de verano -para la creciente clase media- o de todo el año –en menor cantidad. Así, se edificó intensivamente el frente costero generando un fuerte impacto visual, que imponía la ciudad por sobre el paisaje natural. La nueva urbanidad, que se desarrolló desde mediados del Siglo XX en el litoral marítimo bonaerense, generó un nuevo negocio a partir del proceso dialéctico destrucción-construcción de los balnearios. Unos pocos empresarios de la construcción monopolizaron los beneficios de la destrucción de la villa veraniega de estilo europeo, y la construcción de los balnearios populares edificados en altura en el frente costero. Las firmas Maral, Ripalda, Dazeo (edificios Nijocali) y Fiorentini (edificios Neptuno) se convirtieron, en ese contexto, en los grandes monopolios de la construcción y comercialización de los edificios de altura de Mar del Plata. En la actualidad estos apellidos son sociedades anónimas compuestas por diferentes inversores, incluso capitales foráneos, que se han adaptado a las nuevas formas urbanas de fines del siglo XX y principios del XXI –a excepción de la firma Dazeo. La “ciudad efímera” y la “cotidiana” (Mantobani, 2004) conviven en la mismo espacio, la democratización del turismo no significó una mejora en la calidad de vida urbana de los barrios alejados de la costa, sino que se profundizó la fragmentación territorial debido a que las obras públicas e inversiones privadas quedaron concentradas en el frente costero.

No hay dudas de que la mayor accesibilidad al turismo de “sol y playa” trajo consigo transformaciones socioterritoriales significativas. Elisa Pastoriza destaca que “...una de las causas políticas de este cambio fue que el peronismo incorporó un marco legal que permitía el acceso a los trabajadores, mientras posibilitaba la concreción del verano de las clases medias argentinas...” (Pastoriza, 2002: 95)). La creación de colonias de vacaciones fue uno de los procesos que más alejó al turismo como una actividad de lujo y que solo podía organizarse desde el mercado. El peronismo en este sentido destacó tres aspectos relacionados con el turismo: la necesidad salubre del descanso del trabajador con su familia, la importancia del viaje para la niñez y la necesidad de un amplio conocimiento de la geografía del país (Pastoriza, 2002: 97).

El turismo masivo entra en crisis por su vínculo con el mundo del trabajo propio del modelo industrial sustitutivo, las masas obreras quedan excluidas del proyecto neoliberal en la década de 1990. Esto impacta en el desarrollo turístico de las ciudades balnearias por dos motivos: 1) Por una parte, se empobrece un creciente número de habitantes que son excluidos de la posibilidad de hacer turismo, y 2) Por otra parte, la crisis de representación sindical tiene efectos sobre el turismo masivo de sol y playa. Bertoncetto al respecto sostiene que “...la flexibilización laboral incide en la forma en que se tendrá acceso al tiempo libre, dando lugar a una mayor fragmentación del mismo. El verano es el principal perjudicado, ya que la posibilidad de disponer de un largo período anual de vacaciones en un momento fijo será cada vez más difícil...” (Bertoncetto, 2006: 329). El turismo como un derecho de los trabajadores no se efectiviza, porque hay pocos -por el desempleo-, muchos en situación informal y porque no hay Estado, ni otra institución que se los garantice. Esto genera la disminución del volumen de turistas en la costa atlántica bonaerense, que trae aparejada consecuencias negativas en los balnearios, “...tanto por la disminución de la actividad económica, como por la incapacidad de invertir en el mantenimiento del equipamiento...” (Bertoncetto, 2006: 329).

En síntesis, lo que hemos analizado en los párrafos anteriores es que en el turismo de sol y playa en la costa bonaerense se traslada el antagonismo entre *ganadores y perdedores* que genera este contexto socioeconómico (Svampa, 2005). En este sentido: ¿Cómo afecta el

nuevo contexto al turismo de sol y playa? Una respuesta podría ser los que “*ganaron*” con el modelo (una minoría) se dividieron en dos: 1) Un sector realizó sus vacaciones en el exterior desarticulando las economías locales de los sitios turísticos nacionales. 2) El otro sector de los “*ganadores*” prefirieron desarrollar barrios privados, *countries* y clubes de campo, en las zonas costeras, creando un nuevo modelo de balnearios exclusivos. Esta nueva forma de ocupación del territorio es el resultado del neoliberalismo como productor de espacio urbano: la ciudad como un espacio público, sin alambrados, deja de ser tal, esta queda librada a las fuerzas del mercado, sin ningún tipo de controles. El mercado de tierras, para la creación de barrios privados, se basa en un concepto de ciudad como “propiedad privada”. Este es un proceso de autosegregación -física y social- que se reproduce en los espacios de ocio, donde los turistas autosegregados buscan el mismo estilo de vida que en sus residencias de todo el año, distante de la “*otredad*”. Surgen así nuevos destinos turísticos costeros que, bajo el engañoso y falsario rótulo de “*ecoturísticos*”, ocultan el significado de este modelo: fundar balnearios exclusivos, en un entorno ameno y costos que pueden ser cubiertos por las clases altas.

El modelo de balnearios y urbanizaciones turísticas privadas lo definimos como *neoexclusivismo*, ya que estos cierran los accesos públicos con empleados de seguridad custodiando la privacidad de los usuarios, se produce la privatización encubierta de playas públicas a partir de las concesiones cedidas por los gobiernos locales y la autorización para equipar las playas con infraestructura urbana. De esta forma surgen localidades-balnearias para albergar a la clase política, empresarial y del espectáculo, construyendo una nueva identidad en el territorio costero bonaerense. Este nuevo modelo, análogo al exclusivismo del siglo XIX pero en un nuevo contexto social, cultural y económico (por eso la preposición “neo”), fundó e impulsó las localidades de Cariló en el Partido de Pinamar y Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul en el Partido de Villa Gesell. También en localidades turísticas más urbanizadas surgieron espacios para este modelo en convivencia con la subsistencia del popular-masivo, como en Mar del Plata donde los balnearios del Paseo Atlántico Sur siguieron el modelo neoexclusivista. En la actualidad se están impulsando proyectos de barrios privados y *countries* en diferentes sectores de la costa para los habitantes permanentes y principalmente turistas de clase alta.

#### ***VI. Proyectos y realidades privadas en el litoral marítimo bonaerense***

El patrimonio paisajístico de los sectores costeros agrestes queda sujeto a las leyes del mercado de tierras para proyectos turísticos, donde la cercanía a la playa representa la ventaja comparativa. La accesibilidad restringida de las playas neoexclusivas y las urbanizaciones privadas comprenden un proceso que obstaculiza la democratización del territorio costero, autorizando –mediante excepciones- los gobiernos locales a no cumplir con normativas básicas, como lo es garantizar el acceso público. Si bien, el espacio público en las playas está determinado por la franja intermareal, las leyes de ordenamiento territorial permiten la urbanización en el espacio contiguo a la línea de costa, incluyendo de esta manera a las playas. El decreto-ley 3206 de la provincia de Buenos Aires, aplicada en diciembre de 2006, que protege los 250 metros desde la línea de costa hasta la playa, no es aplicable a los loteos no urbanizados que se realizaron con anterioridad –que van desde principios del siglo XX, como los balnearios Monterrey o Atlantic Ville, hasta los emprendimientos urbanos privados aprobados hasta noviembre de 2006. Además este decreto-ley permite acercarse a la línea de costa según la extensión del terreno, los que tienen más de 3000mts<sup>2</sup> lo hacen en 50 metros, favoreciendo explícitamente y “legalmente” el avance de proyectos urbanos privados en la costa bonaerense (*Ver Tabla 1*).

Tamaño parcela media	Retiro de la línea de demarcación
Inferior a 1200	Debe retirarse 50m de la línea de demarcación
Entre 1201 y 1500	Mantiene la línea de demarcación
Entre 1501 y 2000	Se aproxima 20 m
Entre 2001 y 2500	Se aproxima 20 m +10m = 30m
Entre 2501 y 3000	Se aproxima 20 m +20m = 40m
Superior a 3000	Se aproxima 20 m +30m = 50m

Tabla 1. Modelo de urbanización del decreto-ley 3206

Este modelo permitió el desarrollo de las cuatro tipologías de urbanizaciones turísticas privadas planteadas por Vidal Koppmann (2001) -Ver tabla 2: 1) *Clubes de campo*, viviendas de usos transitorios y equipamientos deportivos. Es el caso del Club de Campo Arenas del Sur en las cercanías de Mar del Plata (a unos 30 kilómetros al sur). 2) *Barrios cerrados*, son emplazamientos menores que los primeros, están dentro de la trama urbana, los loteos son menos extensos y de escaso equipamiento deportivo. El ejemplo en nuestra área de estudio sería el barrio privado Médanos al sur de Necochea. 3) *Clubes de chacras*, las parcelas son mayores que los primeros e incorporan deportes tales como la equitación y el golf. La Herradura al norte de Pinamar cumple con estas características. 4) *Urbanizaciones especiales*: si bien son proyectos de gran tamaño, como el Nordelta en el Gran Buenos Aires, con todo tipo de servicios comerciales, culturales, deportivos y educativos, la idea de este tipo de emprendimientos es fundar urbanizaciones semi-privadas. Con diferencias propias de que están destinados a segundas residencias los nuevos pueblos balnearios-privados proyectados cumplirían con algunos parámetros específicos de esta tipología: son de grandes extensiones distantes de la trama urbana, estarían comunicados por la creación de nuevas rutas o el mejoramiento de las existentes, se equiparían con comercios propios, debido a su extensión estarían zonificados en distintos sectores o barrios y tendrían balnearios propios. El caso de los mega-emprendimientos de Huinca Loo en el partido de Tres Arroyos, del Pueblo Punta Médanos en el partido de la Costa y Monte Hermoso del Este, son algunos de los proyectos más destacados de esta tipología.

La lógica del neoeclusivismo en el litoral marítimo está desarrollada por el proceso que Vidal Koppmann señala que ha surgido de “...la iniciativa privada y del libre juego de las fuerzas del mercado, careciendo de una normativa de ordenamiento territorial y sin articulación con la estructura de centros urbanos existentes...” (Vidal Koppmann, 2001). Esta situación se ha visto favorecida por la presencia de grandes inversores -nacionales y foráneos- que aprovechando la política fiscal, monetaria y financiera, han hecho realidad “un escenario imaginado” (Vidal Koppmann, 2001) por ciertos sectores de la sociedad: el sitio turístico confortable, ameno y seguro. Otro análisis, que es importante en estos estudios socioterritoriales, es el tipo de sociabilidad que desarrolla -en el neoeclusivismo- la llamada “cultura de playa” (Hernández, 2009). Esta se basa en “ideales” consumistas transmitidos a nivel mediático que desarrollaron una cultura *massmediática*. La creación de los paradores como nuevos emplazamientos de servicios turísticos en la playa se transforman en lugares de moda propios del neoeclusivismo. Pero, como sostiene Ordoqui, estos son masividades selectivas, donde “...los dueños de los espacios de playa alquilan los espacios de ocio a concesionarios que representan radios FM pertenecientes a grandes grupos económicos nacionales e internacionales, a marcas de bebidas (desde aguas a gaseosas, cervezas, champagne, vinos, energizantes, etc.), marcas de ropa informal y deportiva, telefonía celular, servidores de Internet, etc...” (Ordoqui, 2008: 4). Esta estética atrae más a la población joven que la misma ambientación del parador, es trasladar formas propias de la urbanidad a un espacio natural, con música, recitales en vivo sillones, camas, desfiles de moda, radios y televisión transmitiendo desde la playa.

Denominación del proyecto urbano privado	Municipio	Tipología (Koppmann)
El descanso	De la Costa	<i>Club de Chacra</i>
Jardín del Bosque	De la Costa	<i>Barrio Cerrado</i>
Pueblo Punta Médanos	De la Costa	<i>Urbanización especial</i>
Costa Esmeralda	Pinamar	<i>Club de Chacra</i>
La herradura	Pinamar	<i>Club de Chacra</i>
Laguna del Rosario	Pinamar	<i>Barrio cerrado</i>
Hipocampo	Villa Gesell	<i>Barrio Cerrado</i>
Villa Alpina	Villa Gesell	<i>Barrio Cerrado</i>
Costa del Sol	Mar Chiquita	<i>Barrio Cerrado</i>
Terramar	Gral. Pueyrredón	<i>Barrio Cerrado</i>
Apertur	Gral. Pueyrredón	<i>Barrio Cerrado</i>
Rumencó	Gral. Pueyrredón	<i>Barrio Cerrado</i>
Club de Campo Arenas del Sur	Gral. Pueyrredón	<i>Club de Campo</i>
Marayuí	Gral. Pueyrredón	<i>Club de Campo</i>
Barrio Las Lomas	Gral. Alvarado	<i>Barrio Cerrado</i>
Médanos Barrio Cerrado	Necochea	<i>Barrio Cerrado</i>
Huinca Loo	Tres Arroyos	<i>Urbanización especial</i>
Los Troncos de Dunamar	Tres Arroyos	<i>Barrio Cerrado</i>
Petit Country	Tres Arroyos	<i>Barrio Cerrado</i>
Atlantic Ville	Tres Arroyos	<i>Urbanización especial</i>
Balneario Monterrey	Tres Arroyos	<i>Barrio Cerrado</i>
Monte hermoso del Este	Monte Hermoso	<i>Urbanización especial</i>

Tabla 2. Principales realidades y proyectos urbanos privados en el litoral marítimo bonaerense.

El avance de la frontera urbana sobre las costas bonaerenses se destaca por incorporar las dimensiones del neoliberalismo planteadas en el principio del trabajo: la *dimensión filosófica* esta representada en la satisfacción de la necesidad de descanso como una elección, la diversificación como sinónimo de democracia: *el que vive en barrios privados, prefiere urbanizaciones turísticas privados*. Todas las actuales urbanizaciones turísticas-privadas, y los futuros proyectos, contemplan en su planificación territorial la conservación de la naturaleza como un valor agregado. Estas supuestas necesidades de ambientes ecológicos es un retorno al romanticismo incorporado al turismo por las clases altas en el siglo XIX –tanto en Europa, con la apertura de los parques de la nobleza, como en los EEUU con las creaciones de parques nacionales-, con nuevas formas de contemplación del paisaje y una vinculación más activa con el mismo. En la *dimensión ideológica*, se manifiesta el surgimiento de un individualismo y sociocentrismo que implica la separación de la “otredad”; el descanso y el ocio se realiza con las mismas prácticas cotidianas, lo exclusivo se transforma en un ideal y en un símbolo distintivo. La *dimensión política* está centrada por las formas de actuación de los gobiernos locales que brindan facilidades para la creación de emprendimientos urbanos balnearios. Esto se debe a que, según los municipios costeros, estos proyectos atraen a futuros propietarios que pueden pagar las tasas de impuestos municipales y así tener una mejor recaudación para la inversión pública local. La *dimensión social* está determinada por la exclusión de cualquier proyecto de inclusión turística (como un derecho). Los espacios neoexcluvistas son para separar, no para unir, ni para el bienestar común a través del efecto derrame. La *dimensión económica* del neoexcluvismo se manifiesta en la comercialización de paisajes costeros ambientados y preparados para una urbanización turística, siendo el mercado de tierras la base de la transformación territorial. La *dimensión cultural* esta determinada por los valores transmitidos por la transnacionalización de la cultura: el “new age”, el neoromanticismo, el turismo “slow”, el ecoturismo, son nuevas formas de prácticas turísticas, promocionadas a través del marketing como una diversificación de la oferta. La *dimensión ecológica* es el valor agregado de la transformación del ambiente costero para que

sea habitable, como lo son las sobreforestaciones que fijan los médanos, brindando sombra, privacidad y un paisaje urbano “verde” en las urbanizaciones privadas. De esta manera se modifica el ambiente costero y se intensifican los procesos erosivos de las playas (la franja pública) por la interrupción de la dinámica natural.

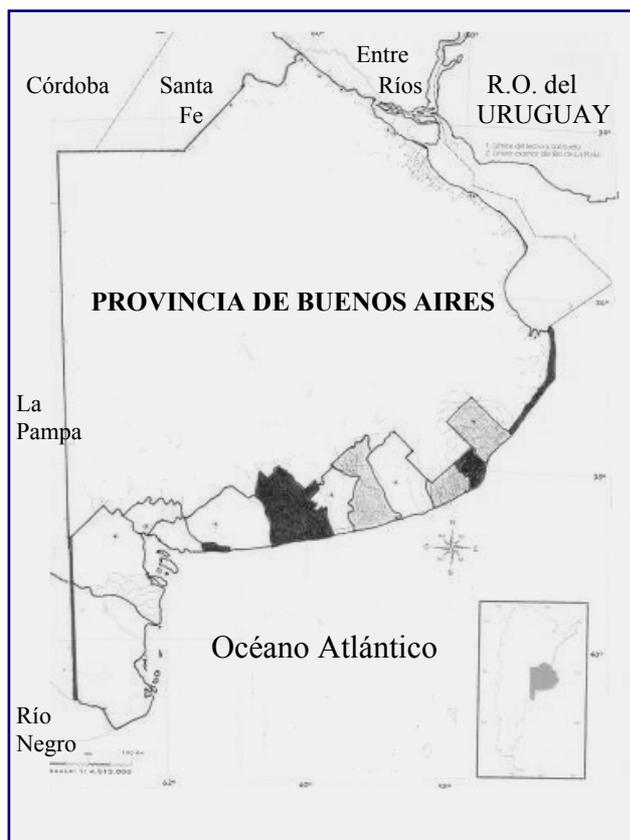
Para concluir, proponemos cuatro formas espaciales de urbanizaciones turísticas que se pueden observar en el litoral marítimo bonaerense, según su localización, su entorno, diseño paisajístico: 1) Las **formas de suburbanización turística**, que son los barrios privados o countries creados en la periferia de los balnearios. Estas son como cualquier country, barrios cerrados con parqueización que aprovechan cursos de agua o crean artificiales, loteos medianos, con escaso equipamiento suplementario (se reduce a las viviendas para veraneo). Rumencó (Mar del Plata), Costa del Sol (Mar Chiquita), Los Troncos de Dunamar y Petit Country (Claromecú, partido de Tres Arroyos), Médanos Barrio Cerrado (Necochea) Barrio Las Lomas (Miramar), Hipocampo (Villa Gesell), Villa Alpina (Cariló), entre los más destacados. Este tipo de urbanizaciones está ligado a la consolidación en América Latina de una nueva periferia que incluye las segundas residencias, que ocupan un lugar destacado en los desarrolladores inmobiliarios, gobiernos locales e investigadores del campo urbano y geográfico turístico (Cáceres Quiero, Booth y Sabatini 2002).

2) Los **pueblos y barrios balnearios exclusivos**, estos son análogos a las formas de fundación de los pueblos balnearios decimonónicos, que consistieron en el loteo indiscriminado, por parte de especuladores inmobiliarios, llamados fundadores, que expandieron el ejido urbano de las futuras villas balnearias (Mantobani, 2004). Los nuevos pueblos balnearios ya no son creados bajo un concepto de ciudad abierta, sino que son semi-privados y no forman parte del ejido urbano, son pueblos nuevos, clubes de campo o chacras. Los actores sociales fundadores son los desarrolladores urbanos. Estos intervienen sobre los espacios costeros agrestes, compuestos por campos de médanos y tierras incultas por la arenosidad de los suelos, dotándolos de significaciones sociales mediante estrategias de marketing e inversiones para que sean habitables y paisajísticamente estéticos. Huinca Loo, Atlantic Ville y Balneario Monterrey (en el partido de Tres Arroyos), Monte Hermoso Este (en el partido de Monte Hermoso), Costa Esmeralda y Laguna del Rosario (en el partido de Pinamar) y El descanso (en el partido de la Costa).

3) Los **espacios urbano-turísticos focales** estos se caracterizan por ser edificaciones para clases altas y medias altas. Estas forman parte de la “ciudad abierta”, no son urbanizaciones privadas (Svampa, 2005). Pero incorporan algunas formas propias de las urbanizaciones privadas y los procesos de “*guetización*”: seguridad permanente, servicios deportivos (gimnasios), saunas, spa, canchas de tenis, etc. que las distingue de las edificaciones verticales tradicionales -principalmente las de la etapa popular. La arquitectura de estas nuevas edificaciones posmodernistas, caracterizadas por ser vidrieras con vista al mar, se presentan como novedosas en el litoral marítimo. Estas pueden pertenecer a cadenas hoteleras multinacionales, a los grupos nacionales-locales o a edificios de departamentos construidos por empresas otrora de capitales nacionales, y ahora de capitales mixtos, como fondos de inversión. Una particularidad de este modelo de espacio focal es el efecto reproductor que genera, la presencia de una firma hotelera internacional o constructora de edificios de primer nivel hace que los terrenos linderos cobren valor para nuevos emprendimientos de este tipo. El efecto es tan eficaz que de ser un espacio focal se pasa a un conjunto de espacios focales que zonifican un barrio, una ciudad o un pueblo balneario. Por ejemplo, las edificaciones en Playa Varese y Playa Grande en la ciudad de Mar del Plata, o en el pueblo-balneario de Reta, donde un proyecto hotelero -Terrazas de Cayastá, de capitales mixtos- de cinco estrellas ha atraído nuevas inversiones en las inmediaciones -el Grupo Impala construyó en terrenos linderos al hotel un complejo de cabañas de primera categoría. En Pinamar en el período 2003-2004, cuando se recuperaron las condiciones en la Argentina para desarrollar

inversiones, se construyeron cuatro hoteles de categoría, con spa, pileta climatizada, gimnasio, sauna, y otros servicios que forman parte de las prácticas del turismo neoexclusivista (Torrecillas, Puerto Pirata, Yarmá y Refugio del Bosque).

4) Los **complejos turísticos en espacios naturales**, estos son emprendimientos hoteleros de categoría que ocupan espacios costeros naturales y forestados, con playas propias (concesionadas) lejanos de los balnearios masivos. El turismo de estancia es un claro ejemplo de este turismo neoexclusivista, específicamente en los establecimientos linderos a las playas (como Huinca Loo en el partido de Tres Arroyos y la Moromar en el partido de Lobería). Los complejos hoteleros intervienen puntualmente en el territorio costero, por la edificación, y en forma más amplia por la forestación del entorno –comercializado como ecológico o natural. Esta forma de modificar el espacio natural mediante una edificación aislada en el ambiente costero se desarrolló a fines del siglo XIX, con hoteles fundadores de pueblos balnearios (el Hotel Boulevard Atlantic en Mar del Sud y el Hotel Viejo Ostende son las arquitecturas hoteleras que han sobrevivido al proceso de destrucción de las villas balnearias). Durante la etapa populista este modelo no fue funcional al turismo masivo que se desarrolló, a partir de la última década surgen nuevos proyectos. Uno de los más destacados es el desarrollado por la Asociación Cultural Bonaerense, dependiente de la corriente católica ultraconservadora Opus Dei, que compraron 500 metros de frente costero por 1000 metros de profundidad donde emplazaron un centro para “turismo espiritual”. En la costa de Pinamar, la empresa urbanizadora PINAMAR SA, se destaca por grandes inversiones para proyectos neoexclusivistas, entre ellos está el complejo Villa del Mar que consistirá en cuatro módulos de 23 residencias en el frente costero.



Mapa 1. La intensidad de desarrollo de urbanizaciones privadas turísticas en la Provincia de Buenos Aires.

Referencias:

- Desarrollo urbano privado intenso.
- Desarrollo urbano privado escaso.
- Desarrollo urbano privado nulo.

En el mapa se puede observar que en los partidos (de Norte a Sur) de la Costa, Pinamar, Villa Gesell, General Pueyrredón, tres Arroyos y monte Hermoso, los proyectos urbanísticos privados están consolidados y en pleno auge. En los partidos de Mar Chiquita, General Alvarado y Necochea están en poco desarrollados. Y, por último, en los partidos de Lobería, San Cayetano, Coronel Dorrego, Punta Alta (por ser un litoral afectado a la actividad militar), Bahía Blanca (por ser un litoral afectado a la actividad portuario industrial), general Villegas y Patagones no tienen desarrollados urbanizaciones privadas turísticas en las cercanías de la costa marítima.

### A modo de conclusión:

Las urbanizaciones privadas son el modelo distintivo del neoexclusivismo turístico en la costa bonaerense argentina de fines del siglo XX y principios del XXI. En definitiva, es una extensión en el territorio, del modelo económico y las prácticas sociales, del neoliberalismo, que se consolidó en América Latina durante la década de 1990. Si bien, en la mayoría de los

países y de los gobiernos en la actualidad este ha sido cuestionado por los evidentes fracasos socio-económicos y por la construcción de antidemocracias, diferentes formas -propias del modelo- no sólo siguen intactas, sino que también siguen extendiéndose. Las urbanizaciones privadas para segunda residencia y permanentes demuestran ser claro ejemplo de la persistencia de estas en la construcción de territorialidades a partir de una nueva historicidad y sociabilidad que genera el neoliberalismo aplicado al turismo y las sociedades locales.

Como lo hemos planteado en el trabajo, el territorio del litoral marítimo bonaerense queda configurado en dos: los espacios construidos por los balnearios “populares” y los “neoexclusivos” -en franco crecimiento. La ciudad “oculta”, “efímera”, lejana del mar, en esta etapa ya no tiene vinculación directa con el turismo. Esta actividad no le provee beneficios, sino que en función de preparar la ciudad para los turistas, estos sectores siempre están relegados. Los espacios neoexclusivistas más puros, es decir las localidades turístico balnearias que fueron fundadas e impulsadas con este modelo, no tienen esta dicotomía, la ciudad oculta no existe.

Las urbanizaciones turísticas en la costa atlántica se han transformado -en sólo una década- en el nuevo paradigma de desarrollo turístico. Este cierra los beneficios en los inversores, los desarrolladores urbanos, los propietarios de las tierras a urbanizarse (que desde el siglo XIX son terratenientes), y las empresas constructoras de alto diseño, para satisfacer las necesidades de ocio y esparcimiento de una clase social minoritaria, la alta y media alta, privatizando los últimos relictos de paisaje costero agreste. Los municipios del litoral marítimo bonaerense están afectados a realidades y proyectos urbanos privados turísticos. Lo público y lo privado, analizados desde las nociones de patrimonio, democratización del territorio y accesibilidad, son temáticas que ingresan en los nuevos trabajos de la geografía turística como una forma satisfactoria de superar los clásicos estudios descriptivos.

### ***Bibliografía:***

- Bertoncello, R. (2006). “Turismo territorio y sociedad. El “mapa turístico de la Argentina”. En América Latina: cidade, campo e turismo. Lemos, A., Arroyo, M., y Silveira, M. (Eds.). Clacso, San Pablo.
- Bertoncello, R. (2002). “Turismo y territorio. Otras prácticas, otras miradas”. En Revista Aportes y Transferencias. Nro. 2. Vol. 6. UNMdP, Mar del Plata.
- Bertoncello, R. (1999). “Las prácticas turísticas y sus implicancias socio-espaciales”. En Turismo com ética. Coroliano, L. (Comp.). Universidade Estadual de Ceará.
- Ciccolella, P. (2007). “Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas”. En Geografía, nuevos temas, nuevas preguntas”. En Geografía, nuevos temas, nuevas preguntas. Fernández Caso, V. y Gurevich, R. (Eds.). Biblos, Buenos Aires
- Cunill Grau, P. (1995). Las transformaciones del espacio neohistórico latinoamericano 1930-1950. Fondo de Cultura Económica, México.
- Dabene, O. (1999). América Latina en el siglo XX. Síntesis, Buenos Aires.
- Galeano, E. (1994). Úselo y Tírelo. Planeta, Buenos Aires.
- García Canclini, N. (1998). Las culturas populares en el capitalismo. Nueva Imagen, Buenos Aires.
- Getino, O. (2002). Turismo: entre el ocio y el neg-ocio. Ciccus, Buenos Aires.
- Harvey, D. (1998). La condición de la posmodernidad. Amorrortu, Buenos Aires.
- Hernández, F. (2009). La relación Sociedad-Naturaleza y el turismo. Reflexiones sobre el turismo de sol y playa. En Revista Observatorium. UFU, Uberlandia, Brasil.
- Hernández, F. (2008). El capitalismo turístico balneario. En Revista NOVEDUC, Buenos Aires.
- Kessler, G. (1999). “L`expérience de paupérisation de la classe moyenne argentine”, en Culture & Conflits. Automne, Paris.
- Mantobani, J. (2002). Entre el trigo y la espuma. UNMdP, Mar del Plata.
- Mantobani, J. (2004a). Más allá de la ciudad del actor y el sistema. UNMdP, Mar del Plata.
- Mantobani, J. (2004b). El papel de la sociabilidad en la construcción del territorio. UNMdP, Mar del Plata.

- Ordoqui, J. (2008). *“La problemática del turismo de playa en Mar del Plata a principio del siglo XXI: El balneario de los doctores crotos”*. En X Jornadas Cuyanas de Geografía, Mendoza, Argentina, 2008.
- Ortiz, R. (1995). Otro territorio. UNQ, Buenos Aires.
- Pastoriza, E. (Ed.). (2002). Las puertas al mar. Biblos, Buenos Aires.
- Petras, J. (1997). Neoliberalismo en América Latina. Homo Sapiens, Rosario.
- Sánchez, J. (1985). *“Por una geografía del turismo de litoral”*. En Estudios Territoriales. Nro 17. Barcelona.
- Santos, M (1990). Por una nueva geografía. Espasa Calpe, Madrid
- Santos, M. (1995). Metamorfosis del espacio habitado. Oikos-tau, Barcelona
- Sassen, S. (1998). *“Ciudades en la economía global”*. En revista EURE. Vol. 21, Nro. 71. Santiago de Chile.
- Svampa, M. (2005). La brecha urbana. Capital Intelectual, Buenos Aires.
- Svampa, M. (2001). Los que ganaron. Biblos, Buenos Aires.
- Tablada, C. (2005). El pensamiento económico de Ernesto “Che” Guevara. Ciencias Sociales, La Habana.
- Vidal Koppmann, S. (2001). *“Segregación residencial y apropiación del espacio: la migración hacia las urbanizaciones cerradas del área metropolitana de Buenos Aires”*. En Revista Scripta Nova. Nro. 94. Universidad de Barcelona.