

# **CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES COSTERAS**

¡Vamos a la playa!

# CRÉCIMIENTO E IMPACTO DE LAS LOCALIDADES BALNEARIAS BONAERENSES

Arq. Facundo Lopez Binaghi

El Censo 2022 reafirmó la tendencia del crecimiento de las ciudades intermedias en todo el territorio nacional. Pero también, que las localidades sobre la costa atlántica bonaerense crecen igual o más que la media nacional. A lo largo de este artículo buscaremos poner en evidencia el fenómeno del crecimiento demográfico de la costa atlántica bonaerense, los problemas que este crecimiento trae y los desafíos que se plantean a futuro.

*¿Qué ciudades crecieron?*

Si miramos los datos arrojados por el Censo 2022 podremos verificar que los grandes centros urbanos de nuestro país – el AMBA, Gran

Córdoba, Gran Rosario- se mantienen creciendo y, sobre todo, expandiéndose. Esto se verifica al ver que en el Área Metropolitana de Buenos Aires, los municipios que mayor crecimiento demográfico registraron, son aquellos periféricos al denominado tercer cordón: San Vicente y General Rodríguez, ubicándose 2º y 3º respectivamente, entre los distritos que más crecieron en comparación al censo 2010<sup>1</sup>. Casos similares ocurren en otros grandes aglomerados, como Santa María, municipio lindero a la ciudad de Córdoba; Cerrillos y La Caldera, parte del aglomerado Gran Salta o Toay, como parte del aglomerado Gran Santa Rosa.

---

<sup>1</sup> El primer puesto de este ranking se lo lleva Añelo, el pequeño municipio de menos de 20

mil habitantes que es epicentro de operaciones de Vaca Muerta, mereciendo un artículo aparte.

Departamento	Provincia	Variación relativa, por partido/departamento entre los Censos 2010 y 2022
Añelo	Neuquén	68,40%
San Vicente	Buenos Aires	65,10%
General Rodríguez	Buenos Aires	63,70%
La Caldera	Salta	58,40%
Cerrillos	Salta	56,30%
Mar Chiquita	Buenos Aires	55,60%
Pinamar	Buenos Aires	53,30%
San Antonio	Jujuy	50,70%
Rio Grande	Tierra del Fuego	50,30%
Santa María	Córdoba	47,50%
Lujan de Cuyo	Mendoza	46,00%
Toay	La Pampa	45,30%
La Costa	Buenos Aires	44,60%
Tordillo	Buenos Aires	44,10%
Lago Buenos Aires	Santa Cruz	44,10%
Huliches	Neuquén	42,40%
Tafí Viejo	Tucumán	42,20%
Ushuaia	Tierra del Fuego	41,40%
Antofagasta de la Sierra	Catamarca	40,80%
Lavalle	Corrientes	40,60%

Tabla 1 - Variación relativa, por partido/departamento entre los Censos 2010 y 2022. Elaboración propia en base a datos del Censo 2022 (INDEC).

Sin embargo, lo que más llama la atención al ver el listado de los departamentos que más han crecido es la aparición de aquellos que se encuentran alejados de los grandes aglomerados urbanos y que representan en sí mismos, importantes destinos turísticos. Entre estos encontramos a municipios bonaerenses como Mar Chiquita y Pinamar, ambos ubicados sobre la costa atlántica,

con un crecimiento intercensal de 55,6% y 53,3% respectivamente. En esta misma zona, se ubica La Costa, otro municipio netamente costero, el cual registró un crecimiento del 44,6%. En consecuencia al crecimiento demográfico, todos estos municipios también vieron ampliado su parque habitacional y la extensión de su trama urbana.

*La costa atlántica bonaerense: un área en expansión*

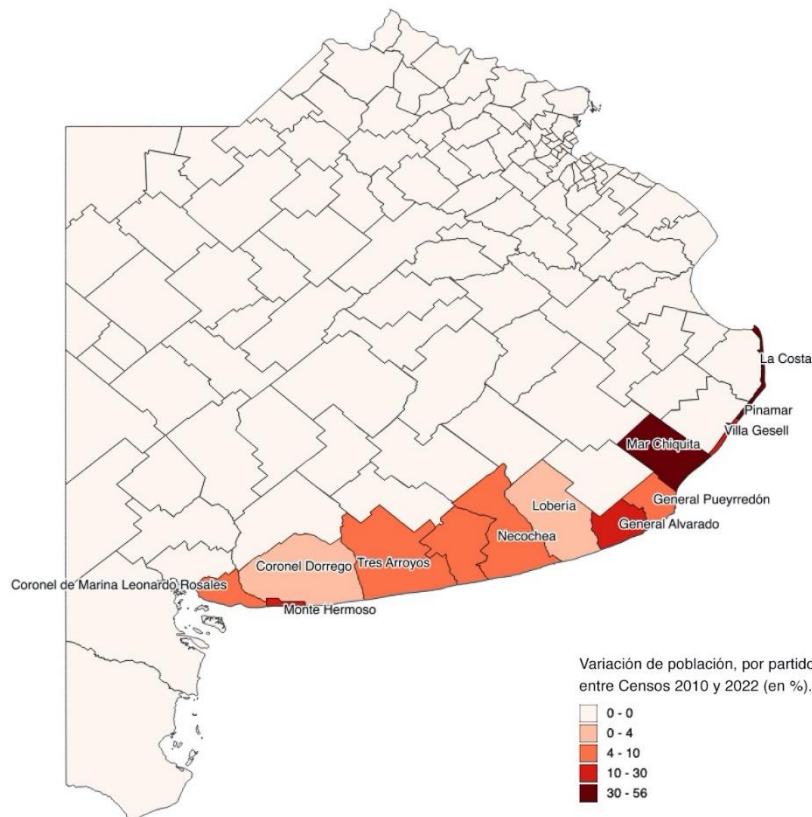
La provincia de Buenos Aires, históricamente tiene un peso importante en cuanto a población se refiere. No solo es la provincia con mayor población total, conteniendo en su territorio al 38% del total nacional, también posee 3 de los 10 mayores aglomerados urbanos: Gran Buenos Aires, Gran La Plata y Gran Mar del Plata. A esto se suma, como hemos planteado en el apartado anterior, que posee una serie de municipios costeros cuyo crecimiento se ubica por sobre el promedio nacional y provincial<sup>2</sup>.

Desde el siglo XX que la costa atlántica bonaerense se instaló como destino estival de gran parte de los argentinos. Las playas que van desde Punta Rasa, en el extremo sur de la bahía de Samborombón, hasta Pehuén Có, reciben todos los años a los visitantes que buscan veranear frente al mar. Sin embargo, hace años también que muchos de estos deciden convertir a las localidades costeras en sus hogares, a la vez que el mercado inmobiliario ve en estos territorios nuevos espacios de oportunidad para el desarrollo de diversos emprendimientos.

---

<sup>2</sup> El promedio de variación intercensal (2010 – 2022) del país es de 14,4%, de la provincia, 12,2% y de los partidos del interior

(exceptuando los 24 municipios del Gran Buenos Aires), 16,9%.



Mapa 1 - Provincia de Buenos Aires. Variación de población de los partidos de la costa atlántica, entre Censos 2010 y 2022, en %. Elaboración propia en base a datos del Censo 2022 (INDEC).

**No toda la costa bonaerense es igual y crece de la misma forma. A los municipios costeros, los podemos segmentar en tres grupos, que nos permiten entender sus dinámicas de crecimiento. El primero lo integran los ex municipios urbanos, La Costa, Villa Gesell, Pinamar y Monte Hermoso, aquellos creados durante la última dictadura militar a partir de otorgarle la autonomía a las localidades costeras respecto a**

**los municipios que las contenían. El segundo grupo, está integrado por los municipios cuyas ciudades cabeceras se encuentran sobre el litoral, pero cuenta con otras localidades al interior del territorio, a la vez que poseen mayor superficie que los municipios del primer grupo. Aquí encontramos a municipios como General Pueyrredón, y su cabecera, Mar del Plata; General Alvarado, cuya cabecera es Miramar y Necochea**

con su ciudad homónima como cabecera. El último grupo está conformado por municipios de menor población que los otros dos, que poseen pequeñas localidades en la línea costera pero cuyas ciudades cabeceras se ubican en el interior del territorio. Estos municipios son **Mar Chiquita, Lobería, San Cayetano, Tres Arroyos y Coronel Dorrego.**

#### Los ex Municipios Urbanos

**La Costa, Pinamar, Villa Gesell y Monte Hermoso** comparten diversas características. No solo han sido de los municipios que más han crecido en la costa atlántica y en la provincia, sino que también tienen un pasado común. Estos cuatro partidos surgieron como *“municipios urbanos”* entre los años 1978 y 79, fruto de su autonomía respecto a otros municipios: **Villa Gesell y Pinamar** se separaron de **General Madariaga**; **La Costa**, de **General Lavalle y Monte Hermoso** de

**Coronel Dorrego y Coronel de Marina L. Rosales.**

El surgimiento de estos nuevos municipios responde a los problemas que generaba el *“crecimiento explosivo, muchas veces desordenado”<sup>3</sup>* de las localidades costeras, a la vez que se proponía como un nuevo modelo de municipio acorde a las realidades particulares que presentaban las localidades turísticas asentadas sobre el llamado *“cordón dunífero”*. Como se plantea en los fundamentos del **Decreto Ley 9024/78**<sup>4</sup>: *“se ha dado en llamar “municipio urbano”, esto es, la jurisdicción municipal abarcando sólo el ejido urbano de la ciudad”<sup>5</sup>*. Esta sería una particularidad de estos municipios: sus territorios están cubiertos principalmente por sus ejidos urbanos, ejerciendo una fuerte presión en el medio natural que los rodea, sobre todo, sobre la línea costera. Sin embargo, la creación de estos municipios no ha menguado su crecimiento, ni solucionado los problemas que

---

<sup>3</sup> Decreto Ley 9024/78

<sup>4</sup> Acceder al Decreto Ley: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/p0XDETA0.html> y sus fundamentos: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/rVRzJCbV.html#:~:text=Decreto%2Dley%209024%2F1978&text=Por%20la%20presente%20Ley%2C>

[%20el,el%20llamado%20E2%80%9Ccord%C3%B3n%20dun%C3%ADfero%E2%80%9D.](#)

<sup>5</sup> La denominación de “municipio urbano” se cambiaría en el año 1983 para enmarcar a estos municipios dentro de la Ley Orgánica de Municipalidades (Decreto Ley 6769/58) y de esta forma poder elegir a sus representantes.

esto genera. Estos han presentado un crecimiento constante desde su creación llegando a prácticamente, cuadruplicar su población entre los censos de 1980 y 2022, a excepción de Monte Hermoso, que “solo” la triplicó.

Es claro que este crecimiento demográfico genera un fuerte impacto en estas localidades, y sobre todo, en el ambiente natural en el cual se insertan. El caso más reciente, se presentó en este último año, en las localidades de Mar del Tuyú y Las Toninas, ambas del Partido de La Costa, donde la línea de urbanización se acerca peligrosamente a la costa, por lo que, frente a grandes crecidas del mar, se han registrado diversos derrumbes de viviendas y estructuras correspondiente a la primera línea de construcciones<sup>6</sup>.

Frente a estas situaciones similares, hace años que Villa Gesell, a través de su Plan Integral

de Manejo de Frente Costero, incorporó nuevas propuestas: se eliminó la avenida costanera, ampliando la superficie de playas como respuesta a la erosión costera, destinando estos espacios como lugares de reconstrucción del cordón de dunas costero y generando paseos peatonales elevados que no alteren la circulación de arena<sup>7</sup>.

No menos importante es el avance de diversos emprendimientos inmobiliarios del tipo “barrio cerrado”, que tienen fuerte protagonismo en estos municipios y que se apropian virtualmente de varios kilómetros de costas. Este es el caso de Costa Esperanza, un emprendimiento privado en el partido de La Costa, surgido a principios de los años 2000, que cuenta con una superficie de 1000 hectáreas y con más de 3200 metros de costa. Según Federico Poore<sup>8</sup>, la aparición de estos tipos de emprendimientos responde a las

---

<sup>6</sup> Ver:

<https://www.lanacion.com.ar/sociedad/mar-del-tuyu-la-ciudad-balnearia-donde-el-mar-ya-derrumbo-edificaciones-y-amenaza-casas-con-vista-nid23022024/> y <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/se-derrumbo-otra-casa-sobre-la-playa-en-mar-del-tuyu-y-una-persona-resulto-herida-nid29022024/>

<sup>7</sup> Al mismo tiempo, se buscó equilibrar el uso de la estructura longitudinal de la ciudad,

fortaleciendo otros ejes vertebradores que unen la ciudad en el sentido este-oeste, a la vez que se trabajó en jerarquizar microcentralidades, dando respuesta también a la expansión lineal de la ciudad. También se reemplazaron los balnearios realizados en mampostería por nuevas edificaciones elevadas, construidas en madera. Esta última medida, luego fue realizada también en los municipios de Pinamar y Tres Arroyos.

<sup>8</sup> Ver: <https://cenital.com/playas-privatizadas-distopia-del-nuevo-siglo/>

mismas lógicas que los impulsaron en el AMBA: forman parte de un proceso de autosegregación de las clases medias y altas, que buscan mayor contacto con la naturaleza en entornos fuertemente controlados. Pero también,

entiende Poore, que estos desarrollos responden cada vez menos a una cuestión de búsqueda de un “estilo de vida” y más a un negocio financiero en función de su valor de cambio.







Imagen 1 - Costa Esmeralda, Partido de La Costa. Imágenes satelitales de los años 2003, 2013 y 2024. Fuente: Google Earth.

### ***Cabeceras costeras***

**El segundo grupo de municipios, quizá los más grandes y tradicionales de la costa atlántica, responden a aquellos que poseen sus ciudades cabeceras en el frente marítimo, pero que igualmente tienen un importante desarrollo territorial para el interior del continente. En este grupo, como hemos mencionado, nos encontramos con ciudades clásicas de la temporada estival, como Mar del Plata, Necochea y Miramar. Estas ciudades, que datan del siglo XIX, poseen estructuras urbanas rígidas y vetustas, que moldean la costa, dejando a las playas solo como**

**espacios residuales de la ciudad y condenándolas a fuertes y constantes procesos erosivos.**

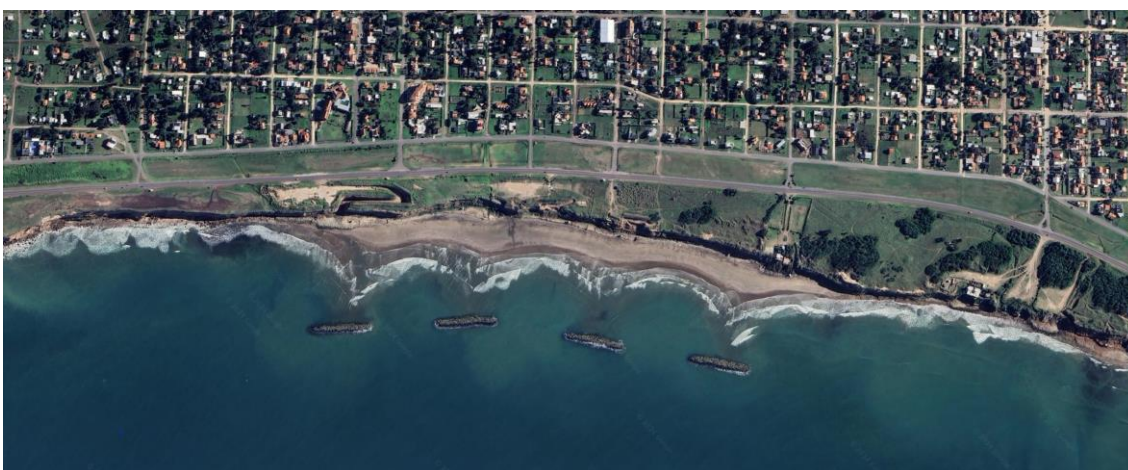
**A diferencia del caso de Villa Gesell, las respuestas en estas playas fueron materializadas a partir de la incorporación constante de arena, a modo de recarga<sup>9</sup> (como ocurre en las playas céntricas marplatenses) y de la construcción de rompeolas, escolleras y espigones. Estos se conforman a partir del emplazamiento de bloques macizos, de hormigón o cuarcitas, con el fin de mantener y recuperar las dimensiones de las playas. Estas soluciones, realizada, por ejemplo, en las playas del sur del**

---

<sup>9</sup> A modo de ejemplo, en las playas céntricas marplatenses, ya se agregaron más de 2 millones de metros cúbicos de arena.

partido de General Pueyrredón<sup>10</sup>, por más que han frenado la pérdida de superficie de playas disponibles, han generado otros problemas. La incorporación de elementos rígidos para la conformación de escolleras y espigones, han producido un efecto adverso en localidades

aledañas afectadas por una mayor pérdida en la saturación de la deriva litoral aguas abajo, como también la rápida aparición de especies adaptadas al fondo duro que colonizan las nuevas estructuras, y que compiten y condicionan el normal desarrollo del ecosistema de fondo blando<sup>11</sup>.



*Imagen 2 - Imagen 1 – Playa Los Acantilados, Partido de General Pueyrredon. Imágenes satelitales donde se observa el antes (imagen superior, año 2009) y después (imagen inferior, año 2024) de la construcción de los rompeolas.  
Fuente: Google Earth.*

<sup>10</sup> Ver: <https://www.lacapitalmdp.com/asi-estan-quedando-las-playas-del-sur-con-las-obras-de-proteccion-costera/>

<sup>11</sup> Ver libro Marcomini, Silvia Cristina; López, Rubén Álvaro. "Erosión y manejo costero de

Villa Gesell" en [https://bibliotecadigital.exactas.uba.ar/download/libro/libro\\_n0002\\_Marcomini/6\\_manejo\\_costero/index\\_baires.htm](https://bibliotecadigital.exactas.uba.ar/download/libro/libro_n0002_Marcomini/6_manejo_costero/index_baires.htm)

Respecto a su crecimiento, estos municipios se encuentran por debajo de la media de los partidos del interior provincial, registrando cifras que van desde el 8% (General Pueyrredón) al 15% (General Alvarado). Esto se debe al limitado crecimiento de las cabeceras de estos municipios, que al igual que otras ciudades consolidadas crecen por debajo de la media. Sin embargo, esto se ve compensado con la densificación y el crecimiento de localidades aledañas. El caso donde esto más se evidencia es el desarrollo del sector costero sur del partido de General Pueyrredón, el cual se estructura de forma paralela a la línea de costa, a través de la ruta 11, entre Mar del Plata y Miramar. Este proceso no es reciente, sino que se registra desde la década de los 60<sup>12</sup>. Esta zona, ha presentado un fuerte crecimiento y densificación, debido a su buena conexión con ambas ciudades, pero también a su (aún) baja densidad, escasa contaminación y buena accesibilidad a la costa,

reforzando su fuerte valorización en función de la calidad del recurso paisajístico natural. El crecimiento de esta área se suma al incremento poblacional del aglomerado Mar del Plata – Batán, aportando mayor complejidad a los ámbitos periurbanos de esta conurbanización, con cambios que se dan a un ritmo acelerado y caótico, que supera la capacidad de acción del municipio y que deviene en tensiones y conflictos socio ambientales que difícilmente encuentran solución<sup>13</sup>.

Por último, estas ciudades también enfrentan gran vulnerabilidad social, que se ve fortalecida por grandes diferencias en las condiciones de vida que presentan sus diferentes localidades, y entre los grupos que mejor y peor viven. Asimismo, cuestiones relacionadas con la estructura estacional del empleo turístico, generan altos índices de desocupación, precarización laboral y migraciones.

---

<sup>12</sup> Ver el trabajo “Evolución urbana del sector costero sur de General Pueyrredón” de Viviana Juárez, Luis Cortizo y Federico Isla. <https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/71789/Revista%20Geogr%C3%A1fica%2C%20No.%20129%20%28ENERO->

JUNIO%202001%29%2C%20pp.%20143-156.pdf?sequence=5&isAllowed=y

<sup>13</sup> <https://observatoriopolitico.com.ar/apuntes-de-poblacion-y-registros-urbano-territoriales-en-mar-del-plata-y-el-partido-de-general-pueyrredon-pgp-desafios-y-oportunidades-en-un-aniversario-para-recordar/>



*Imagen 3 - Chapadmalal, partido de Coronel Pueyrredón. Imágenes satelitales de los años 2003, 2013 y 2024. Fuente: Google Earth.*

### *Municipios con campo y costa*

El tercer grupo es quizá, el más heterogéneo. En él se encuentran aquellos municipios que por la localización de su ciudad cabecera y su extensión territorial, su economía y desarrollo se vincula más con la producción agropecuaria que con el turismo y costa. Sin embargo, todos estos municipios, en mayor o menor medida presentan localidades balnearias, destinos turísticos emergentes, fundados a mediados del siglo XX y que en la mayoría de los casos, cumplen la función de localización de segunda residencia para la temporada estival de los pobladores de los municipios cercanos.

La mayor excepción entre estos municipios es Mar Chiquita. Ubicado entre los ex municipios urbanos y General Pueyrredón, este partido se posicionó como el sexto de mayor crecimiento a nivel nacional (+55,6% intercensal), siendo el de mayor crecimiento dentro de los costeros. Su excepcionalidad también se debe

a que la población establecida en Santa Clara del Mar, la localidad más importante del litoral del municipio, supera a la de Coronel Vidal, su ciudad cabecera. Esta situación genera una tenue pero constante tensión entre el gobierno municipal y las comunidades costeras, similar a la que dio origen, en su momento, a los ex municipios urbanos<sup>14</sup>.

El resto de los partidos de este grupo son municipios con pequeñas localidades balnearias. Aunque estos municipios en general presentan crecimientos limitados, sus localidades costeras, vieron aumentar fuertemente su población. Mientras que el municipio de Coronel Dorrego, solo creció un 0,9%, Marisol, su localidad balnearia, creció un 36% entre ambos censos. De la misma forma, el partido de Lobería aumento un 4,1% su población, pero Arenas Verdes, su pequeña localidad sobre la costa, duplicó sus habitantes. Casos similares ocurrieron con las playas

---

<sup>14</sup> Ver:

<https://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2011/05/24/183831.htm>;  
[https://www.0223.com.ar/nota/2018-9-1-8-4-0-por-la-division-de-la-matanza-se-reflota-la-](https://www.0223.com.ar/nota/2018-9-1-8-4-0-por-la-division-de-la-matanza-se-reflota-la)

[autonomia-de-sierra-de-los-padres-y-santa-clara](https://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2011/05/24/183831.htm) y [https://ciudadanoweb.com.ar/nota\\_1787-12092020-la-autonomia-de-santa-clara-y-la-costa-de-mar-chiquita-recibio-apoyo-de-un-bloque-del-concejo-deliberante](https://ciudadanoweb.com.ar/nota_1787-12092020-la-autonomia-de-santa-clara-y-la-costa-de-mar-chiquita-recibio-apoyo-de-un-bloque-del-concejo-deliberante)

**tresarroyleses, especialmente en Claromecó y Orense.**

**Las localidades costeras de estos municipios, a diferencia de los otros grupos, son principalmente, localidades rurales, de baja población y densidad. El crecimiento que se observa en estas localidades es disperso, aumentando fuertemente la superficie de las tramas urbanas, generando localidades dispersas, de crecimiento irregular, sin demasiada planificación y con grandes problemas de infraestructura. Al igual que las**

**localidades turísticamente emergentes de otros partidos como Necochea, Mar Chiquita o General Alvarado, estas aún no han sido intervenidas por un modelo urbano de alto impacto social y ambiental, por lo que aún es posible pensarlas como urbanizaciones turísticas sostenibles, que tenga en el centro de su crecimiento el desarrollo del sector turístico, junto con el fortalecimiento de sus comunidades locales y la conservación del ambiente.**



Imagen 4 - Marisol, partido de Coronel Dorrego. Imágenes satelitales de los años 2003, 2013 y 2023. Fuente Google Earth.

***Problemáticas comunes a las localidades costeras.***

**Más allá de las diferencias entre estos tres grupos, encontramos diversos problemas que tienen al**

crecimiento demográfico de las localidades costeras como una de sus principales causas. Para comenzar, como ya comentamos, toda urbanización sobre la línea de dunas ejerce una fuerte presión sobre los recursos naturales, que a su vez son la fuente principal de atracción que tienen estos centros urbanos. El crecimiento sin control ni planeamiento de las localidades costeras afecta tanto el desplazamiento de las dunas, como también el natural desarrollo del ecosistema que en ellas se despliega.

A esto se suma que el cambio climático se plantea hoy, como un desafío frente a las tramas urbanas más antiguas, que avanzaron sobre las playas. Estas líneas edificadas comienzan a sufrir cada vez más el impacto de fenómenos meteorológicos extremos, que se repiten con mayor frecuencia, teniendo como principal consecuencia mareas cada vez más altas y fuertes.

El manejo de residuos como también la provisión de infraestructuras (agua potable, cloacas y electricidad) se vuelven un desafío importante para los gobiernos locales. La provisión de

servicios se vuelve costosa y difícilmente puede ser afrontada por las arcas municipales en aquellas localidades que han crecido de forma expansiva, con baja densidad y sin planificación. Asimismo, y debido al importante incremento de la población que estas localidades viven durante la temporada alta de verano, los servicios que no han sido dimensionados para tales demandas, se ven saturados llegando por momentos, al colapso.

Respecto a la desigualdad y la fragmentación social, estas localidades presentan crecientes brechas entre las áreas más desarrolladas y las zonas periféricas, sobre todo en aquellos municipios con mayor población y áreas de mayor poder adquisitivo. Esto se refleja en problemas de acceso a servicios básicos para las poblaciones estables, dificultades en el acceso a la vivienda y también, la dificultad para acceder a empleos estables y dentro del mercado formal. Estos problemas se ven acentuados por la aparición de modelos de urbanizaciones cerradas.



Por último, el turismo, motor de todas estas localidades, también muestra su lado conflictivo. La fuerte dependencia de estas localidades respecto a esta industria, las expone cada vez más a las crisis que el sector puede presentar: desde su detención total durante la pandemia de **COVID 19** a la pérdida de competitividad frente a destinos extranjeros en momentos de fortalecimiento del peso o de crisis de los países limítrofes. Asimismo, la estacionalidad de la temporada genera un mercado laboral inestable y precario, a la vez que dificulta la diversificación productiva de estas localidades.

#### *Una propuesta a modo de cierre*

Luego de evidenciar el fuerte crecimiento demográfico de la costa atlántica bonaerense y los problemas socio ambientales que esto trae, nos vemos en la obligación de establecer una serie de propuestas y perspectivas a futuro para este sector particular del territorio bonaerense. Es evidente que la fragmentación de realidades que presenta la costa de la provincia de Buenos Aires, nos conduce a pensar igualmente en la necesidad de un enfoque integral

de manejo de la costa y sus comunidades, entendiéndola como un territorio complejo e interconectado. Este abordaje integral requiere de la interacción de los distintos niveles de gobierno -Nación, Provincias, Municipios- como también de los distintos ámbitos y organismos de cada jurisdicción, en búsqueda de una gestión integral de las costas, generando legislación articulada y orientando la inversión. Al mismo tiempo es necesario generar espacios participativos para que las comunidades puedan expresarse y participar de la toma de decisiones. Asimismo, debe considerarse un abordaje de los problemas de infraestructura, buscando soluciones integrales, más allá de los límites de los gobiernos locales, repensando la prestación de servicios y poniendo el foco del impacto ambiental de los mismos. Por último, se debe buscar la diversificación productiva de las económicas locales, sobre todo de aquellas que dependen fuertemente del turismo estival, a la vez que se tiene que buscar optimizar la prestación de servicios turísticos, con el fin de reducir su impacto en el ambiente.