

Capítulo 4

Perspectivas para el abordaje de áreas periurbanas

La interfase periurbana conforma una franja de alto dinamismo, cuyos límites móviles varían en períodos relativamente cortos en el tiempo, situación que se intensificó en algunos sectores de Mar del Plata en los últimos años.

El presente capítulo revisa un conjunto de criterios territoriales útiles para el abordaje del sector periurbano bajo análisis como una totalidad diferenciada de la ciudad y de otros sectores del periurbano marplatense. Dichos criterios se seleccionan contemplando los distintos enfoques descriptos en el Marco teórico: ecológico, urbanístico, socioeconómico, geográfico y ambiental.

Si bien cada uno de los enfoques citados pone énfasis en distintos criterios que permiten definir, diferenciar y caracterizar la interfase periurbana, en la práctica el territorio es el mismo sistema espacio-temporal. De ahí, las dificultades que surgen cuando se intenta separar en la práctica los criterios derivados de cada una de las perspectivas con las que se aborda el estudio del periurbano.

Más allá de las dificultades planteadas, la identificación de criterios a partir de los enfoques analizados constituye un valioso ejercicio para definir y caracterizar en términos conceptuales el sector periurbano en estudio.

Perspectiva ecológica

Considerando una perspectiva ecológica, el periurbano es una zona de interfase donde disminuyen varios servicios del sistema urbano y también se atenúan servicios ecológicos que provee la naturaleza. Desde esta mirada, el periurbano se estudia como un ecotono ciudad-campo.

Sobre la base de informaciones disponibles del ejido urbano de Mar del Plata y áreas próximas, obtenidas fundamentalmente del Plan de Ordenamiento Territorial (Monteverde, 2005 *op. cit.*), informaciones provenientes de OSSE (Obras Sanitarias Sociedad del Estado), del último Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC, 2001 *op. cit.*) y relevamientos exploratorios de campo apoyados sobre imágenes de satélite, se seleccionan un conjunto de indicadores asociados con los servicios que brinda el sistema urbano y otros vinculados con los servicios que caracterizan el sistema rural y/o las áreas de expansión del sistema urbano. Dichos indicadores son representados espacialmente y, en función de ello, se definen distintas unidades en el sector sur de acuerdo con la dominancia de unos u otros servicios.

En relación con la infraestructura y servicios que caracterizan las áreas típicamente urbanas, se consideran los siguientes indicadores: área con cobertura de agua de red, área con cobertura de red cloacal, área pavimentada con carpeta asfáltica u hormigón, área integrada a la red pluvial, área con proyectos de obras de agua (o plan de mejoramiento de agua) o cloacas y área de mayor intensidad actual o potencial de usos de suelo (definida por el amanzamiento o parcelamiento).

En cuanto a los servicios ecológicos (como pueden ser el reciclado de nutrientes, la absorción y retención de agua en el suelo, transformación de energía solar en alimentos, absorción de CO₂, absorción y descomposición biológica de contaminantes, entre otros) se consideran tres indicadores: área en la que se presentan vacíos urbanos, área con baja densidad de edificación y amplios espacios abiertos (que incluyen diversos tipos de usos: residenciales, recreativos, industriales, de disposición de residuos, mineros, agropecuarios), área con predominio de agroecosistemas. El análisis integrado de las áreas anteriormente representadas, permite identificar en el sector distintas situaciones y procesos que posibilitan la aproximación a la definición de la interfase periurbana desde un abordaje ecológico. Se diferencian así, cinco unidades

dentro del periurbano que se describen en el Cuadro 3 y cuya distribución espacial se presenta en la Figura 13.

Cuadro 3
Unidades según la dominancia de servicios urbanos y/o ecológicos

Unidad	Principales características
P1	En esta unidad se presentan las áreas en las que existe servicio de agua de red. Algunos sectores, situados al sudeste del área de estudio, pueden presentar pavimento. En esta unidad también aparecen sectores con vacíos urbanos.
P2	Las áreas que integran esta unidad no presentan los servicios urbanos que sí caracterizan la unidad anterior, pero allí existen proyectos de obras de agua (o plan de mejoramiento de agua) o cloacas.
P3	Esta unidad integra áreas en las que, en general, no hay servicios urbanos pero sí es evidente el amanzanamiento o parcelamiento del sector para actuales o potenciales urbanizaciones (que incluyen usos industriales) o bien, con fines agrícolas intensivos. Esta unidad se expande fundamentalmente en áreas próximas a las principales vías de comunicación y en especial sobre la costa atlántica.
P4	Aquí se verifican los servicios ecológicos que caracterizan los sectores con baja densidad de edificación y amplios espacios abiertos. En esta unidad discontinua se presenta diversidad de usos entremezclados entre los que se incluyen: residenciales, recreativos, de disposición de residuos, mineros, agropecuarios.
P5	En esta unidad, de la misma manera que en el caso anterior, se verifican fundamentalmente servicios ecológicos asociados a la dominancia de agroecosistemas, como es la transformación de energía solar en alimentos.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Zulaica y Ferraro (2007b).

Figura 13
Unidades según la dominancia de servicios urbanos y/o ecológicos



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Zulaica y Ferraro (2007b).

Perspectiva urbanística

Desde una perspectiva urbanística, el análisis del periurbano se centra en la función que cumple el sector en la ciudad. Si bien todo espacio que rodea a la ciudad puede considerarse periurbano, sólo donde existe una interacción rural-urbana existe interfase que está regida, en general, por el funcionamiento de la ciudad. La elaboración de un mapa de usos de suelo del área con las actividades dominantes, permite definir claramente las funciones que cumple el periurbano en estudio: de abastecimiento de materias primas y elaboradas a la ciudad, residencia de distintos sectores de la población, proveedor de suelo para nuevas urbanizaciones, proveedor de servicios turísticos y recreativos, sumidero de desechos.

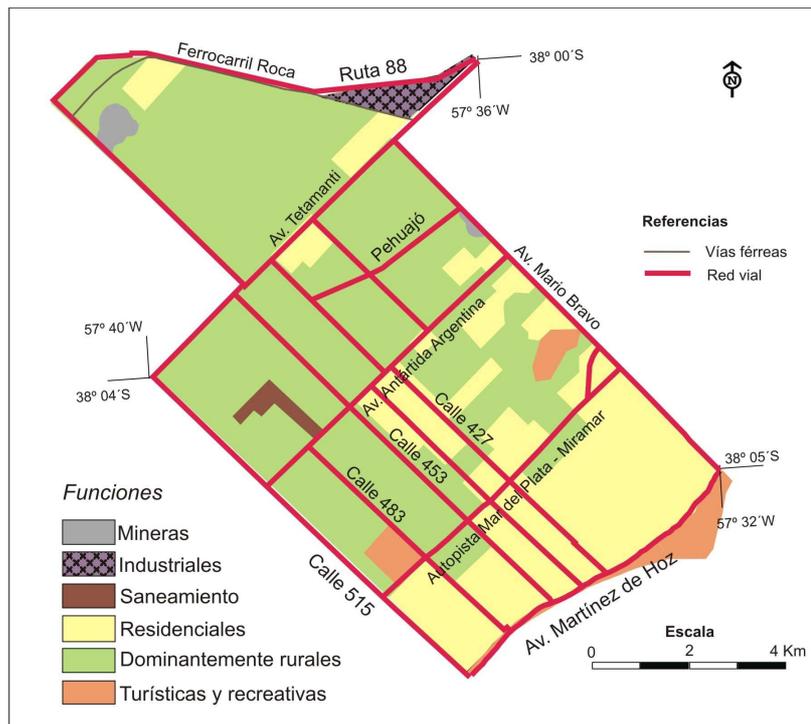
El periurbano constituye un escenario de cambios muy dinámicos en el uso del suelo. Antes de identificar los usos de suelo dominantes en el área, se recopilaron los estudios existentes en relación con la temática en el periurbano. En función de ello, se identifican los usos de suelo tomando como base los estudios desarrollados para el Partido de General Pueyrredon (Müller, 1995) y aquellos establecidos por el Código de Ordenamiento Territorial (COT). Posteriormente, mediante el análisis de imágenes de satélite y trabajo de campo, se establecen los usos de suelo dominantes, y se definen así las funciones del sector en relación con el núcleo urbano.

Los usos de suelo y las actividades desarrolladas en el periurbano de Mar del Plata variaron en el tiempo. Existe un trabajo inédito (Echechuri et al., 1998), en el cual se estudia la evolución del periurbano a partir de las actividades dominantes en distintos períodos. En dicho trabajo, al hacer referencia a las características distintivas de la interfase periurbana de Mar del Plata, se sostiene que: no es constante su espacio físico, ya que se modifica de manera dinámica en el tiempo con el avance de la frontera ciudad-campo y, tampoco son constantes sus funciones.

El mapa de uso de suelo para el Partido de General Pueyrredon, cuya configuración en escala 1:50.000 se mantiene en la actualidad, fue realizado por Müller (1995 *op. cit.*) en el marco de la elaboración de la Carta Ambiental. En dicho mapa se definen 11 unidades, de las cuales las actividades más importantes en el área periurbana son las siguientes: agricultura intensiva, industriales, residenciales, minería de suelos, minería de rocas, turísticas y recreativas y de conservación.

En el mismo sector se definen, a grandes rasgos, seis tipos bien diferenciados de funciones que conforman los usos de suelo: residenciales (en general más abiertos si se comparan con los del ejido urbano), turísticas y recreativas (costeras y campos de golf), predominantemente rurales (destinados a actividades agropecuarias con cultivos intensivos y extensivos), industriales (existe un distrito industrial que constituye una zona destinada a la localización de usos industriales de equipamiento y servicios, que plantean una demanda considerable de espacio a niveles incompatibles con el uso residencial), de saneamiento urbano (correspondiente al sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos) y mineras (destacándose la minería de rocas de aplicación a cielo abierto). La distribución espacial de las funciones periurbanas se presenta en la Figura 14.

Figura 14
Funciones determinadas a partir de los usos de suelo dominantes



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Zulaica y Ferraro (2008).

En relación con las intensidades de uso de suelo en el periurbano, el Plan Estratégico (Monteverde, 2005 *op. cit.*) señala que el Ordenamiento Territorial de Mar del Plata, de acuerdo con las especificaciones establecidas en el COT, no resulta diferente del aplicado en la mayoría de las ciudades argentinas. En este sentido, destaca una tendencia "natural" con una densidad edilicia decreciente desde el centro hacia la

periferia. Dicho principio, se traduce en elevados índices de edificación para los sectores urbanos centrales, que disminuyen hacia el borde con el área rural. El mismo trabajo remarca que, en el caso de Mar del Plata, esta particularidad de la normativa urbanística argentina, se manifiesta en un claro estímulo a la expansión de la ciudad con muy bajos niveles de ocupación y densidad, lo cual conlleva problemas asociados fundamentalmente con la dotación de infraestructura y servicios.

Perspectiva socioeconómica

El enfoque socioeconómico enfatiza la convivencia de áreas ocupadas por sectores de la población de ingresos medios y altos con sectores marginales, que viven en condiciones de altísima precariedad e informalidad.

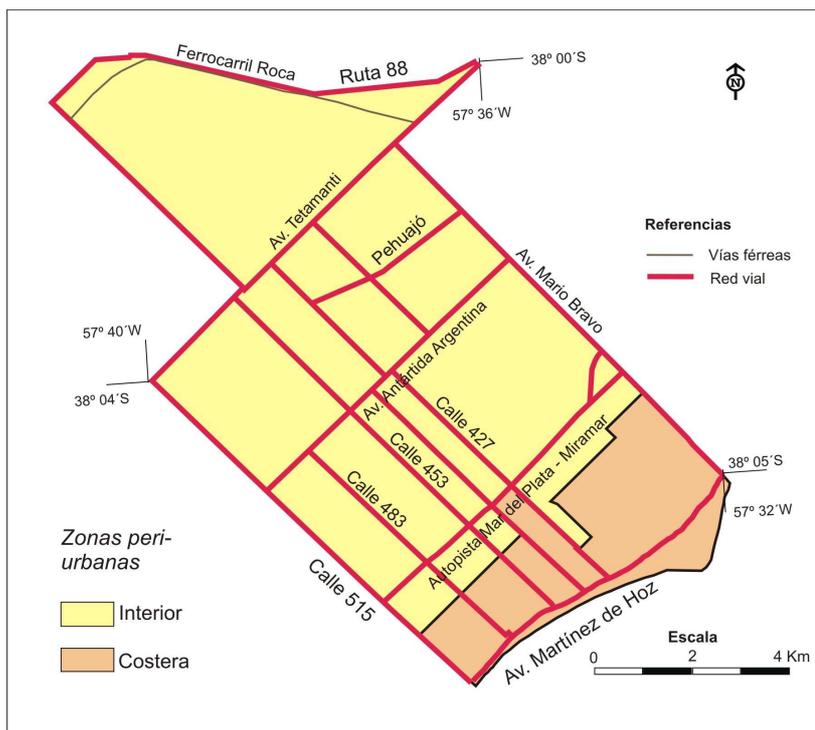
Tomando como base estudios previos sobre calidad de vida efectuados en el sector sur y en todo periurbano de Mar del Plata (Celemín, 2007 *op. cit.*; Zulaica y Celemín, 2008a *op. cit.*; 2008b *op. cit.*; Celemín y Zulaica, 2008 *op. cit.*), se diferencian claramente dos zonas para el primer caso: 1) una costera, conformada con una finalidad turística, dotada de algunas infraestructuras y servicios, ocupada de manera permanente o temporaria por población de medios y altos ingresos y, 2) una interior, en la cual viven sectores de medios y bajos o muy bajos ingresos. Estos últimos habitan en viviendas sumamente precarias, sin servicios y poseen severas dificultades para acceder a las condiciones mínimas de vida.

La Figura 15 muestra, en primera aproximación, las dos zonas periurbanas diferenciadas. De acuerdo con los datos del último censo nacional, la zona costera posee una población de 9.704 habitantes de los cuales un 7,2% tienen Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI). La zona interior agrupa, según la misma fuente, 13.119 habitantes y el Porcentaje de NBI asciende a 25,2%.

Otro indicador importante es la Privación Material (PM) en los hogares cuyo valor alcanza a los "pobres estructurales" y a los "nuevos pobres"; estos últimos se identifican después de la crisis de 2001. Cuando se analiza el sector a partir de esta información se observa que los hogares con PM en la costa constituyen el 31,1%, mientras que en el interior, dicho valor asciende a 59,1%. Las definiciones de estos indicadores (NBI y PM), se desarrollan en capítulo correspondiente al diagnóstico del área.

En el mismo sector costero pero hacia el interior, sobre la Avenida Jorge Newbery, se destacan áreas de alto dinamismo en las cuales se construyen barrios privados sobre grandes superficies de terrenos. Este proceso comenzó en los últimos cuatro años y por lo tanto, dichas características no aparecen en el censo de 2001.

Figura 15
Zonas periurbanas determinadas en función de las principales características socioeconómicas



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Zulaica y Ferraro (2008).

Perspectiva geográfica

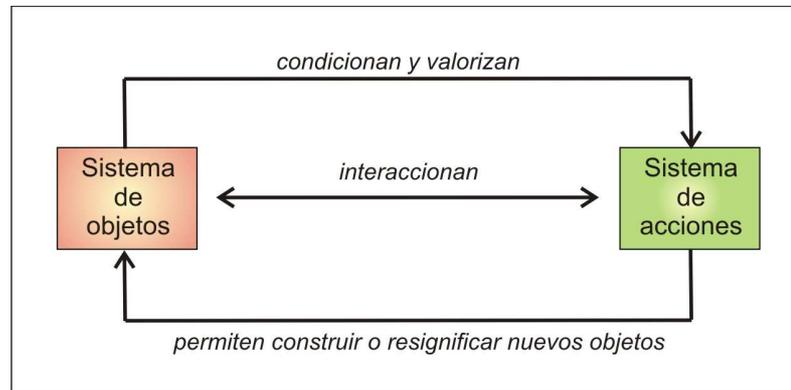
El análisis desde una perspectiva geográfica propone la interpretación del mismo sector desde la teoría de los sistemas de objetos y sistemas de acciones enunciada en Santos (2000 *op. cit.*). Bozzano (2003 *op. cit.*) interpreta el periurbano desde esta perspectiva como un conjunto indisoluble y dialéctico entre ambos sistemas.

En este escenario es posible analizar la configuración territorial de un área concreta, mediante la forma y función, aplicando para ello el análisis sistémico sobre los elementos fijos y los flujos que se relacionan de manera dialéctica (Figura 16).

Los sistemas de objetos presentan una alta heterogeneidad dado que responden a la diversidad de actividades desarrolladas en el área de interfase. Los sistemas de

acciones presentan un alto dinamismo, es decir que cambian en períodos relativamente cortos de tiempo según las funciones destinadas a ese espacio.

Figura 16
Sistemas de objetos y sistemas de acciones



Fuente: Lorda (2005).

En este sentido, se toman como referencia los usos de suelo definidos en la perspectiva urbanística y a partir de ello se establecen las formas de ocupación (sistemas de objetos) y se identifican los principales actores y circuitos socioeconómicos (sistemas de acciones).

Este procedimiento se realiza tomando como referencia la interpretación de Botana (2007 *op. cit.*). Asimismo, una vez identificados los sistemas, se clasifican según tres grados de vinculación con la ciudad definidos cualitativamente (alto, medio o bajo). Los sistemas antes señalados se sintetizan en el Cuadro 4.

Lorda (2005 *op. cit.*) analiza el encuadre teórico de esta perspectiva valiéndose de antecedentes previos. La autora destaca que el alcance dado a la *forma de ocupación* es la que corresponde a la configuración territorial y permite entender los sistemas de objetos. Es la materialización en el espacio de las respuestas constructivas que se traducen en obras visibles y concretas.

Los *circuitos socioeconómicos* contribuyen a explicar el funcionamiento de los sistemas de acciones; implican la coexistencia de procesos socioculturales y económicos que permiten entender otros procesos como los de perturbación, redefinición, atenuación y/o desaparición de prácticas culturales, sociales y políticas particulares. La categoría de *actores* considera a las personas que, de manera directa o indirecta, están vinculadas con los distintos circuitos.

Cuadro 4
Periurbano del sector sur de la ciudad de Mar del Plata: sistemas de objetos, sistemas de acciones y vinculación con la ciudad

Usos de suelo		Sistemas de objetos	Sistemas de acciones	Grado de vinculación con la ciudad
Agropecuarios	Agrícolas intensivos	Explotaciones hortícolas al aire libre y bajo cubierta. Granjas.	Integrantes de circuitos socioeconómicos: productores y familias productoras hortícolas, dueños de las tierras, transportistas, instituciones oficiales (Programas de INTA), mercados de comercialización y distribución a centros de consumo en la región y en la ciudad de Mar del Plata.	Alto.
	Extensivos*	Explotaciones agropecuarias desarrolladas sobre grandes superficies de tierras destinadas a cultivos anuales (soja y trigo principalmente) y a forraje para la producción de carne.	Integrantes de circuitos socioeconómicos: productores, dueños de la tierra, transportistas, empresas de comercialización de paquetes productivos y de los productos, mercados nacionales y de exportación.	Bajo.
Mineros		Explotaciones mineras de rocas de aplicación y de suelos.	Empresas, familias dedicadas a la extracción, propietarios de las tierras, transportistas, organismos de control y fiscalización (provinciales y nacionales), circuitos de comercialización local y regional.	Medio.
Indus-riales (incluyen talleres y depósitos)		Industrias de distinta categoría, depósitos mayoristas, talleres, corralones y empresas asociadas al consumo urbano.	Empresarios, empleados, contratados, contratistas, transportistas, organismos de control y fiscalización (municipal y provincial), circuitos de distribución y comercialización local y regional.	Alto.
Disposición de residuos		Relleno sanitario para residuos generados en Mar del Plata y asentamientos del Partido de General Pueyrredon.	Municipio, empresa encargada del transporte, familias dedicadas al cirujeo ya sea para su propio consumo o comercialización, organismos provinciales de control y fiscalización, población afectada en el área de influencia directa e indirecta.	Alto.
Turísticos y recrea-tivos		Balnearios, campings, clubes de campo, entidades recreativas y deportivas.	Consumidores urbanos locales, nacionales y extranjeros, municipio, empresas de comercio y servicios vinculadas con el turismo.	Alto.
Residenciales		A grandes rasgos, se diferencian tres sistemas: a) barrios de residencia permanente (entre los que se incluyen barrios cerrados); b) barrios destinados a residencia temporaria localizados fundamentalmente en la zona costera; y c) loteos urbanos baldíos o casi desocupados.	Unidades familiares, educativas, sanitarias e institucionales. Circuitos inmobiliarios, circuitos de transporte y abastecimiento vinculados con la ciudad, circuitos comerciales asociados fundamentalmente al área costera.	En a), en general alto y en el caso de los barrios cerrados podría considerarse medio al igual que en b), mientras que en c) se define bajo.

* Si bien estos sistemas se consideran típicamente rurales y no periurbanos, se encuentran entremezclados con estos últimos y en la escala de trabajo utilizada resulta muy difícil separarlos espacialmente.

Fuente: Elaboración propia.

Perspectiva ambiental

El concepto de ambiente involucra las interacciones que se producen entre los sistemas naturales o ecológicos y los socioeconómicos. El abordaje del periurbano desde una perspectiva ambiental se centra entonces en el análisis integrado de atributos ecológicos y sociales, y en las consecuencias de dichas interacciones que muchas veces se traducen en problemas ambientales.

Los sistemas de objetos y sistemas de acciones en el periurbano en estudio presentan características propias y diferenciadas respecto de otras áreas periurbanas y de los sectores urbanos y rurales. En función de las relaciones establecidas entre la naturaleza y la sociedad (que involucran los sistemas de objetos y los sistemas de acciones), es posible diferenciar, en una primera aproximación, cinco grandes sistemas ambientales para el sector sur.

Dichos sistemas se describen en función de sus características ecológicas, las principales actividades que se desarrollan en ellos y su grado de intervención, el cual deviene de la estructura resultante del proceso de conversión de los sistemas naturales en culturales. Para ello, se toman como referencia trabajos previos realizados en el área o en el Partido (SAGyP-INTA, 1989 *op. cit.*; Cionchi, 1995 *op. cit.*; Del Río et al., 1995 *op. cit.*; Ferraro, 1995 *op. cit.*; entre otros) y mapas de uso del suelo existentes (Müller, 1995 *op. cit.*) y elaborados para ello.

El resultado final de este procedimiento se representa en un mapa con leyenda descriptiva de los distintos sistemas diferenciados entre sí por sus aspectos naturales, socioeconómicos (actividades), grados de intervención y problemas.

En la Figura 17, se muestra la distribución espacial de los grandes sistemas ambientales y su leyenda se presenta en el Cuadro 5.

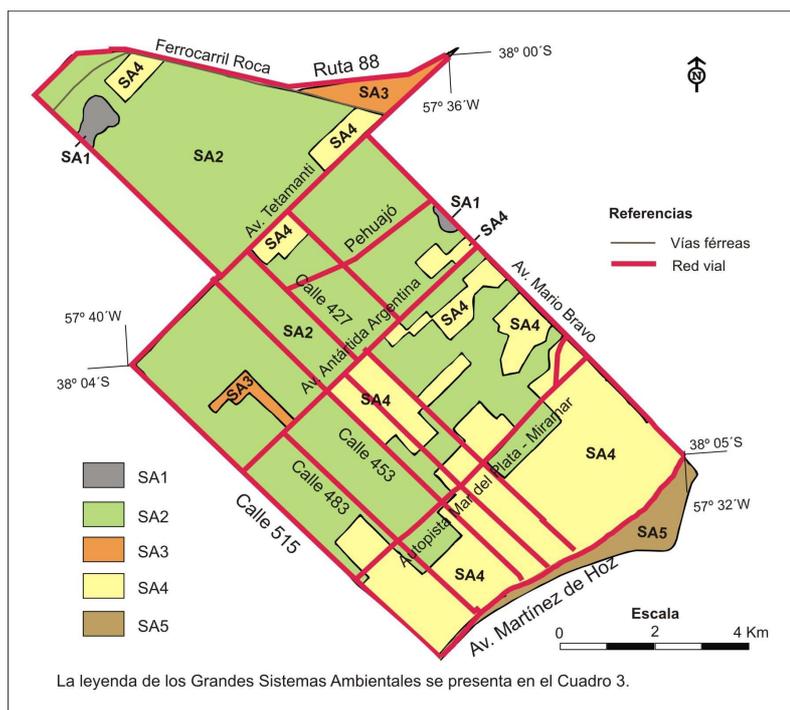
Cuadro 5
Grandes Sistemas Ambientales (**GSA**) definidos en el periurbano del sector sur de Mar del Plata

GSA	Descripción
SA1	<p>Sistema ambiental serrano de relieve fuertemente ondulado y suelos poco profundos, donde la explotación minera de rocas de aplicación a cielo abierto domina las condiciones actuales, creando neogeoformas negativas con significativos cambios en la dinámica hídrica y estabilidad de los ecosistemas.</p> <p><u>Grado de intervención:</u> muy alto.</p> <p><u>Problemas ambientales:</u> destrucción de hábitats, desestabilización de pendientes y del régimen hidrológico local, agilización de procesos erosivos, pérdidas de biodiversidad, degradación paisajística, explotación de recursos no renovables.</p>

<p>SA2</p>	<p>Sistema ambiental serrano de relieves ondulados y suelos en general profundos con buenas condiciones de drenaje, aptos para el desarrollo de actividades agrícolas y cuya limitante principal es la susceptibilidad a la erosión; actualmente se encuentra ocupado por agroecosistemas: cultivos intensivos (hortícolas) y extensivos (trigo, soja), o bien son áreas desocupadas. <u>Grado de intervención:</u> alto. <u>Problemas ambientales:</u> erosión actual y/o riesgos de erosión futura con las consiguientes pérdidas del potencial productivo de los suelos, simplificación de la vegetación nativa con pérdidas de hábitats y biodiversidad; contaminación de aguas y suelos por uso sostenido de agroquímicos.</p>
<p>SA3</p>	<p>Sistema ambiental de relieve ondulado y suelos profundos con buenas condiciones de drenaje, severamente modificado por la disposición de residuos sólidos urbanos o por el desarrollo de actividades industriales. <u>Grado de intervención:</u> muy alto. <u>Problemas ambientales:</u> sustitución de hábitats, aparición de especies indeseables, pérdida de calidad de los suelos y de su potencial productivo, contaminación de recursos hídricos como consecuencia de la lixiviación y transporte de sustancias peligrosas, degradación social y paisajística, exposición a situaciones de riesgo, limitaciones para la instalación de emprendimientos actuales y futuros.</p>
<p>SA4</p>	<p>Sistema ambiental de relieve suavemente ondulado y ondulado que presenta suelos profundos y buenas condiciones de drenaje ocupado por usos residenciales. <u>Grado de intervención:</u> alto. <u>Problemas ambientales:</u> presión sobre la infraestructura y servicios urbanos e incremento de la demanda con altos costos económicos exponiendo a la población a condiciones de vulnerabilidad sanitaria.</p>
<p>SA5</p>	<p>Sistema ambiental costero integrado por playas, médanos y acantilados, los cuales conservan características de los ecosistemas naturales y son utilizados con fines turísticos y recreativos asociados con las actividades de veraneo. <u>Grado de intervención:</u> bajo a moderado. <u>Problemas ambientales:</u> muchas de estas áreas se encuentran sometidas a procesos de erosión costera creciente.</p>

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Zulaica y Ferraro (2008).

Figura 17
Grandes Sistemas Ambientales del periurbano del área de estudio



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Zulaica y Ferraro (2008).

Principales diferenciaciones entre las áreas urbanas y periurbanas

Como se mencionara al principio del presente apartado, el periurbano conforma un espacio netamente diferenciado de la ciudad, pero que guarda muchas de sus características.

Considerando los indicadores de servicios urbanos y ecológicos, se verifica que en las áreas típicamente urbanas estos últimos están ausentes o circunscriptos a determinados sectores (parques, plazas, áreas abiertas), mientras que los primeros disminuyen desde el área céntrica de la ciudad.

Desde la perspectiva urbanística, las funciones existentes en la ciudad lógicamente son urbanas (residenciales, comerciales, de servicios, industriales en algunas áreas como es el caso de los barrios portuarios) y si bien se manifiestan diferencias en distintos sectores de la ciudad, no se verifica la altísima heterogeneidad que caracteriza al periurbano. En relación con los usos de suelo, las diferenciaciones dentro de las ciudades requieren del trabajo a una escala de mayor detalle.

Desde el punto de vista socioeconómico, también existen en la ciudad contrastes espaciales. Esta situación puede verificarse en un trabajo reciente de Lucero et al. (2008). Más allá de lo mencionado, dichos contrastes no se expresan con tanta intensidad como sí se dan en el periurbano. Si se analiza por ejemplo el indicador NBI de los radios urbanos de la ciudad y de los periurbanos, se observa que en el primer caso el valor es de 17,9% y los valores fluctúan entre 0% y 55,7%, mientras que en el segundo las NBI descienden a 4,1 y los valores se encuentran entre 0% y 50,0%.

Para ese indicador, el desvío estándar de los radios urbanos es de 6,2 y para los periurbanos de 11,5. Asimismo, si se toman en cuenta otros indicadores socioeconómicos, como nivel de instrucción, calidad sanitaria, servicios, movilidad urbana, etc., se verifican condiciones semejantes.

Las formas de ocupación (sistemas de objetos) y los circuitos socioeconómicos (sistemas de acciones) también son completamente diferentes en la ciudad y el periurbano. La diferencia más notable es la gran diversidad que caracteriza los sistemas en este último. Las actividades mineras, agropecuarias y de disposición de residuos mencionadas en el Cuadro 4 no se presentan en la ciudad. Lo mismo sucede con otras, que no están presentes en el área de estudio pero sí en el periurbano de Mar del Plata, como el saneamiento urbano asociado al tratamiento de residuos

cloacales, al transporte aéreo (aeropuerto), a áreas protegidas (Laguna de los Padres), a la cárcel (en Batán), etc.

Los sistemas ambientales, producto de las relaciones establecidas entre la sociedad y la naturaleza, son muy difíciles de delimitar en la ciudad en la escala del trabajo. La mayor dificultad reside en que el subsistema "naturaleza" es prácticamente inexistente y tiene función básicamente de soporte. En el periurbano, estas relaciones son más evidentes porque muchas de las áreas conservan, en mayor o menor grado, algunas condiciones de los sistemas ecológicos preexistentes e incluso, dependen directamente en su funcionamiento de sus recursos (por ejemplo la actividad minera de las rocas y la horticultura de los suelos).

Diferenciaciones dentro del periurbano

Las zonas que componen el periurbano de Mar del Plata se definen por los principales ejes o vías de comunicación: eje Ruta 11 hacia el norte (Zona 1), Ruta 2 (Zona 2), Ruta 226 (Zona 3), Ruta 88 (Zona 4) y Ruta 11 hacia el sur (Zona 5). Cada una de esas áreas presenta características particulares y las diferencias fundamentales entre ellas son: su dinámica y las actividades dominantes.

Un trabajo previo realizado por Zulaica y Celemín (2008 *op. cit.*) analiza territorialmente las condiciones de habitabilidad³⁴ en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata mediante la construcción de un índice sintético que integra seis dimensiones. Las tres primeras (salud y servicios esenciales, habitacional y accesibilidad) se relacionan con las problemáticas emergentes del periurbano e incluyen indicadores referentes a la cobertura de algunos servicios urbanos y a las condiciones de vida en el

³⁴ El concepto de habitabilidad tiene distintas acepciones; algunas de ellas se remiten exclusivamente al ámbito de la vivienda, mientras que otras exceden ese marco de análisis para hacer referencia a la satisfacción de las personas en un determinado escenario o grupo de escenarios. La habitabilidad desde esta última perspectiva, es entendida como la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos, es decir, involucra las esferas psíquicas y sociales de la existencia estable que podría equipararse a las cualidades ambientales que permiten el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona (Castro, 1999; citado por Landázuri Ortiz y Mercado Doménech, 2004). De acuerdo con Moreno (2002) la habitabilidad entendida como una meta de bienestar involucra, además del hecho físico de la vivienda, el ambiente sociocultural y el entorno. En el logro de la habitabilidad intervienen las cualidades físicas (ausencia o presencia de contaminación y deterioro, estado del paisaje desde el punto de vista estético, entre otras) tanto como las socioculturales (entramado social, redes de relaciones, imaginarios, pautas de consumo, mecanismos de intercambio, tratamiento de los conflictos, seguridad, etc.). Como se deduce de lo expresado, el concepto de habitabilidad se relaciona directamente con el de calidad de vida. Ambos términos involucran las aspiraciones de los distintos grupos sociales respecto de su relación con el entorno.

interior de la vivienda. Las tres dimensiones restantes (educación, pobreza y dimensión ambiental) se refieren a las características de los grupos sociales y su relación con el entorno.

Según el análisis realizado por esa fuente, las condiciones más favorables se localizan sobre los ejes costeros norte (Zona 1) y en el sur (Zona 5). Las zonas citadas manifiestan una baja dinámica poblacional (Sagua, 2004 *op. cit.*) y constituyen áreas de segundas residencias o residencias de veraneo asociadas con el potencial turístico de las playas. Este hecho es mucho más significativo sobre el eje de la Ruta 11 hacia el sur (Zona 5) que sobre la misma ruta en dirección opuesta. Esto se debe a que en la Zona 1, las playas alcanzan menor extensión, y existen barrancos costeros sometidos a crecientes procesos de erosión. Asimismo, en este sector se localiza la Planta de Pretratamiento de efluentes cloacales de Mar del Plata, que arroja con escaso nivel de tratamiento los desechos al mar, ocasionando la desvalorización de los terrenos circundantes.

El eje de la Ruta 11 hacia el sur conforma el eje litoral denominado "Corredor Sur" (Burmester et al., 2003 *op. cit.*). El área presenta un alto potencial paisajístico y amplia dotación de infraestructura y servicios turísticos (complejos privados, balnearios, viviendas secundarias y de temporada, comercios, etc.) que aprovechan la extensión de las playas, acantilados y el amplio frente marítimo forestado. En esa misma zona, se presenta el Barrio Peralta Ramos en el que vive población de carácter permanente con alto poder adquisitivo. Dicho barrio se destaca por la extensión del bosque implantado y la calidad de las viviendas. En el mismo sector costero pero hacia el interior, sobre la Avenida Jorge Newbery, se destacan áreas de alto dinamismo en las cuales se construyen barrios privados sobre grandes extensiones de terrenos.

En la Zona 2, en áreas próximas al ejido urbano y cercanas al eje de la Ruta 2, se encuentran asentamientos de sectores con ingresos medios y altos en barrios que, si bien no son cerrados, poseen seguridad y se destacan por su amplio parqueizado y forestación. El citado eje constituye el principal medio de enlace del municipio con el Área Metropolitana de Buenos Aires y posee la mayor intensidad de flujos respecto del resto de los ejes. A pesar de iniciarse su entorno como ámbito de residencias secundarias, se manifiesta actualmente una clara tendencia a la vivienda permanente, condición favorecida por la accesibilidad y la extensión de servicios urbanos.

Se destacan también los usos residenciales de baja densidad y vinculados con el transporte aéreo. Entre las actividades productivas se desarrollan agricultura y ganadería extensivas, y se presentan superficies reducidas destinadas a la agricultura intensiva.

En sectores aledaños al eje de la Ruta 226 (Zona 3), se localiza una villa serrana (Sierra de los Padres) con alto dinamismo, habitada por población -en general- de altos ingresos que se instalan motivados por el potencial paisajístico de la sierra bordeada por cultivos intensivos y por la búsqueda de tranquilidad fuera del ejido de la ciudad. Aquí se desarrolla fundamentalmente la agricultura intensiva (horticultura).

Las condiciones más bajas de habitabilidad se presentan en áreas de las Zonas 3 y 4. La Ruta 226 muestra situaciones críticas en barrios próximos al ejido urbano, los cuales conforman asentamientos espontáneos y sumamente precarios con severos conflictos sociales y problemas con el régimen de tenencia de la tierra (ocupación en tierras fiscales o privadas).

También se destacan asentamientos dispersos vinculados con la agricultura intensiva, llevada a cabo, en su mayor parte, por migrantes de países limítrofes, población vulnerable que desarrolla la actividad en condiciones de alta precariedad expuesta permanentemente a diversas situaciones de riesgo, en especial derivados del uso inadecuado de agroquímicos. Esta problemática es estudiada y documentada por Burmester (2004 *op. cit.*).

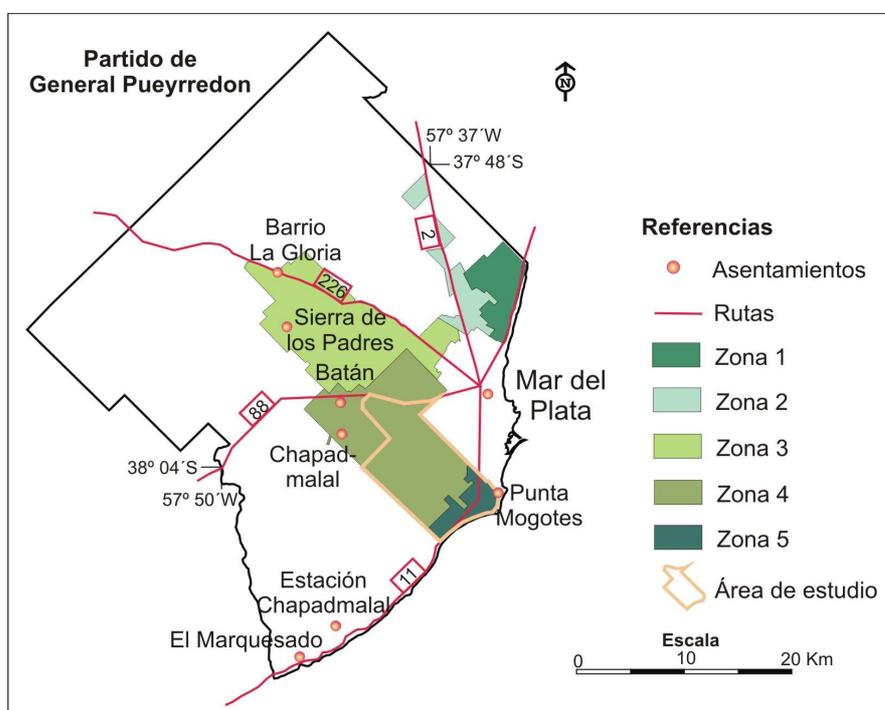
El eje de la Ruta 88 (Zona 4) que conecta la ciudad de Mar del Plata con la localidad de Batán y otros municipios del sur bonaerense, es reconocido como zona industrial. Allí se localizan el Parque Industrial y actividades extractivas mineras como canteras y hornos de ladrillos. En esta zona se han dado radicaciones de población mediante sistemas de condominio de parcelas rurales, intervenciones que generan suelo urbano de bajo precio, adquirido por grupos de escasos recursos (Bonavena, 2002).

Asimismo, se ubican allí los antiguos sitios de disposición final de residuos provenientes de Mar del Plata, depositados sin tratamiento y a cielo abierto. En las inmediaciones del actual predio se presentan asentamientos de extrema precariedad que viven de "la basura" (Riviere y Celemín, 2006). Sobre las avenidas Mario Bravo y Tetamanti, se ubican asentamientos que se destacan por su condición de precariedad y alta vulnerabilidad socioambiental.

El área estudiada abarca un sector de la Zona 4 y la Zona 5 (Figura 18). La 4 es una de las más problemáticas desde el punto de vista socioambiental debido a que presenta mayor heterogeneidad de actividades respecto del resto, muchas de ellas con importantes impactos sobre el medio.

La Zona 5 permite caracterizar el periurbano costero que manifiesta importantes transformaciones en la actualidad y, desde el punto de vista socioeconómico, evidencia un contraste territorial fuerte respecto del área mencionada anteriormente.

Figura 18
Zonas del periurbano marplatense: localización del área de estudio



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Ferraro y Zulaica (2007b) y Zulaica y Ferraro (2007a).