



**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR**

TESIS DE DOCTOR EN GEOGRAFÍA

**Transformaciones territoriales en el sector sur  
del periurbano marplatense:  
causas y consecuencias ambientales**

***Volumen I***

María Laura Zulaica

BAHIA BLANCA  
ARGENTINA

2010

TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN EL SECTOR SUR DEL PERIURBANO MARPLATENSE: CAUSAS Y CONSECUENCIAS AMBIENTALES de Laura Zulaica está librada bajo una licencia [Creative Commons Atribución-No Comercial-Sin Obras Derivadas 2.5 Argentina License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/arg/).



**Usted es libre de:**

- copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra

**Bajo las condiciones siguientes:**

- **Reconocimiento.** Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciador (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o apoyan el uso que hace de su obra).
- **No comercial.** No puede utilizar esta obra para fines comerciales.
- **Sin obras derivadas.** No se puede alterar, transformar o generar una obra derivada a partir de esta obra.

- *Al reutilizar o distribuir la obra, tiene que dejar bien claro los términos de la licencia de esta obra.*
- *Alguna de estas condiciones puede no aplicarse si se obtiene el permiso del titular de los derechos de autor.*
- *Nada en esta licencia menoscaba o restringe los derechos morales del autor.*

## **PREFACIO**

Esta Tesis se presenta como parte de los requisitos para optar al grado Académico de Doctor en Geografía, de la Universidad Nacional del Sur y no ha sido presentada previamente para la obtención de otro título en esta Universidad u otra. La misma contiene los resultados obtenidos en investigaciones llevadas a cabo en el ámbito del Departamento de Geografía y Turismo durante el período comprendido entre el 10 de octubre de 2006 y el 5 de abril de 2010, bajo la dirección del Dr. Arq. Roberto Fernández (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata) y la directora asistente Mag. Alicia Susana Zinger (Departamento de Geografía y Turismo de la Universidad Nacional del Sur).

---



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR  
Secretaría General de Posgrado y Educación Continua

La presente tesis ha sido aprobada el 10/11/2010, mereciendo la calificación de 10 (diez).

## **Agradecimientos**

A mis directores de tesis, Roberto Fernández y Susana Zinger...

A mis directores de beca, Rosana Ferraro y Héctor Echechuri...

Al resto de mis compañeros del CIAM, Guillermo Bengoa, Mónica Burmester, Horacio Goyeneche, Marisa Sagua, Ana Olszewski, Romina Rampoldi y Liliana Aguirre...

A Pablo y mi familia...

*...por el apoyo incondicional y por la calidez con la que me acompañaron en este largo viaje periurbano.*

## **RESUMEN**

La expansión del ejido urbano de Mar del Plata se produce de manera espontánea y desordenada, originando un territorio periurbano fragmentado, con baja densidad de ocupación y escasa consolidación, que registra numerosos desequilibrios territoriales.

El trabajo de tesis analiza la evolución del periurbano del sector sur de Mar del Plata desde la década del '90 hasta la actualidad, definiendo causas y consecuencias ambientales del proceso y, establece bases para el ordenamiento territorial tendientes a la gestión sustentable de la interfase periurbana.

La metodología utilizada se centra en el análisis de sistemas complejos, nutriéndose de aportes desarrollados para la elaboración de planes de ordenamiento territorial y otros provenientes de las evaluaciones de impacto ambiental.

Las funciones del sector, como así también las del periurbano en su conjunto, varían en la historia de la ciudad y el Partido. El período estudiado se caracteriza por la consolidación de nuevas áreas ganadas al campo y por la expansión de la mancha urbana -principalmente- en el sector costero y sobre los ejes de acceso más importantes. Muchas áreas próximas al ejido urbano se densifican, apareciendo sectores de alta vulnerabilidad social. La actividad hortícola sigue teniendo relevancia en el periurbano. La productividad se incrementa por el masivo uso de agroquímicos y el crecimiento de la producción bajo cubierta. Se generan y consolidan nuevos usos residenciales con características contrastantes: viviendas de veraneo o segundas residencias y equipamiento vinculado con el sector turístico costero, barrios cerrados y asentamientos precarios. Además, aparecen en el período diferentes normativas ambientales que condicionan el desarrollo de actividades en áreas periurbanas, acentuándose la preocupación social por estos temas.

La aplicación de métodos cualitativos de valoración del impacto ambiental a las actividades del sector y a los pasivos ambientales, permite definir niveles de importancia de los impactos sobre distintos factores ambientales, determinándose así los más afectados. Además, los contrastes espaciales tanto ecológicos como socioeconómicos, establecen distintas manifestaciones de los problemas ambientales.

Una vez analizadas las transformaciones y los impactos, se elabora un diagnóstico integrado a partir de la definición de doce sistemas territoriales, diferenciados por su potencial de uso, actividades, aspectos de la infraestructura y población, impactos ambientales y posible evolución del sistema. La investigación identifica en los sistemas territoriales cuatro ejes-problema (deterioro de las condiciones ambientales, de vida, económicas y productivas y ausencias o deficiencias en la provisión de infraestructura y servicios), cuyas causas están ligadas a esferas que trascienden el área de estudio, la ciudad y el Partido. Dichas causas se vinculan con políticas económicas y sociales implementadas en la década de 1990; Mar del Plata es considerada una de las ciudades del país que más sufre el impacto de esas políticas, crisis que se profundiza en 2001.

Finalmente, se establecen alternativas de desarrollo del sector, definiéndose seis líneas generales de intervención: áreas a refuncionalizar, recuperar, fortalecer, densificar, consolidar y rehabilitar y cualificar.

El trabajo aporta un conjunto de bases diagnósticas necesarias para el Ordenamiento Territorial, pudiendo utilizarse para formular estrategias, políticas y acciones acordes con los principios de la sustentabilidad.

## **ABSTRACT**

The urban expansion of Mar del Plata occurs spontaneously and disorderly, resulting in a fragmented suburban area with low occupation density and lack of consolidation with numerous territorial imbalances.

The thesis analyzes the evolution of the southern suburban sector of Mar del Plata from the 90s to the present defining environmental causes and consequences providing a basis for land use aimed at the sustainable management of this peri-urban interface.

The methodology focuses on the analysis of complex systems nourished by contributions from land use plans and environmental impact assessments. The functions of the sector, as well as the suburban as a whole, vary in the history of the city and municipality. The study period is characterized by the emergence of new areas reclaimed to the countryside and the urban expansion in the coastal sector and on major access roads. Many sector near the urban area are becoming more densified resulting in the appearance of social vulnerability. Horticultural activity is still relevant in the peri-urban interface with an increasing productivity by the massive use of agrochemicals and growth of cover crops. New residential uses are generated and consolidated with contrasting characteristics: summer homes or second homes and equipment associated with coastal tourism, gated communities and slums. Moreover, in the study period new environmental regulations are created determining activities in peri-urban areas, accentuating the social concern about these issues.

The application of qualitative methods of environmental impact assessment for industry activities and environmental liabilities define impact levels of significance on various environmental factors, determining the most affected. In addition, ecological and socio-economic contrasts in the space establish different forms of environmental problems.

After analyzing the changes and impacts an integrated assessment is developed considering twelve territorial systems differentiated by its potential, activities, infrastructure and population, environmental impacts and possible system evolution. The research identifies in the territorial systems four major problems (deterioration in the economic, productive and environmental conditions of life and absences or deficiencies in the provision of infrastructure and services) which are related to areas beyond the study area, the city and municipality. These causes are linked to economic and social policies implemented in the 1990s where Mar del Plata was one of the cities suffering most from the impact of these policies which evolved into a major crisis in the year 2001.

Finally, an alternative development plan in the sector is introduced identifying six general lines of intervention: restoration, strengthening, densification, consolidation, rehabilitation and qualification.

This study proposes a set of necessary diagnostic bases for Land Management and can be used to formulate strategies, policies and actions in line with the principles of sustainability.