

Aplicación 8

Mar del Plata (Provincia de Buenos Aires): El mapa social a través del Valor Índice Medio

PATRICIA I. LUCERO

1. Introducción

La ciudad se erige en la más compleja de las construcciones humanas, donde la naturaleza primera se pierde casi por completo frente a los artificios de la urbanidad. Para conocer su morfología y organización internas desde la Geografía, contamos con variadas técnicas de análisis espacial y la consiguiente composición en cartografías temáticas que se crean como invaluables medios de interpretación y comunicación de los estudios científicos acerca de la relación entre la sociedad y su territorio. Así, los mapas permiten el acercamiento a porciones de la realidad que exceden el alcance de nuestra visión, a una realidad que sería casi inaccesible de otro modo (Wood et al., 2010).

A partir de la elaboración de mapas sociales urbanos se intenta llegar a los modelos morfológico-funcionales de las ciudades, logrando reducir un conjunto complejo de variables para obtener una visión integrada de la realidad geográfica en el interior de sus espacios de construcción social. El resultado final es una abstracción que muestra una instantánea de la ciudad lograda mediante la aplicación de las técnicas de clasificación de áreas intraurbanas. Sin embargo, el modelo hallado se modifica con el tiempo en función de los cambios sociales que se plasman sobre el territorio de la ciudad, de la misma forma que tales modificaciones se encuentran en la genealogía de la situación reflejada en cada momento, y así se define el proceso de reestructuración constante del espacio geográfico urbano.

Los objetivos del presente estudio son: 1) describir el mapa social de la ciudad de Mar del Plata en los inicios del siglo XXI, y 2) proponer su caracterización morfológico-funcional teniendo en cuenta los modelos desarrollados en investigaciones urbano-regionales con origen en países anglosajones y sus reconsideraciones en los países latinoamericanos.

Mar del Plata se encuentra ubicada sobre el Mar Argentino en la zona sudeste de la provincia de Buenos Aires de la República Argentina. En el año 2001 contaba con 537.544 habitantes (INDEC, 2001), asentados en una superficie de 22.021,19 hectáreas y ubicada a 405 kilómetros en dirección sud-sudeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Los recursos paisajísticos de la ciudad le otorgaron un perfil productivo preferencial en el sector del turismo. En las últimas décadas se destaca también por las actividades económico-productivas en los sectores de la pesca y la horticultura, así como en su condición de ciudad educativa por el importante equipamiento con que cuenta en los niveles terciario y universitario. En sus aspectos físico-naturales presenta estribaciones serranas que se encuentran con el mar, un perímetro de costas de 39 kilómetros de extensión, amplias playas rodeadas de dunas y acantilados en algunos sectores, y un clima templado oceánico benigno.

De acuerdo con las apreciaciones de Janoschka (2004:83), “la construcción del espacio en las urbes del continente sigue siendo fundamentalmente local, aún si el inversionista es externo y la función urbana se deriva de un producto globalmente difundido. Esto es la razón fundamental por la cual todavía sigue estando vigente la necesidad de realizar estudios cultural-genéticos de las ciudades y trabajar en el desarrollo de un modelo –en su sentido de abstracción y reducción de la realidad– de ciudad latinoamericana”.

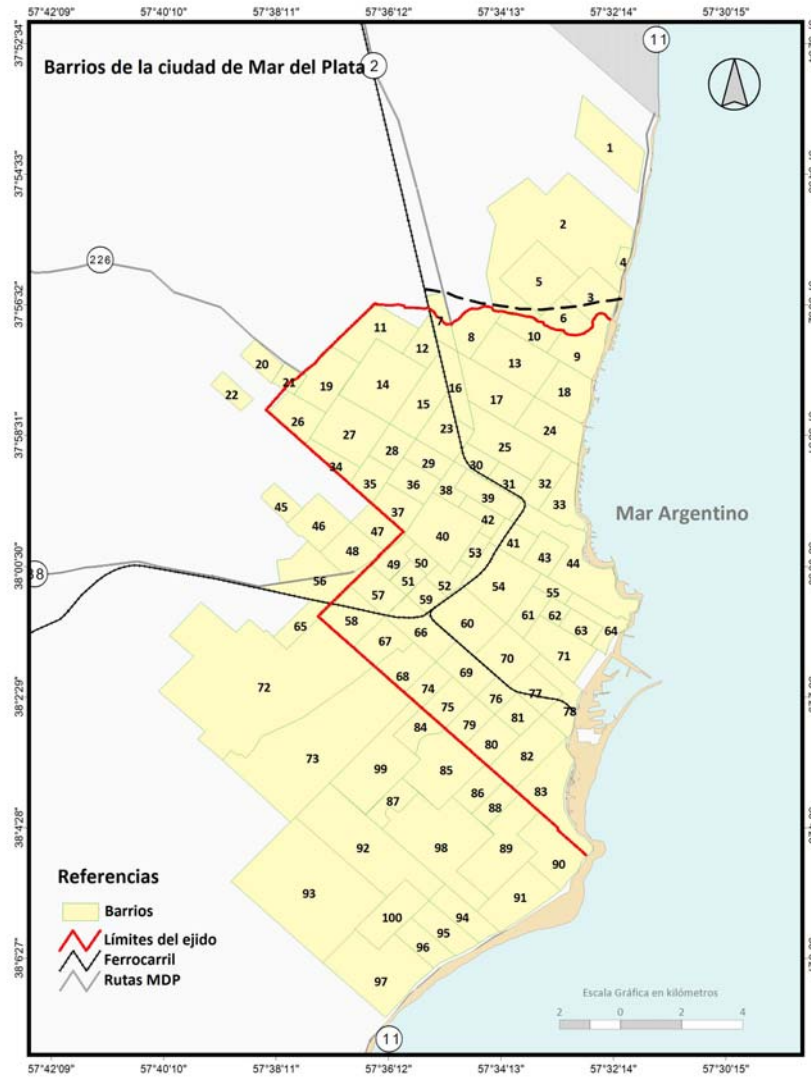
Para ello, se comienza con la descripción geométrica de las zonas morfológico-funcionales dentro de la ciudad de Mar del Plata, a partir del empleo de clasificaciones espaciales sustentadas en el cálculo del Valor Índice Medio referido al Nivel Socio-Económico del Hogar. A esta primera configuración espacial básica se suman otros geodatos que intervienen en la complejidad de la realidad citadina local, con el fin de arribar a un mapa social basado en los estudios preexistentes sobre los modelos de espacios urbanos.

2. Información

Mar del Plata se caracteriza por la contigüidad de ocupación del suelo para uso residencial. Las unidades espaciales consideradas en su interior son los radios censales empleados como base para la organización estadística del relevamiento oficial. Por tanto, no responden a delimitaciones con criterios físico-naturales, sociales, económicos, o de otra especie. Se trata solamente de divisiones espaciales útiles para el operativo censal. El área de estudio contiene 754 radios censales (INDEC, 2001).

Con el fin de facilitar la lectura de los mapas, a la división de la ciudad en radios censales se ha superpuesto la división por barrios. En Mar del Plata los barrios se corresponden con las 100 asociaciones vecinales de fomento (Figura 1).

Figura 1. Barrios de Mar del Plata



Referencias

N°	Nombre del barrio	N°	Nombre del barrio	N°	Nombre del barrio
1	FÉLIX U. CAMET	34	EL CARIBE	67	GENERAL PUEYRREDON
2	PARQUE CAMET	35	BELISARIO ROLDÁN	68	EL MARTILLO
3	ESPACIO VERDE - PARQUE CAMET	36	LAS LILAS	69	EL PROGRESO
4	PARQUE PEÑA	37	REGIONAL	70	LAS AVENIDAS
5	LAS DALIAS	38	LOS ANDES	71	SAN CARLOS
6	JARDÍN DE ALTO CAMET	39	DON BOSCO	72	PARQUE HERMOSO Y VALLE HERMOSO
7	LA FLORIDA	40	BERNARDINO RIVADAVIA	73	LAS CANTERAS
8	AEROPARQUE	41	PLAZA PERALTA RAMOS	74	FLORENCIO SÁNCHEZ
9	JOSÉ MANUEL ZACAGNINI	42	SAN JUAN	75	GENERAL SAN MARTÍN
10	PARQUE MONTEMAR - EL GROSELLAR	43	PLAZA MITRE	76	CERRITO Y SAN SALVADOR
11	VIRGEN DE LUJÁN	44	CENTRO	77	VILLA LOURDES
12	LOS TILOS	45	AUTÓDROMO	78	DEL PUERTO

13	CAISAMAR	46	GENERAL BELGRANO	79	CERRITO SUR
14	LIBERTAD	47	LAS AMÉRICAS	80	JURAMENTO
15	MALVINAS ARGENTINAS	48	DON EMILIO	81	TERMAS HUINCÓ
16	LÓPEZ DE GOMARA	49	EL GAUCHO	82	COLINAS DE PERALTA RAMOS
17	LOS PINARES	50	BOSQUE ALEGRE	83	PUNTA MOGOTES
18	CONSTITUCIÓN	51	SAN ANTONIO	84	SANTA CELINA
19	FLORENTINO AMEGHINO	52	SANTA MÓNICA	85	NUEVO GOLF
20	LA HERRADURA	53	PINOS DE ANCHORENA	86	PARQUE INDEPENDENCIA
21	SAN JORGE	54	SAN JOSÉ	87	QUEBRADAS DE PERALTA RAMOS
22	HIPÓDROMO	55	GENERAL ROCA	88	EL JARDÍN PERALTA RAMOS
23	9 DE JULIO	56	CAMINO A NECOCHEA	89	BOSQUE PERALTA RAMOS
24	PARQUE LURO	57	BOSQUE GRANDE	90	FARO NORTE
25	VILLA PRIMERA	58	JUAN GREGORIO DE LAS HERAS	91	ALFAR
26	SANTA ROSA DE LIMA	59	SANTA RITA	92	SANTA ROSA DEL MAR
27	JORGE NEWBERY	60	PERALTA RAMOS OESTE	93	ANTÁRTIDA ARGENTINA
28	CORONEL DORREGO	61	PRIMERA JUNTA	94	SAN JACINTO
29	SAN CAYETANO	62	DIVINO ROSTRO	95	PLAYA LA SERENA
30	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	63	PLAYA GRANDE	96	SAN PATRICIO
31	ESTACIÓN NORTE	64	ALEM DE PLAYA GRANDE	97	LOS ACANTILADOS Y OTROS
32	NUEVA POMPEYA	65	PARQUE PALERMO	98	SIN DENOMINACIÓN
33	LA PERLA	66	FORTUNATO DE LA PLAZA	99	SIN DENOMINACIÓN
				100	SIN DENOMINACIÓN

En la base de datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001 se acotó el universo a las Viviendas Particulares y a los hogares y las personas censadas en ellas (se descartaron las viviendas no censadas por estar desocupadas el día del relevamiento general, las viviendas colectivas y los hogares que viven en la calle).

Para la elaboración del Valor Índice Medio, se han considerado variables de beneficio que permiten realizar el estudio de la situación socio-económica de los hogares marplatenses. La Matriz de Datos Originales y la Matriz de Datos Índice quedaron conformadas por 754 unidades espaciales y 8 indicadores, algunos de los cuales resultan del entrecruzamiento de varios aspectos observados en el relevamiento censal con el fin de ofrecer nuevas variables aptas para los análisis sociales según los criterios y definiciones del INDEC.

Las variables elegidas, sus nomenclaturas y significados, se presentan a continuación:

1. Porcentaje de Trabajadores en el Sector Formal Urbano –**TSFU**– Promedio Mar del Plata: 52,04 %. Abarca las siguientes categorías:
 - Patrones y empleados en empresas con más de 5 asalariados;
 - Trabajadores por Cuenta Propia con Calificación Profesional en las ocupaciones que ejercen; y
 - Empleados del Sector Público.

En términos genéricos, las firmas con más de cinco asalariados son capital-intensivas y se caracterizan por un elevado nivel relativo de productividad, asentado en una conformación tecnológica avanzada. El sector formal del mercado laboral también incluye el

segmento de los trabajadores por cuenta propia con calificación profesional en las ocupaciones que ejercen, es decir, en función específica, y el segmento de empleados del sector público en todas sus categorías de calificación laboral (profesional, técnica, operativa y no calificada). En contrapartida, el Sector Informal del Mercado Laboral Urbano abarca las duras actividades de los trabajadores que, de forma general, no son reconocidas, registradas, protegidas o reguladas por las autoridades públicas. Por tanto, está constituido por los patrones y empleados en empresas de hasta cinco trabajadores, por los cuentapropistas que tienen ocupaciones de calificación técnica, operativa o sin preparación alguna, los trabajadores familiares con y sin sueldo y el servicio doméstico (Lucero, 2008).

2. Razón de Dependencia Real –**RDepReal**– Promedio Mar del Plata: 0,53 activos por cada inactivo. Incorpora los siguientes indicadores, como razón por cociente entre los activos y los inactivos:
 - Total de trabajadores activos: Trabajan; Trabajan y estudian; Trabajan y son jubilados; Trabajan, estudian y son jubilados; y
 - Total de inactivos: Personas que buscan trabajo; Personas que estudian; Jubilados; Otras situaciones; Población de 0 a 13 años de edad (Pasivos Transitorios).
3. Porcentaje de personas con Nivel de Educación Alto –**NeduAlto**– Promedio Mar del Plata: 13,46 %. Incorpora los siguientes indicadores, como porcentaje sobre la población total de 25 años de edad y más:
 - Personas de 25 años de edad y más, que Asistieron y Completaron el Nivel de Instrucción Terciario; y
 - Personas de 25 años de edad y más, que asistieron y Completaron el Nivel de Instrucción Universitario.
4. Porcentaje de hogares Sin Privación Material –**SPMH**– Promedio Mar del Plata: 73,50 %.

El Índice de Privación Material de los Hogares clasifica a los hogares según su situación respecto a la privación material en cuanto a dos dimensiones: recursos corrientes y patrimoniales. La dimensión patrimonial se mide a través del indicador de Condiciones Habitacionales, que establece que los hogares que habitan en una vivienda con pisos o techos de materiales insuficientes o que carecen de inodoro con descarga de agua presentan privación patrimonial. La dimensión de recursos corrientes se mide a través del indicador de Capacidad Económica, mediante el cual se determina si los hogares pueden adquirir los bienes y servicios básicos para la subsistencia. Este indicador se construye a partir de la relación entre la cantidad de ocupados y/o jubilados del hogar y la cantidad total de sus integrantes. En dicho cálculo se consideran algunas características de los integrantes del hogar, tales como, los años de escolaridad formal aprobados, el sexo, la edad y el lugar de residencia. La combinación de estas dimensiones define cuatro grupos de hogares. Para el presente estudio se incorpora la categoría Sin privación.

5. Porcentaje de hogares en viviendas con Calidad de Materiales I –**CALMAT I**– Promedio Mar del Plata: 82,72 %.

Los materiales predominantes de los componentes constitutivos de la vivienda (pisos, paredes y techos) se evalúan y categorizan con relación a su solidez, resistencia y capacidad de aislamiento térmico, hidrófugo y sonoro. Se incluye asimismo la presencia de determinados detalles de terminación: cielorraso, revoque exterior y cubierta del piso. En consecuencia, se clasifica a las viviendas en 5 grupos. Para el presente estudio se incorpora la categoría CALMAT I: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los

componentes constitutivos (pisos, paredes y techos) e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.

6. Porcentaje de Hogares Propietarios de la Vivienda y del Terreno – **PropVyT**– Promedio en Mar del Plata: 69,66 %.

Según el Régimen de tenencia de la vivienda, el hogar puede ocuparla en forma total o parcial con arreglo al conjunto de normas jurídico-legales. Cuando el hogar es Propietario de la Vivienda y del Terreno, ambas entidades pertenecen a alguno/s de los integrantes del hogar. El hogar tiene capacidad (garantizada legalmente) para disponer de la vivienda y del terreno, aún cuando alguno de ellos esté pendiente de pago o sin escriturar. El propietario de una vivienda tipo “departamento”, también lo es del terreno.

7. Porcentaje de hogares con Computadora Personal y conexión a Internet –**PceInter**– Promedio Mar del Plata: 10,98 %.

Se refiere a la disponibilidad y existencia de conexión a red y de un aparato electrónico que se utiliza para el almacenaje y procesamiento de datos, palabras, etcétera, que permite al hogar conectarse a la red mundial de computadoras (Internet).

8. Porcentaje de hogares con Servicio Sanitario Suficiente –**ServSani**– Promedio Mar del Plata: 80,21 %.

Se refiere a la disponibilidad del hogar de la infraestructura interna para la evacuación de excretas y se presenta en forma conjunta la tenencia y tipo de desagüe del inodoro con descarga de agua. Se incorpora la categoría Inodoro con descarga de agua y desagüe a red pública: disponibilidad de un artefacto instalado dentro del baño/letrina, que se utiliza para la evacuación de excretas, que tiene un sistema de descarga de agua para su limpieza y está conectado a un sistema de cañerías interno que enlaza con una red de tuberías comunal de eliminación y tratamiento de las aguas servidas y materia sólida (líquidos cloacales).

3. Referencia metodológica

La metodología del Valor Índice Medio (VIM) se basa en la obtención de una medida resumen capaz de reflejar las condiciones generales de cada uno de los casos evaluados –en este caso las unidades espaciales (radios) de Mar del Plata– “midiendo”, para ello, el comportamiento conjunto de las variables originales que los caracterizan, con lo que se han evidenciado ventajas en la tarea de lograr la clasificación y jerarquización de un conjunto de casos (García de León, 1989:70).

El mismo autor recomienda trabajar parámetros consistentes, es decir, buscar que todos ellos expresen “buenas” condiciones del fenómeno por cuantificar. Por tanto, se han seleccionado las ocho variables detalladas anteriormente, en las modalidades que indican mejores condiciones socio-económicas de los hogares, es decir, se trata de variables con tendencia al beneficio.

La Matriz de Datos Índice (MDI) es la tabla inicial para el procedimiento del VIM. En ella, las variables incorporadas fueron tratadas como atributos estructurales, es decir, transformadas en razones o proporciones que define la única unidad de observación.

A partir de la MDI se han completado los siguientes pasos técnicos:

- (1) Modificación de la MDI a Matriz de Datos Estandarizados en puntajes z (MDZ);
- (2) Clasificación de los puntajes estándar en seis intervalos para generar una Matriz de Calificación (MC);
- (3) Obtención del VIM para cada unidad espacial;
- (4) Ordenamiento de las unidades espaciales de forma descendente en base al VIM que obtuvieron;
- (5) Clasificación de las unidades espaciales en cinco categorías; y
- (6) Mapeo de los resultados, quedando conformada una regionalización que, generalmente, no se presenta con contigüidad espacial.

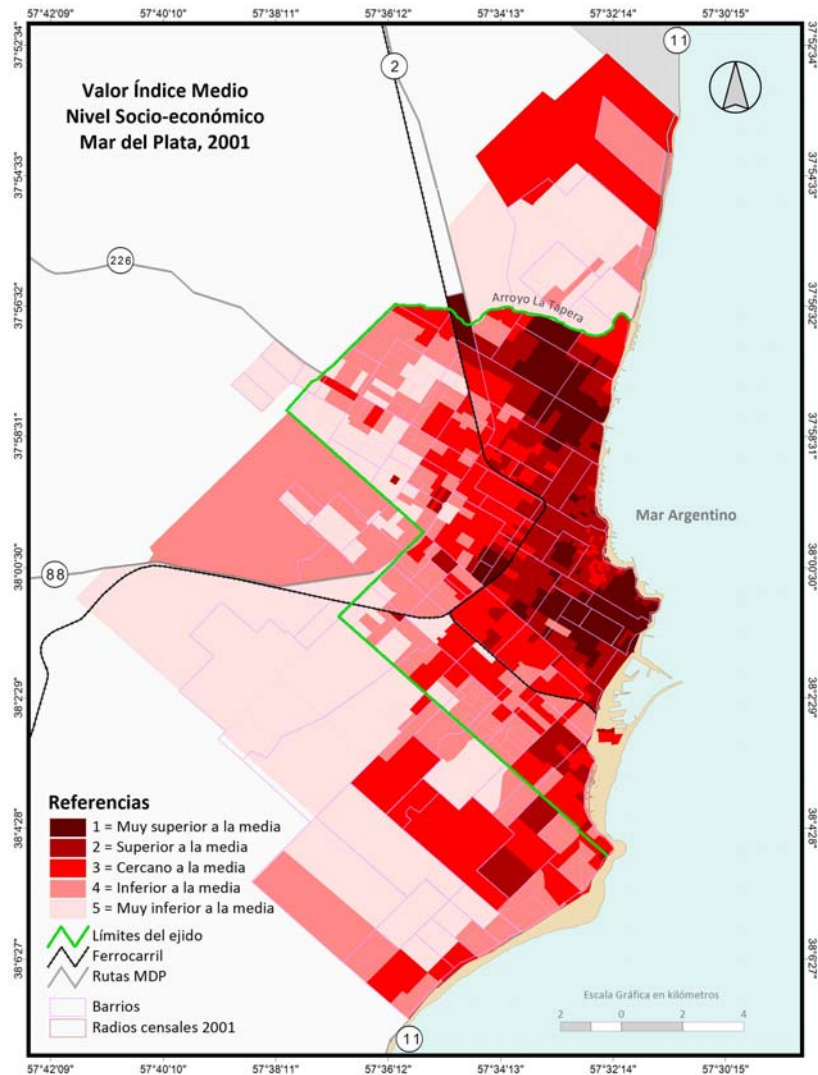
Para acceder a mayores detalles sobre la metodología VIM, puede consultarse el punto 6.2 de la Parte II de este libro.

4. Resultados

El resultado obtenido es una configuración espacial sobre la base de las ocho variables seleccionadas e integradas en una medida resumen, que muestra la distribución de los diferentes niveles socio-económicos de los hogares en la ciudad de Mar del Plata (Figura 1). La media aritmética del conjunto total equivale a 2,77 puntos del VIM.

El máximo registro del VIM llegó a 5,625 puntos en 5 radios censales localizados en los barrios Alem de Playa Grande (Figura 1, N° 64), Caisamar, (N° 13), Plaza Mitre (N° 43) y San Carlos (N° 71). En el otro extremo de la matriz de calificación se halla el registro con el mínimo VIM posible, 1 punto, correspondiente a un radio censal situado en el barrio Antártida Argentina, en el sector Sur de la ciudad, donde la población se asienta en espacios vecinos al predio de disposición final de residuos.

Figura 2. Mapa Social de Mar del Plata según el Valor Índice Medio del Nivel Socio-Económico, 2001.



La configuración espacial del VIM en el conjunto urbano total muestra un área central y tres anillos a su alrededor.

El barrio Centro (Figura 1, N°44), sitio original de emplazamiento de la ciudad, agrupa radios censales heterogéneos, con valores cercanos, e inmediatamente inferiores y superiores a la media aritmética. Esta situación se explica por las características de su proceso de poblamiento y despoblamiento a raíz de las funciones comerciales y administrativas principales que conforman el casco histórico del espacio urbano.

En cada uno de los anillos concéntricos predominan las categorías Muy Superior y Superior a la media, Cercano e Inferior a la media, e Inferior y Muy inferior a la media,

siendo más desfavorables las condiciones socioeconómicas cuando más alejado se encuentra el anillo con respecto al centro.

Este modelo general adquiere peculiaridad por la influencia de dos rasgos físico-naturales que condicionan la forma de la construcción social en la ciudad: la presencia de la costa marítima, en cuyo borde se extiende la localización residencial de los hogares con mejores niveles socio-económicos, vinculados al mayor valor del suelo que imprime el paisaje de la ribera atlántica; y el arroyo La Tapera, en el límite norte del ejido urbano, que actúa como una división que separa dos realidades sociales contrastantes, exhibiendo el ejemplo más ilustrativo de la fragmentación territorial.

Los valores promedio que asumen las variables en las unidades espaciales clasificadas en cada una de las cinco categorías del VIM (Tabla 1), permiten apreciar la manera en que participan en su construcción. Se espera una correspondencia en el sentido de encontrar valores promedio asociados al orden de las categorías del VIM. Por ejemplo, el Porcentaje de Trabajadores en el Sector Formal Urbano muestra un gradiente asociado a las modalidades del VIM, donde el mayor valor promedio se ubica en la categoría 1 y los siguientes valores promedio se muestran descendentes acompañando el orden de las categorías hasta la situación más desfavorable de la categoría 5.

Tabla 1. Distribución promedio de los indicadores del Nivel Socio-económico del Hogar en cada categoría del VIM. Mar del Plata, 2001.

Variable	VIM 1: Muy superior a la media	VIM 2: Superior a la media	VIM 3: Cercano a la media	VIM 4: Inferior a la media	VIM 5: Muy inferior a la media
TSFU %	59,12	55,28	49,15	49,00	44,49
RDepReal	0,66	0,60	0,50	0,42	0,35
NeduAlto %	28,94	18,48	9,48	4,50	2,21
SPMH %	88,42	84,48	76,14	56,90	37,28
Calmat-I %	95,76	95,30	88,19	63,75	39,74
PropVyT %	78,09	67,33	69,08	71,49	66,07
PceInter %	29,45	13,62	7,10	3,48	1,77
ServSani %	98,71	97,39	88,28	55,41	17,25
Total de habitantes	58.151	141.624	140.227	122.628	74.913
Densidad media Hab./ha.	75,04	138,72	95,50	52,12	45,60
N° radios censales	91	267	194	128	74

En este sentido, es posible constatar que 7 de las 8 variables incorporadas logran definir adecuadamente las diferentes categorías del VIM, al mostrar un gradiente correlacionado con los cinco niveles de la calificación y, por tanto, reforzar los conceptos que subyacen en la medición sintética para evaluar el grado de bienestar en los hogares. Solamente el indicador Hogares Propietarios de la Vivienda y del Terreno se muestra indiferente ante los cortes en clases del VIM, y la explicación de esta situación particular podría ser planteada en términos hipotéticos asociados a las características de los mercados del suelo urbano formales e informales, a las sucesivas políticas de viviendas sociales y a razones culturales que instalan el deseo de la casa propia entre los habitantes del lugar.

Al final de la Tabla 1 se presentan otros datos que pueden resultar de interés. Entre ellos, es posible reconocer la cantidad de pobladores afectados en cada categoría del VIM, así como la densidad de ocupación residencial promedio y la cantidad de unidades espaciales en cada una de las zonas definidas.

5. Interpretación modelística

La utilidad de los modelos desarrollados por las escuelas anglosajonas y los avances realizados en otras latitudes geográficas con diversidad cultural, pueden ser verificados en el caso particular de la ciudad de Mar del Plata (Figura 3).

El modelo concéntrico representa la fisonomía primigenia del proceso de expansión del poblamiento residencial desde sus orígenes en la segunda mitad del siglo XIX, acercándose al esquema de la ciudad preindustrial. A partir del casco urbano principal, el actual Central Business District (CBD), la generación de sucesivos anillos de ocupación del espacio geográfico para diversos usos, se constata en su estrecha vinculación con la jerarquización del nivel socio-económico de los hogares. De esta manera, el espacio urbano refleja la existencia de la diversidad interna, con una expresión particular que se manifiesta en la variación de los precios del suelo. La ampliación de la mancha urbana para uso residencial implica el problema del acceso a la vivienda mediado por la actuación del mercado inmobiliario y su incidencia como productor de exclusión social. En Mar del Plata la especulación inmobiliaria privada resulta ser el origen de la ciudad y la variable explicativa en la dinámica de su poblamiento. La valorización del suelo urbano incide en las oportunidades relativas de los habitantes, repercute en el “dónde vivir” y en el “cómo vivir”, a partir de la existencia de localizaciones sin acceso al transporte público, áreas en riesgo ambiental o no aptas para ser habitadas, carencia de servicios e infraestructura básica, inseguridad, entre otras. El resultado es una clara diferenciación entre las áreas centrales y, en la medida en que se alargan las distancias, el valor del loteo comienza a despreciarse hacia la periferia de la ciudad. Una evaluación realizada para el año 2006 estimó el valor promedio del metro cuadrado del lote para cada uno de los barrios de Mar del Plata, mostrando el precio máximo ubicado en el barrio Plaza Mitre (Figura 1, N°43), alrededor de 580 dólares, y los precios inferiores a 10 dólares el metro cuadrado se obtuvieron en los barrios Parque Peña (N°4), Las Dalías (N°5), Jardín de Alto Camet (N°6), Virgen de Luján (N°11), Belisario Roldán (N°35), General Belgrano (N°46), Juan Gregorio de Las Heras (N°58) y Parque Palermo (N°65), situados en el área de borde del espacio urbano (Ondartz, 2008 y Lucero, 2010).

La instantánea de principios del siglo XXI que permite la aplicación de la técnica del VIM (Figura 2), remite a la revisión del poblamiento local para encontrar las causas explicativas de las desigualdades sociales y su configuración espacial, descubrir sus componentes externos y la movilidad territorial por mudanzas internas (Álvarez et al, 1991; Cacopardo, 1997; Mantobani, 2002; Cacopardo y Pastoriza, 2004; Lucero, 2004). En este último sentido, se destacan, por una parte, el corrimiento de las clases altas hacia los barrios actuales de mayor nivel socio-económico, entre ellos la elección de los nuevos lugares de residencia para los grupos sociales que disfrutaban del área central entre fines del siglo XIX y principios del siglo XX, recae en el barrio La Florida (Figura 1, N°7) en el sector norte de la ciudad, sobre la Autovía 2; los barrios Parque Montemar-El Grosellar (N°10), Caisamar (N°13), Constitución (N°18), y Parque Luro (N°24), situados en el área septentrional del ejido urbano; los barrios Santa Mónica (N°52) y Pinos de Anchorena (N°53), inmersos en el centro oeste del plano urbano; el barrio Plaza Mitre (N°43) en el borde sudoeste del centro de la

ciudad; y los barrios General Roca (N°55), Primera Junta (N°61), Divino Rostro (N°62), Playa Grande (N°63), Alem de Playa Grande (N°64), San Carlos (N°71) y la porción sur del Centro (N°44), abarcando la loma de Stella Maris situada al sur y sudoeste del barrio central, cuya localización surge en la jerarquización de áreas lograda. Por otra parte, la influencia del proceso de suburbanización que se muestra más evidente a partir de los años setenta del siglo XX, construye la periferia actual (Guardia, 2007).

Finalmente, la presencia de un territorio amplio pasible de urbanización, promueve la expansión de la ciudad mucho más allá de su delimitación ejidal, en un proceso invasivo difuso sobre el espacio rural, y absorbente de las localidades pequeñas circundantes, para conformar, en un futuro no muy lejano, una verdadera área metropolitana regional.

El modelo sectorial incorpora la valorización del suelo en su condición de variable sujeta a la distribución de las vías principales de comunicación, a la topografía del terreno y a la belleza paisajística, y, por tanto, a la jerarquización de los espacios intraurbanos y la segregación residencial. Estas variables posibilitan diferenciar la conformación morfológico-funcional de la ciudad sobre la definición de zonas que cortan los anillos del modelo concéntrico. Este arquetipo urbano también se aplica a la ciudad de Mar del Plata en un estadio más avanzado del proceso de urbanización ligado a la etapa industrializadora nacional, provocando la superposición y el contraste socio-territorial más marcado en la sociogeografía local.

El modelo de los núcleos múltiples intenta representar la morfología y estructura interna de la ciudad en función de la concentración de actividades y la accesibilidad de la población. La multiplicación de centros de consumo subsidiarios del CBD en Mar del Plata donde se ubican las sucursales de las principales empresas y bancos financieros, la zonificación según el nivel socio-económico de los habitantes, la configuración socioespacial radial que imponen las vías principales de comunicación –que además provocan el surgimiento de localidades pequeñas con función de dormitorio y movilidad pendular de sus pobladores–, son todos elementos que conforman un modelo muy cercano al de los núcleos múltiples, con subcentros en el anillo pericentral y hasta en la periferia, formando un esquema propio de la complejidad de las ciudades medias con más de 500.000 habitantes.

En una línea continuadora de este punto de vista, y siguiendo la clasificación propuesta por Janoschka (2004) acerca de las estructuras insulares de la ciudad fragmentada latinoamericana, en la ciudad de Mar del Plata se han definido zonas con destinos preferenciales disímiles que producen procesos contradictorios (valorización y aislamiento así como inserción de nuevos proyectos cerrados). Sobre esta base conceptual se reconocen los siguientes sectores:

* Islas de riqueza: el autor aplica esta denominación a las urbanizaciones nuevas en barrios cerrados, de los cuales Mar del Plata registra cuatro emprendimientos posteriores al año 2001: el barrio privado Rumencó en la zona Sur del anillo periurbano; el barrio cerrado Arenas del Sur lindero al anterior; el country del golf Tierra y Mar, proyecto urbano emplazado a continuación por la misma arteria hacia el sur en el barrio Los Acantilados (Figura 1, N°97); y el barrio privado Ayres de Santa Mónica (coincidiendo con el barrio Santa Mónica, N°52), nacido como barrio jardín, y devenido en área residencial de categoría alta en el interior de un sector de VIM Muy superior a la media de nivel socio-económico.

* Islas de producción: refiere a las áreas industriales existentes. Su distribución responde a un agrupamiento, principalmente, en dos corredores: el primero está vinculado con la industria pesquera y comprende el sector del puerto de la ciudad; y el segundo se encuentra asociado con la cercanía a las avenidas que comunican de manera directa a los accesos viales de entrada y salida de la ciudad. Antes del importante incremento poblacional registrado a partir de la década del sesenta y setenta, estas fábricas se encontraban en la entonces periferia de la localidad. (Celemin, 2010:182).

Figura 3. Modelo de la ciudad de Mar del Plata



* Islas de consumo: definidas como los centros de compras que reciclan la infraestructura edilicia previamente existente. La expansión territorial de la ciudad ha posibilitado el desarrollo de espacios comerciales en diferentes barrios del pericentro y la periferia. Los paseos comerciales congregan una diversidad de espacios de intercambio donde se radican las sedes de empresas de diferentes rubros que abastecen a los pobladores de artículos y prestaciones sociales, y logran descentralizar las actividades de distribución de bienes y servicios. Entre ellos se destaca la *Avenida Constitución*, arteria principal ubicada en

el sector norte de la ciudad, que cumple la función de comunicación directa entre la costa marítima y la Autovía 2, que sirve de límite entre los barrios Caisamar (Figura 1, N°13) y Constitución (N°18) hacia el norte, y Los Pinares (N°17) y Parque Luro (N°24) hacia el sur, que tuvo su momento de esplendor en la década de 1970 cuando se convirtió en la “avenida del ruido” debido a la profusión de locales bailables que se habían radicado en el área y que hoy está transformada en un centro comercial de ramos generales. Este corredor conduce al primer Hipermercado de la ciudad, ubicado en la intersección con la ruta 2. El paseo de la *Avenida Jara-Carlos Tejedor* que atraviesa los barrios Constitución (N°18) y Parque Luro (N°24) en sentido perpendicular al paseo comercial de la Avenida Constitución, y con la misma orientación el paseo de la *Calle San Juan* que se convirtió en una arteria dedicada a la distribución y al consumo discurren entre los barrios Constitución (N°18), Parque Luro (N°24), Villa Primera (N°25), Estación Norte (N°31), Don Bosco (N°39) y San Juan (N°42). El paseo comercial de la *Calle Güemes* se erige en el más nuevo, de rápida conformación y continua extensión por sus arterias laterales, situado entre los barrios Centro (N°44), Playa Grande (N°63), Alem de Playa Grande (N°64) y San Carlos (N°71). El paseo comercial de la *Calle Alem* situado en el barrio Alem de Playa Grande (N°64), emplazado en un sitio valorado por su semejanza al barrio de la Recoleta en la ciudad de Buenos Aires, vecino al antiguo Cementerio de la Loma, al Golf Club y a las playas más cotizadas de la ciudad. La *Avenida Juan B. Justo* que extiende la circulación comercial en el rubro textil y de artículos para la construcción principalmente, que conecta con el puerto marítimo, separa la orientación de la cuadrícula en el plano urbano y delimita dos zonas de poblamiento diferencial: hacia el norte los barrios del pericentro de nivel socio-económico medio y alto San José (N°54), Primera Junta (N°61) y San Carlos (N°71); y hacia el sur los barrios de la periferia de nivel socio-económico medio y bajo Peralta Ramos Oeste (N°60), Las Avenidas (N°70) y Del Puerto (N°78). Por último, la *Calle 12 de Octubre* muestra un antiguo enclave vinculado a la actividad pesquera, que atraviesa los barrios Villa Lourdes (N°77) y Del Puerto (N°78). Todos estos espacios comerciales, sumados a los incipientes desarrollos en los barrios más alejados del centro principal, facilitan las actividades de consumo, pero también posibilitan la sociabilidad y el encuentro de los habitantes permanentes y temporarios para el disfrute de los paseos y la comunicación.

* Islas de precariedad: conformadas por villas y asentamientos informales dispersos en los anillos de la periferia y del periurbano, sobre tierras fiscales y terrenos privados, y a lo largo de las vías abandonadas del ferrocarril. También hallamos islas de precariedad enclavadas en las áreas residenciales de nivel socio-económico alto, actualmente en etapa de relocalización (Municipalidad de General Pueyrredon, 2005).

Resulta evidente que la fisonomía y estructura interna de la ciudad de Mar del Plata se muestra compleja en atención a sus dimensiones territoriales, a la cantidad de equipamientos, a las características del núcleo principal y de los otros núcleos, al tamaño demográfico, a su jerarquía y dinamismo, y a las peculiaridades del lugar de emplazamiento y de la posición relativa en la red urbana nacional. La exploración, descripción y explicación de su geografía requiere la articulación de los modelos urbanos logrados hasta el momento, e implica un desafío para los geógrafos interesados en comprender la organización morfológico-funcional de la ciudad, plantear hipótesis de investigación, delinear alternativas de solución a las cuestiones emergentes y contribuir a la teoría de la disciplina con modelos renovados y dinámicos de los mapas sociales urbanos.

6. Bibliografía

CACOPARDO, F. (Ed.) 1997. *Mar del Plata. Ciudad e historia*. Alianza Editorial / Universidad Nacional de Mar del Plata. Madrid / Buenos Aires.

CACOPARDO, F.; PASTORIZA, E. 2004. La voz de Mar del Plata. En: LIERNUR, J.; ALIATA, F. (Eds.) *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Clarín/Arquitectura. Tomo 4. Buenos Aires

CELEMÍN, J.P. 2010. *Los indicadores ambientales como componente de la Calidad de Vida: el caso de la ciudad de Mar del Plata. Aplicación de índices y análisis con Sistemas de Información Geográfica*. Tesis Doctoral en Geografía. Universidad Nacional del Sur. Bahía Blanca.

INDEC 2001. *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001*. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Buenos Aires.

GARCÍA DE LEÓN, A. 1989. La metodología del Valor Índice Medio. *Boletín del Instituto de Geografía-UNAM*. 9:69-87.

GUARDIA, C. 2007. Análisis de clasificación multivariada de unidades espaciales. Aplicación a la evaluación post - ocupacional de conjuntos habitacionales de la ciudad de Mar del Plata (1970 y 1990). *IV Seminario Internacional de Ordenamiento Territorial*. Ponencia. Universidad Nacional de Cuyo. Mendoza.

JANOSCHKA, M. 2004. El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta. En: Welch Guerra, M. (ed.) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Biblos. Buenos Aires. pp. 96-131.

LUCERO, P.I. 2004. Población y poblamiento del Partido de General Pueyrredon. La combinación entre tiempo y espacio en la sociogeografía local. En: Velázquez, G.; Lucero, P.; Mantobani, J.M. (Eds.), *Nuestra Geografía Local. Población, urbanización y transformaciones socio-territoriales en el Partido de General Pueyrredon, Argentina, 1975-2000*. Grupo de Estudios Sobre Población y Territorio, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. Capítulo 2, págs. 37-76.

LUCERO, P.I. 2008. Geografía del Trabajo y Calidad de Vida: Contrastes Socio-Territoriales en Mar del Plata. En: LUCERO, P.I. (Dir.) *Territorio y Calidad de Vida, una mirada desde la Geografía Local. Mar del Plata y Partido de General Pueyrredon*. Grupo de Estudios Sobre Población y Territorio, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial Universitaria de Mar del Plata (EUDEM). Capítulo 9, pp. 253-279.

LUCERO, P.I. (Dir.) 2010. *Atlas Digital Socio-Territorial de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon*. Grupo de Estudios Sobre Población y Territorio, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. <http://gespyt.blogspot.com>

MANTOBANI, J.M. 2002. *Entre el trigo y la espuma. Mar del Plata y el problema de la creación de los balnearios del sudeste de la provincia de Buenos Aires a fines del siglo XIX*. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

Municipalidad de General Pueyrredón. 2005. *Plan Estratégico*.
<http://www.mardelplata.gov.ar>

ONDARTZ, A. 2008. Dinámica de valorización del suelo y su incidencia en la Calidad de Vida. En: Lucero, P.I. (Dir.) *Territorio y Calidad de Vida, una mirada desde la Geografía Local. Mar del Plata y Partido de General Pueyrredon*. Grupo de Estudios Sobre Población y Territorio, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. Editorial Universitaria de Mar del Plata (EUDEM). Capítulo 7, pp. 197-228.

WOOD, D.; FELS, J.; KRYGIER, J. 2010. *Rethinking the power of maps*. Guilford Press. New York.