

¿Cómo crece el Eje 11?

Estudio de la reciente dinámica poblacional y habitacional en la franja costera de los Partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita (2001-2020)

Ladislao Ferrando, Marisa C. Sagua y Sofía E. Ares

Imagen: Ivana Mikkelsen

Introducción

En Argentina, desde las primeras décadas del siglo XX ha aumentado la concentración de la población en áreas urbanas y casi en paralelo, los años treinta marcaron el inicio de un profundo proceso de despoblamiento rural. Luego, a partir de los años setenta se han desarrollado otros procesos de expansión sobre áreas otrora rurales. Por un lado, la creación de urbanizaciones privadas cerradas en torno a las ciudades. Por otro lado, a través de la urbanización tradicional, abierta, crecen las áreas periurbanas como también pequeñas localidades ubicadas en el continuo urbano-rural, como se observa en las contribuciones sobre Argentina en general (Bertoncello, 2009) o distintas regiones bonaerenses (Mikkelsen y Velázquez, 2019; Sili, 2019). Los estudios de Lanfranchi, Duarte y Granero Realini (2018), cuantifican estas tendencias en el análisis del crecimiento de 33 Grandes Aglomerados Urbanos (GAUs) de Argentina, donde los usos residenciales representan el mayor porcentaje de usos de suelo vinculados a las áreas de expansión (78%). Las urbanizaciones cerradas, el uso residencial urbano y el uso residencial extraurbano (mayor a 500 metros cuadrados), explican buena parte de tales tendencias, seguidos en menor medida por viviendas sociales y residencias informales. Estas cifras contrastan con el bajo porcentaje de los usos industriales y equipamientos.

En la provincia de Buenos Aires, al interior de los partidos que bañan sus costas en el Mar Argentino hay numerosas localidades de distinto tamaño, las que en su mayoría tenían en 2010 menos de 20.000 habitantes. Muchas están situadas en áreas costeras y por ello comparten paisajes actualmente atractivos dominados por la vegetación, dunas o acantilados y la cercanía al mar. De este conjunto, el artículo se concentra en el frente costero de los partidos de General Pueyrredon (PGP) y Mar Chiquita (MCH), a lo largo de la ruta provincial 11, que se constituye en uno de los principales ejes de expansión del Sudeste bonaerense. La selección está motivada por las marcadas tendencias de crecimiento poblacional y del medio residencial, así como el desempeño de las actividades en el

territorio, algunas de las cuales permanecen y otras, más nuevas, emergen según las condiciones de contexto local y extralocal, ocasionando cierta redefinición de los perfiles costeros en sus distintos tramos respecto de estudios precedentes (Sagua y Sabuda, 2015; Sagua, 2008, 2004).

En sendos distritos, los pueblos pequeños y grandes (hasta dos mil y de dos mil a 20 mil habitantes, respectivamente) junto a la ciudad de Mar del Plata (PGP), urbanizaciones privadas y áreas de población rural dispersa dedicadas a múltiples actividades económicas, delinean territorios donde se advierten profundos cambios. En el eje costero delimitado por la ruta 11, su dinámica demográfica se basa fuertemente en movilizaciones desde aglomeraciones de mayor tamaño (Ares y Mikkelsen, 2014; Parracone y Ares, 2021). Estas elecciones residenciales obedecen a múltiples causas que pueden resumirse en la búsqueda de otra forma de vivir, construyendo de este modo un género de vida distinto (Ares, Mikkelsen y Carballo, 2020). La demanda de tranquilidad, seguridad, espacios amplios, proximidad a la naturaleza, mejor calidad de vida, condensan el acervo de motivaciones (Ares et al. 2020). A estas se suman cuestiones materiales relacionadas con el menor costo de los inmuebles.

En línea con las ideas esbozadas, el objetivo es analizar las dinámicas demográficas y habitacionales en aglomeraciones del frente costero de General Pueyrredon y Mar Chiquita entre 2001 y 2020, a partir de fuentes de datos censales, con acento en el enfoque cuantitativo. Los conocimientos sobre el estado de población y viviendas, así como las tendencias, son importantes para la generación de políticas públicas ya que permiten la identificación de un conjunto de demandas sociales, su variación en el tiempo y su proyección futura.

En cuanto a la organización del artículo, se hace una descripción general del área de estudio donde se incluyen rasgos distintivos de una caracterización actual de los usos de suelo y algunos conflictos. A continuación se aborda la perspectiva conceptual en la que territorio, geografía, ordenamiento territorial, planificación, dinámica demográfica y dinámica habitacional son conceptos que rigen el desarrollo del trabajo y que orientan la perspectiva metodológica hacia la operacionalización de variables, especificándose las fuentes de datos y las técnicas aplicadas en la construcción de indicadores. Seguidamente se analizan las dinámicas demográfica y habitacional, basadas en la interpretación de los indicadores, los gráficos y la cartografía temática, que luego de un desarrollo cuantitativo se nutre de aportes cualitativos que surgen de estudios recientes. La contribución finaliza con una mirada comprensiva y articuladora de los procesos en curso.

El Área de Estudio

La costa del Mar Argentino es, en los Partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita, un hito para sus pobladores y visitantes, con distintos significados, de una presencia que se hace más o menos notoria según las circunstancias y temporalidades. El mar es, en definitiva, un recurso natural que junto con la ruta 11 organizan un conjunto de aglomeraciones en el Sudeste bonaerense (ver Figura 1). De acuerdo con la clasificación de ecorregiones propuesta por Reboratti (2012), General Pueyrredon en gran medida forma parte del área denominada Sierras de Tandilia. En el Partido hay múltiples actividades económicas, oferta

educativa, sanitaria, recreativa, con un gran peso poblacional en la región. Del total de 618.989 hab. (INDEC, 2010), más del 90 % se concentra en Mar del Plata. Mar Chiquita, por su parte, forma parte de la Pampa deprimida. En este distrito predominan las actividades económicas del sector primario, en especial la ganadería (Auer, Maceira y Mikkelsen, 2019), aunque registra en las últimas décadas un incremento en la superficie dedicada a la soja. En cuanto a la población (21.279 habitantes, INDEC, 2010), la mayor parte se localiza en pueblos pequeños y grandes ubicados a lo largo de los ejes viales que atraviesan el municipio, es decir la Autovía 2 y la Ruta Provincial 11.

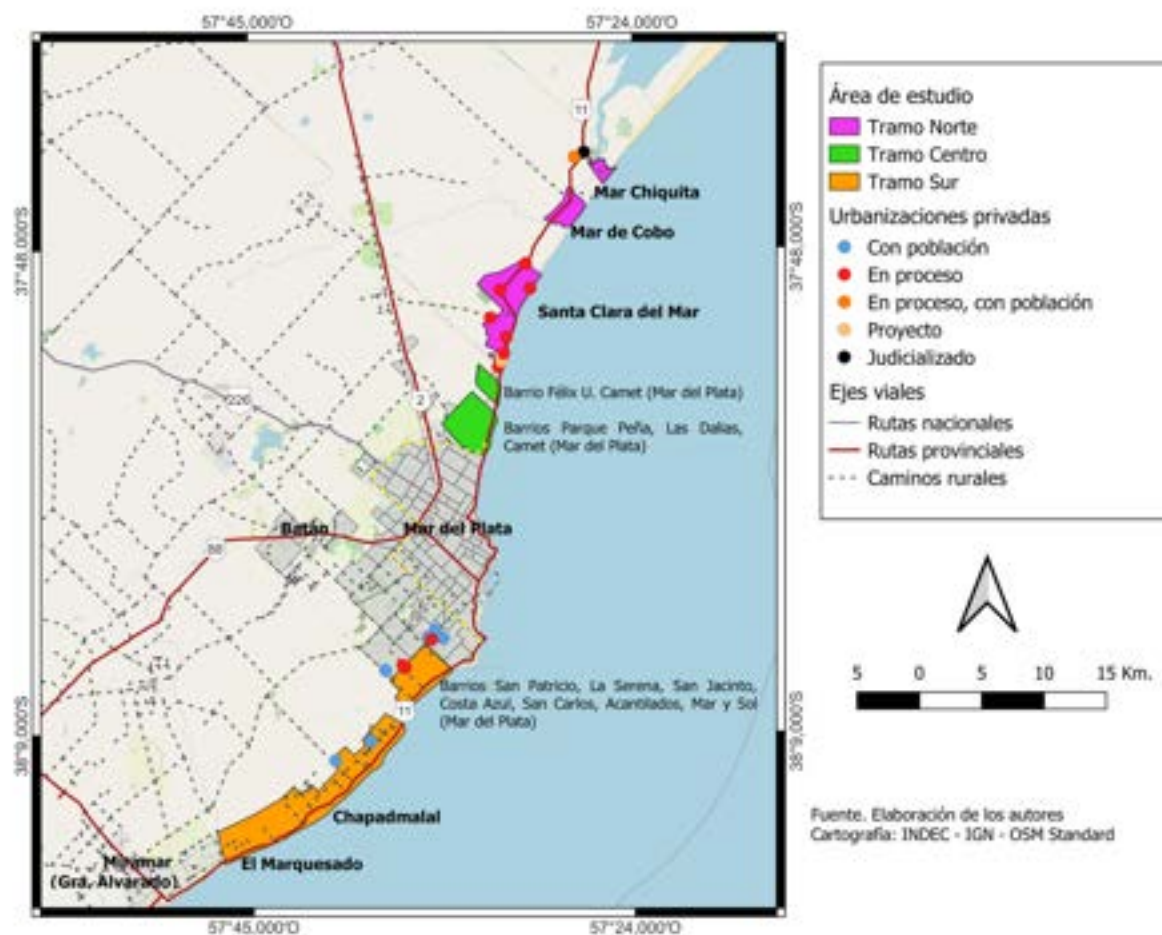


Figura 1: Partidos de Mar Chiquita y General Pueyrredon: área de estudio

El área de estudio, con la ruta 11 como eje vertebral, ocupa una superficie de casi 6.200 hectáreas y una longitud de 54 kilómetros a lo largo de la costa que atraviesa parte de los Partidos de General Pueyrredon y de Mar Chiquita. En la actualidad alcanza un total cercano a las 40 mil personas, mientras que en 2010 reunía unas 30 mil personas. Las singularidades del trayecto que se sitúa entre el Arroyo Las Brusquitas (límite entre General Pueyrredon y General Alvarado) y la Laguna de Mar Chiquita (en el partido del mismo nombre) permiten la delimitación de tres tramos, principalmente con fines analíticos (rever Figura 1). El tramo sur se extiende desde el límite con General Alvarado, hasta los barrios del sur de la ciudad de Mar del Plata (25,2 kilómetros); el sector Centro comprende el trayecto que va desde el Arroyo La Tapera hasta el límite con el Partido de Mar Chiquita (6,3 kilómetros); finalmente, el segmento Norte va desde el límite con General Pueyrredon hasta el Barrio Parque Mar Chiquita (22,5 kilómetros).

Sobre el área se propone un estudio basado en el reconocimiento de aglomeraciones y barrios, en tanto unidades de análisis. En referencia al concepto de localidad o aglomeración Vapñarsky y Gorojovsky optan por su identificación a partir de un criterio físico, indicando que son “áreas de edificación bastante compactas interconectadas mediante una red densa de calles, (...) dos o más áreas contiguas cuyos bordes disten entre sí no más de dos kilómetros a lo largo del camino más corto se consideran aquí partes componentes de una sola aglomeración” (1990, p. 127). Los autores clasifican a las localidades según el tamaño, y de esas clases aquí se toman como unidades de análisis pueblos grandes (2 mil a 20 mil habitantes), pueblos pequeños (hasta 2 mil habitantes) y barrios linderos a Mar del Plata (la cual se reconoce como aglomeración de tamaño intermedio). Su inclusión en el estudio se debe a que son parte del proceso expansivo de la ciudad sobre tierras que tenían otros usos o estaban claramente separadas de Mar del Plata. Sobre los barrios se afirma que son la base para el desarrollo de la vida pública (George, 1969, citado por Lucero et al., 2008). Cada barrio “responde a una condición de identidad espacial comunitaria derivada del reconocimiento de ciertos límites comunes que tienen que ver con múltiples factores, entre ellos: físico-topográficos, administrativos, económicos, políticos, simbólicos, de usos y costumbres” (Lucero et al. 2008, p. 96). Es en los barrios, no importa aquí el tamaño de la localidad donde se sitúen, donde se transita la cotidianeidad, donde se gestan encuentros y demandas, donde se articulan niveles de decisión.

En el área se encuentran distintos usos del suelo, donde lo residencial se combina con lo recreativo, agropecuario y equipamientos de uso específico. Tras la aparente homogeneidad que da la dominancia residencial hay, sin embargo, singularidades y contrastes. En tal sentido, se observa por ejemplo la presencia de barrios populares en el tramo Central (norte de Mar del Plata y zona oeste de Félix Camet); y en el sector Sur (zona oeste de barrios San Jacinto y Playa Serena) (RENABAP, 2018). En estas áreas las condiciones de calidad de vida de la población son bajas o muy bajas, como se ha analizado oportunamente (Lucero et al. 2016), pero no quedan circunscritas a los denominados barrios populares sino que tienen extensión territorial y se manifiestan en distintas aristas del bienestar, como pueden ser el acceso a la educación, el déficit de servicios de transporte o de salud, la desocupación laboral, entre otras. En contraposición, toman protagonismo las urbanizaciones privadas, mayoritariamente cerradas, en tanto manifestación de acciones de actores hegemónicos, inevitablemente relacionadas con la ideología neoliberal. En el sector Sur (PGP), se observa una tendencia consolidada de urbanizaciones cerradas (algunas exitosas como Rumencó y otras fallidas como *Highland Park*), con sucesivas ampliaciones de las existentes y otras nuevas. El sector Norte (PMC), en los últimos diez años muestra un crecimiento importante de este tipo de proyectos inmobiliarios. La mayoría se ubica en torno a Santa Clara del Mar.

A futuro, frente a la consolidación de estas iniciativas se podría concretar el proceso de conurbación entre Mar del Plata y Santa Clara del Mar. Por otro lado, en torno a la localidad de Mar Chiquita, el proyecto de urbanización cerrada Lagos de Mar, implantado en la Reserva de Biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito, ha generado oposición en ciudadanos del partido, que aseguran que estos emprendimientos son insostenibles en el tiempo y causan daño ambiental con las obras.

Los paisajes del eje vial 11, son variopintos y tienen en cada sector una impronta distintiva. Sobre la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur, el camino se extiende entre

lomas, a las que se suman dunas y arroyos. Aquí los usos residenciales y recreativos son los más visibles. En el sector priman símbolos que van cimentando las identidades locales, como son la vida al aire libre, los vínculos comunitarios, el cuidado del ambiente, el surf, la cerveza artesanal. Estas características se vinculan, a su vez, con el uso residencial tradicional y con el carácter turístico encabezado desde mediados del siglo XX por la Unidad Turística Chapadmalal. En los últimos años, a los usos del suelo arraigados se han sumado prestaciones para el turismo que apuntan a públicos de alto poder adquisitivo. Además de los hoteles, *aparts*, campings y balnearios existentes en la actualidad, hay algunas iniciativas que procuran incrementar la habilitación de complejos de cabañas desde el Faro hasta el Arroyo las Brusquitas, situación que impulsa disidencias entre los vecinos porque requiere modificaciones o excepciones al Código de Ordenamiento Territorial (COT). Otra polémica emerge del acompañamiento oficial a las propuestas de locales destinados a actividades nocturnas, como cervecerías a través de franquicias. Esto no solo ocasionará inconvenientes interrumpiendo la tranquilidad del lugar sino que además contraría los intereses locales donde la producción artesanal de cervezas, como también de otros productos gastronómicos, es vital para el desarrollo económico de los pobladores. El Observatorio Costanero Sur y las Asambleas organizadas para la demanda puntual (transporte, salud, educación) tienen un rol destacado en un recorte territorial donde la organización comunitaria ha demostrado gran fortaleza, extendiendo sus demandas incluso a los efectos perjudiciales del uso de pesticidas en la producción agrícola. Esta se desarrolla al interior del territorio y se concentra en la producción de soja, trigo o girasol. En la zona lindera a Chapadmalal los haras se dedican especialmente a la cría de caballos de polo y gozan de prestigio en el mundo ecuestre. La inserción de viñedos, de la mano de las bodegas Trapiche, le ha dado otra veta económica y recreativa al área.

El sector Central (PGP) tiene usos residenciales y grandes equipamientos. Entre estos se pueden mencionar la Estación Depuradora de Aguas Residuales y del Emisario Submarino, que permitieron reemplazar la Planta de pretratamiento cuyos efluentes generaron durante décadas un grave deterioro en la calidad del aire y el agua, impactando negativamente en las condiciones de habitabilidad del sector. Otros dos grandes equipamientos son las instalaciones del Grupo de Artillería Antiaéreo 601, y el ya mencionado Parque Camet (132 hectáreas), que brinda servicios recreativos públicos a la vez que es foco de conflicto debido a las concesiones que otorga el municipio a clubes privados. Las organizaciones civiles agrupadas en torno a la Eco Asamblea de Parque Camet reclaman al Municipio por las concesiones realizadas a privados y se organizan en pos de un mejoramiento del estado general del pulmón verde. Este último, junto con el barrio Las Dalías y el barrio Parque Camet constituye una reserva forestal. Por fuera de los barrios, hay desarrollo de actividades agroproductivas, las que son foco de conflicto por el uso de agrotóxicos, evidenciado en protestas a través de asambleas, como "Paren de Fumigarnos". Si bien la Ordenanza N° 21.296 delimita franjas de aplicación, en los textos quedan lagunas conceptuales que repercuten en la realización de actividades que utilizan sustancias de toxicidad moderada y ligeramente peligrosas, y en algunos casos prohibidas para la salud humana (Canestraro y Zulaica, 2020).

En el sector Norte, los usos específicos son el Cementerio Municipal, el Basural de poda y la Terminal de autobuses; todos ellos en las inmediaciones de Santa Clara del Mar del Mar. Enfrentado a Mar Chiquita, se encuentra el CELPA, Centro de Experimentación y de Lanzamiento de proyectiles Autopropulsados, dentro de la Reserva Natural de la Defensa

Campo Mar Chiquita-Dragones de Malvinas. En todo el tramo, abundan las áreas destinadas a la preservación de la naturaleza; la ya mencionada reserva natural, la Reserva de Biósfera Parque Atlántico, el Refugio de vida silvestre Mar Chiquita, la Reserva provincial de usos múltiples y las reservas forestales de Playa Dorada, Atlántida, Mar de Cobo y La Caleta. Esto se vincula con las particularidades, en términos de biodiversidad, que ostenta el medio físico natural. Por otro lado, la fundación de las localidades costeras del PMC ligadas a la valorización paisajística de la costa y al desarrollo regional impulsado por la ciudad de Mar del Plata (Nicolao et al. 2019), consolidó a lo largo del tiempo, el rol turístico de la zona. Así es que, en tiempo presente, abundan los equipamientos balnearios sobre la playa, principalmente en Santa Clara del Mar, y se complementan con el *stock* residencial que se destina al alojamiento temporal. Un punto negativo para el desarrollo de estas prestaciones lo constituye el retroceso de la línea de costa debido a las alteraciones antrópicas en las dinámicas medanosas costeras (Merlotto y Bértola, 2008). Las actividades del sector primario circundan a las aglomeraciones, como sucede en los otros dos sectores. Se identifican fumigaciones cercanas a las localidades, ordenanzas cuestionables y vecinos organizados (asamblea Paremos el Desierto verde) por los efectos nocivos de los agrotóxicos.

Perspectiva Conceptual y Metodológica

Territorio, Población y Vivienda

El concepto territorio ha cobrado notoriedad en los últimos años debido a su uso extendido, desprovisto muchas veces de reflexiones teóricas. Ocurre que, a simple vista, el territorio aparece como algo dado, confundándose por ejemplo con el soporte material de la vida social. El territorio, sin embargo, dista mucho de ser un mero soporte, al respecto Santos (2000) apunta que tiene un papel activo en la estructura social, que es un recurso usado por los actores económicos para realizar sus intereses y, al mismo tiempo, un abrigo para los actores hegemonizados. Haesbaert (2004) señala que en el presente se comparte una postura teórica constructivista, entendiendo al territorio como construcción social e histórica, concebido a través de una perspectiva integradora entre las distintas dimensiones sociales y de la sociedad con la naturaleza (Haesbaert, 2004). De modo que las miradas actuales entienden que el territorio se define a partir de relaciones de poder, este es un proceso social en el que espacio y acción social son inseparables (Lopes de Sousa, 1995; Paasi, 2003). Haesbaert (2004) señala que para analizar los procesos de territorialización, desterritorialización y reterritorialización es oportuno suponer que el territorio se construye a partir de un espacio híbrido (entre naturaleza y sociedad, entre materialidad e idealidad) y surge por la imbricación de múltiples relaciones de poder, desde el más material de orden económico-político, al más simbólico de las relaciones culturales. Estas ideas, brevemente expuestas, sostienen y atraviesan el análisis propuesto, guiando tanto la comprensión de las distintas expresiones de uso y ocupación en el espacio, a la vez que diferenciando tendencias como las que se definen con la evolución espacio temporal de la población y también con la construcción del hábitat a ella asociada.

Dada la compleja pluridimensionalidad del territorio, aquí se toman dos dimensiones como son la poblacional y la socioeconómica, ambas observadas de forma procesual y transversal. La dimensión poblacional se estudia a través del concepto de dinámica demográfica,

mientras que la dimensión socioeconómica en esta oportunidad se enfoca en la dinámica habitacional. La dinámica demográfica “engloba al conjunto de hechos relacionados con el crecimiento, la composición y la distribución espacial de la población, que son función, a su vez, de los llamados fenómenos demográficos: nupcialidad, fecundidad, mortalidad, migraciones internas y migraciones internacionales” (Torrado, 1997, s/p). La dinámica habitacional, por su parte, refiere a los volúmenes de viviendas, sus variaciones en el tiempo y las características principales (ocupación, hacinamiento, tipo).

Sobre el territorio ocurren transformaciones de diversos órdenes, donde se traslucen las verticalidades y horizontalidades (Santos, 2000) como señales inequívocas en los paisajes de las asimetrías de poder propias de las sociedades capitalistas. Por último, y desde el marco precedente, cabe destacar las consideraciones de Buzai y Baxendale (2013) sobre la importancia que tiene la Geografía como ciencia y el Ordenamiento Territorial como práctica, y la vinculación de ambos en el análisis geográfico mediante el uso de los Sistemas de Información Geográfica (SIGs). Los autores refieren que el alcance del análisis geográfico se define en el interior del análisis espacial y se orienta a la síntesis del sistema territorial teniendo en cuenta procesos de localización, distribución, interacción, asociación y evolución espacial. Esto se constituye en un fuerte potencial para su aplicación en las instancias diagnósticas y propositivas de la planificación, así como en la gestión territorial. En este sentido se espera sean los aportes del presente análisis.

De los Conceptos a las Herramientas de Análisis

Con base en las definiciones conceptuales adoptadas se buscaron fuentes de datos y sobre ellas se trabajó para producir indicadores mediante técnicas cuantitativas, siguiendo la operacionalización propuesta en la Tabla 1.

Conceptos	Variables	Variables e Indicadores	Fuentes de datos
Dinámica demográfica	-Volumen de población -Composición por sexo y edad	Tasa anual de crecimiento, variación relativa, razón de masculinidad, proporción de población por grandes grupos etarios, índice de envejecimiento	-Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda -World Pop
Dinámica habitacional	-Total de viviendas -Condición de ocupación -Características -Tenencia	Variación relativa intercensal, de viviendas ocupadas y desocupadas, déficit habitacional cuantitativo simple y compuesto, hacinamiento personal, calidad de conexión a servicios básicos, régimen de tenencia	-Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda -Precenso de Vivienda

Tabla 1. Propuesta de operacionalización de las dinámicas demográfica y habitacional
Fuente: Elaboración de los autores.

Las fuentes de datos son los Censos Nacionales de Población de los años 2001 y 2010. A ellos se agregan el Precenso de Viviendas 2020 y el proyecto *WorldPop* (2020). A través de este se obtuvieron los valores de población total de 2020 mediante imágenes con resolución espacial de 100 metros (Bondarenko, Kerr, Sorichetta y Tatem, 2020). Sobre estas se aplicaron procesos de estadísticas de zona en ambiente *Qgis*. Para garantizar la comparabilidad de los datos se realizaron tareas previas de homologación territorial en base a los radios y fracciones de cada censo analizado.

Para el cálculo de las tasas de crecimiento poblacional y su variación relativa intercensal se trabajó con las bases de datos en dos modalidades. En primer lugar, se obtuvieron los totales absolutos de población con el fin de obtener indicadores comparables con los publicados en otras contribuciones e incluso en publicaciones oficiales a escala de localidades. En segunda instancia, se obtuvieron los totales de población con lugar de residencia habitual en cada unidad espacial, en viviendas particulares. Esta información es la que mejor se adapta al análisis comparativo entre situación habitacional y demográfica. Con referencia a los cálculos para viviendas 2010-2021, se aplicaron a las localidades incluidas en la base del Precenso (INDEC).

Territorio de cambios y continuidades

El poblamiento intenso del frente costero

La dimensión demográfica del territorio resulta uno de los puntos de interés para interpretar las transformaciones en el eje de la ruta 11. La observación de las modificaciones en curso se inicia con el análisis de los totales de población censada en el área de estudio, para la comparación territorial y temporal. La observación de los ritmos de crecimiento poblacional, a través de la tasa de crecimiento intercensal anual, entre 2001 y 2010, así como las aproximaciones obtenidas para 2010-2020, son congruentes con los procesos de expansión advertidos por la observación directa del territorio (ver Tabla 2). En primer lugar, interesa indicar que el eje de la ruta 11 registró entre 2001 y 2010 una tasa anual de crecimiento intercensal de 54,5 %, es decir que tiene un cambio promedio cinco veces mayor al de la ciudad de Mar del Plata. Las estimaciones 2010-2020 dejan ver que ha continuado el crecimiento acelerado en los pueblos pequeños y grandes de los tres sectores delimitados (rever Tabla 2). Estas cifras se mantienen en valores promedio cercanos al 30 %. Dentro de estos procesos interesa remarcar su heterogeneidad y que luego de un momento explosivo entre 2001-2010 el ritmo habría descendido levemente, situación que se podrá confirmar con los datos censales de 2022.

Tramo	Población total			Cambio absoluto		Variación relativa (%)		Tasa anual de crecimiento (‰)	
	2001	2010	2020	2001-2010	2010-2020	2001-2010	2010-2020	2001-2010	2010-2020
Sur	5324	9347	13402	4023	4055	75,6	43,3	63,0	36,0
Centro	8356	12187	14145	3831	1958	45,8	16,1	42,2	14,9
Norte	6004	8980	13027	2976	4047	49,6	45,0	45,0	37,2
Total	19684	30514	40574	10830	10060	55,0	32,9	49,0	28,5

Tabla 2. Población total censada, cambio absoluto, variación relativa (%) y tasa anual de crecimiento intercensal (‰). 2001-2020

Fuente: Elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE) y *WorldPop* (2021).

En un contexto poblacional con estadísticas vitales que enseñan reducciones en la fecundidad y en la mortalidad, el cambio demográfico acelerado suele ser fruto de saldos de movilidad territorial positivos. El origen de las movilidades es multicausal. Estas son, a su vez, selectivas por sexo, edad, composición del hogar, distancia a la que se produce el cambio de lugar de residencia o posición en la estructura social. Duque-Calvache et al. afirman que el enfoque del curso de vida es de los más aceptados y usados por muchos investigadores para explicar los procesos de elección residencial (2017, p. 609). Otras motivaciones habituales son las condiciones del mercado inmobiliario y la búsqueda de la tenencia de la vivienda en propiedad (Duque et al., 2017). Nates Cruz y Raymond (2007), por su parte, han mostrado la revalorización de los espacios naturales, o de apariencia natural, en la búsqueda de alternativas residenciales, en contraposición con la vida citadina.

En el área de estudio, respecto de las motivaciones que conducen a los sujetos a residir en pequeñas localidades, se observó que constituyen un entramado complejo (Ares et al., 2020). En el elenco de movilidades territoriales (residencial, de retorno y migración), se pudo distinguir que un elemento primordial en la elección residencial es el económico. Así, en pos de adquirir una vivienda unifamiliar en un área verde, calificada de natural, segura, tranquila, se dejan a un lado las falencias de las localidades en lo que hace a la oferta de servicios (tanto de infraestructura, como comercio y transporte público) y la distancia a la ciudad principal. Las voces de los sujetos, sin embargo, suelen referir al “cambio de forma de vida” y en ese conjunto soslayan la accesibilidad económica y ponen en primer término la necesidad de contacto con la naturaleza, la reminiscencia y recuerdo de otros lugares, la obtención de independencia de otros familiares, la recuperación de la solidaridad y vínculos sociales más profundos. En las migraciones, movimientos de mayor distancia y desde otras unidades civiles, el elemento dominante es la obtención de un empleo, acompañado por la búsqueda de otro ambiente y por la reconstrucción de los sujetos cuyas biografías tienen marcas negativas, como pueden ser las de violencia de género o ser víctimas de hechos delictivos.

En otro orden, cabe destacar el impacto de las políticas públicas a través del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar.), entre 2012-2015, lo que se ha identificado a través de tareas de observación directa en el territorio y mediante la revisión de contribuciones como la de Olivera, Romeri y Nicolini (2016). Otro aspecto de suma importancia son las ampliaciones de la Ruta Provincial 11 (2010 y 2013) porque permitieron acortar los tiempos de viaje con General Pueyrredon, de donde proviene gran parte de los nuevos habitantes del partido de Mar Chiquita.

Frente a un panorama de cambios tan acelerados, interesa observar su distribución territorial. Al interior del eje vial y dentro de las localidades hay situaciones contrapuestas que solo pueden apreciarse a través de los datos procesados a escala de radios censales, aquí contemplando únicamente a la población habitual en viviendas particulares. De esta forma, se ha podido ganar precisión excluyendo del análisis a la población censada en viviendas colectivas, en especial las que conforman el complejo de Hoteles de Chapadmalal (ver Figura 2). Aun así, se puede afirmar que el crecimiento es intenso en el área, pero con diferenciaciones. En la zona sur, el cambio poblacional es más denso en proximidad de Mar del Plata y en Playa de los Lobos y Santa Isabel, barrios incluidos en Chapadmalal. Hacia el norte, en cambio, la variación relativa intercensal es alta en la mayor parte de las unidades espaciales, con cifras más bajas en sectores de Camet y del barrio Félix U. Camet.

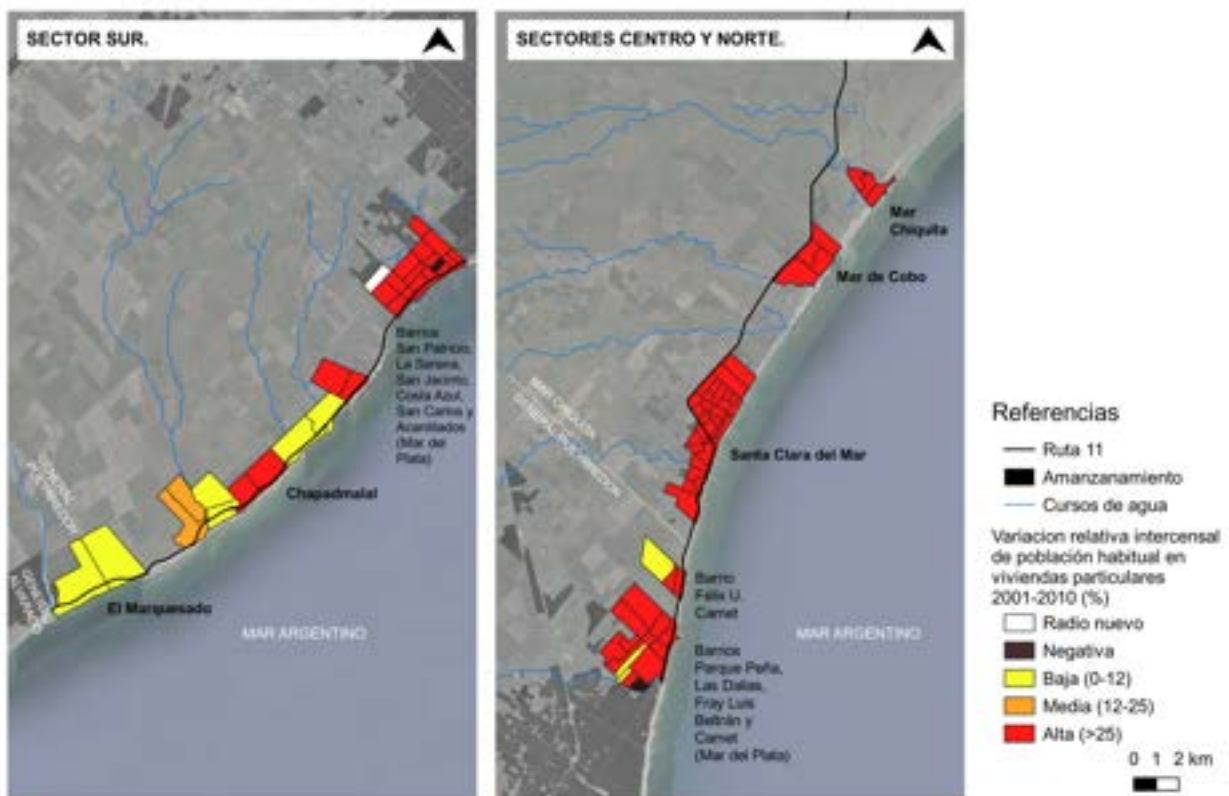


Figura 2. Variación relativa intercensal de población habitual en viviendas particulares 2001-2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPhyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

El marco en el que suceden estas transformaciones tiene particularidades en sendos partidos. En el PGP, la pérdida de población rural dispersa es notoria (Bruno, Ares y Lucero, 2021), mientras que las localidades han tenido ritmos de crecimiento acelerado (Ares y Mikkelsen, 2014; Ares, 2022). Este proceso empezó a notarse desde 1991, a través del ascenso demográfico en algunos pueblos pequeños y grandes, y ha tenido continuidad hasta el presente. Las formas de asentamiento de la población en el partido de Mar Chiquita no escapan a las lógicas comentadas. De modo tal que se identifica el declive constante de la población rural dispersa, al tiempo que aumentan las modalidades de asentamiento agrupadas, tanto en pueblos grandes como pequeños. En 2001 cinco localidades superaron la tasa de cambio general (30 %) y en 2010 Santa Clara del

Mar expresa los primeros indicios de crecimiento muy acelerado.

Las condiciones implicadas en los procesos de poblamiento, así como los factores que se entrelazan para impulsarlos, acarrearán la necesidad de analizar las transformaciones en las estructuras demográficas, los cambios en la composición por sexo y edad; información imprescindible que debe articularse con los análisis habitacionales, de usos del suelo y, en una instancia de gestión, con las de planificación territorial.

La composición por sexo y edad está relacionada con el potencial de crecimiento debido a su repercusión sobre la nupcialidad, fecundidad y mortalidad, con lo cual hay incidencias mutuas. Los cambios demográficos son a la vez sociales y territoriales, por ello “pueden generar importantes repercusiones y producir presiones sectoriales a corto plazo, si no son tomadas en cuenta a través de una adecuada planificación económica y social” (Bankirer, 2010, p. 187).

En lo concerniente a la composición por sexo, la razón de masculinidad (ver Figura 3) muestra la co-presencia de situaciones distintas y de cambios, en algunos sectores más marcados. En el tramo Norte se produjo la modificación más fuerte, con un ascenso de casi dos puntos. Sobre este segmento, y ahondando en el nivel de detalle, se nota que Mar Chiquita tiene tendencia a la masculinización de su población, mientras que Santa Clara del Mar y Mar de Cobo enseñan propensión al equilibrio pero con persistencia del mayor peso relativo de los varones. En el tramo Centro, el indicador de masculinidad ascendió casi un punto y en el Sur no se registraron cambios.

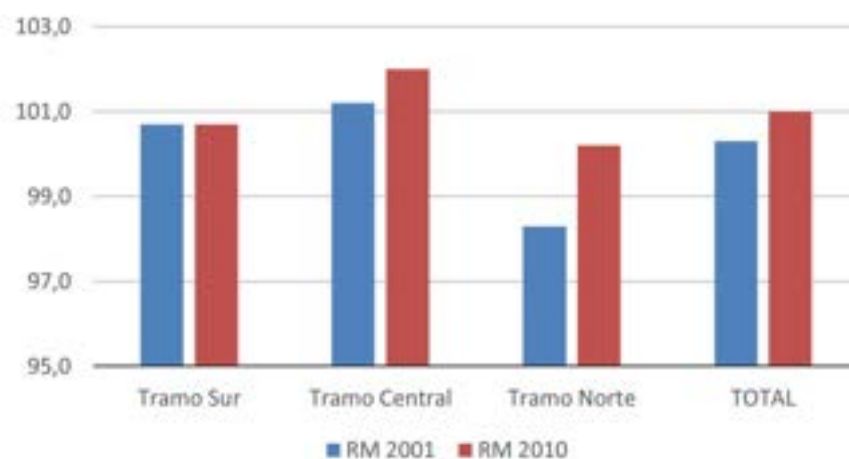


Figura 3. Razón de masculinidad, 2001-2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHYV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Hacia 2010, en consecuencia, los valores de masculinidad no muestran grandes diferencias entre sectores, mostrando alguna equiparación en la composición de la población por sexo. En ambos momentos el sector Centro ha expresado los valores más elevados del indicador, mientras que el tramo Norte ha ostentado los guarismos más bajos, aunque también con mayor diferenciación en el período analizado.

En cuanto a la distribución por grandes grupos etarios se observan cambios generales (ver Figuras 4a y 4b) y puntuales, estos últimos detallados en las pirámides poblacionales (ver Figura 5). A nivel general, las variaciones se revelan en el descenso generalizado del valor porcentual de niños (0-14 años) (pasó del 29,4% al 26,0%), el ascenso de la población en edades activas (15-64 años) (del 59,7% al 63,6%) y la estabilidad en torno al 10% del conjunto de adultos mayores (65 años o más). Tanto la disminución de niños como el sostenimiento de los adultos mayores dan cuenta del envejecimiento que caracteriza al área, atenuado por la baja representación de ese grupo etario en el tramo Centro. En el sector Sur, la proporción de niños tuvo una leve retracción, al igual que los adultos mayores, pero al mismo tiempo creció en cuatro puntos la participación relativa de la población potencialmente activa. En el tramo Central, por su lado, se redujo en cuatro puntos la proporción de menores de 14 años, pero se acrecentó en igual medida la presencia del grupo de 15 a 64 años, situación representativa de cambios en las modalidades del poblamiento y posiblemente en el comportamiento reproductivo de la población. En tal sentido, y apuntando a los sectores Sur y Centro, se puede reflexionar sobre las motivaciones, enunciadas anteriormente, que inciden en la radicación de familias jóvenes, aún sin descendencia o con hijos mayores de 14 años. En el tramo Norte, por último, se intensificó la representación relativa de los grupos etarios correspondientes a los mayores de 14 años, con un incremento de diez puntos.

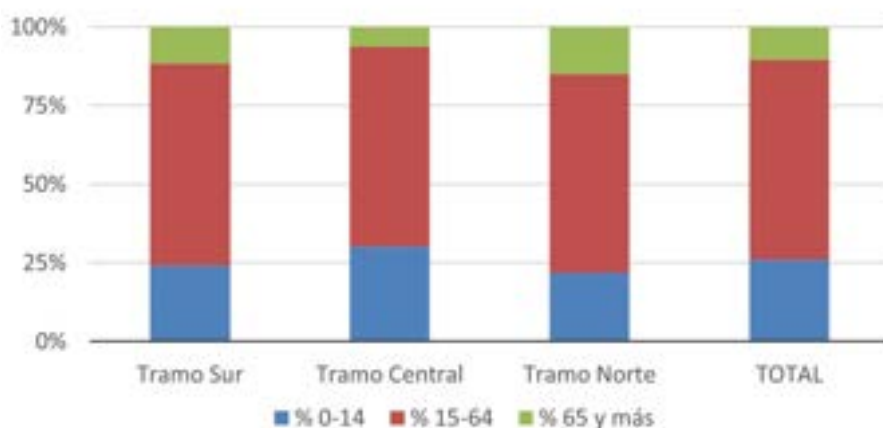
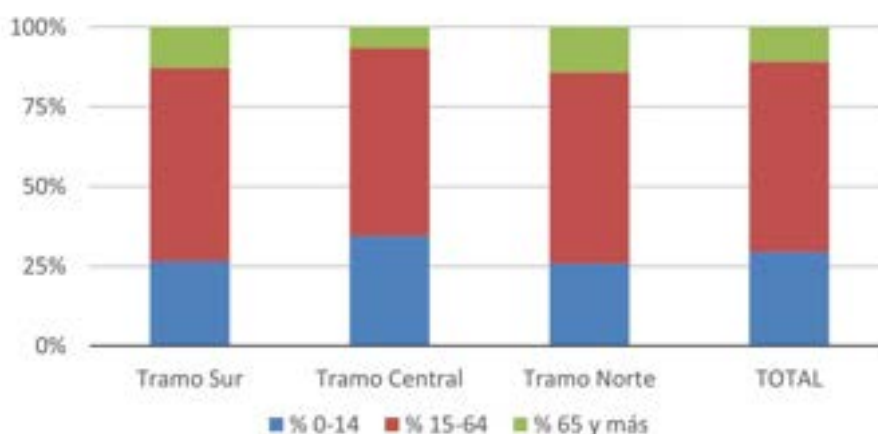


Figura 4a y 4b. Distribución de la población por grandes grupos etarios, 2001-2010
Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

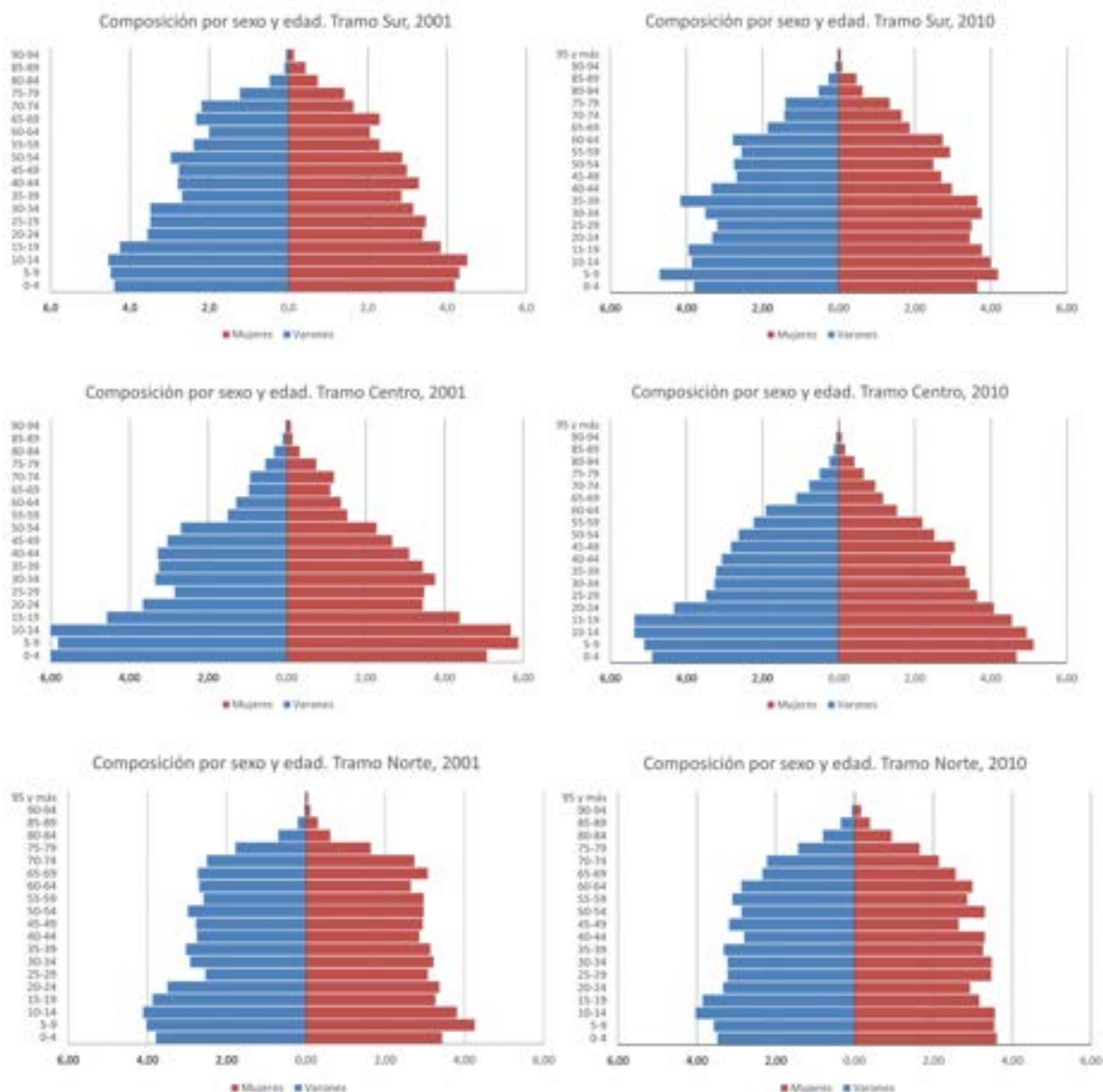


Figura 5. Pirámides de población por tramos. 2001 y 2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

La composición por sexo y edad, representada en las pirámides de población refuerza el análisis de las diferencias entre los sectores (ver Figura 6). En el tramo Sur, en 2001 y en 2010, las salientes y entrantes de la pirámide muestran la variedad poblacional de los procesos de poblamiento, con mayor presencia relativa de población entre niños y adolescentes de 5 a 19 años y adultos en edades entre 30 y 39 años. También tienen un lugar destacado los adultos mayores. El sector Centro, por el contrario, tiene en sendas mediciones pirámides que responden a la estructura joven identificada a través del índice de envejecimiento, con una base ancha, aunque en retroceso hacia 2010, y un angostamiento progresivo en la cúspide con tendencia a suavizarse. El tramo Norte expresa en 2001 numerosas irregularidades propias de las áreas en pleno proceso de poblamiento. En 2010, la base se angosta, se engrosan los grupos de adultos en edades potencialmente activas y los adultos mayores también aumentan su participación relativa, expresados en la forma

redondeada que ha adquirido la pirámide. Los procesos migratorios, en los tres sectores, parecen haber tenido un rol destacado, atrayendo a distintos grupos sociales, con dispares intereses, sobre cuyos orígenes no se puede profundizar dadas las falencias de las bases de datos censales de 2010. Las heterogeneidades demográficas no son ajenas a las diferenciaciones sociales con las que interactúan. En este sentido, se ha observado que en el sector Sur predominan condiciones socioeconómicas medias, mientras que el tramo centro se destaca por niveles bajos a muy bajos (Ares, 2022). En Mar Chiquita, ámbito del sector Norte, en 2010 eran preponderantes los valores medios del índice de bienestar (Parracone y Ares, 2022).

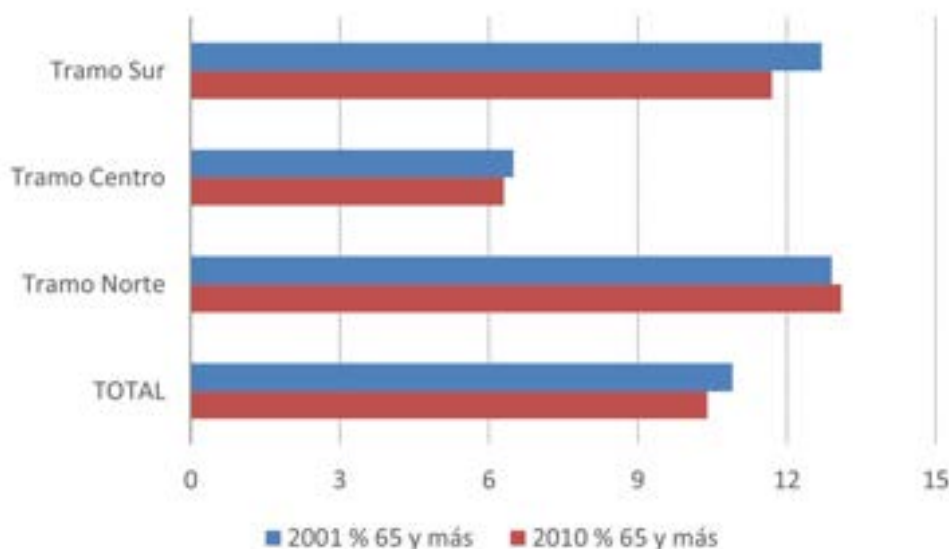


Figura 6. Índice de envejecimiento. 2001 y 2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Las situaciones identificadas, donde prevalecen la retracción de las bases poblacionales, el incremento de la población potencialmente activa y la estabilidad, en valores altos, de los adultos mayores, no son ajenas a las condiciones demográficas de los partidos en su totalidad. Tanto en General Pueyrredon como Mar Chiquita hay procesos de envejecimiento en marcha, con valores cercanos al 14% de población en el grupo de 65 años o más (2010). Por ello, es de interés profundizar sobre las particularidades del área en estudio (rever Figura 6).

En este sentido, la zona Sur presentaba en 2001 el porcentaje más alto de pobladores de 65 años o más, pero hay una reversión de la tendencia a través de los procesos de poblamiento vigentes, verificada en el paso del 12,7 % de población en ese conjunto etario al 10,0 % en el año 2010. El sector Central se mantiene en valores aún inferiores al 7,0 % y se encuentra lejos de los procesos de envejecimiento propios de los partidos considerados y de Argentina como marco mayor. Por último, el tramo Norte muestra la persistencia del proceso de envejecimiento, pasando del 12,9 % al 14,1 % entre 2001 y 2010. Por consiguiente, es de interés la observación más detallada de este tramo. Santa Clara del Mar y Mar Chiquita tienen un comportamiento similar en cuanto a la dinámica de sus índices de envejecimiento. En Santa Clara del Mar los valores más elevados se ubican, particularmente, sobre los

sectores cercanos a la costa, la zona céntrica ocupada por servicios y el barrio Atlántida. En último término, en Mar de Cobo hay una caída 2001-2010, recorrido que puede asimilarse a las altas tasas de crecimiento anual intercensal, con cierto rejuvenecimiento dado por el aporte de saldos de movilidad o migraciones. Otros supuestos pueden ser la incidencia de la mortalidad en una población envejecida o la emigración de adultos mayores que buscan más servicios.

La dinámica habitacional

El área de estudio suma a las particularidades poblacionales, características habitacionales que ayudan a entender la división en tres sectores como también a visualizar la magnitud de los cambios que están aconteciendo. En 2010 se registraron 2.225 viviendas particulares, contando el sector Norte con el mayor porcentaje de unidades habitacionales (43,7 %) y su mayor densidad justificado principalmente por el aglomerado Santa Clara del Mar, aunque el tramo cuenta con el menor porcentaje de la población (29,4 %) del área de estudio. El sector Central, es el más reducido en superficie y longitud y presenta el menor porcentaje de viviendas de los tres tramos (21,7 %). Sin embargo, es el tramo con mayor porcentaje de población del eje 11 (40 % del total, correspondiendo a unas 12.100 personas en 2010). El sector Sur es el de mayor superficie y contiene el 34,6% de las viviendas particulares, con un 30,6 % de la población. Aunque es el tramo con menor densidad habitacional, se destacan Los Acantilados en una mayor concentración de viviendas.

En cuanto a las dinámicas de cambio, en primer lugar, se observa que a lo largo del eje vial 11 la VRI poblacional es positiva y superior a la VRI de viviendas en el mismo período (ver Figura 7). La Figura 8 muestra la distribución territorial del aumento de viviendas. La diferencia entre la variación de viviendas y población es llamativa, pero en algunos sectores se ha identificado el aprovechamiento de las otrora segundas residencias. Es decir, que viviendas antiguas, usadas anteriormente para vacaciones o descanso pasan a las nuevas generaciones y devienen en viviendas permanentes. Resulta, pese a las apreciaciones realizadas, una vía de interés para continuar explorando. En el sector Sur, El Marquesado y el barrio Playa Chapadmalal son las únicas unidades espaciales donde la variación de viviendas es superior a la poblacional, una lectura de tal escenario permite advertir que el auge actual se habría empezado a gestar en décadas pasadas, no siendo un fenómeno explosivo, motivado simplemente por la pandemia de COVID-19. Los otros barrios de Chapadmalal, en cambio, tuvieron coincidencias entre ambas variaciones o tuvieron mayor notoriedad los cambios poblacionales que los habitacionales. Estas situaciones tienen preeminencia en la zona Sur y no se advierten en los tramos Centro y Norte.

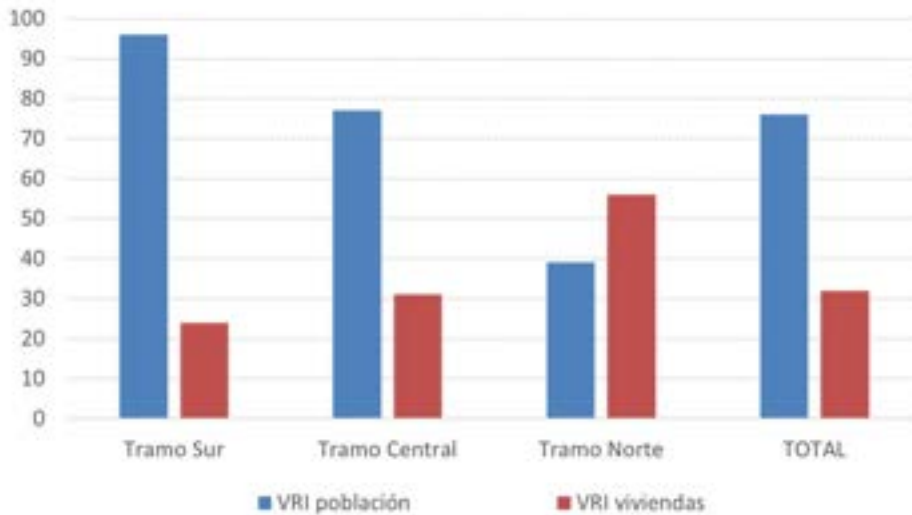


Figura 7. Variación relativa poblacional y habitacional, 2001-2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPhyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)



Figura 8. Variación relativa intercensal de viviendas 2001-2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPhyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Por otro lado, es posible suponer que la dinámica positiva de crecimiento de viviendas que se observaba en el período 2001-2010 continúe replicándose en la actualidad. Si a modo general, se consideran las viviendas totales (particulares y colectivas), la VRI 2001-2010 fue de un 32% (15.359 viviendas en 2001, 20.270 viviendas en 2010) y la VRI 2010-2021 de un 64% (33.230 viviendas en 2021). El valor del segundo período es significativo y podría ser aún

mayor: es necesario tener en cuenta que el Precenso de Viviendas 2020 y sus actualizaciones no contemplan localidades simples y compuestas de menos de dos mil habitantes como lo son Mar de Cobo y Mar Chiquita.

Con respecto a la ocupación de las viviendas particulares (ver Figuras 9a y 9b), estudios centrados en los resultados de censos anteriores dan cuenta del alto porcentaje de viviendas deshabitadas en el eje 11 (Sagua, 2004), en donde los motivos vacacionales o de uso temporario con fines turístico-recreativo, se atribuyen en buena parte a tales dinámicas.

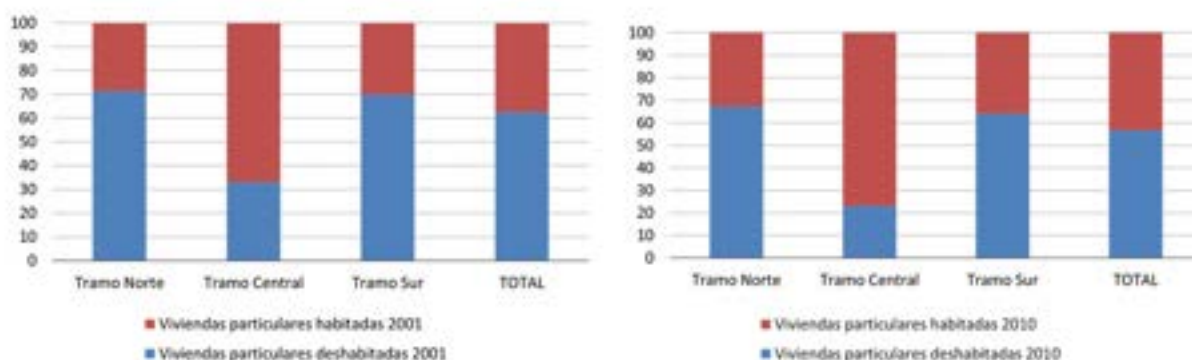


Figura 9a y 9b. Condición de ocupación de las viviendas particulares

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Sin embargo, las recientes tendencias indican que esto tiende a reducirse. Efectivamente, en 2001, el 63% de las viviendas estaban deshabitadas en todo el eje 11, mientras que en 2010 se redujo a un 43%. En todos los tramos el ritmo es descendente, y se destaca el tramo central en el que el 77% de las viviendas particulares están ocupadas en 2010, mientras que en los tramos Norte y Sur esto es aún bastante menor, promediando ambas el 35% de ocupación.

Las viviendas deben proteger a sus habitantes de la intemperie, así como brindar *confort* térmico y protección contra sustancias o vectores que constituyan riesgos para la salud. Una vivienda que no cumpla con los requisitos mínimos, en cuanto a materiales, dimensiones y saneamiento, se asocia con mayores tasas de morbilidad. De este modo, las condiciones de insalubridad en las viviendas afectan la salud y la cotidianidad de sus habitantes de forma negativa. Se presenta a continuación una serie de indicadores en aras de describir la situación en el eje 11.

En cuanto a la clasificación de las viviendas según su estado, en el año 2010 el sector cuenta con altos porcentajes de viviendas tipo A y departamentos, especialmente en el tramo Norte (91%), seguido por el Sur (83%) y por último centro (67%). El resto de las viviendas corresponde a unidades con algún tipo de déficit (casas tipo B, ranchos, casillas, piezas de inquilinato, pensión, hotel, local o vivienda móvil). Reconocer y diferenciar las situaciones deficitarias de las viviendas, se vuelve un tema clave en nuestras ciudades, sobre el cual se puede aportar a la definición de políticas públicas, a través de distintas estrategias (Zingoni 2015). Cuando consideramos el indicador déficit cualitativo de viviendas, lo asociamos con la posibilidad de un mejoramiento o completamiento de las viviendas (casas tipo B), o

aquellas que siendo aptas para habitar están en un medio no consolidado, o sin infraestructura básica, o registran hacinamiento crítico. Es decir, según el estado y la localización de las viviendas se puede atenuar el déficit, dinamizando y mejorando el parque habitacional a través de reparaciones o terminación de sus instalaciones.

Cuando consideramos el indicador déficit cuantitativo de viviendas, lo asociamos con la insuficiencia y necesidad de nuevas unidades habitacionales, ante la escasez de oferta o por las condiciones materiales de las viviendas habitadas. En su interior se reconocen dos situaciones distintas: el déficit habitacional simple, desde la diferencia entre hogares y viviendas habitadas; y el déficit habitacional compuesto cuando al déficit habitacional simple se le suman también las viviendas irrecuperables habitadas. Esta situación alerta sobre el tipo de insuficiencia habitacional más urgente, que se mitiga al incorporarse unidades de vivienda al parque habitacional (construyendo nuevas viviendas u ocupando viviendas vacías, que necesitan ser habitadas.) (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2015). Dada su relevancia, se examina el déficit habitacional cuantitativo para el eje 11.

Tal como se observa en las Figuras 10a y 10b, el déficit cuantitativo tanto simple como compuesto, aumenta de 2001 a 2010, en todos los tramos del eje 11. Sin embargo, se destaca el déficit compuesto (de 4% en 2001 pasa a 7% en 2010), que refleja la necesidad de nuevas viviendas en el parque habitacional, en el cual se están habitando viviendas irrecuperables. La situación de mayor déficit se presenta en el tramo Central, en ambos censos, y cabe recordar que este es el de mayor volumen poblacional, con unos 12 mil habitantes en 2010 y algo más de 14 mil en 2020. Los sectores Sur y Norte presentan niveles de déficit más bajos, asociados con las características de los procesos de poblamiento, como son el aprovechamiento de viviendas construidas en décadas anteriores, el nivel socioeconómico de sus pobladores y las motivaciones que subyacen a la elección de las áreas para la vivienda permanente.

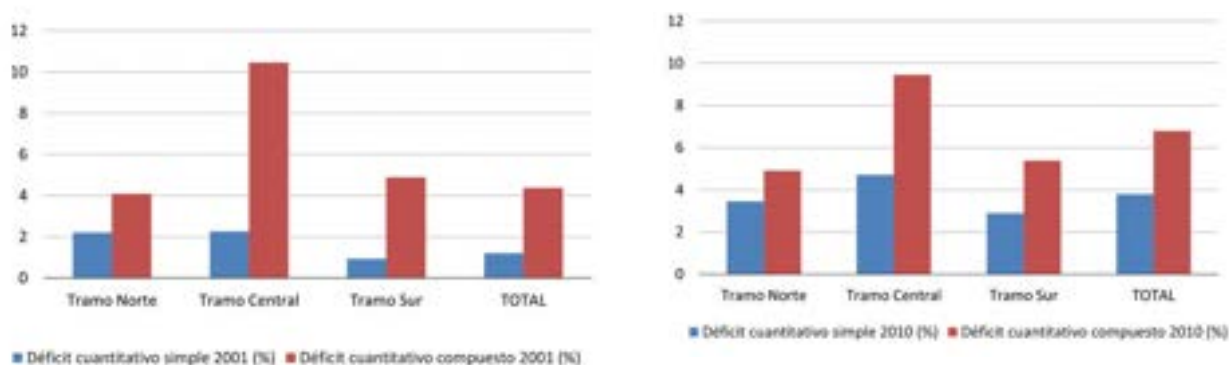


Figura 10a y 10b. Déficit habitacional cuantitativo simple y compuesto 2001 y 2010
Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Otro descriptor básico de las condiciones habitacionales refiere a la calidad de conexión a los servicios básicos en los hogares, según la procedencia del agua para beber y para cocinar, y del desagüe de inodoro. En el año 2010, los porcentajes de hogares con procedencia de agua por red pública y con desagüe a red pública, rondaban entre el 0% y el 1% debido a que se trataba de zonas con muy baja o inexistente extensión de redes de agua y de cloacas. Por tal motivo, es que en el análisis se decidió considerar como condición de

beneficio la categoría de conexión a red o la tenencia de bomba a motor, más cloaca o cámara séptica y pozo ciego. Los resultados arrojan que el eje 11 tiene el 65 % de los hogares cubiertos por tales condiciones. La mirada por sectores expresa que el tramo Norte se sitúa por encima del promedio (75%) y el Sur tiene un 64% de hogares con esa configuración de servicios. El sector Central, siguiendo con los valores críticos, tiene al 57% de los hogares con condiciones adecuadas en la provisión de agua y eliminación de excretas, lo que contribuyen a caracterizar su situación de escaso bienestar.

Así, el saneamiento inadecuado favorece las enfermedades gastrointestinales, mientras que el hacinamiento colabora en la transmisión de enfermedades como la tuberculosis y se relaciona, a su vez, con la violencia doméstica. Se trata de un indicador que relaciona personas y cuartos para dormir. Se ha identificado, a través del análisis de datos censales, que el eje 11 es bajo en general, notándose levemente superior en la zona central.

Finalmente interesa conocer otro indicador, referido al régimen de tenencia de la vivienda que ocupa el hogar, es decir la relación de posesión jurídica o de hecho del hogar respecto de la vivienda. Para ello, se considera a los hogares propietarios de la vivienda y del terreno y a los hogares que son inquilinos, como formas que dan cuenta de un régimen de tenencia regular, frente a otras formas de tenencia, de tipo irregular: hogares con propietarios de la vivienda solamente; ocupantes por préstamo, cesión o permiso; y ocupantes de hecho. Este indicador es fundamental en la definición y orientación de las políticas públicas, a través de distintas estrategias para propiciar y fomentar situaciones de tenencia formal y revertir las de tipo informal, atentos también a las diferentes situaciones de contexto.

En el eje 11 la situación de regularidad en la tenencia fue mejorando entre 2001 y 2010, alcanzando en esta última fecha, el 85 % de los hogares con tenencia regular de la vivienda. La mejor situación de regularidad se presenta en el tramo Norte (87%) y disminuye en el Centro y más aún en las localidades del Sur del eje 11, tramo donde el 18% de los hogares tienen condiciones de irregularidad en la vivienda, mayoritariamente en las formas de ocupación por préstamo y ocupación por trabajo. Mientras que en el tramo Central y Norte sobresale la categoría 'otra situación'. Estos resultados llevan a continuar con las indagaciones en el tema (ver Figura 11).

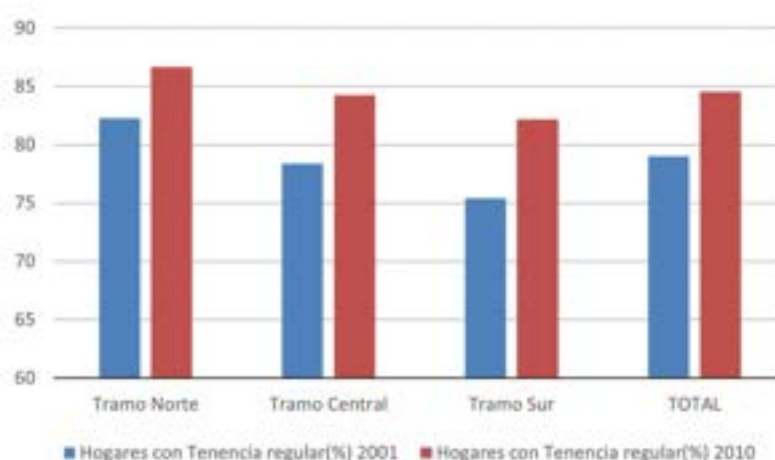


Figura 11. Régimen de tenencia de la vivienda, 2001-2010

Fuente: elaboración de los autores en base a datos de: INDEC. CNPHyV 2001 y 2010, con Redatam 7, módulo Process, v. 3 (CELADE)

Conclusiones

La ruta 11, como eje vertebral que bordea la franja costera entre General Pueyrredon y Mar Chiquita, presenta un creciente reconocimiento en la comunidad científica como uno de los ejes de expansión urbano-regional más dinámicos del sudeste bonaerense. La descripción sobre las formas de ocupación del territorio, focalizando en los usos, así como el análisis de las dinámicas demográfica y habitacional han permitido identificar contrastes, similitudes y singularidades, permanencias y novedades territoriales.

Los aportes cualitativos para el área, fundamentalmente en lo referente a usos de suelo y los conflictos que se vislumbran, han sido la base para delinear el análisis propuesto, con una mirada comprensiva y articuladora de los procesos en curso, que brinda un marco analítico fértil para seguir profundizando en los distintos temas, recordando que se está en la antesala de los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda de 2022, que permitirá actualizar los análisis tendenciales para el área, en pos de contribuir a la planificación de recursos, acciones y políticas que en definitiva convergen en una mejor calidad de vida de sus habitantes.

En cuanto a las transformaciones demográficas, se destaca que los ritmos de crecimiento poblacional son congruentes con los procesos de expansión advertidos por la observación directa del territorio. El cambio poblacional promedio en el eje 11 es cinco veces mayor al de la ciudad de Mar del Plata, con un crecimiento acelerado en las unidades espaciales que forman parte de los tres sectores analizados. En el caso del partido de Mar Chiquita se destaca Santa Clara del Mar con los primeros indicios de crecimiento muy acelerado en la última fecha censal. En General Pueyrredon, los barrios que dan continuidad a Mar del Plata hacia el sur, como también Chapadmalal, presentan un dinamismo fuerte sobre el cual será preciso focalizar las gestiones en los años por venir.

Como se indicó oportunamente, los cambios demográficos que tienen alta repercusión a nivel social y territorial pueden generar importantes tensiones en distintos sectores, por lo que requieren un seguimiento muy atento y adecuado a través de la planificación y gestión territorial. Entre ellos se pueden mencionar la composición poblacional por sexo, con situaciones distintas y de cambios más marcados, como en el tramo Norte, con tendencia a la masculinización en Mar Chiquita, con un ritmo menor en el Centro y sin cambios en el tramo Sur. Por otra parte, la composición por grandes grupos etarios indica una disminución porcentual de niños, el ascenso de la población en edades activas y el sostenimiento de los adultos mayores, dando cuenta del envejecimiento general para el área, particularmente para los tramos Norte y Sur. En 2010, el área Central aún no había ingresado al proceso de envejecimiento poblacional.

El conocimiento de las áreas e información obtenida en otras instancias de investigación, muestran en cambio, el rol destacado de los procesos de movilidad territorial de la población, impulsados por múltiples motivaciones (curso de vida, revalorización de espacios verdes y naturales, mercado inmobiliario, tenencia de la vivienda, entre los más habituales). A través de las distintas movilidades, las áreas adquieren perfiles específicos en tanto atraen a grupos sociales distintos. En tal sentido, se reconocen diferencias socioeconómicas a lo largo del eje 11 a partir de trabajos previos, los cuales señalan que las mejores situaciones

se observan en los tramos Norte y Sur, mientras que en el segmento Central los niveles son bajos o muy bajos, con graves repercusiones para el bienestar.

En comparación con la dimensión habitacional, la dinámica poblacional es superior en el último período censal. Por otro lado, el nivel de ocupación de las viviendas es cada vez más elevado, tratándose de un área costera tradicionalmente con fuerte peso turístico recreativo, con cambios en la ocupación -según censos más recientes e información primaria- de segundas residencias a viviendas permanentes, pero también con la construcción de nuevas unidades. En el marco del estudio del parque habitacional, un aporte significativo lo constituye la identificación de situaciones de déficit, en esta oportunidad vinculado con la necesidad de los hogares de disponer de nuevas viviendas. Sobre este aspecto, el tramo Central es el más deficitario. Las condiciones de conexión a servicios básicos también son limitadas para el eje 11, especialmente en el tramo Central. Por último, las indagaciones sobre tenencia de la propiedad muestran al sector Norte con mayor nivel de regularidad (propietarios del terreno y la vivienda e inquilinos), situación que decrece en el Centro y Sur.

Además de los resultados empíricos, se quieren destacar algunas contribuciones metodológicas. El foco en un abordaje analítico cuantitativo desde las estadísticas censales del INDEC, fue más allá de la obtención de valores totales para el área de estudio, ya que se avanzó en una diferenciación en tramos con criterio territorial, lo que permitió profundizar, comparar y contrastar el comportamiento de las distintas variables e indicadores. Esta novedad metodológica no encontró antecedentes en los estudios previos sobre el área, concentrados habitualmente en sectores específicos (sur, centro o norte). Los resultados obtenidos permiten una evaluación positiva de este aporte, dado que permitió profundizar sobre las especificidades de cada tramo, reconociendo además situaciones de conflictos actuales o potenciales, así como oportunidades. Se contribuye, de este modo, al campo académico y también al de la gestión urbano territorial. Más aún, se remarca que la inclusión de dos jurisdicciones supone la necesidad de un concierto interactoral frente a los procesos y disfuncionalidades advertidas.

Otra contribución constituye el diseño y armado de una matriz *ad hoc*, con información pormenorizada para el conjunto del área y para cada uno de los segmentos territoriales que lo integran, con posibilidad también de observar distribuciones de variación y crecimiento que se plasmaron en el armado de cartografía temática. Se dispone entonces, de una herramienta valiosa, actualizable y de consulta, fundamentalmente para la planificación y para la toma de decisiones.

Según se ha podido apreciar, las dinámicas demográfica y habitacional no son variables independientes, sino que interactúan con otras dimensiones del territorio. Dependiendo de la escala se observan distintas tendencias, situaciones, pero es en la escala local donde se hacen más evidentes las demandas y conflictos, por lo cual es preciso contar con información adecuada para la planificación y gestión del territorio.

Referencias bibliográficas

Ares, S. (2022). Dinámica poblacional y condición socioeconómica en pueblos del litoral atlántico bonaerense (Argentina), 1991-2010. *Estudios Geográficos*, 83 (292), e103. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2022111.111>

Ares, S. y Mikkelsen, C. (2014). Dinámica socioterritorial de las localidades menores del Partido de General Pueyrredon, un escenario de cambios y continuidades. En A. Fernández Equiza (comp.), *Geografía, el desafío de construir territorios de inclusión* (pp. 403-416). Tandil: Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Ares, S., Mikkelsen, C. y Carballo, C. (2020). Los buscadores. Narraciones territoriales de nuevos géneros de vida rural en el partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires. *Segunda Época*, 11 (38), 137-155.

Auer, A., Maceira, N. y Mikkelsen, C. (2019). El proceso de agriculturización en territorios con diferente matriz ecológico-productiva. El caso de la cuenca Mar Chiquita, provincia de Buenos Aires, Argentina. *Revista de Geografía Norte Grande*, 72, 27-53.

Bankirer, M. (2010). La dinámica poblacional en tiempos de ajuste: mortalidad y fecundidad. En S. Torrado (Dir.), *El costo social del ajuste (Argentina 1976-2002)* (pp. 105-153). Buenos Aires: Edhasa.

Bertoncello, R. (2009). Diagnóstico de los Patrones de Asentamiento de la población argentina en el territorio nacional. *Serie de Documentos de la Dirección Nacional de Población*. Buenos Aires: Dirección Nacional de Población. Secretaría del Interior. Ministerio del Interior.

Bondarenko, M., Kerr D., Sorichetta A. & Tatem, A. (2020). *Census/projection-disaggregated gridded population datasets for 189 countries in 2020 using Built-Settlement Growth Model (BSGM) outputs*. WorldPop, University of Southampton, UK. doi:10.5258/SOTON/WP00684

Bruno, M., Ares, S. y Lucero, P. (2021). Dinámicas sociodemográficas y sistema de asentamientos en el sudeste bonaerense. Un análisis comparado entre General Pueyrredon y Balcarce (1991-2010). *Estudios Socioterritoriales*, 30, 091.

Buzai, G. y Baxendale, C. (2013). Aportes del análisis geográfico con Sistemas de Información Geográfica como herramienta teórica, metodológica y tecnológica para la práctica del ordenamiento territorial. *Persona y sociedad*, 27 (2), 113-141.

Canestraro, M. y Zulaica, L. (2020). Transformaciones recientes y conflictos urbanos hacia el sur de Mar del Plata. *Vivienda y ciudad*, 7, 192-213. Recuperado a partir de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/30140>

CAPBA IX (2014). Monitoreo Procrear Bicentenario. *CAPBA Info*, 8, 88-89. Recuperado a partir de https://issuu.com/capba9/docs/infocapba8_digital2

Carman, M. (2015). Urbanizaciones cerradas “contenedores” de la expansión urbana de la ciudad de Mar del Plata. *CAPBA Info*, 11, 26-29. Recuperado a partir de https://issuu.com/capba9/docs/info_capba_ix_11

Duque-Calvache, R., Torrado, J. M. y Fuster, N. (2017). La importancia de los factores espaciales y contextuales en la movilidad residencial. *Papers: Revista de Sociología*, 102/4. DOI: 10.5565/rev/papers.2415

Haesbaert, R. (2004). *O mito da desterritorialização. Do “fim dos territórios” a multiterritorialidade*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

INDEC (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Base de datos. CD-rom. REDATAM SP.

INDEC (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Base de datos. CD-rom. REDATAM SP.

INDEC (2021). *Precenso de Viviendas 2020*. Recuperado a partir de <https://precensodeviviendas.indec.gob.ar/>

Lanfranchi, G., Duarte, J. I. y Granero Realini, G. (2018). *La expansión de los Grandes Aglomerados Urbanos argentinos*. Documento de Políticas Públicas/ Recomendación N°197. Buenos Aires: CIPPEC.

Ley N° 8912/77. Recuperado a partir de <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/decreto-ley/1977/8912/1102>

Lopes de Sousa, M. (1995). O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. En E. de Castro, C. da Costa Gomes y L. Correa (Orgs.), *Geografia: conceitos e temas* (pp. 67-116). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

Lucero, P., Ares, S., Aveni, S., Mikkelsen, C. y Sabuda, F. (2016). Las brechas en la calidad de vida de la población: desigualdades socio-territoriales en Mar del Plata y el Municipio de General Pueyrredón (2010). *IV Jornadas Nacionales de Investigación y Docencia en Geografía Argentina y X Jornadas de Investigación y Extensión del Centro de Investigaciones Geográficas*. Universidad Nacional del Centro de la Provincia. Tandil.

Lucero, P., Mikkelsen, C., Sabuda, F., Ares, S., Aveni, S. y Ondartz, A. (2008). Calidad de vida y espacio: una mirada geográfica desde el territorio local. En P. I. Lucero (Dir.), *Territorio y Calidad de vida, una mirada desde la Geografía Local. Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon* (pp. 79-109). Mar del Plata: EUEDEM.

Merlotto, A. y Bértola, G. R. (2008). Evolución urbana y su influencia en la erosión costera en el Balneario Parque Mar Chiquita, Argentina. *Papeles de Geografía*, 47-48, 143-158. Recuperado a partir de <https://revistas.um.es/geografia/article/view/41271>

Mikkelsen, C. y Velázquez, G. Á. (2019). Localidades del sudeste de la provincia de Buenos Aires, aproximación al estudio de su dinámica poblacional. *Huellas*, 23(2), 169-190.

Nates Cruz, B. y Raymond, S. (2007). *Buscando la naturaleza. Migración y dinámicas rurales contemporáneas*. Barcelona: Anthropos.

Nicolao, J., Araya, J., Ferrer, E., Zuccarino, M., Sarthou, N. y Loray, R. (2019). *Historia del partido de Mar Chiquita. Segunda parte. De 1865 a 1949- 1º ed.*. Tandil: CEIPI-UNICEN y Municipalidad de Mar Chiquita.

Olivera, A., Romeri, M. J. y Nicolini, A. (2016). Desarrollo de las políticas habitacionales del Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR) en relación al sistema de movilidad regional del sudeste atlántico. *Revista del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires*, 18, 42-43.

Paasi, A. (2003). Territory. En J. Agnew, K. Mitchell & G. Toal (Eds.). *A companion to political Geography* (pp. 109-122). United Kingdom: Blackwell Publishing.

Parracone, L. y Ares, S. (2022). Reconfiguraciones territoriales en la costa atlántica bonaerense: cruces entre cambio demográfico y bienestar. *Journal de Ciencias Sociales*, 10(19), 4-27. DOI: <https://doi.org/10.18682/jcs.vi19.6675>

Parracone, L. y Ares, S. (2021). Mar Chiquita y sus localidades: cambios y continuidades en su dinámica demográfica y territorial (1991-2010). *Pleamar. Revista del Departamento de Geografía*, 1, 83-106. Recuperado de: <http://fh.mdp.edu.ar/revistas/index.php/pleamar/index>

Reboratti, C. (2012). La dinámica ambiental desde fines del siglo XIX. En H. Otero (Dir.), *Historia de la provincia de Buenos Aires. Tomo I* (pp. 113-139). Buenos Aires: Edhasa.

RENABAP (2018). *Manual para la conformación y actualización del registro nacional de barrios populares*. Recuperado a partir de https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/05/manual_para_la_conformacion_y_actualizacion_del_renabap_mayo_2022.pdf

Sagua, M. (2004). Dinámica sociodemográfica y ambiente al interior del Partido de General Pueyrredon. En G. Á. Velázquez, P. I. Lucero y J. M. Mantobani (Eds), *Nuestra Geografía Local. Población, urbanización y transformaciones socio-territoriales en el Partido de General Pueyrredon, Argentina, 1975-2000* (pp. 129-165). Mar del Plata: GESPyT, FH, UNMdP.

Sagua, M. (2008). Habitar las localidades menores del Partido de General Pueyrredon. En P. I. Lucero (Dir.), *Territorio y calidad de vida, una mirada desde la Geografía local* (pp 367-397). Mar del Plata: EUDEM.

Sagua, M. y Sabuda, F. (2015). ¿Territorios jóvenes en una comuna envejecida a nivel poblacional? Las recientes dinámicas de crecimiento demográfico asociadas al hábitat en la ciudad de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon. 1991-2001-2010. En P. I. Lucero (Dir.), *Atlas de Mar del Plata y el partido de General Pueyrredon II: problemáticas socio-territoriales contemporáneas* (pp. 23-50). Mar del Plata: EUDEM.

Santos, M. (2000). *La naturaleza del Espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Barcelona: Editorial Ariel.

Sili, M. (2019). La migración de la ciudad a las zonas rurales en Argentina. Una caracterización basada en estudios de caso. *Población & Sociedad*, 26 (1), 90-119. DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/pys-2019-260105>.

Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública (2015). *Indicadores de Desarrollo Territorial de Argentina, ATLAS ID*. Argentina: Latin gráfica.

Torrado, S. (1997). *Población y desarrollo: enfoques teóricos, enfoques políticos*. Serie Informes de Investigación. Cátedra Demografía Social. Universidad de Buenos Aires.

Vapñarsky, C. y Gorojovsky, N. (1990). *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Ed. Latinoamericano.

Zingoni, J. M. (2015). *Gobernar la ciudad: desarrollo local y políticas urbanas municipales*. Bahía Blanca: Ediuns.