



REVISTA
**ESTUDIOS SOCIALES
CONTEMPORÁNEOS**

ISSN 2451-5965



Urbanizaciones cerradas. fragmentación socioterritorial en el periurbano sur de Mar del Plata

**Gatted communities. socioterritorial
fragmentation process in the periurbano south of Mar
del Plata**

Mario Alejandro Maya

Universidad Nacional de Mar del Plata

mayamarioalejandro@gmail.com

Enviado: 29/1/2018 - Aceptado: 6/5/2018

“Mario Alejandro Maya (diciembre 2018) “Urbanizaciones cerradas. fragmentación socioterritorial en el periurbano sur de Mar del Plata” en Revista de Estudios Sociales Contemporáneos N° 19, IMESC-IDEHESI/CONICET, Universidad Nacional de Cuyo, pp. 18-45”

* Este trabajo ha sido financiado por una beca doctoral del CONICET. El mismo forma parte de la tesis doctoral, realizada bajo la dirección de la Dra. Mónica García en la Universidad Nacional del Sur.



Resumen

El presente trabajo pretende realizar una aproximación a las problemáticas vinculadas al desarrollo y expansión de los barrios privados en la actualidad. Se afronta como un fenómeno que ha crecido notablemente tanto en las áreas metropolitanas como en las ciudades intermedias a nivel nacional. El análisis de un caso específico, a partir de la extensión que tuvo este tipo de asentamientos en el periurbano sur de Mar del Plata, nos ayudará a observar cómo se traslada esta lógica socioterritorial a una escala local. El objetivo es analizar las nuevas funcionalidades que se producen en el territorio y realizar una comparación entre los nuevos barrios cerrados y los sectores adyacentes para comprobar la existencia de un proceso de fragmentación socioterritorial.

Para llevar adelante la investigación, se tomaron como referencia los emprendimientos inmobiliarios que comenzaron a concretarse con mayor intensidad en el sur de Mar del Plata desde 2005. En lo metodológico, el trabajo se sustenta en los aportes obtenidos a través de encuestas semi-estructuradas y entrevistas a distintos actores sociales. Además, el trabajo consideró observaciones realizadas en relevamientos de campo y aportes teóricos de investigadores especialistas en la materia.

Los resultados que generan la información relevada permite definir que las nuevas urbanizaciones cerradas son estimuladas por un modo de producción del espacio que tiene como objetivo principal diferenciar social, económica y territorialmente a la sociedad de una misma localidad. La consecuencia inmediata de estos nuevos usos de suelo residencial expone una fragmentación en las que se pueden observar las desiguales relaciones socioterritoriales que existen.

Palabras claves: fragmentación socioterritorial; barrios cerrados; autosegregación

Abstract

The present work intends to make an approximation to the problems linked to the development and expansion of private neighborhoods at present. It is confronted as a phenomenon that has grown remarkably both in metropolitan areas and in intermediate cities nationwide. The analysis of a specific case, based on the extension of this type of settlement in the southern peri-urban area of Mar del Plata, will help us to observe how this socioterritorial logic is transferred to a local scale. The objective is to analyze the new functionalities that occur in the territory and make a comparison between the new closed urbanisations and the adjacent neighborhoods to verify the existence of a socio-territorial fragmentation process.

In order to carry out the research, the real estate projects that began to take shape with greater intensity in the south of Mar del Plata since 2005 were taken as a reference. Methodologically, the work is based on the contributions obtained through semi-structured surveys and interviews with different social actors. In addition, the work considered observations made in field surveys and theoretical contributions of researchers specialized in the field.

The results generated by the surveyed information allow us to define that the new



closed urbanisations are stimulated by a production mode of the space whose main objective is to differentiate society, economically and territorially from the same locality. The immediate consequence of these new uses of residential land exposes a fragmentation in which the unequal socioterritorial relations that exist can be observed.

Keywords: socioterritorial fragmentation; gated communities; autosegregation

1. Introducción

El origen de los barrios cerrados está asociado a diversos factores, algunos son considerados propios de los centros urbanos, como la alta concentración demográfica, la violencia, la contaminación y la inseguridad urbana. Por otro lado, el “reencuentro” con la naturaleza, el ocio, la tranquilidad de sentirse protegido y un ambiente socialmente homogéneo.

Éstas son las características que distinguen a los barrios cerrados como fenómeno residencial destinados para los grupos alto y medio alto consolidados, con un importante capital económico, hasta grupos medios en ascenso, sobre todo las que tuvieron acceso al crédito en los noventa, entre otros. Si bien es un proceso consolidado en las metrópolis latinoamericanas., en Argentina fueron emergentes en los noventa. Luego de la crisis del año 2001 se dio un proceso de expansión hacia distintas ciudades. Diversas investigaciones realizadas (Svampa, 2001; Roitman, 2003; Vidal-Koppmann 2002, 2004; Janoschka, 2002, 2003; De Mattos 2002, 2006; Jaramillo y Cuervo, 1993; entre otros) destacan que este tipo de organización del territorio refuerza un modelo de integración social específico, donde los distintos actores sociales se sienten representados por un modelo de sociedad centrado en la fragmentación socioespacial.

El presente trabajo pretende indagar y analizar las nuevas funciones del periurbano sur marplatense.

Para ello, se realizó un estudio sobre las posibles desigualdades socioterritoriales existentes en ese sector de la ciudad. A partir de dicho objetivo, se efectuó una caracterización y comparación entre los barrios cerrados y los sectores adyacentes con la intención de comprobar la existencia de un proceso de fragmentación socioterritorial.

El asentamiento de barrios cerrados es un fenómeno relativamente reciente en la ciudad de Mar del Plata. La fundación del “Rumencó” en 2005 inició el comienzo de una nueva etapa. En la ciudad existían antecedentes de urbanizaciones con cerramiento perimetral –por ejemplo, los emprendimientos Lomas del Golf (1965) y Complejo Habitacional SOIP (1974)- caracterizadas por el acceso indiferente y sin control estricto de personas y vehículos. Sin embargo, Mar del Plata no contaba con barrios cerrados en el sentido que lo expresa o define la Ley Provincial vigente (Decreto Ley 27/98). Cabe destacar que estas tipologías de urbanización cerrada se caracterizan por ser “...viviendas unifamiliares de perímetro exento. Poseen infraestructura de servicios y un mínimo equipamiento comunitario, con una extensión de 2 a 400 hectáreas y su localización en áreas urbanas o complementarias.” (Vidal-Koppmann, 2014:134-135).

La indagación que aquí se presenta parte de un diagnóstico de la zona contigua a los barrios cerrados localizados en el periurbano sur de la ciudad. El objetivo principal de este trabajo consiste en proponer un acercamiento a las características del periurbano sur de la ciudad de Mar del Plata y observar las consecuencias socioterritoriales que generan el incremento de estos nuevos emprendimientos urbanos en los barrios adyacentes. En este sentido, el texto pretende visibilizar las condiciones socioterritoriales de los habitantes de los barrios lindantes a este tipo de urbanización cerrada. Para ello, se llevó a cabo un relevamiento de los

barrios Santa Rosa del Mar y Parque Independencia, sus principales características sociales y habitacionales por encontrarse ambos inmediatamente cercanos a los barrios cerrados (Figura N° 1).

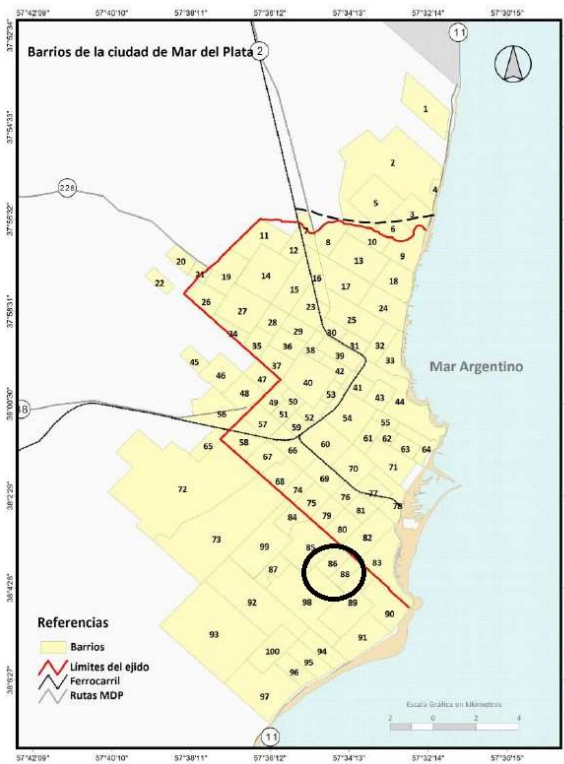


Figura 1: Barrios de la ciudad de Mar del Plata, 2017. El círculo determina el área de estudio.

Fuente: Lucero, P. (2015)

En suma, el trabajo persigue dos objetivos particulares: por un lado, recolectar aquellos datos vinculados a las características territoriales del periurbano sur de Mar del Plata con el fin de efectuar un diagnóstico sobre los mismos en el área de estudio; por el otro, analizar la condiciones de vida de los habitantes de los barrios lindantes a las urbanizaciones cerradas, a partir del análisis de distintas variables que permiten evaluar el grado de fragmentación socioterritorial que provocan los emprendimientos descriptos. Prévôt Schapira sostiene que

la noción de fragmentación apareció a fines de los años ochenta en la literatura dedicada a la ciudad, tanto del sur como del norte de América. Esta noción asocia componentes espaciales (desconexión física, discontinuidades morfológicas), dimensiones sociales (repliegue comunitario, lógicas exclusivas) y políticas (dispersión de actores y autonomización de

dispositivos de gestión y regulación urbana. (2001:34)

Por otro lado, Vidal Rojas considera que la fragmentación socioterritorial

...es un proceso territorial mayor que se construye a través de tres sub-procesos: fragmentación social, fragmentación física y fragmentación simbólica y en cualquiera de los casos supone la independencia de las partes (fragmentos) en relación al todo (sistema urbano). (1997:3)

2. Marco teórico

A fines de siglo XX, las grandes ciudades de América Latina ingresaron definitivamente al modelo neoliberal bajo los parámetros que imponía la fase actual de la globalización. A partir de allí, se hicieron recurrentes períodos dominados por la liberalización de mercados y las privatizaciones de los sectores públicos, pero también de avances tecnológicos sin precedentes, acceso ilimitado a la información y la comunicación, nuevas formas de ordenamiento territorial (Méndez, 2007:223). Al respecto, Cicollela afirma que

este modelo de gestión política y económica ha tendido a permitirle al capital no sólo una mayor fluidez sino también una mayor libertad de acción como ordenador territorial, poniendo en crisis la relación entre el espacio público y el privado, con una clara tendencia al incremento de este último. (2007:126)

Sumado a lo anteriormente dicho, Maristella Svampa asegura que

es innegable que este nuevo patrón socioespacial participa de la expansión de un modelo de crecimiento mundial basado en la globalización de las actividades económicas. Así, las urbanizaciones privadas se han visto notoriamente incrementadas en gran medida como expresión de una nueva lógica de ocupación del espacio urbano, en correspondencia con el orden económico global. (2001:51)

Uno de los resultados de dicho proceso fue la formación de un nuevo tipo societal y un modelo territorial basado en la autosegregación y la fragmentación socioterritorial. Estas transformaciones se traducen en cambios ostensibles en la organización y las formas de producción del espacio urbano: proliferación de grandes proyectos inmobiliarios conducidos por el capital privado; auge de la producción de espacios público cerrados y controlados por dispositivos de seguridad privada, estratificados de acuerdo con los sectores sociales a los que están destinados;

renovación de espacios urbanos en decadencia o en desuso destinados a convertirse en referentes simbólicos y turísticos. En Latinoamérica, ciudades como Buenos Aires, Río de Janeiro, el Distrito Federal de México, Santiago de Chile son ejemplos de esta lógica espacial. La misma se caracteriza por imponerse como soporte de diferentes grupos sociales que interactúan entre sí reflejando su distancia y su desigualdad social.

En este sentido, la proyección de la globalización sobre lo económico generó entre sus consecuencias, la concentración del poder económico. En las últimas décadas,

la dinámica social, económica, política y cultural marca el inicio de una nueva reconfiguración territorial que obliga a pensar los procesos urbanos y periurbanos desde lógicas propias del paradigma de la globalización como en relación a las tensiones que implicó la adaptación del modelo de acumulación neoliberal en América. (Zavaro, 2005:75)

Para clasificar el tamaño de las ciudades, a nivel nacional se toma como criterio principal la cantidad de población. Se distinguen claramente cuatro grandes núcleos habitacionales: la citada ciudad de Buenos Aires, Gran Córdoba y Gran Rosario, cada una supera el millón de habitantes. A estas ciudades les continúan las localidades intermedias como Gran Mendoza, San Miguel de Tucumán, La Plata, Mar del Plata y Salta que superan los 500000 habitantes (Encuesta Permanente de Hogares, cuarto trimestre, 2013). En paralelo a la concentración y el crecimiento demográfico, surgen una serie de problemáticas surgieron asociadas a las áreas urbanas. Tal es el caso del aumento de la desigualdad social, la desocupación, los conflictos por la vivienda, la violencia urbana, entre otros. Así, la expansión urbana puede considerarse como un desarrollo vinculado a unos ejes de crecimiento que estarían asociados al impulso del binomio transportes-vías de circulación y al acceso a la información a partir del empleo de nuevas tecnologías asociadas a la comunicación. Así, en las configuraciones espaciales que se ponen en cuestión, se puede observar cómo se reproduce y cómo se incrementan las desigualdades socioterritoriales. La urbanización cerrada es un elemento que estimula la fragmentación socioterritorial porque se diferencia de: a) las actividades productivas que tradicionalmente se han desarrollado en el periurbano marplatense; b) la población que históricamente se asienta allí. El mismo es utilizado por los capitales privados para satisfacer las demandas de los sectores altos y medios-altos y, a su vez, obtener la mayor plusvalía posible por medio de la mercantilización del espacio periurbano. Dado que, "... toda actividad productiva implica una acción sobre la superficie terrestre, una creación de nuevas formas, de modo que producir es producir espacio" (Santos, 1995).

Como sostiene Milton Santos

el espacio geográfico es resultado de un sistema en equilibrio sujeto a

permanentes transformaciones impulsadas por la dinámica social y natural. Es decir, la relación entre los objetos naturales y los objetos sociales y las acciones que ambos actores provocan es entender al espacio como factor de evolución social. (Santos, 1995:127)

Es de suma importancia destacar la afirmación del geógrafo brasileño. En especial, porque tal concepción permite conceptualizar al espacio como “un conjunto indisoluble en el que participan una combinación de objetos geográficos, objetos naturales y objetos sociales, y, por otra, la sociedad que les da sentido” (Santos, 1990:5). Aquí es donde surgen estas

islas urbanas, archipiélagos, las gatted communities, unas de las principales expresiones de la estructuración social de la ciudad de nuestros tiempos. La tendencia a la autoguetización, la guetización voluntaria materializada en la explosión de los condominios y barrios cerrados. (De Mattos, 2006:54).

En la temática planteada es de gran relevancia el rol que desempeña por el espacio -instancia estructurada-estructurante de la realidad social- (Santos, 1986) y por las relaciones que en ella se producen. Como se sostuvo con anterioridad, el asentamiento de barrios cerrados es un fenómeno relativamente reciente en la ciudad de Mar del Plata. Estas nuevas configuraciones territoriales se originan con mayor frecuencia entre las áreas urbanas y rurales. Ferraro asume que

el periurbano puede definirse como una zona de interfase rural-urbana que se encuentra en una situación transicional y constituye en consecuencia, un territorio dinámico, en permanente transformación y susceptible a distintas intervenciones, muchas de las cuales ocasionan impactos socioambientales considerables. (Ferraro, 2010:202-205).

El crecimiento de la mancha urbana de Mar del Plata hacia espacios periurbanos estimuló la construcción de nuevas urbanizaciones de impacto significativo sobre el territorio. El primer emprendimiento privado desarrollado al sur fue Rumencó (2005) y, posteriormente, continuaron Arena del Sur (2007) y Prunas (2012). De diferentes niveles de densidad poblacional y superficie, estos elementos urbanos permiten revalidar la afirmación de Ana Núñez cuando sostiene que “...la periurbanización fue históricamente construida: no constituye un proceso de expansión “natural” de la ciudad, sino que es un proceso de invención inmobiliaria en zonas de baja renta diferencial.” (Núñez, 1999:34). Con la particularidad que todos estos emprendimientos contienen “formas vírgenes” (Santos, 1996:66-68) “...elementos que se crean con el propósito de establecer nuevas funciones, para recibir innovaciones como los shoppings centers, countries”, etc.

El periurbano marplatense tiene sus antecedentes, pero vinculado a problemáticas diferentes a la aquí planteada (Roccatagliata, 1978; García, 1983; Mensi, 1984; Marlenko, 1989; Bocero y Di Bona, 2012; Zulaica y Ferraro, 2012; Zulaica, 2013; entre otros). Las investigaciones señaladas se centraron en el análisis de las diversas formas del trabajo en el cordón productivo de la ciudad como las actividades económicas predominantes y las condiciones socioambientales del periurbano. Investigaciones que, a su vez, pusieron de manifiesto los contrastes sociales vigentes en la zona: áreas productivas junto a trabajo tercerizado, falta de infraestructura y servicios básicos, asentamientos precarios y barrios cerrados o de alto nivel adquisitivo. Del análisis de la selección bibliográfica empleada se desprende la identificación de un cambio muy significativo en los usos de suelo en las áreas complementarias de la ciudad. Proceso notorio a partir de 2005 cuando comenzaron a proyectarse y construirse urbanizaciones privadas. Este hecho marca, como demuestra el estudio de Zulaica, "...una transformación considerable respecto del proceso de urbanización anterior desarrollado en esa zona, caracterizada por la presencia de numerosos espacios vacantes" (Zulaica, 2012:175).

El área seleccionada para el trabajo se localiza en la zona sur de la ciudad de Mar del Plata. Concretamente, el estudio se elaboró sobre los barrios Parque Independencia y Santa Rosa del Mar. Próximas a dichas delimitaciones se encuentran los barrios cerrados mencionados, cuyas superficies oscilan entre las 14 y 150 hectáreas¹. El entorno natural se caracteriza por la presencia de una forestación escasamente significativa, donde predominan especies exóticas como eucaliptus, pinos, cedros, cipreses, acacias, álamos, sauces, ligustros, olmos, fresnos, entre otras. La zona se encuentra atravesada por el arroyo Corrientes, fuente de abastecimiento de agua para animales de corral, rodeado de juncales y pajonales de espadaña.²

En cuanto a las vías de comunicación, las zonas seleccionadas se encuentran comunicadas por la avenida Thomas A. Edison, la cual forma parte de la red vial primaria. La misma se caracteriza por el tránsito rápido y permite tanto el ingreso como el egreso a los distritos centrales, a la costa balnearia y a los extremos del ejido. Cabe destacar la existencia de otra vía de rápido acceso-desplazamiento, la avenida Jorge Newbery, que conecta el área de estudio con las avenidas principales del área urbana: Mario Bravo, J. B. Justo, Alem, M. Güemes. El acceso a éstas conecta en cuestión de minutos los barrios seleccionados con el centro de la ciudad.

El servicio eléctrico está a cargo de EDEA, siendo visible el tendido eléctrico oficial a partir de la conexión de las viviendas a pilares de luz. No obstante, la iluminación es deficiente, escasa y, en algunos lugares, hasta inexistente. La presencia de luminarias se concentra sobre la avenida Newbery y otras vías secundarias. La recolección de residuos está a cargo de la empresa "9 de julio". No obstante, hay existencia de microbasurales a cielo abierto donde los vecinos arrojan los residuos

¹ Información disponible en el sitio oficial de los barrios cerrados: <http://www.rumenco.com/>; <http://www.lasprunas.com/> (Consultado en noviembre de 2017)

² Información disponible en: <https://www.mardelplata.gob.ar/Contenido/flora> (Consultado en noviembre de 2017)

sin distinción de material.

Los espacios de ocio, como plazas y parques públicos, escasean. Si bien hay muchos terrenos baldíos, el Código de Ordenamiento Territorial³ estipula la existencia de determinados espacios verdes, la realidad fehaciente es que, en estas zonas, no se respetan. De hecho, en el conjunto dado por los barrios Parque Independencia y Santa Rosa sólo existe una plaza y se encuentra en estado de deterioro.

La prestación de gas, a cargo de la empresa Camuzzi Gas Pampeana, se encuentra inhabilitada para las viviendas, dado que la extensión de la red no comprende el área de estudio escogida. El servicio de agua potable y de redes cloacales, según OSSE, tiene un alcance del 97% en el Municipio de General Pueyrredón, pero no comprende dicho territorio.

En este sentido, la siguiente hipótesis guiará la investigación: Las nuevas urbanizaciones cerradas ponen de manifiesto y materializan el incremento de la polarización social y territorial de una misma localidad, al tiempo que favorecen la fragmentación socioterritorial. Los datos obtenidos de diversas fuentes nos permitirían demostrar de manera empírica las desigualdades socioterritoriales de los habitantes del área de estudio. El uso de suelo periurbano se constituye, por este motivo, en un espacio en conflicto entre las actividades productivas tradicionales, los nuevos tipos de urbanización y los habitantes del lugar.

3. Metodología

Para llevar adelante la pesquisa, se tomó como referencia los mayores emprendimientos privados (“Rumencó”, “Arenas del Sur” y “Las Prunas”) y sus barrios adyacentes. La zona elegida para su análisis se encuentra localizada en el periurbano sur de Mar del Plata y comprende los barrios “Santa Rosa del Mar” y “Parque Independencia”. En este sentido, se demarcaron como referencia probable 3 muestras por conglomerados. La selección se basó, concretamente, en la proximidad territorial existente entre los barrios mencionados en la Figura N° 2, donde puede observarse el área de estudio: los barrios cerrados junto a las muestras delimitadas. En este caso, las mismas presentan las siguientes características:

³ El artículo 13 del Código de Ordenamiento Territorial sostiene que: “Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m²/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).”

- a) Muestra I: se localiza en el barrio Parque Independencia. Allí, se concentra la mayor cantidad de viviendas. Se encuentra sobre la avenida J. Newbery, en dirección sur, en la zona previa a los barrios cerrados.
- b) Muestra II: se ubica en el barrio Santa Rosa del Mar, justo en la parte posterior del barrio cerrado Rumencó.
- c) Muestra III: se sitúa en el barrio Santa Rosa del Mar, más alejados de las muestras anteriores. Se encuentra al margen de la avenida Newbery.

Cabe destacar que esta selección no es producto de azar, sino que es el lugar donde, desde 2005 hasta la actualidad, se han asentado y erigido con mayor ímpetu la mayoría de los barrios privados de la ciudad.



Figura 2: Muestra de los barrios adyacentes a las urbanizaciones cerradas en el periurbano sur de Mar del Plata, 2017

Fuente: Google Earth. Elaboración propia (octubre 2017)

Por otra parte, se utilizó un enfoque cuantitativo para la obtención y el tratamiento de algunos datos. La selección de variables específicas relacionadas a la vivienda, el trabajo, los servicios básicos, entre otros, posibilitó el análisis estadístico de las cuestiones que corroboran la hipótesis de trabajo. Con ese objetivo, por un lado, se utilizaron datos secundarios provenientes de fuentes oficiales como la Encuesta Permanente de Hogares y del Censo Nacional de Población 2010, de instituciones públicas (OSSE, CAMUZZI, entre otros) y otros procedentes de distintas secretarías del Municipio de General Pueyrredón. También al análisis se incorporaron los datos primarios recogidos de encuestas cerradas, hechas con carácter aleatorio a vecinos. Para el diseño de las mismas se puso especial énfasis en variables vinculadas a las características de los hogares, el acceso a los servicios básicos (agua, electricidad, gas), al transporte, el acceso a los centros de salud y a las instituciones educativas públicas, con el objetivo de corroborar el proceso de fragmentación socioterritorial resultante. La información recolectada a partir de las muestras de viviendas escogidas no admite una generalización. No obstante, permiten un acercamiento fiable a las condiciones de vida de los habitantes de los sectores adyacentes a los barrios cerrados.

No obstante, sumado a lo anteriormente dicho, hay que destacar los aportes que se obtuvieron a través de entrevistas a informantes calificados (Presidentes de

Sociedad de Fomento, director de la Unidad Sanitaria "Ingeniero Miconi", directores de las instituciones educativas, representantes de distintos comedores y merenderos, entre otros), las anotaciones realizadas por las sucesivas recorridas de observación y el relevamiento de campo. Todos ellos son datos cualitativos que permiten contextualizar los fenómenos y lograr una mayor profundidad en las ideas. Por último, se utilizaron fuentes bibliográficas específicas, ordenanzas municipales, planes de catastro, leyes de ordenamiento territorial, artículos periodísticos, entre otras, que permitieron avanzar en el análisis de los discursos y prácticas de los grupos sociales.

4. Fragmentación socioterritorial en el periurbano sur de Mar del Plata

4.1 Un (a)cercamiento al proceso de fragmentación socioterritorial existente en el sur de Mar del Plata

"Creo que con una canción la tristeza es más hermosa,
creo que con una palabra puedo decir mil cosas..."

Creo, Callejeros

En el presente apartado, se abordaron las características de los barrios cerrados y sus espacios adyacentes a éstos. La metodología utilizada fue: a- la realización de encuestas semiestructuradas a individuos que poseen sus viviendas en la continuidad territorial de las urbanizaciones cerradas y b- entrevistas a informantes clave. El universo de análisis de las encuestas corresponde a un total de 63 viviendas seleccionadas al azar, todas ellas localizadas en las muestras anteriormente delimitadas (Figura 2). El cuestionario estuvo vinculado a cuestiones habitacionales, educativas, sanitarias, socioeconómicas, de seguridad y de servicios. Cabe destacar que los resultados de las mismas no determinan una realidad categórica. Si bien a los fines del actual trabajo, componen una fuente significativa y fiable de información que permite caracterizar el área de estudio.

Como se sostuvo al inicio, el análisis y diagnóstico de los datos se han dividido en partes (fragmentación territorial y fragmentación social) y, en cualquiera de los casos, supone la independencia de las partes (fragmentos) en relación al todo.

4.2 Fragmentación territorial: un (a)cercamiento a la realidad marplatense

Una distinción posible para adentrarnos al estudio del territorio es su representación. Aquí se presenta un quiebre, una ruptura, en especial cuando se piensa en barrios cerrados donde lo que es público por su naturaleza, calle o espacio verde, se transforma en espacio interno destinado al uso exclusivo de los miembros de

la urbanización. Más aún cuando se identifica que esta realidad es gracias al cerramiento perimetral de predio o al uso restringido de las vías de circulación.

En primer lugar, no hay que perder de vista que la conformación de urbanizaciones residenciales cerradas es un fenómeno urbanístico y social de crecimiento marcado en los últimos años. La realidad físico-social de los nuevos emplazamientos tiene un origen multicausal y complejo que invita reflexionar sobre los numerosos problemas relacionados con su encuadre legal y su armonización con el entorno urbano, suburbano o rural en el que se pretende radicar. Por lo tanto, es válido reconocer se trata de diversos tipos de urbanizaciones cerradas. El club de campo, barrio cerrado o "chacra" -por citar sólo unos casos- por su proyección y difieren entre sí, aunque también sean complementarios. Al respecto, Sonia Roitman considera que:

mientras el club de campo tiene como particularidad la existencia de importantes espacios destinados a actividades deportivas y/o esparcimiento (principalmente polo y golf), el barrio cerrado está más orientado a la urbanización privada en función de la residencia permanente y cuya característica fundamental es el cerramiento mismo. Por otro lado, por chacra hacemos referencia a otro tipo de urbanización relacionada con la actividad rural y, consecuentemente, los terrenos son lo suficientemente amplios como para poder realizar pequeños cultivos en su interior. (Roitman, 2003)

Las principales características distintivas de este tipo de emprendimientos son:

- a) El cerramiento perimetral o acceso restringido a las vías de circulación internas;
- b) Los espacios circulatorios y recreativos utilizados pueden ser utilizados en principio únicamente por los propietarios de los espacios privados donde se asientan las construcciones;
- c) Los servicios que se prestan dentro del complejo son administrados por organizaciones (Consortio, Administración) conformadas o designadas por los titulares de las distintas unidades que conforman el complejo;
- d) El mantenimiento de los servicios internos (mantenimiento de calles, espacios verdes, seguridad, tratamiento de efluentes, etc.) se solventa mediante un pago periódico de expensa o contribución.

4.3 Una mirada crítica sobre lo observado

Es importante señalar una serie de temas que comprometen directamente al Municipio en sus responsabilidades y deberes frente a los proyectos de clubes de campo, barrios cerrados o chacras que se desarrollan en diferentes ámbitos locales. En especial, por su rol como administrador de los intereses locales. Más aún,

dados los distintos posicionamientos a tenerse en cuenta al momento de considerar el marco jurisdiccional y legal en el que se insertan las urbanizaciones cerradas.

A modo de ejemplo, el asunto específico de la trama vial. Las calles deben ser continuación de las existentes, su nominación es potestad del Municipio, así como la numeración y todo lo referente las pautas de tránsito y circulación. Un emprendimiento cerrado puede implicar una modificación sustancial a la trama urbana, la orientación circulatoria, el tránsito y el ordenamiento territorial en general. En la figura N° 3, el parcelamiento y el trazado de calles rompe con la trama vial original de la ciudad. El municipio es el responsable de la totalidad de las vías circulatorias y no debería permitir el diseño de vías internas en dominio privado, ajenas a su injerencia gubernativa in embargo, el artículo 67 de la Ley-Decreto 8912/77 y el capítulo 10 del COT, define que las calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad, sobre todo, lo concerniente con el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal. Todo ello, bajo la responsabilidad de la institución peticionante.



Figura 3: Planos de loteados de Rumencó y Arenas del Sur

Fuente: <http://www.everydayrealestate.com.ar/Desarrollos/se-consolida-nueva-urbanizacion-en-mar-del-plata/>
<http://www.rumenco.com/los-barrios.html>;
http://www.guiacountry.com/countries/imagenes/index.php?CO_ID=517 respectivamente.



4.4 Fragmentación social: creciente desigualdad

El análisis de los datos primarios recolectados nos permite confirmar que la mayoría de viviendas corresponden a grupos familiares (Gráfico 1). Las observaciones realizadas en el campo evidencian la existencia de un contraste territorial. El alambrado perimetral perteneciente a los barrios cerrados separa grandes edificaciones de dos pisos, con materiales de primera calidad y destacadas terminaciones de pintura de un espacio degradado, de viviendas precarias, terrenos vacantes y problemas de contaminación.

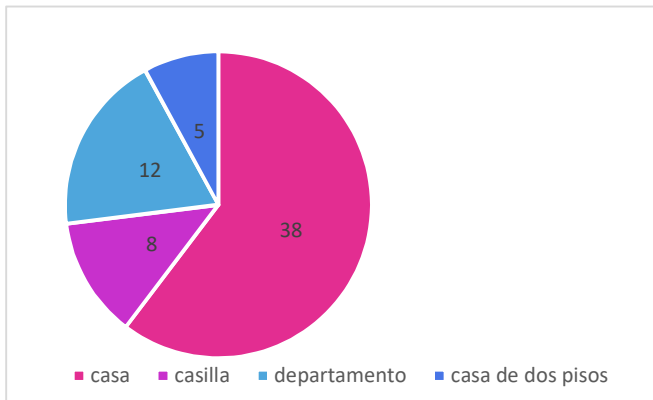


Gráfico 1: Tipos de vivienda

Fuente: Elaboración propia

El gráfico 2 permite considerar la presencia de corrales y huertas para consumo propio. Según Mirta, vecina del barrio Santa Rosa del Mar, “...acá tiras una vaca y sale leche. Aprovechamos lo buena que es la tierra y plantamos tomate, acelga perejil, zapallos, de todo... No es gran cosa, pero a nosotros nos sirve un montón”. En el área de estudio se observan huertas con distintos tipos de hortalizas. También se aprecian corrales con vacas, caballos, cerdos, ovejas. Inclusive actividades vinculadas a la apicultura (Figura N° 5). Según la información obtenida, la producción no tiene como finalidad la comercialización, sino que se destina para el autoabastecimiento familiar.

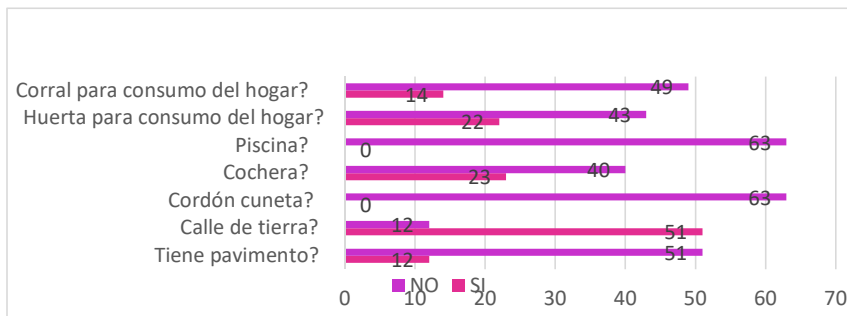


Gráfico 2: ¿La vivienda posee...

Fuente: Elaboración propia



Figura 4: Huertas y corrales en barrio Santa Rosa del Mar, Mar del Plata

Fuente: Elaboración propia

Con respecto a las vías de circulación, en las muestras elegidas, se hallan un conjunto significativo de calles recubiertas con granza y, en su defecto, tierra. A esto, se adhiere la ausencia de cordón cuneta y la existencia de pavimentación sólo en la vía principal, avenida Jorge Newbery, y otras pocas calles secundarias, cuyos recorridos son breves y cortos. No obstante, por diversos motivos se aprecian innumerables inconvenientes de la circulación por zona interna, por varios motivos: vertido de desperdicios, gran cantidad de pozos, restos de vehículos,

microbasurales, etc. A propósito de ello, la representante del merendero “Los niños de Parque Independencia”, afirma que

este invierno fue durísimo, las lluvias complicaron mal. El estado de las calles cuando llueve es intransitable, se encajan los camiones, se nos inunda la casa. El barrio cerrado también tiene culpa porque gran cantidad de los camiones son de construcción y van para allá. (Entrevista, 2017)

El enojo es comprensible, dado que, como se aprecia en la Figura N° 5, se puede observar el asfaltado total y el trazado especial que poseen las urbanizaciones privadas en su interior. Hecho que confirma a su vez una manifestación más de la ruptura socioespacial.



Figura 5: Mismos barrios, realidades opuestas

Fuente: Elaboración propia



En los gráficos que siguen a continuación, se exponen los resultados obtenidos de relacionar distintas variables vinculadas a servicios básicos con la posibilidad a su acceso real por parte de los individuos encuestados. Para su análisis, se hizo hincapié en las características de los servicios de agua y cloaca (Gráfico N° 3 y N° 4), por un lado, y en los de servicios de recolección de residuos y de gas, por otro (Gráfico N° 3 y N° 4). Elección que arroja certeza sobre la situación actual de dichas prestaciones en los barrios adyacentes en comparación con los barrios cerrados.

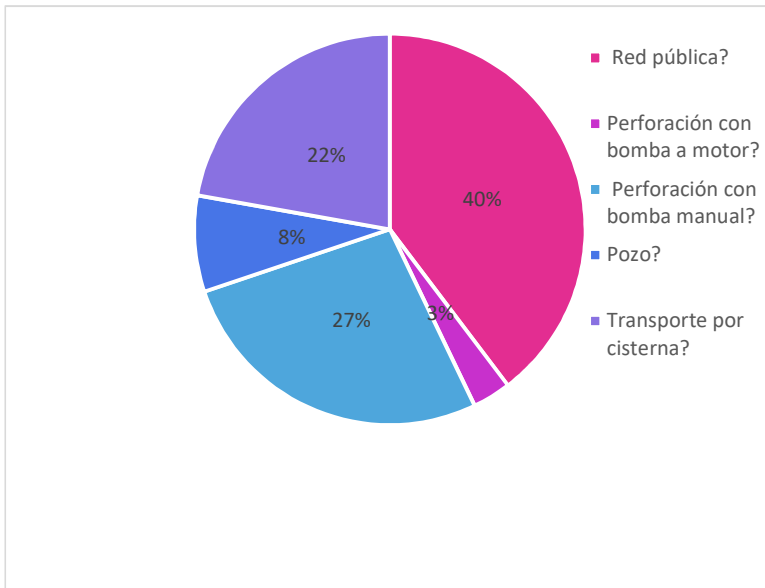


Gráfico 3: El agua que usa ¿proviene de...

Fuente: Elaboración propia

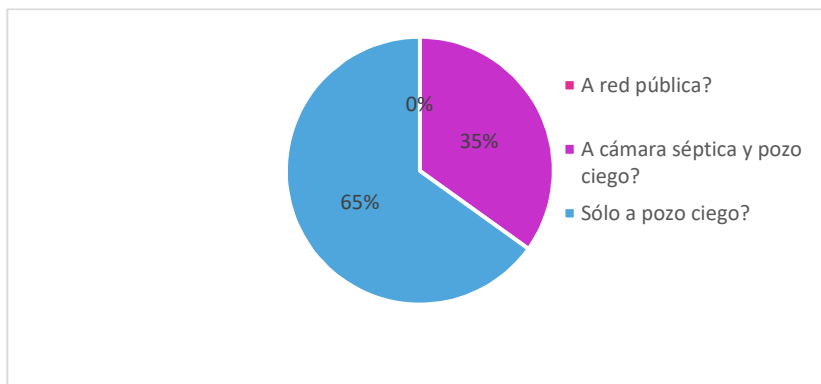


Gráfico 4: El desagüe del inodoro ¿es...

Fuente: Elaboración propia

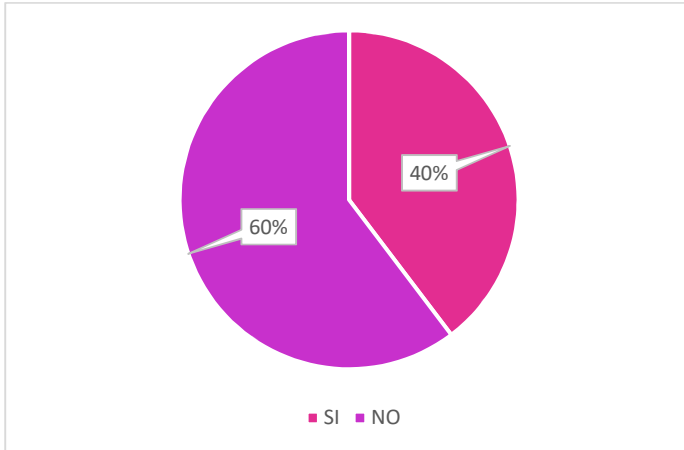


Gráfico 5: ¿Hay recolección diaria de residuos?

Fuente: Elaboración propia

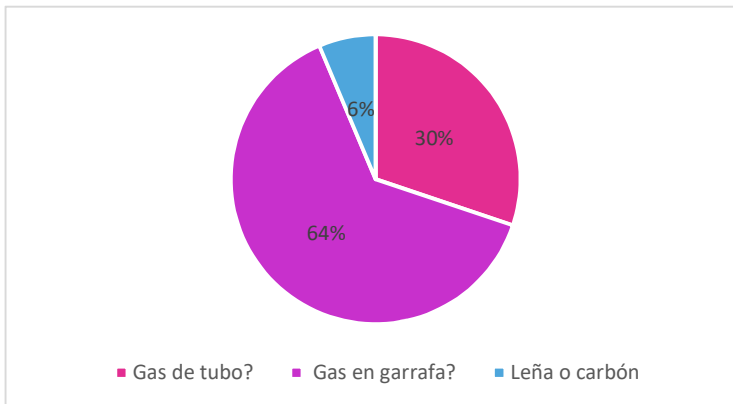


Gráfico 6: Para cocinar ¿utiliza principalmente...

Fuente: Elaboración propia

El procesamiento de los datos pone en evidencia que la situación en las áreas contiguas a los barrios cerrados no es alentadora. Mientras que, en emprendimientos como Rumencó, Arenas del Sur y Las Prunas, la normativa municipal vigente establece que "...el suministro de agua potable debe estar garantizado, para el consumo humano en cantidad y calidad necesarias, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles" (Código de Ordenamiento Territorial del Partido de General Pueyrredón, art. 10.6.1) en las áreas vecinas la realidad es totalmente opuesta. Las urbanizaciones privadas disponen de agua potable suministrada por red interna y planta de tratamiento de efluentes cloacales (Figura N° 6). Sin embargo, la situación "puertas afuera" es completamente distinta. Una considerable cantidad de hogares tienen que recurrir a distintas fuentes de aprovisionamiento: por ejemplo, la obtención de agua de perforación con bomba manual (27%) o de cisternas/tanques (22%) son alternativas factibles y destacadas en el relevamiento

realizado (Gráfico N° 3). Tema que no resulta menor. Al respecto, Natalia Carletto, responsable del Centro de Atención Primaria “Ingeniero Miconi”, sostiene que “ya han detectado casos de gastroenteritis y otras afecciones derivadas por la problemática del agua” y explica que “...hoy en el barrio, ante la falta del servicio de agua potable, hay tanques disponibles y conexiones indebidas de lote a lote”. Incluso, agrega que algunos pacientes atestiguaban que “...en medio de los días de lluvia hay vecinos que lavan la ropa y se bañan con agua turbia”. El testimonio de la doctora revela una situación compleja y expresa la preocupación existente por las enfermedades que dichas prácticas acarrearán. De todas formas, esta particularidad no excluye la constatación de numerosas conexiones al suministro de agua provisto por Obras Sanitarias (OSSE) (40%). Aunque las mismas se localicen, casi en su totalidad, en el barrio Parque Independencia, zona en la cual la empresa estatal garantiza el servicio. El Gráfico N° 4 visualiza otra problemática: ¿qué hacer con los desechos sólidos si no hay cloacas? A propósito, el relevamiento verifica los desperdicios se vierten en un pozo realizado de manera manual, sin ningún tipo de saneamiento. Procedimiento que se constituye en la única alternativa para los habitantes dado que ni el Municipio ni la empresa OSSE tienen en sus planes próximos la extensión de las redes cloacales hacia este sector de la ciudad. Sumado a ello, actualmente se desarrolla un nuevo conflicto que involucra particularmente al barrio cerrado Las Prunas y un zanqueo “ilegítimo” para extender sus desagües hacia la costa sur de la ciudad”⁴. Diversos relatos de vecinos manifiestan su preocupación por las consecuencias ambientales y sanitarias que generan estas prácticas.



Figura 6:
Planta de
tratamiento
de efluentes
cloacales en
Rumencó

Fuente: Elaboración propia

Según informan los sitios web de las instituciones privadas la recolección de residuos se encuentra a cargo de una empresa de saneamiento ambiental autorizada con regularidad diaria. Al contrario, las zonas aledañas se encuentran en una situación opuesta. El relevamiento de la zona advirtió la presencia de pequeños

⁴ Para mayor información sobre el problema: <https://www.0223.com.ar/nota/2017-10-28-11-0-0-nuevos-problemas-con-el-barrio-privado-las-prunas-vecinos-del-bosque-peralta-ramos-enojados-con-arroyo>; <http://www.lacapitalmdp.com/polemica-en-el-barrio-bosque-peralta-ramos-por-la-obra-de-desague-de-un-barrio-privado-2/> (Consultado el día 24/01/2018)

basurales y, según algunos informadores, la recolección pública oficial oscila entre los 2 y 7 días, incluso semanas (Gráfico N° 5). Asimismo, el suministro de gas natural en los barrios cerrados se obtiene a través de red. En cambio, su abastecimiento en los barrios contiguos se realiza principalmente por medio de gas envasado en garrafa y/o tubos. Cabe señalar que el precio de una garrafa oscila entre los \$150 y \$200 en los comercios circundantes, lo cual agrava aún más la situación teniendo en cuenta que son viviendas de bajos ingresos. La página web oficial de Camuzzi ofrece datos acerca de la demanda y el consumo estipulado para las áreas residenciales 3 y 4 (R3 Y R4, según la nomenclatura del COT) pero ninguna mención acerca de las demás áreas, entre ellas la residencial 7 (R7) correspondiente a nuestra zona de estudio. También se obtuvo información certera sobre hogares que utilizan leña y aserrín para calentar los alimentos o, incluso, calefaccionar su hogar.

La problemática del transporte también es importante. Al hacer una comparación entre las urbanizaciones cerradas y los barrios adyacentes nos encontramos ante dos escenarios diferentes. Sobre todo, si se tiene en cuenta la escases de líneas de transporte público de pasajeros que circulan por la zona y los extensos lapsos que existen entre dos colectivos de una misma línea. El Cuadro N° 1 nos ilustra la realidad de los habitantes de los barrios lindantes a los barrios cerrados, al momento de realizar viajes hacia cualquier punto de la ciudad. Por cierto, el porcentaje de familias que ostenta un vehículo propio para uso particular es mínimo y son grandes las distancias que tienden a recorrer. Además, cuando se recurre al transporte público, existen problemas asociados a la intransitabilidad y/o deficiencias de las calles internas⁵. La situación se invierte cuando consideramos los barrios cerrados. Una de las características preponderantes para su origen, crecimiento y expansión son las vías de circulación. Dicho factor viene ligado al uso de transporte propio. Por tal motivo, es imposible considerar por separado el binomio transporte-vía de circulación ya que es un elemento constitutivo y fundamental en la articulación entre la ciudad y los barrios cerrados.

Por último, en materia de seguridad se puede comprobar otra diferencia entre las áreas comparadas (Gráficos N° 7, N° 8 y N° 9). La Comisaría Quinta responsable por jurisdicción del área, tiene a su protección de diez barrios, hogares e individuos. Si bien para el trabajo no se pudo establecer un nivel de inseguridad elevado, las encuestas evidenciaron cierto aumento de la delincuencia y del robo en la zona con respecto “...a otras épocas”. En general, los que sufrieron perjuicios califican a los mismos como atracos menores o como robos perpetrados por “rastroeros” (hurto de billeteras, celulares, robo a menores, entre otros). Es de destacar

⁵ Algunos artículos periodísticos, en orden cronológico, asociadas a la problemática mencionada se encuentran en: <https://www.0223.com.ar/nota/2014-6-6-vecinos-del-sur-y-una-historia-de-nunca-acabar-los-colectivos>; <https://www.0223.com.ar/nota/2016-7-19-tras-el-reclamo-de-vecinos-duplican-la-frecuencia-de-colectivos-en-la-zona-sur>; <https://www.0223.com.ar/nota/2017-8-23-17-46-o-por-el-mal-estado-de-las-calles-no-pasa-el-colectivo-y-unos-200-chicos-llevan-10-dias-sin-ir-a-la-escuela>; <https://www.0223.com.ar/nota/2017-8-31-12-5-0-calles-rotas-como-los-chicos-no-pueden-llegar-a-la-escuela-les-mandan-la-tarea-por-whatsapp>; <https://www.0223.com.ar/nota/2017-9-12-17-21-0-vecinos-del-sur-le-piden-al-municipio-mas-frecuencias-y-ampliar-el-servicio-de-los-colectivos> (Consultado el día 24/01/2018)



en el relevamiento un cierto pesimismo y malestar con la policía local. Según Roberto, “...por acá nunca ves un policía cuando lo necesitas. A estos barrios no llegan ni patrulleros, ni los rondines...”

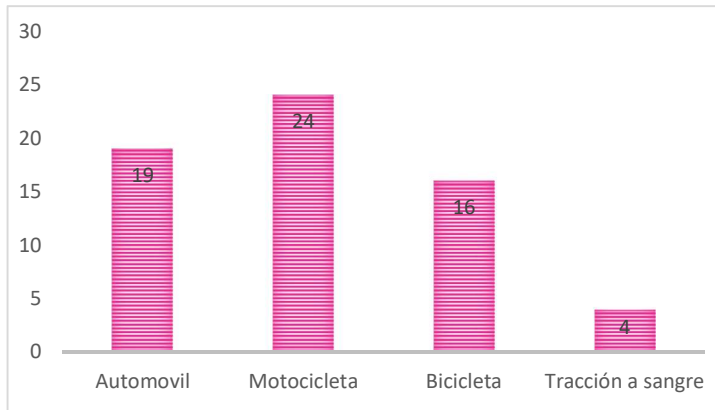


Gráfico 7: ¿Qué tipo de transporte personal utiliza para movilizarse?

Fuente: Elaboración propia

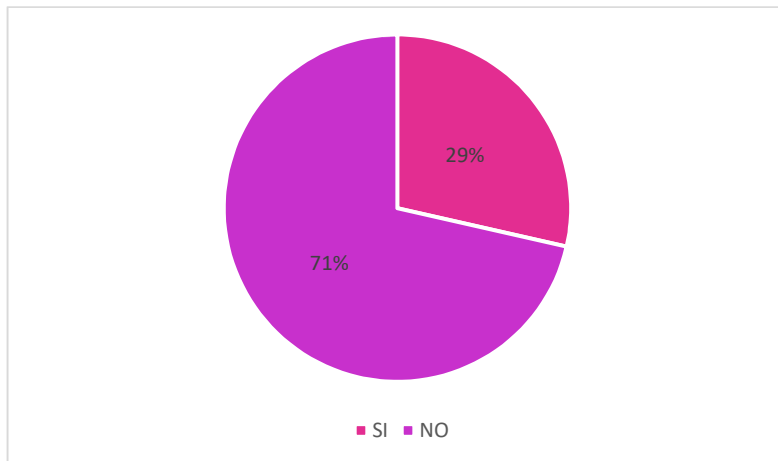


Gráfico 8: ¿Hay recorridos periódicos de la policía local?

Fuente: Elaboración propia

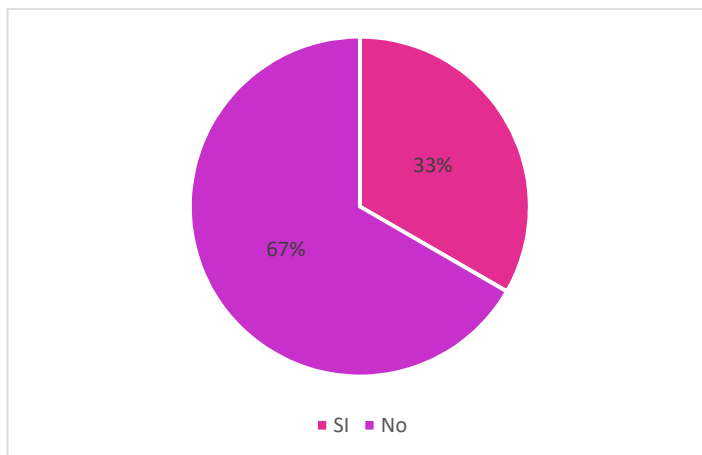


Gráfico 9: ¿Han sido víctimas de algún delito en los últimos dos meses?

Fuente: Elaboración propia

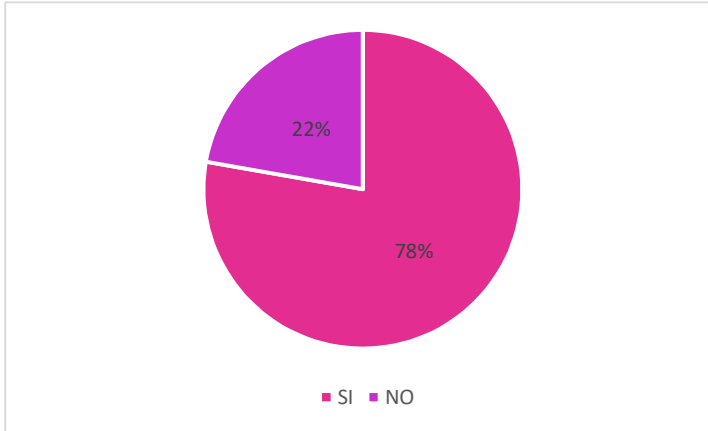


Gráfico 10: ¿Ha sabido sobre algún hecho de inseguridad en el último mes?

Fuente: Elaboración propia

En contraposición a esto se encuentran los emprendimientos privados se encuentran equipados con las modernas tecnologías en seguridad: contratación de empresas con personal de seguridad para monitorear en forma integral y



Figura 7: Dispositivos de seguridad

Fuente: Sitio web oficial de Barrio cerrado Las Prunas. Disponible en: <http://www.lasprunas.com/servicios.php> (consultado el 24/01/2018)

continúa el perímetro y los accesos 24 horas (Securitas, Watchman, SAtech, por ejemplo), plataformas de video vigilancia, cable sensor microfónico (para detectar cualquier intento de intrusión), cerco y alambrado electrificado (Figura N° 7). Los medios de comunicación locales se encargan, aún más, de resaltar estas diferencias⁶.

5. Conclusiones

El presente trabajo tuvo como objetivo la comprobación de la hipótesis de partida, la existencia de un proceso de fragmentación socioterritorial en el periurbano sur de la ciudad de Mar del Plata. Para ello, se recurrió a la utilización y elaboración de una pluralidad de fuentes con el fin de obtener información fiable que permita transferir los resultados a distintos tipos de representaciones (cartografía y gráficos estadísticos).

En el periurbano sur de Mar del Plata resulta notoria la fractura existente entre los barrios cerrados y el territorio adyacente. A partir de las variables seleccionadas para conocer las condiciones de vida que tienen los habitantes del área de estudio la fragmentación social queda comprobada en la comparación de las partes analizadas. Las diferencias quedan expuestas en la (im)posibilidad de acceso a los servicios básicos como el agua potable, el gas o las cloacas. También se registran contrastes en torno al acceso al servicio de transporte, seguridad y estado de las calles. Incluso, buena parte de los servicios a cargo del Estado son deficitarios e insuficientes para la población. El uso de suelo periurbano se constituye, por este motivo, en un espacio en conflicto entre las actividades productivas tradicionales, los nuevos tipos de urbanización y los habitantes del lugar. Estos problemas asociados a la falta de agua potable o hechos de inseguridad suelen materializarse en cortes de calles e interrupción del tránsito por parte de los pobladores de las zonas desfavorecidas. La fragmentación territorial queda expuesta en la segmentación que provocan los cercamientos perimetrales, el triple alambrado electrificado, que divide a los barrios cerrados de las viviendas precarias, la inseguridad y la violencia. Ruptura que transforma sensiblemente el territorio, interrumpe la trama urbana tradicional marcando una clara interrupción, una discontinuidad que deja en claro los límites entre los habitantes del espacio trabajado. En definitiva, el proceso autosegregatorio en el que se embarcan los sectores sociales medio-alto y alto no hace más que confirmar el aumento de la desigualdad social y provoca la fragmentación socioterritorial entre los habitantes de una misma localidad.

Más allá de las consecuencias que genera el proceso de fragmentación socioterritorial, debería implicar una acción por parte del Estado sobre el territorio que

⁶ El fenómeno inseguridad/seguridad visto desde los medios de comunicación locales: <http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2013/11/12/251139.htm>; <http://www.lacapitalmdp.com/mal-estado-de-las-calles-e-inseguridad-las-principales-preocupaciones-en-los-barrios/>; <http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2015/02/09/276087.htm>; (Consultado el día 24/01/2018)

tenga como finalidad generar mejores condiciones de habitabilidad para los habitantes del periurbano sur de la ciudad. Si bien la densidad de población es baja en comparación a la cantidad de terrenos y espacios sin construcción, deberían implementarse por medio de políticas públicas o iniciativas de las empresas estatales prestadoras de servicios acciones orientadas a compensar la desigualdad socioterritorial existente en el área de estudio. La extensión de las redes de agua potable, gas y cloaca; el arreglo de las calles; la reparación de luminarias; la instalación de cabinas de seguridad con agentes de la policía local; el compromiso de una frecuencia coherente por parte de las empresas de transporte público de pasajeros; serían gestiones posibles de emprender por parte del Estado municipal para mejorar las condiciones de vida de los habitantes.

Referencias bibliográficas

- BOCERO, S. L. y Di BONA, A. (2012) El trabajo asalariado femenino en el cinturón frutihortícola marplatense. *Geograficando*. N° 8, pp. 81-101.
- CICCOLELLA, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. En revista *EURE* (Santiago), 25(76), 5-27. Disponible en línea: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001> (Consultado en noviembre de 2017)
- CICOLELLA, P. (2007) "Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas" En *Geografía: Nuevos temas, nuevas preguntas*. Un temario para su enseñanza. Fernández Caso, V., Gurevich R. Buenos Aires. Ed. Biblos, pp. 125-145.
- DE MATTOS, C. (1997) *Hacia un planeta de archipiélagos urbanos*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Regionales, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- DE MATTOS, C. (1998) "Reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas". Gorenstein, Silvia y Roberto Bustos Cara (comps.) *Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*. Bahía Blanca: Universidad Nacional del Sur.
- DE MATTOS, C. (2006) "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En publicación: *América Latina: cidade, campo e turismo*. A. I. Geraiges de Lemos, M. Arroyo, M. L. Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo, Brasil.
- DE MATTOS, C. (2002). *Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?* Revista *Eure*, 85, presentación.
- FERRARO, R. y ZULAICA, L. (2015) Indicadores de sustentabilidad y lineamientos para el Ordenamiento Territorial del periurbano de Mar del Plata. *Proyección*; vol. IX p. 50 – 71
- FERRARO, R. y ZULAICA, L. (2013) Aportes para la estimación de la Huella de Carbono en los grandes asentamientos urbanos de Argentina. *Cuadernos de Geografía, Revista Colombiana de Geografía*; 2013 vol. 22 p. 87 – 106

FERRARO, R. y ZULAICA, L. (2010) Vulnerabilidad socio-ambiental y dimensiones de la sustentabilidad en un sector del periurbano marplatense. *Estudios Socioterritoriales* (Revista de Geografía); p. 197 - 219

GARCIA, M. C. (1983). *Mar del Plata: ¿ciudad concentrada o ciudad desparramada? La expansión urbana de Mar del Plata y las tensiones espaciales en la franja rural-urbana*. Tesina de Licenciatura. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (2012). "Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010: censo del Bicentenario: resultados definitivos" Serie B N° 2. - 1a ed. - Buenos Aires, Argentina.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS (2013). *Encuesta Permanente de Hogares, cuarto trimestre, 2013*

JANOSCHKA, M. (2002) El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización en: *EURE* (Santiago) [on line], vol. 28, (85), pp.11-20. [consulta: 28-07-2017]. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002&lng=es&nr=iso.

JANOSCHKA, M. (2006), "El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano en Buenos Aires: el caso Nordelta", en Welch, M. (ed.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Buenos Aires, pp. 96-131. Disponible en línea: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_nlinks&ref=3471554&pid=S0188-4611201100030000900042&lng=es (Consultado el 10/11/2017)

JARAMILLO, S. y CUERVO, L. (1993) *Urbanización latinoamericana: nuevas perspectivas*. Editorial Escala. Bogotá, Colombia.

LUCERO, P. (2015) *El mapa social de Mar del Plata*. Geografía y Sistemas de Información Geográfica.

MARLENKO, N. (1989). Influencia de la expansión urbana sobre el uso de la tierra urbano-periurbano de Mar del Plata. In 4. Simposio Latinoamericano de Percepción Remota, Bariloche (Argentina), 19-24 Nov 1989.

MÉNDEZ, R. (2007) "Globalización y organización espacial de la actividad económica". En *Geografía Humana: procesos, riesgos e incertidumbre en un mundo globalizado*. Romero, J (coord.). Barcelona, Ed. Ariel, 2007. Cap. 6.

MENSI, S. (1984). Una expansión dinámica, el método de la geografía histórica aplicado a la geografía urbana de Mar del Plata. En *Mar del Plata y su región*, Serie especial N° 10, pp. 78-120, Juan Roccatagliata, (coordinador). Buenos Aires: GAEA, Sociedad Argentina de Estudios Geográficos.

MORELLO, J. (2000) Funciones del sistema periurbano: el caso de Buenos Aires. En *Módulo del Seminario "Manejo de agrosistemas periurbanos"*. GADU. CIAM/FAUD.

UNMdP. Mar del Plata.

NÚÑEZ, A. (1999). Morfología social de Mar del Plata: 1874-1991. (Tesis de Maestría) Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. Universidad Nacional de Mar del Plata

PRÉVÔT SCHAPIRA, M. (2001) Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. En Revista Perfiles latinoamericanos. Vol. 9, Núm. 19. FLACSO, sede México. Disponible en línea: <http://perfilesa.flacso.edu.mx/index.php/perfilesa/article/view/315> (Consultado en Enero de 2018).

ROCCATAGLIATA, J. A. (1978). Mar del Plata. Algunas consideraciones sobre la expansión urbana y su impacto espacial. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

ROITMAN, S. (2003) Barrios cerrados y segregación social urbana. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118). [Consulta: 07/11/2017] Disponible en [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)

ROITMAN, S. (2000) Transformaciones urbanas en los '90: los barrios cerrados del Área Metropolitana de Mendoza. Revista Mundo Urbano. 2001, no 13. Disponible en: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2001/59-numero-13/104-5-transformaciones-urbanas-en-los-90-los-barrios-cerrados-del-area-metropolitana-de-mendoza>

SANTOS, M. (1986) Espacio y método. Barcelona. Edicions Universitat.

SANTOS, M. (1995) De la totalidad al lugar: Barcelona. Editorial Oikos-tau.

SANTOS, M. (1996). Metamorfosis del espacio habitado. Oikos-Tau. Barcelona, España

SANTOS, M. (1990). Por una Geografía Nueva. Espasa Calpe, Madrid.

SVAMPA, M. (2001) "Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados" Ed. Biblos. Buenos Aires.

VIDAL-KOPPMANN S. (2002) "Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados" en Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas, Cables Barajas L. (Comp.), Guadalajara, Universidad de Guadalajara / UNESCO.

VIDAL-KOPPMANN, S. (2004) Archipiélagos Urbanos en la Periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Boletín del Centro Humboldt, 2004, N° 11.

VIDAL-KOPPMANN, S. (2014) "Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la region metropolitana de Buenos Aires". Editorial Dunken. Buenos Aires.

VIDAL ROJAS, R. (1997): "Metrópolis en recomposición: Elementos para una teoría de la fragmentación urbana". En 6to Encuentro de Geógrafos de América Latina, Buenos Aires, marzo 1997.

ZAVARO, R. (2005) Desarrollo, planificación estratégica y corporativismo local: el caso de Mar del Plata (Argentina). Mar del Plata. Universidad Nacional de Mar del

Plata (Tesis doctoral).

ZULAICA, L.; FERRARO, R.; VÁZQUEZ, P. (2012) Transformaciones territoriales en el periurbano de Mar del Plata. *Geograficando*, 8 (8), 169-187.

ZULAICA, L.; FERRARO, R.; VÁZQUEZ, P. (2012) Análisis integrado del periurbano de la ciudad de Mar del Plata a partir de la identificación y caracterización de unidades ambientales. IX Jornadas Nacionales de Geografía Física. Bahía Blanca. Pp. 147 - 156.

ZULAICA, L. (2013) Crecimiento urbano y sustentabilidad en el periurbano costero e interior de la ciudad de Mar del Plata. *Revista entrevistas*, pp. 1-19

Entrevistas personales semi-estructuradas a informantes calificados.

Artículos periodísticos provenientes de distintas fuentes web.

Páginas web oficiales consultadas

<https://www.mardelplata.gob.ar/>

<http://www.rumenco.com/>

<http://www.lasprunas.com/>

https://eidico.com.ar/public/arenas_del_sur

<http://www.osmgp.gov.ar/>

<https://www.o223.com.ar>

<http://www.lacapitalmdp.com>

<http://www.camuzzigas.com/index.php#>

<http://quedigital.com.ar/>