

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:

*Núlan*

**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS**

**+info <http://nulan.mdp.edu.ar/250/>**

## UNIDADES AMBIENTALES URBANO-TURISTICAS DE MAR DEL PLATA: APUNTES PARA SU IDENTIDAD Y CARACTERIZACION

Arq. Ricardo Dosso  
*Universidad Nacional de Mar del Plata*  
*rhdosso@mdp.edu.ar*

### RESUMEN

La identificación y caracterización de la vocación esencial en función turístico-ambiental de áreas, sendas, hitos o núcleos componentes del escenario urbano turístico-recreacional de centros urbanos permitirá *codificar* un sistema referencial de unidades susceptibles de puesta en valor de los recursos en el mercado de la oferta de atractivos, donde sus condiciones de identidad y carácter favorecerán su singularización en función de consolidar submarcas diferenciales, no obstante integrar una imagen-marca corporativa e integrada del centro turístico.

El trabajo constituye una fase inicial del Proyecto de investigación *Mar del Plata: Impacto de las Actividades Urbanas sobre los Bienes Patrimoniales del Escenario Urbano-turístico*, cuya fase diagnóstica dedica especial atención en una primer instancia, a la identificación, delimitación y caracterización de las unidades ambientales urbano-turísticas del centro urbano, en función de su vocación de atraktividad actual y potencial.

**Palabras claves:** Mar del Plata - unidades urbano-turísticas - unidades ambientales - identidad y caracterización

## URBAN-TOURISTIC RESIDENTIAL UNITS IN MAR DEL PLATA. AN OUTLINE FOR THEIR IDENTIFICATION AND DISTINCTION

### ABSTRACT

The identification and distinction of the essential role of the different areas, landmarks or focal points which constitute the urban-recreational landscape of urban centres, in consideration of their touristic-residential roles, will allow for the codification of a referential system of residential units likely to be considered as part of the available resources the city has to offer. Although these units are part of a cooperative, distinctive image of the touristic centre in question, the conditions of identity above mentioned will make it possible to distinguish differential substandards.

The work makes up the initial stage of the Mar del Plata research project: *The Impact of Urban Activities on the Capital Assets of the Urban-Touristic Environment*. This diagnostic stage devotes special attention to the identification, distinction and demarcation of urban-touristic residential units of the urban centre, pertaining to their role of current and potential touristic appeal.

## **Consideraciones Conceptuales**

Se considera *escenario urbano turístico* al sistema integrado por atractivos, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman un paisaje totalizador que sirve de sostén para el desarrollo preferencial de actividades turísticas. La delimitación del escenario considera al ámbito urbano que contiene los atractivos turísticos y sus interrelaciones materializadas por el sistema de conexión vial. En rigor se considera al escenario-ámbito urbano en su doble función de soporte y atractivo, es decir, que el sistema de interrelaciones entre atractivos turísticos es considerado también en función paisajística. El escenario urbano-turístico es considerado como una unidad paisajístico-ambiental global, integrada por unidades y subunidades turístico-ambientales caracterizables.

### *Unidades ambientales urbano-turísticas*

Se considera unidad ambiental urbano-turística a la conjugación integrada de actividades turísticas y urbanas en general, factores físico-espaciales, funcionales, simbólicos y biológicos. Su consideración y caracterización integra el uso turístico del suelo urbano, el relieve, la vegetación, el agua, el suelo, el trazado y tejido urbano, la altura y calidad de la edificación, el grado de urbanización y la presencia de recursos histórico- patrimoniales. El estudio realiza una fragmentación virtual del escenario urbano-turístico global en macrounidades, unidades y subunidades turístico- ambientales. Las unidades ambientales urbano-turísticas son de diferentes tipos a saber: unidades areales, nucleares, ejidales, unidades corredor, y unidades hitos-entorno.

### *Unidades ambientales urbano-turísticas y recepción de impactos*

Se consideran las unidades ambientales como entidades susceptibles de receptividad de impactos producidos por las actividades urbanas y/o por las inactividades, abandono u omisión.

### *Actividades urbanas y emisión de impactos*

Se considera que las actividades urbanas de carácter permanente, cotidianas, propias del desenvolvimiento local suelen emitir impactos generadores de conflictos susceptibles de deteriorar la calidad ambiental y el carácter del escenario urbano-turístico en su función de oferta competitiva para el desarrollo de la actividad turística, deterioro que afectará la calidad del producto turístico global o de los productos turísticos sectoriales. En este sentido, la contaminación del agua de mar y las playas, la erosión de costas, el deterioro de vías pavimentales, inundaciones, la congestión y desorden del tránsito, entre otros conflictos, podrán deteriorar la calidad del escenario.

## **CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES AMBIENTALES URBANO-TURISTICAS**

### **A propósito del área objeto de estudio:**

El estudio que integra el proyecto de investigación se limita a la identificación y caracterización de las unidades ambientales urbano-turísticas en el territorio jurisdiccionalmente

urbano delimitado por el ejido actual comprendido entre la Av. Mario Bravo al sur, el arroyo El Barco al norte, Rotonda al oeste y litoral costero al este.

La delimitación considerada no obstante apoyarse en un límite esencialmente político-administrativo, asume que la territorialidad turística urbano-ambiental que confiere entidad a Mar del Plata excede dicho límite formal, en la consideración de la continuidad físico-ambiental del espacio natural de soporte y de la conurbación creciente que propone la expansión urbana del territorio.

### **A propósito de las pautas de caracterización**

Se admite como indicadores de carácter las modalidades del uso turístico predominante, la presencia de componentes geomofológicos naturales, la morfología antrópica que confiere el trazado, las modalidades del tejido, la altura y calidad de la edificación, la presencia de espejos y cursos de agua, la presencia de vegetación, la presencia de hitos o zonas patrimoniales urbano-arquitectónicas que confieren identidad de lugar, como recursos indispensables del paisaje. El grado de urbanización, no obstante mediar cualidades de equilibrio necesarias, contribuyen a la cualificación de las unidades de carácter.

Las condiciones del estado de calidad o conflictividad ambiental de áreas, sectores, ejes, núcleos, nodos e hitos, contribuyen a la noción de carácter, sea por la oportunidad de sus condiciones de optimización o por el desmedro de las condiciones de caracterización. En este sentido se consideran, por el contrario condiciones ambientales amenazantes: la contaminación del mar, las playas, la atmósfera, la inundabilidad y erosión de sectores, el déficit de alumbrado, el tránsito y la congestión, la insularidad de sitios exentos de dinámica, animación y amenidad, y el abandono o deterioro de baldíos en áreas protagónicas, paralización o abandono e edificios, obras arquitectónicas de interés patrimonial, locales comerciales y establecimientos industriales.

### **Caracterización básica en función de atractividad y utilización en función turística**

#### *Áreas Tematizadas de Atracción Actual*

- Áreas, bordes o áreas-ejes con condiciones actuales de atracción para el desarrollo de actividades turísticas.

#### *Áreas tematizadas de atracción potencial*

- Áreas con condiciones potenciales de atracción para el desarrollo de actividades turísticas.

#### *Áreas anodinas con función ligante y tematización potencial*

- Áreas sin atracción turística actual susceptible de puesta en valor y en desarrollo potencial para integrar arealmente continuos de atracción turística. ( cuadrícula pintada)
- Áreas sin atracción turística actual ni potencial pero de necesario mejoramiento para vincular áreas tematizadas; cuya localización insular está comprometida entre áreas tematizadas. ( cuadrícula vacía)
- Áreas o bordes de ejes a poner en valor y/o en desarrollo paisajístico o turístico-recreacional. ( cuadrícula con puntos)

- Areas anómalas
- Areas periféricas sin atracción que no ligan áreas tematizadas. ( vacíos periféricos)
- Areas insulares sin atracción susceptibles de acondicionamiento por vincular arealmente ejes de acceso o conexión de importancia.( vacíos insulares)

## MACROUNIDADES COSTERA Y CONTINENTAL

El escenario turístico urbano-ambiental de Mar del Plata, como unidad global es posible dividir en dos macrounidades a saber: macrounidad continental y macrounidad costera - litoral.

### Macro-unidad costera litoral:

Es un corredor litoral elongado interfase entre la macrounidad continental y el mar. Su identificación y caracterización considera en general subunidades típicas tales como: borde continental, eje vial costanero, núcleos balnearios, playas y *premar*. No obstante se identifican unidades de excepción según los casos.

### Macro-unidad continental:

Es una unidad mayor que integra unidades areales, unidades híticas, unidades ejes: tematizadas, de distribución de accesos, de accesos y de conexión, pudiendo identificarse unidades nucleares o subcentrales.

*Unidades areales:* son aquellas que conforman un espacio ambiental continuo y homogéneo de carácter, tales como: área de diversión nocturna, área microcentral polifuncional, área deportiva, áreas residenciales patrimoniales, áreas residenciales pintorescas, entre otras. En general las unidades se denominan o son precedidas en su denominación por el uso o actividad turística convocante.

*Unidades híticas o nodales:* son aquellas unidades de carácter natural o cultural, relativamente insulares de índole referencial, que convocan actividades multitudinarias casi como una continuidad del espacio urbano: grandes shoppings o patios de comida, terminales de ómnibus, encuentro o cruce de ejes circulatorios de significación ( *nudos* de distribución) plazas principales, entre otros.

*Unidades nucleares:* conjunto, agrupación o sistema de atractivos, equipamiento y/o servicios complementarios o afines con compacidad suficiente para constituirse en entidad temática. ( ej. núcleos culturales, deportivos, etc.)

*Unidades subcentrales:* conjunto, agrupación o sistema de equipamientos y servicios con diversidad y cantidad relativamente suficiente – polifuncionalidad o plurifuncionalidad- para servir de apoyo a áreas o unidades areales residenciales. Su localización excéntrica, periférica o semiperiférica y su condición relativamente dependiente de un centro principal le confiere entidad de subcentro. ( ej. subcentro Güemes, subcentro Constitución)

*Unidades ejes:* son unidades de conformación elongada que cumplen función de vinculación, paseo, o bien pueden constituir, en sí misma, un destino con funciones de estancia turístico-recreacional, como ejemplo de ésta última puede mencionarse algún tramo específico de Av. Constitución entre calle R. Palma y Av. Rufino Inda (diversión nocturna modalidad megadiscos). Las unidades ejes pueden ser de distribución de accesos, vinculando rutas principales con los principales accesos (ej. Av. Champagnat), de accesos, vinculando el eje distribuidor con los de conexión interna (Av. Luro entre la rotonda de acceso y Av. Jara), o de simple y exclusiva conexión, vinculando los principales atractivos turístico-recreacionales (Av. Tejedor entre Av. Libertad y Av. Constitución). Las unidades ejes, conforme a los atractivos o cualidades paisajísticas que enhebra en su trayectoria, pueden ser consideradas *unidades ejes tematizadas* (ej. Juan B. Justo entre Buenos Aires y Edison: paseo de compras: textiles y tejidos).

## MACROUNIDAD LITORAL-COSTERA

Conformada por diversidad de accidentes geomofológicos de soporte, la costa marplatense presenta un grado de antropización acentuado que conserva muy poco de sus condiciones naturales de origen.

### Unidad y diferencias globales.

El corredor litoral- costero presenta dos grandes sectores separados por el nodo portuario-industrial, inflexión que marca significativas diferencias producto de las implicancias impactantes de la construcción portuaria y sus consecuencias ambientales.

En este sentido puede dividirse el corredor litoral-costero en dos grandes áreas-ejes: al sur y al norte del Puerto Mar del Plata:

a. al sur las playas presentan más extensión y amplitud y conservan los recursos naturales medanosos/acantilados con menor antropización relativa. El frente costero se caracteriza por una mayor linealidad comparada donde se destacan dos grandes puntas que se sumergen progresivamente al mar: Punta Canteras y Punta Mogotes (Faro). El sector presenta un menor grado de urbanización que el resto de la costa y prevalece una mayor presencia del entorno natural sobre el construido.

b. al norte la presencia de la infraestructura portuaria, con fuerte avance sobre el mar a propósito de constituir recinto multimodal naviero-industrial, inflexiona la continuidad natural modificando las condiciones de sostenibilidad geomorfológico-ambiental propiciando, merced a la alteración del complejo sistema de derivas, la modificación por erosión del sistema de aportes de arenas, agravado por la reiteración frecuente de sucesivas barreras – escolleras y espigones -. Esta incorporación sumada a la sucesión natural de cabos y puntas, a generado un perfil – planimétrico y altimétrico – sustancialmente diferente al sector sur comparado. Así, el frente costero se caracteriza por la presencia, aunque antropizada, de verdaderas *bahías costeras* que confieren morfología de recintos a los núcleos balnearios. Se trata en términos generales de un

sector comparativamente más fuertemente urbanizado tanto su borde costero directo como el borde continental edificado.

- *Perfil geonatural transverso global:* Las últimas estribaciones del sistema de Tandilia se derraman sobre el corredor costanero observándose las principales alturas con epicentro en Cabo Corrientes. La trasversalidad del perfil costero oscila desde las bajas lomadas (Mogotes) y puerto hasta las máximas alturas con diferentes formas de escalonamiento antropizado confiriendo perfiles paisajísticos de alta diversidad., preferentemente en el cordón que transcurre entre el Golf Club y Punta Piedras (Torreón del Monje).
- *Planimetría geonatural global:* En correspondencia con las estribaciones de sistema de Tandilia y la diversidad escarpada del perfil transverso, se aprecia la mayor diversidad de accidentes conformado por bahías, puntas y cabos, que confieren diversidad de *recintos balnearios* apoyados en la conformación natural y/o de escolleras incorporadas.

En todos los casos, la vegetación arbórea constituye una ausencia casi total atribuida al rigor climático, no obstante los mejores ejemplos de parquización preferentemente con arbustivas y empradizados son más recurrentes en las unidades ambientales presentes entre el Complejo portuario y el Complejo Bristol, donde la vegetación alterna con peñascos, riscos y taludes propios de las últimas estribaciones del sistema de Tandilia. La presencia del agua se limita, aunque con exuberancia suficiente, a las bondades visuales del mar, y pequeños espejos de agua relativamente *subestimados* que componen la Reserva Natural Puerto, al norte del ejido.

- *Borde continental edificado:* Tendencia generalizada a la presencia de equipamiento y servicios en función del turismo de sol y playas, y al uso residencial y/o residencial - hotelero. (turístico-residente).
- *Red vial:* varía según su trazado entre simple, binaria y compleja. La inflexión más compleja se produce en el cruce de acceso portuario, verdadera fractura en la continuidad del eje y en la medida de su diversidad en carriles e intensidad del flujo vehicular, ruptura en la integración borde costero – borde continental.
- *Borde costero balneario:* preferentemente conformado por equipamiento y servicios de playas. La cantidad, calidad y diversidad son variables diferenciales que caracterizan las diferentes unidades.
- *Playas* conformando recintos de actividad dirigida o específica (baño y solarium / náutica y deportes, según los casos) varían en calidad, extensión, profundidad y amplitud, variables que otorgan una alta diversidad de situaciones diferenciales. Las tendencias erosivas que tienden a reducir su espacialidad, la tendencia recurrente a la densificación poblacional en unidades centrales y de recursos de sombra, el flujo y reflujo de relativa contaminación de las aguas y consecuente suciedad en playas, constituyen las principales amenazas ambientales en relación a la capacidad de carga y disfrute turístico - recreacional, especialmente en alta temporada.

## CORREDOR COSTANERO

### Áreas Tematizadas de Atracción Turística

- Áreas Borde con condiciones actuales de atracción para el desarrollo de actividades turísticas

#### 01. Unidad Complejo Mogotes

Subunidades: punta cantera ( hito natural inflexión), balneario-playa, borde continental, complejo vial empujado , reserva natural Punta Cantera , playa puerto.

#### Caracterización:

- planicie-playas amplias y profundas – alta ocupación de carpas – diversidad de equipamiento – alta densidad de ocupación en verano – apertura – alta autosuficiencia respecto del entorno continental de borde.( reducida interacción) – amplia vialidad. Nivel socioeconómico medio – actividades deportivas múltiples – desintegración con unidades balnearias vecinas – amplia distancia respecto al borde continental edificado -

#### 02. Unidad Complejo portuario

Subunidades: Puerto- centro comercial Puerto- parque de los circos (nodo portuario) - Club Náutico - Base Naval – INIDEP - Golf Club Mar del Plata- escollera sur - escollera norte - complejo vial - borde continental - vías exteriores 1. - vías interiores 2 - hito Usina Nueva

#### Caracterización:

- espacio fuertemente antropizado con predominio de la actividad portuario-industrial. Actividades náuticas y navales completan la complejidad portuaria, conformando un *recinto* ambientalmente muy comprometido por el deterioro de la actividad productiva y sus consecuencias en el estado de su equipamiento, instalaciones y servicios, condiciones adversas que ponen en crisis la compatibilidad turístico-recreacional y la atractividad, aptitud y accesibilidad de sus recursos potenciales. La complejidad de la actividad predominante y la conflictividad vial generan importante fractura en la relación puerto-ciudad portuaria y en la fluidez y continuidad norte-sur del corredor litoral costero.

Nodo viario 12 octubre-boulevard marítimo

Nodo J. B. Justo – boulevard marítimo.( inflexión)

#### 03. Unidad Bahía Playa Grande-Chica

Subunidades: Balneario-playa grande - Balneario-solarium playa chica - parques Gral Rivas parque San Martín - borde continental edificado - vía túnel - vía superior 1 (hito: hotel Costa Galana – Edificio Bonet) - vía superior 2



Caracterización:

- fuerte pendiente con escalonamiento antropizado- tendencia erosiva - actual amplitud de playa merced al refulado – conformación de recinto – alta atraktividad paisajística – calidad edilicia – autosuficiencia respecto al entorno continental de borde ( reducida interacción). Nivel socioeconómico alto o medio alto – uso compartido residente – turista – tenencia exclusiva – actividades recreacionales y deportivas espontáneas y eventos programados de importancia – relación nula con otras unidades balnearias vecinas – Infraestructura, equipamiento y servicios de alta calidad -

*04. Unidad Bahía Varese*

Subunidades: Balneario-playa - borde Galíndez - borde continental - Cabo Corrientes (hito natural inflexión) - Paseo Jesús de Galíndez sector 1(taludes) - Paseo Jesús de Galíndez sector 2 (riscos) - Vía superior

Caracterización:

- bahía artificial antropizada por escolleras – tendencia erosiva mitigada por refulado reciente – fuerte pendiente en talud empradizado – extensión de playa reducida – equipamiento y servicios incipientes o casi excluyentes – exigüidad espacial y vial – alta densidad de ocupación en verano - déficit de estacionamiento. – nivel socioeconómico medio – libre y fluida accesibilidad – exigüidad vial y dificultades de estacionamiento – actividades deportivas y recreacionales limitadas al espacio disponible- el surf y la náutica los deportes preferentes.

*Unidad Punta Piedras-Torreón del Monje ( hito-nodo) ( inflexión)*

*05. Unidad Bahía Complejo Bristol-Casino*

Subunidades: Balnearios-playa - Borde continental ( hito: Bristol Center) (recovados) - Borde rambla1(piletas cubiertas) - Borde rambla2 ( recovas) - Borde balnearios - Plaza Colón- Plaza del Milenio (nodos)( hito: fuente ) - Casino – Hotel Provincial ( hito) - Playón Las Toscas ( nodo) - Paseo Hermitage - Edificio Havanna (hito) Vía costanera

Caracterización:

balía natural muy abierta, segmentada por pequeñas bahías antropizadas con escolleras – tendencia erosiva mitigada por refulado reciente – ligera pendiente – alta diversidad de equipamiento y servicios de playa de calidad relativamente baja– fuerte presencia patrimonial – tendencia pauperizante – venta ambulante – entorno de alta diversidad de atractivo – localización central – alta urbanización – muy alta densidad de ocupación en verano – Autosuficiencia respecto al entorno - déficit de estacionamiento – nivel socioeconómico medio y medio-bajo – tendencia a la diversidad de los públicos residente y turistas - predominio de actividades recreativas y deportivas espontáneas sobre programables- la música, el baile – el canto y los cuentos – fuerte relación con el entorno – tendencia pauperizante – tendencia a la inseguridad.

*Unidad Muelle de Pescadores (hito) borde inflexión*

*Nodo peatonal ( y boulevard marítimo)*

*Nodo Luro ( y boulevard marítimo)*

*Nodo Alberdi ( y boulevard marítimo) ( inflexión)*

*Punta Iglesia (hito natural)*

#### *O6. Complejo La Perla*

Subunidades: Paseo Alfonsina - Borde continental edificado - paseo Dávila - borde riscos- talud, borde rocoso pescadores - Balnearios – playa La Perla - Borde continental edificado - Borde balneario - Plaza España (nodo-hito: Museo de Ciencias Naturales) - Vía costanera - Nodo Independencia ( inflexión) - Hito Hogar Unzué

Caracterización:

- relieve acantilado antropizado – bahía muy abierta segmentada por compartimentos antropizados por escolleras – tendencia a la erosión – exigüidad de playas – alto grado de ocupación en verano – alta densidad de carpas – fuerte unidad arquitectónica – alto grado de urbanización con servicios e instalaciones de playa – autosuficiencia respecto al entorno – nivel socioeconómico medio – tendencia al disfrute prevalente de la población residente y de turistas cautivos o muy recurrentes.

#### *O7. Unidad Corredor Rufino Inda*

Subunidades: balnearios – playas - borde continental - borde acantilado - complejo vial ( Hito Hogar Unzué)

Caracterización:

- relieve acantilado del borde costero altamente antropizado – incipiente formación de balnearios excesivamente exigüos – bajo grado de ocupación turística –el borde continental de uso residencial excluyente adquiere progresivamente baja altura, densidad y calidad de la edificación – los servicios y equipamientos de playas son escasos o nulos. Las actividades prevalente son la pesca y el paseo costanero como continuidad de un recorrido recurrente de largas caminatas. La fuerte estructura vial de múltiples carriles desvinculan las posibilidades de integración costa – borde continental residencial.

*Nodo Constitución ( inflexión)*

#### *O8. Unidad Corredor Felix Camet*

Subunidades: Borde continental edificado - Borde acantilado - Vía - Balnearios –playas

#### *O9. Unidad Playas de Camet*

Subunidades: Costa acantilada – playas - borde continental – Vías - Hito: Parque Camet.

Caracterización:

- aunque con ligeras variantes ambas unidades conservan un relieve acantilado relativamente poco antropizado. El borde continental de uso netamente residencial turístico acusa un

notable deterioro progresivo de su calidad. A partir del nodo Constitución comienza una tendencia creciente al abandono del perfil paisajístico en notable contraposición con la preferente dedicación histórica a la calidad paisajística del sector sur del corredor costanero. Solo Parque Camet en su condición de núcleo de esparcimiento altamente forestado y dotado de atractividad, accesibilidad y relativa aptitud para el desarrollo de actividades al aire libre, confiere un destino potencialidad literalmente terminal al sur del corredor.

## MACROAREA URBANO-CONTINENTAL

### AREAS Y NUCLEOS TEMATIZADOS DE ATRACCION TURISTICA ACTUAL

#### Áreas residenciales tematizadas

- Áreas con condiciones actuales de atracción para el desarrollo de actividades turísticas

### AREAS RESIDENCIALES

**Áreas residenciales:** predominio de la vegetación y/o el relieve y/o el patrimonio arquitectónico.

- la visita a *áreas residenciales paisajísticas forestadas* ( matinal-vespertino) la atractividad del trazado ( Pinos de Achorena – Santa Mónica) (El Grosellar – Montemar – Bosque Alegre –Bosque de Peralta Ramos : lo agreste)
- la atractividad de *forests y daderos* sobre lomadas, grandes villas y casonas de alta calidad ( Los Troncos – Playa Grande ( incluido patrimonio arquitectónico)
- la atractividad de *forests añejas de gran porte* ( Parque Luro)
- la visita a *áreas residenciales histórico patrimoniales* ( matinal-vespertino) La atractividad del relieve de lomadas en damero: Stella Maris – Santa Cecilia – ( escasa o nula forestación urbana, el protagonismo de la piedra)
- la visita a áreas residenciales con *tramados serpenteantes* singulares ( Constitución)

**Áreas o núcleos insulares** preferentemente en zonas pericentrales y periféricas ( barrios parques satélites ( Pinos de Anchorena – Santa Mónica – La Florida – Punta Mogotes, Bosque Alegre – La Florida) y plazas semi-periféricas.

**Áreas relativamente compactas y continuas** con intensificación hacia la costa y subcentros principales relativamente próximos al cordón costero. 1. Áreas residenciales parques con subcentros ( Los Troncos – Playa Grande – Stella Maris con subcentros en Além y Güemes ). 2. Barrios parques forestados con subcentro en el eje Constitución e incipientemente sobre Estrada un subcentro en formación no necesariamente de interés turístico.

Núcleo insular dentro del área central ( Loma de Santa Cecilia)

#### **Núcleos o hitos culturales incluso en áreas forestadas residenciales parque:**

Se identifican núcleos o hitos culturales en áreas residenciales tales como:

- Los Troncos (Núcleo: Museo Mitre- Centro Cultural Victoria Ocampo – Villa Silvina Ocampo ) El Grosellar (Museo Bruzzone) – Bosque Alegre (Centro Cultural del Bosque) – Bosque de Peralta Ramos ( La Cabaña del Bosque). En tanto como núcleos culturales en áreas lomadas se identifican: Stella Maris ( Museo Castagnino – Museo del Mar – Viceconsulado Italiano -

Los rasgos característicos más notables:

*La singularidad del trazado irregular:* Grosellar - Montemar :Pinos de Anchorena – Bosque Alegre –La Florida - Montemar – La vuelta serpenteante de Gascón – (Constitución: sendas serpenteantes)

*La calidad de la edificación:* Playa Grande – Los Troncos – Pinos de Anchorena – Santa Mónica – San Carlos - Chauvin – Parque Luro - Constitución.

*La calidad del entorno forestal agreste:* Grosellar – Montemar – Bosque de Peralta Ramos

*La calidad del entorno forestal parquizado:* Pinos de Anchorena – Playa Grande – Los Troncos –  
*El pintoriquismo arquitectónico patrimonial:* Santa Cecilia – Stella Maris – Playa Grande

## AREAS POLIFUNCIONALES

### AREA MICROCENTRAL

Edificación en altura, calidad de la edificación entre alta y media, alta densidad, tejido de tendencia compacta, iluminación relativamente intensa en proporción a la importancia de cada sector, la ausencia de vegetación, la presencia de marquesinado publicitario y la vidriera como factor de iluminación peatonal. La presencia de bienes urbano- arquitectónico histórico-patrimoniales, escultóricos y monumentales se acentúan en relación al núcleo institucional-administrativo especialmente vinculados a la plaza principal y a los tramos iniciales de ambas diagonales. La edificación en altura tiende a ser entre medianeras en las áreas de mayor compacidad notándose la presencia de edificación en torre en las realizaciones de los últimos 20 años, especialmente en esquinas.

La Plaza Principal y las diagonales Pueyrredon y Alberdi introducen el espacio verde en la alta densidad edificatoria, estos últimos alterando el trazado de origen indiano. La Plaza de cuatro manzanas, no obstante su tradicional forestación constituye tan solo un espacio nodal de cruce peatonal e incluso vehicular, donde el espacio verde constituye la contraforma del trazado circulatorio y por lo tanto carente de la resolución - en su medio intrínseco - de un espacio activo de encuentro y espectáculo - tan caro y literalmente exigido a los lugares centrales.

Otro tanto ocurre con ambas diagonales, no obstante correr con mejor suerte diagonal Pueyrredon, que vértebra bajo un microclima forestado, ámbitos tangenciales de encuentro y aloja, aunque forzosamente la feria artesanal tradicional. Condiciones desfavorables reúne

especialmente la diagonal JJ. Alberdi cuya presencia de significación *anónima*, no aporta a la ciudad más que un abra o retiro divisorio de ejes de tránsito vehicular, acompañado de muy débil iluminación nocturna. Presenta una *condición insular* como transición entre la dinámica activa microcentral y la decidida insularidad *inanimada* de la Loma de Santa Cecilia. Condición ambientalmente preocupante constituyen en el área, los *hitos de abandono y deterioro* ( Complejo Bristol Center y el hotel de la Unión Obrera Metalúrgica) cuya presencia protagoniza, a mejor decir una nueva especie de componente de la estructura urbana, mas atribuible a la noción de “*antihito*” o factor de identidad depresivo. *Las playas de estacionamiento* en su generalidad transitorias, constituyen verdaderos mojones de deterioro, particularmente por condiciones de uso no asociados a la calidad de la imagen y por su intermitencia de uso transitorio ( temporada – fuera de temporada) negativamente afectada por el enmascaramiento publicitario en irremediable abandono paulatino que procede a campañas publicitarias concluidas. Un factor ambientalmente preocupante lo constituye la creciente paralización comercial como consecuencia de la crisis socio-económica, que se manifiesta con la significativa cantidad de *locales cerrados* cuya consecuencia visible es la pauperización de su entorno inmediato y la inanimación e inamabilidad que le sucede.

Las debilidades ambientales más notorias constituyen el *tránsito y la congestión* asociadas al *ruido, la contaminación atmosférica* – ésta última relativamente mitigada por la movilidad atmosférica propias del clima marítimo – A propósito del tránsito el área microcentral se caracteriza por la concentración de la más alta intensidad y diversidad de medios de transportes relativamente simultáneos ( transporte público intraurbano, recolección de residuos – incluso tracción a sangre - , carga y descarga de aprovisionamiento comercial, movimiento de caudales bancarios, micros de excursión, entre otros . La intensidad del flujo vehicular en correspondencia con similar intensidad del tránsito peatonal y diversidad de accesos y salidas a parcelas, la relativa carencia de suficientes parques para estacionamiento , colocan al área en segundo lugar en cantidad de accidentes con víctimas, después de avenidas.

### **La polifuncionalidad microcentral: matices diferenciales**

- *subunidad nodal institucional- administrativa:*

espacios abiertos de encuentro y espectáculos callejeros – la Catedral – La Plaza principal – Las ferias populares – El teatro tradicional ( Colón) – El palacio municipal – La primer escuela – El rectorado – La Facultad de Derecho – El Centro Cultural Juan Martín de Pueyrredon – El Club Social tradicional ( Club Pueyrredon) – Las confiterías tradicionales ( Lión d’Or – Café Alfonsina – Tópsi ) Bancos oficiales – Correo – Agencias de viaje - etc. ( primer tramo peatonal) Tendencia a extenderse sobre Av. Luro hasta el nodo Luro e Independencia:

matinal: la misa y el encuentro. El trámite, la gestión y el café. El paso hacia la playa.

vespertino: la misa – el espectáculo – el arte – la música popular

noche: la fiesta y el encuentro

rasnoche: el fin de fiesta y el regreso

- *subunidad Entorno Diagonal*

Eje de trazado inquietante y forestado para el paseo y el encuentro: el camino de los tilos y el trinar de los pájaros en el corazón central. Tejido abierto, edificación en altura de alta calidad relativa. Del epicentro urbano gravitacional ( Plaza San Martín) al centro geográfico ejidal. (Independencia y Colón). El agua una ausencia reiterada.

Los usos protagónicos: bares, pubs y confiterías singulares; shoppings y patio de comidas: el encuentro y la programación , El espectáculo cinematográfico en multicines.

La feria artesanal ; Modas, belleza – perfumerías, joyerías, decoración, antigüedades, flores  
Ropa joven y galerías de indumentaria , La música y la lectura , Textiles de calidad

- *subunidad comercial de baja calidad con tendencia pauperizada:*

uso residencial y hotelero medio - bailables “*under*”, espectáculos teatrales de variedades – espectáculos condicionados - Juegos y entretenimientos electrónicos – souvenirs típicos – alfajores – ropería y gastronomía ligera promocional – galerías “oscuras” y centros de compras promocionales– fotografía – entre otros. Edificios de altura, calidad de la edificación medio-baja. Vegetación de escasa a nula en relación a la proximidad de los ejes peatonales, inversamente a la intensidad de iluminación nocturna y los componentes y marquesinas publicitarias.

- *subunidad residencial –comercial no tematizable.*

profusa vegetación, débil iluminación nocturna, decreciente intensidad publicitaria. Estas condiciones varían en progresión creciente a su acercamiento al eje calle Belgrano, que marca la transición entre subunidades. Edificación en altura de calidad medio-baja. Tendencia a la residencialidad casi excluyente del habitante permanente. Comercio tendiente al aprovisionamiento diario.

Las excepciones: sobre avenidas principales. Av. Luro mantiene calidad sostenida hacia la Costa.

- *subunidad – residencial con acento comercial.*

predominio del comercio diario y ocasional de calidad– grandes tiendas y ropería , mercerías y mercados -con tendencia marcada al aprovisionamiento central de la población permanente. Tendencia creciente al acceso de la población turística cautiva o recurrente.

- *subunidad Peatonal San Martín:*

vértebra las principales actividades microcentrales y su relación con el eje costero. Su lectura induce a una múltiple caracterización: la senda del sol – la senda de la noche – la senda del encuentro – la senda de la fiesta.

- *subunidad Luro-Alberdi.*

residencial en altura calidad relativamente alta. Hoteles de calidad – Un espacio de transición entre la multifuncionalidad y la insularidad residencial de Santa Cecilia. De la planicie a la loma. Del microcentro a la Costa.

#### **Area central-microcentral y entorno:**

- \* Mitre: asociada a la residencialidad de calidad de la población permanente
- \* Catamarca: asociada al comercio de aprovisionamiento doméstico diario-periódico y de calidad de la población permanente particularmente del área central, y ocasional para el resto de la población en función de aproximación a los servicios del área central. En progresiva integración a la planta turística.
- \* Perla Centro: asociada a la presencia de hotelería gremial – hospedajes de baja calidad – residencialidad geriátrica – alojamiento transitorio – nocturnidad oculta - zonas rojas. Baja iluminación – (el pericentro norte).

#### **Subcentros:**

*conjunto, agrupación o sistema de equipamientos y servicios con diversidad y cantidad relativamente suficiente – polifuncionalidad o plurifuncionalidad- para servir de apoyo a áreas o unidades areales residenciales. Su localización excéntrica, periférica o semiperiférica y su condición relativamente dependiente de un centro principal le confiere entidad de subcentro. ( j. subcentro Guemes, subcentro Constitución)*

- S1. Subcentro Puerto
- S2. Subcentro Constitución
- S3. Subcentro Güemes
- S4. Subcentro Bosque Peralta Ramos

#### **AREAS TEMATIZADAS DE ATRACCION POTENCIAL**

. Areas con condiciones potenciales de atracción para el desarrollo de actividades turísticas, susceptibles de puesta en valor y en desarrollo.

#### **Area portuario-industrial**

- V. Industrial 1
- V. Industrial 2
- X4. centro urbano-portuario ( subcentro puerto)
- CC. centro comercial puerto ( corredor costero)
- industrial-portuario ( corredor costero)
- X3. núcleo religioso/patrimonial
- vía céntrica ( subcentromicro puerto)

### **Áreas Residenciales Centrales**

X7. Terminal de Ómnibus ( hitos: terminal de ómnibus – Chalet Rocha)

X8. La Perla Centro

### **Núcleos/entorno**

NU1. Núcleo Universitario: concentra multiplicidad de actividades académicas provisoriamente no ligadas a la actividad turística con exclusión de aquellas relacionadas ocasionalmente al turismo de congresos y convenciones aunque o dotadas de aptitud actual, oportunidad que le confiere potencialidad turística susceptible de desarrollo. Su característica ambiental esencial radica en su entorno forestado.

NU2. Núcleo Polideportivo: concentra actividades eminentemente deportivas multivariadas y ocasionalmente a espectáculos artísticos multitudinarios. Se caracteriza por un entorno excluyente no relacionado con equipamiento y servicios ligados a la actividad. Su característica ambiental radica en la agregación de componentes arquitectónicos de relativamente alta tecnología deportiva, organizados bajo un entorno forestal y un fuerte eje de acceso.

NU3. Núcleo Parque Camet: concentra actividades ligadas al deporte y el esparcimiento a cielo abierto. La frondosa forestación y abras empradizadas, constituye su principal característica ambiental.

NU4. Núcleo Nuevo Mar del Plata Golf Club

NU5. Núcleo Shopping-patios de comidas: núcleo pivotante y centrifugador de las actividades recreacionales en plena diagonal Pueyrredon, concentra las actividades del encuentro, el paseo, el juego, la gastronomía, las compras y la cinematografía. La proximidad de dos emprendimientos arquitectónicos de alta tecnología y calidad espacial, no obstante su autosuficiencia funcional, se involucran en un contexto funcional de actividades afines y en un entorno de calidad forestal y edilicia.

### **AREAS ANODINAS CON FUNCION LIGANTE Y TEMATIZACION POTENCIAL**

- Barrios residenciales sin atracción turística actual susceptible de puesta en valor y en desarrollo potencial para integrar arealmente continuos de atracción turística. ( cuadrícula pintada)
- Barrios residenciales sin atracción turística actual y potencial pero de necesario mejoramiento para vincular áreas tematizadas. Por su localización insular comprometida entre áreas tematizadas. ( cuadrícula vacía)
- Áreas o bordes de ejes a poner en valor y/o en desarrollo paisajístico o turístico- recreacional.



## AREAS ANOMALAS

- Barrios residenciales, periféricos sin atracción que no ligan áreas tematizadas. ( vacío periférico)
- Barrios residenciales insulares sin atracción susceptibles de acondicionamiento por vincular arealmente ejes de acceso o conexión de importancia.( vacíos insulares)

## Hitos Entorno

Terminal de Omnibus: asociada a la pauperización – a la hotelería gremial en recesión – al la residencialidad geriátrica. Área amenazada por el fenómeno de la inundación ante precipitaciones intensas.

Terminal de trenes: asociada a la pauperización urbana creciente. Comercio y servicios de bajo costo asociados al viajero.

## EJES CONTINENTALES

Cuatro ejes de acceso y conexión perpendiculares al mar protagonizan la estructura principal de penetración turística ( Luro-Colón-Libertad: con accesibilidad franca y dirigida principalmente al área central) ( Constitución con acceso francamente dirigido al área homónima, aunque su vocación conectora con vinculación más directa a RP2, le confiere preferencia de acceso con privilegio paisajístico al recorrer el eje costanero, con la visión panorámica más *exultante* del perfil urbano marplatense. Juan B. Justo acceso perpendicular con vinculación directa al sector portuario, mediando un importante núcleo comercial textil, actualmente en recesión.

Las conexiones transversales y los pares circulatorios principales: Las vías de conexión han sido discriminadas en función de su condición de avenida doble mano y/o de su condición de única mano complementada por vías paralelas, a saber: Av. Tejedor/ San Juan-Patagones/ San Luis-Córdoba-Santiago del Estero- Santa Fe / Independencia/ Catamarca- Rioja/ Buenos Aires- Entre Ríos/ Güemes-Olavarría/ Além-Bernardo de Irigoyen.

## EJES TURISTICOS TEMATICOS O CARACTERISTICOS

Excepción hecha del eje costero analizado como Corredor litoral, caracterizado por una alta diversidad de forma y relieve en su trayectoria, las trazas en la macrounidad continental son en general rectilíneas sobre planicies a excepción del acercamiento al Mar de Av. Colón que sorteando un espacio en Lomada.

Las avenidas amplias y expansivas.

C4. Av. Colón ( e/ Av. Independencia y Güemes) Flanquea el área microcentral con un perfil de edificación en altura compacta y homogénea de calidad media, densidad media de arbolado

urbano. Su traza vincula solo dos abras verdes, Plaza Mitre y Plaza Colón, derivando al corredor costanero. *El impulso constructivo de los '50.*

C5. Av. Colón ( e/ Güemes y Boulevard Martínez de Hoz),. Vincula el área central con el corredor costanero a través de un trayecto en lomada de forestación escasa o nula, edificación en torre, tejido abierto, atravesando un núcleo singular de carácter cultural integrado por recursos museísticos y patrimoniales entre los que merecen mención el Museo del Mar , el Museo de Arte J.C. Castagnino , el Consulado Italiano , la Torre Tanque y Galería de artes Robles. *La avenida de la Loma , el Mar y el Patrimonio Cultural.*

L3. Av. Luro ( e/ Av. Independencia y Boulevard marítimo Patricio Peralta Ramos). Atraviesa el área central y deriva al corredor costanero. Flanqueada por edificación en altura de buena calidad y relativamente compacta, su arborización es escasa o nula y la iluminación profusa. *La avenida de las Luces y el Mar*

L11. Av. Libertad ( e/ San Juan y Av. Independencia) Hito: Iglesia Nueva Pompeya. Conecta el acceso y la deriva del tránsito de Tejedor e Independencia con el Corredor Costanero.

L12. Av. Libertad ( e/ Av. Independencia y Av. Rufino Inda) Núcleo Museo de Ciencias Naturales “Lorenzo Scaglia”- Plaza España . *La Avenida de los Olmos hacia el Mar*

CN2. Av. Constitución (e/ XX y Av. Tejedor)

CN2. Av. Constitución (e/ Av. Tejedor y Av. Rufino Inda)

Eje perpendicular al Mar que vincula el acceso desde Ruta 2 con el corredor costanero, atravesando el subcentro polifuncional Constitución, caracterizado por su doble carácter: Comercial-administrativo diurno – Diversión nocturna ( *la avenida de la Mega-nocturnidad / la Avenida de los Jóvenes.* Se caracteriza por la edificación de baja altura con preponderancia de la “obra única singularizable”, como ocurre con la arquitectura simbólica de las megadiscos y otros equipamientos singulares. La vegetación es casa y nula. La amplitud necesaria para la mega convocatoria a conferido exigüidad a las veredas concediendo espacio para dársenas de estacionamiento. A. Além e/ Almafuerie y Alvarado. La calle se caracteriza por nuclear actividades *La calle del encuentro y el esparcimiento del verano.* comerciales sobre artículos de “marca”, y la presencia de bares, pubs y discos, estas últimas de escala menor al estilo de las de Constitución. La edificación es de relativamente media y baja altura, el arbolado urbano ha cedido su espacio para el marquesinado publicitario. A diferencia de otros subcentros, no cuenta con la polifuncionalidad de núcleos que abastecen áreas residenciales permanentes. Su funcionamiento está preferentemente condicionado por las actividades turísticas del verano, sufriendo en la última década una inanimación progresiva fuera de temporada. Su trayecto vincula el subcentro de esparcimiento con el cordón costanero.

PU. Puán. Constituye la calle central de Punta Mogotes. Un corto trayecto con funciones de subcentro comercial incipiente. No constituye atractivo turístico singular.

PA1. Av. Paso e/Independencia y Gral Rivas.

PA2. Av. Paso e/ Gral Rivas y Além.

Avenida caracterizada por la presencia de amplios parterres y retiros de frente con prevalencia de frentes de casas y chalets de alta calidad con frentes jardinizados. Su amplitud expansiva le confiere atractividad paisajística. Vincula el acceso desde Av. Independencia en dirección a Calle Alem, cruce advertido por la presencia protagónica del Sheraton Hotel.

#### Güemes

Carácter: cumple funciones de vinculación primordial de extensas áreas residenciales con Av. Colón consolidando a su paso un subcentro polifuncional de apoyo a áreas residenciales tradicionalmente turísticas con tendencia actual creciente de ocupación poblacional permanente. Reune actualmente una polifuncionalidad compleja en la que se conjugan equipamiento y servicios turístico-recreacionales, culturales, administrativos, esparcimiento, entre otros, que trasciende el eje extendiéndose levemente por arterias transversales e incluso el desarrollo incipiente de paralelas como Alvear y Olavarría. El arbolado urbano característico de su trayectoria cede espacio, en éste tramo, al marquesinado y al intenso tránsito peatonal que ocupa sus aceras. Vincula extensas áreas residenciales de baja densidad con el corredor costero mediando el subcentro. Función bivalente cumple el un rol comercial y administrativo durante el día y un rol de esparcimiento nocturno durante la noche.

G0. Güemes e/ J. B. Justo y Av. Paso. Una vinculación incipiente

G1. Güemes e/ (Plaza del Agua y Alberti). El eje del subcentro polifuncional

G2. Güemes e/ Paso y Plaza del Agua (hito Plaza del Agua). El eje residencial pintoresco

G3. Güemes e/ Alberti y Av. Colón

#### AL. Alberti e/ Lamadrid y Güemes ( núcleo-hito: Terminal de Ómnibus)

Vincula el área central con el núcleo Terminal de Ómnibus y concentra equipamiento esencialmente comercial diario y ocasional para la población permanente y turística en tránsito.

El tejido compacto de densidad entre alta y media concentra edificación en altura con intercalación de baja u media altura. El arbolado urbano se reduce en su proximidad al núcleo Terminal en directa proporción a la intensificación de la actividad comercial. La calidad de la edificación es media-baja acentuando la pérdida de calidad en idéntica progresión.

Juan B Justo e/ Independencia y Edison. ( núcleo comercial-exposición: La Loma)

Constituye un tramo característico de la extensa avenida que vincula el acceso a la ciudad con el sector portuario, conformando un núcleo-eje comercial dedicado particularmente a la exposición y venta de la industrialización del textil, actualmente en proceso recesivo. Una importante lomada que precede al acceso portuario enfatiza el equipamiento comercial y de esparcimiento más significativo. La vegetación es escasa y nula, y la calidad de la edificación, a excepción de su proximidad a la Loma de Juan B Justo, es de media-baja. El tejido es compacto pero de baja altura.

### **EJES TURISTICOS TEMATICOS MICROCENTRALES**

Diagonal Pueyrredon.

Diagonal Alberdi.

Peatonal San Martín.

Peatonal Rivadavia.

## EJES DE DISTRIBUCION DE ACCESOS.

Es un eje de múltiples vías jerarquizadas que vértebra los accesos de rutas 2 – 226 y 88, como eje de paso y/o distribución de los flujos de tránsito más intensos, rápidos y pesados, enhebrando cantidad y diversidad de accesos perpendiculares al cordón costanero atravesando en peine los principales sectores urbanos de la ciudad mediante los accesos Constitución, Libertad, Luro, Alvarado, Alberti, Juan B Justo, vinculado por importantes nodos de distribución con extensas rotondas. El eje primordial lo constituye Av. Champagnat. Su carácter no difiere de los característicos accesos principales de grandes ciudades donde se conjugan usos dedicados al comercio de distribución de muy variados rubros, grandes hipermercados y servicios de ruta, funcionalizados preferentemente durante el día. La forestación es escasa y nula. La edificación es compacta aunque de baja y media altura, con calidad entre media y baja. Si el día refleja la intensidad de la actividad del transporte comercial-industrial, la traspaso de la noche deja paso a los matices tradicionales de la *ciudad oculta periférica*.

## EJES DE ACCESO

C1. Av. Colón(e/Champagnat y Jara)

Luro es la avenida más extensa del centro urbano, vincula ruta 226 con el cordón costanero atravesando el eje gravitacional de la ciudad. Su trayecto vértebra diferentes dinámicas del uso urbanos. Desde ruta 226 y hasta la rotonda de Champagnat transcurren diferentes grados de urbanización de intensificación creciente en la medida del acrecentamiento de la función comercial. La intensidad del flujo vehicular privilegia la amplitud de la vía que aunque jerarquizada en múltiples carriles, está ausente de forestación e incluso a una disminución significativa del ancho de veredas peatonales.

L1. Av. Luro (e/Rotonda y Errea)

L1. Av. Luro ( e/ Errea y Alífo)

L1. Av. Luro ( e/ Alífo y Champagnat)

Libertad

constituye una alternativa de acceso de relativamente alta calidad paisajística en virtud de su dimensión que deja espacio para amplios parterres y doble fila de arbolado urbano, condiciones que le atribuyen atractividad paisajística. Las posibilidades de su ampliación constituyen una amenaza latente a la calidad atribuida. El uso comercial esencialmente distributivo presenta una caracterización ligada a la exposición y venta, condiciones donde la vidriera induce a la consideración de la imagen como preocupación.

L11. Av. Libertad ( e/ Champagnat y Tejedor)

Constitución

Constituye la primer alternativa de acceso inmediato desde ruta 2 ( Mñor. Zabala). Su condición vinculante alejada de la actividad comercial e industrial del centro urbano, le confieren tal vez,

condiciones preferentes de accesibilidad con condiciones paisajísticas relativamente atractivas. La arborización no es su condición de atracción.

CN1. Av. Constitución ( e/ Mñor Zabala y Joaquín V. González-)

### **Ejes de conexión**

En general cumplen la función de mera conexión habitualmente en extensos recorridos no cualificados ni acondicionados en función paisajística ni provistos de atractivos ni servicios de potencialidad turística que confieran amenidad a los trayectos.

## **CONCLUSIONES**

### **A propósito de la singularidad de las unidades**

Áreas tematizadas extensas o potencialmente tematizables con subcentros intensos nucleares o lineales que sirven de epicentro de equipamiento y servicios turísticos de apoyo con mayor o menor polifuncionalidad con condiciones actuales o potenciales de atracción a funciones de disfrute del ocio turístico-recreacional. En su mayoría relativamente relacionadas y próximas al corredor litoral del centro urbano: en orden de importancia: área central con microcentro, área Güemes con subcentro en la calle homónima, área Playa Grande con subcentro en calle Além, área Constitución con subcentro en avenida homónima, área urbano-portuaria con subcentro en calle 12 de Octubre, área Mogotes con subcentro en calle Puán, e incipientemente área Estrada o Grosellar con subcentro emergente en calle Estrada, área Bosques de Peralta Ramos con subcentro en calle central.

Áreas tematizadas a partir de un nodo protagónico de fuerte influencia en las condiciones del entorno: área Terminal de Ómnibus y área Terminal de Trenes.

Áreas intensas insulares con núcleos incipientes, particularmente barrios parque pintorescos y forestados distribuidos en forma aislada o periférica en la extensión de la planta urbana: Pinos de Anchorena – Santa Mónica – Bosque Alegre, Barrio La Florida al norte en proximidad al acceso desde ruta 2. En esta categoría puede incluirse el área del Polideportivo en la intersección de avenidas J. B. Justo e Independencia.

Núcleos tematizados puntuales o en línea monofuncionales o de funciones discretas, que inducen actividades turístico-recreacionales actuales o potenciales, o actualmente solo recreacionales, habitualmente formando parte de ejes de conexión o distribución: Núcleo comercial textil J. B. Justo, Núcleo cultural histórico-patrimonial Puerto ( vieja usina- gruta de Lourdes – Sagrada Familia – Museo Cleto Cecchini) Núcleo Cultural Colón ( Museo Castagnino- Museo del Mar – Torre Tanque – Consulado Italiano) – En ésta categoría pueden incluirse las plazas relativamente aisladas: plazas Rocha, Pueyrredon, Peralta Ramos.

Núcleos tematizados inclusos en áreas tematizadas extensas: núcleo cultural Victoria Ocampo-Archivo Histórico- Villa Silvina, en el Barrio Los Troncos.

Áreas insulares intensas relativamente aisladas dentro de áreas extensas: Loma de Santa Cecilia. En esta categoría puede incluirse Plaza Mitre.

Los matices más frecuentes que confieren tematización se relacionan con condiciones del paisaje y/o de los usos turísticos. Con relación al paisaje la presencia del mar, la vegetación abundante, el relieve en lomadas, la presencia de obras de arquitectura histórico-patrimonial, ; respecto al uso turístico-recreacional la presencia de atractivos de orden cultural como museos, centros culturales, paseos y centros de compras, discos y pubs, confiterías y cafés tradicionales, centros gastronómicos singulares, peatonales, plazas y lugares de encuentro, entre otras. Desde los servicios básicos las terminales de transportes y su entorno generan temas asociados a la función. En la consideración de la actividad deportiva la fuerza centrífuga y relativamente insular del polideportivo.

El corredor litoral costero presenta la mayor diversidad de recursos temáticos por ser históricamente la franja que convocara los principales emprendimientos turísticos de todo orden donde los atributos de atractividad del entorno costero y marítimo a inspirado y motivado multiplicidad de usos turísticos-recreacionales particularmente ligados al turismo de sol y playa durante el día y al esparcimiento de la nocturnidad.

La polifuncionalidad del área central y en particular la microcentral adquiere una tematización de mayor variedad relativamente difícil de discriminar en subunidades muy diferenciadas, no obstante los matices confieren posibilidades de diversa identificación. En el área los componentes de caracterización privilegian la variedad de función más que la variedad físico-ambiental, esta última caracterizada globalmente por la homogeneidad físico-ambiental relativa al tejido, la altura y calidad de la edificación y en especial la ausencia casi total de recursos de forestación protagónica.

### **A propósito del estado ambiental general de las unidades urbano-turísticas**

La caracterización de las unidades ambientales urbano-turísticas no puede eludir las condiciones de deterioro que amenazan su sostenibilidad. Entre los conflictos más destacados que afectan a la sostenibilidad paisajística y a la calidad funcional de la actividad turística deben mencionarse: la contaminación del mar y playas, la inundabilidad de sectores centrales, la erosión de costas y el deterioro pavimental, el déficit de alumbrado en sitios insulares o pericentrales, el tránsito y la congestión de avenidas principales y sectores centrales, y esencialmente las condiciones de abandono o paralización de sitios, edificios, locales y algunos bienes patrimoniales de localización protagónica.

En este sentido y a manera de síntesis, se observan condiciones del paisaje preocupantes susceptibles de ser atendidas para conservar o mejorar la oferta de atractivos turísticos:

- los grados de suciedad del agua aumentan en proporción a su cercanía al puerto.
- los grados de suciedad en playas se observan en proporción a su cercanía al área microcentral, densidad de utilización particularmente en verano y eficiencia / eficacia de servicios de limpieza de playas.

El área Terminal de Ómnibus es la más afectada y comprometida ocasionalmente por el fenómeno de inundaciones debido a elevadas e intensas precipitaciones; y por escorrentía, el entorno inmediato.

Como consecuencia de la combinación de causas complejas derivadas , entre otras, de condiciones de diseño , carencia de mantenimiento sostenido e intensidad del tránsito vehicular se observa un deterioro progresivo del suelo pavimental. Déficit de alumbrado urbano. Los mayores grados deficiencias en el alumbrado público se observan en el pericentro urbano susceptible de incremento del abandono y el delito.

Como consecuencia de conflictos económicos y/o legales el abandono, paralización o desuso de edificaciones, sitios y locales , adquiere significación preocupante. Los casos más significativos por su dimensión y localización lo constituyen edificaciones y sitios especialmente situados o protagónicos en el área central y microcentral, y en particular en ejes principales temáticos o de conexión. La particularidad más significativa constituye el impacto sobre el entorno inmediato. En general la crisis económica actual a generado un abandono o paralización de locales comerciales en cantidad significativa, particularmente en ejes y área comerciales. Los principales exponentes de abandono lo constituyen las predios dedicadas a las vías de ferrocarril , el área portuario-industrial, la estructura del edificio de la Unión Obrera Metalúrgica, el basamento inconcluso del Complejo Bristol Center, el abandono de ejemplares patrimoniales como el Asilo Unzué, el Chalet Rocha, la terminal de Omnibus y el Hotel Provincial entre otros.

Como consecuencia de la sobrecarga en la intensidad del flujo vehicular y el alto grado de obstaculidad producido por la superposición de operadores de servicios y hábitos de movilidad concentrada , en general en temporada alta y en particular en fines de semanas largos durante el año, los principales conflictos de obstrucción se producen en el área microcentral incluyendo el microcentro costanero. Los agentes de obstaculización más frecuentes por razones horarias lo constituyen los sistemas de transporte público, servicios de carga y descarga, transportación de caudales, servicios de recolección de residuos. La significativa rotación de comercios y servicios constituyen la principal problemática.





**BIBLIOGRAFIA**

- . ALLEN, Adriana. Desarrollo Urbano Sustentable- CIAM – Mar del Plata 1996.
- . ALVAREZ, Adriana y otros. *Mar del Plata, una Historia Urbana*. Fundación Banco de Boston. Bs.As. 1991.
- . AZQUETA OYZRSUM, Diego - PEREZ Y PEREZ, Luis - 1996 - *Gestión de Espacios Naturales* - De- Mc Graw Hill- Madrid. España.
- . CAPUTO, M., Hardoy, J., Herzer, M.- Boletín de Medio Ambiente y Urbanización Bs. As. 1986
- . CARRION, D., Hardoy, J.E. y otros- *Ciudades en Conflicto*- Centro de Investigaciones Ciudad- Edit.El Conejo- Bs. As., 1986
- . CAZES, George. *Investigación Pluridisciplinaria sobre el Turismo Urbano*. Revista Estudios Turísticos. Nº 126. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Madrid. 1995.
- . CONESA FERNÁNDEZ – VITORIA. Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental. Ediciones Mundi-prensa. Madrid. 1995.
- . CULLEN, Gordon. *Townscape*. Nueva York . 1976.
- . ECHECHURI, Héctor A/ Evaluación del Impacto Ambiental. Centro de Investigaciones Ambientales. Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano. FAUD. UNMDP. 1997.
- . FERNÁNDEZ, Roberto. Teoría de la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano- CIAM-1996
- . FERNÁNDEZ, Roberto - Ciudad, Arquitectura y Problemática Ambiental.
- . GALLOPIN, Gilberto- Ecología y Ambiente
- . GOMEZ OREA, D. Evaluación del Impacto Ambiental. Ediciones Agrícola Española. Madrid. 1980.
- . GONZALEZ BERNALDEZ, F. - PARRA, F Y GARCIA - QUINTAS, M A . 1982. *Environmental Preferences in Outdoor Recreation*. Centro Internacional de Formación en Ciencias Ambientales. Madrid. España.
- . LEFF, Enrique- Ambiente y Articulación de las Ciencias.
- . LINCH, Kevin. *La Imagen de la Ciudad*. Edit. Infinito, 1974.
- . MONTENEGRO, R.-Introducción a la Ecología Urbana y la Gestión Ambiental de Ciudades. CIAM-M.d .Plata, 1996.
- . MANTERO, Juan Carlos. *Mar del Plata: Interacción Turismo - Ciudad*. Ponencia presentada en Seminario Turismo y Ciudad en América del Sur. Barcelona, 1996.
- . PARIS, Felicidad-Roma, Silvia - NOVAKOVSKY, Alejandro. *Perfil del Patrimonio Arquitectónico y Urbano*. Ponencia: II Simposio Latinoamericano de Turismo. Centro de Investigaciones Turísticas.
- . PRUDKIN, N. - 1996 - *Base Ecológica para el Manejo Integrado de Recursos Naturales*. Centro de Investigaciones Ambientales - FAUD - UNMDP. Mar del Plata. Argentina.
- 1996 - De. Graw Hill - Madrid- España.
- . VAN den BERG y otros. *Gestión del Turismo en las Grandes Ciudades*. Revista Estudios Turísticos. Nº 126. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Madrid. 1995.
- . VENTURINI, E. J.- Crónicas de unos Viajes Posibles, de sus Condiciones y de sus Efectos. Turismo en el Ambito Urbano-metropolitano Contemporáneo. Revista Aportes y Transferencias. UNMDP. Año 3. Vol 2. 1999. Mar del Plata.
- . WAISMAN, Marina. *La Estructura del Entorno*. Bs. As. 1976.