



# Vivienda y uso de suelo

La medición tradicional del déficit habitacional, basada en datos censales, indica que las condiciones habitacionales de Mar del Plata continúan mejorando, aunque de acuerdo con un criterio más amplio aún quedan muchas deficiencias por subsanar. Al mismo tiempo, paradójicamente en la ciudad sigue habiendo un elevado porcentaje de viviendas no ocupadas de manera permanente, aunque dicha proporción parece estar en descenso.

Aun con el avance que representa el proceso de planificación estratégica, Mar del Plata tiene pendiente avanzar en la actualización del ordenamiento territorial.

Ha aumentado la satisfacción general de los ciudadanos con la vivienda que utilizan. La opinión de la ciudadanía sobre el uso del espacio público parece estar más condicionada por la inseguridad que por su disponibilidad.

## Vivienda y uso de suelo

La caracterización de la situación habitacional no está exenta de discusiones conceptuales sobre qué se entiende por “vivienda adecuada”. Un patrón de referencia es el del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, que define vivienda adecuada como aquella que garantiza a sus habitantes i) seguridad jurídica en la tenencia, ii) disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura, iii) unos gastos soportables que no condicionan la satisfacción de otras necesidades, de acuerdo con el ingreso del hogar, iv) habitabilidad, v) asequibilidad, vi) una ubicación que permita acceder a servicios esenciales, a opciones de empleo y que no esté contaminada y vi) adecuación cultural (Lazzari, 2010). Así, la noción de vivienda adecuada está sujeta a diferentes interpretaciones entre distintas sociedades y a lo largo del tiempo. Según Lado y Olivera (2010), lo que se conceptualiza como un problema habitacional se transforma en ello “cuando no están dadas las condiciones –de acuerdo a un standard ‘naturalizado’ de cómo debe ser satisfecha esa necesidad en una sociedad en un momento determinado de su desarrollo– para satisfacerla”.

Otra definición es la de Lazzari (2010), que retoma conceptos originalmente referidos por Yujnovsky (1984), según la cual una vivienda adecuada puede considerarse como una configuración de servicios habitacionales para cubrir las siguientes necesidades humanas: i) protección frente a las inclemencias del medio, para lo que debe contar con estabilidad estructural y durabilidad y proveer a sus habitantes de aislamiento mínimo; ii) disponibilidad de espacio de intimidad y privacidad, con una superficie mínima para cada habitante y cada hogar; iii) provisión de un ambiente sano, mediante el acceso a un conjunto mínimo de servicios básicos, como agua potable para consumo y aseo, y eliminación de excretas, y iv) accesibilidad al espacio público e inserción al entorno, lo que implica que la vivienda debe permitir el acceso a servicios de salud, educación, recreación, opciones de empleo, entre otros.

Una forma posible de cuantificar la situación habitacional de Mar del Plata es mediante las nociones de déficit cuantitativo y déficit cualitativo. El primero incluye la cantidad (o la proporción) de hogares que habitan en viviendas precarias irrecuperables y los que padecen hacinamiento de hogar (casos donde más de un hogar habita en una vivienda). El déficit cualitativo incluye la cantidad (o la proporción) de hogares que sufren hacinamiento por cuarto (habitualmente más de tres personas por cuarto) y los que habitan viviendas precarias que pueden recuperarse <sup>1</sup>. Mientras que la solución del primer déficit requiere la construcción de nuevas unidades de viviendas, el segundo puede solucionarse adecuando viviendas existentes. Aun cuando solo se trate de medir alguna de las dimensiones del déficit habitacional indicadas, se requiere precisar qué se entiende por precariedad, y cuando ésta se verifica, cuál es su grado de irreversibilidad. En ningún caso debe confundirse lo anterior con el régimen de tenencia jurídica de las viviendas, que refiere a la relación entre viviendas alquiladas y usadas por sus titulares, o a las viviendas utilizadas sin contar con título jurídico adecuado.



<sup>1</sup>. La presente caracterización del déficit habitacional se basa en datos que resultan de las respuestas de los propios hogares que utilizan una vivienda. Por lo tanto, en este capítulo se hace referencia a la cantidad o proporción de hogares (en lugar de cantidad o proporción de viviendas).

De acuerdo con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y la Universidad Nacional de Quilmes (SDUV y UNQ, 2007) tradicionalmente la caracterización de hogares deficitarios se basó en ciertos prototipos de viviendas (ranchos, casillas, viviendas precarias, etc.), en la calidad de los materiales de algunos componentes (especialmente pisos), la disponibilidad de algunas instalaciones internas y el tipo de descarga del sanitario. En términos de la calidad constructiva, a partir del censo nacional de 1980 las casas fueron categorizadas como tipo A, o no deficitarias, y tipo B, o deficitarias<sup>2</sup>. SDUV y UNQ (2007) sostiene que la perspectiva tradicional debe ampliarse para considerar con mayor integralidad tanto la calidad de la vivienda<sup>3</sup> como la calidad de la ocupación de la vivienda por parte del hogar<sup>4</sup>. El cuadro 5.1 muestra la estimación del déficit cualitativo y cuantitativo para los hogares del Partido de General Pueyrredon con información de los dos últimos censos poblacionales, de acuerdo con el criterio tradicional y el criterio de SDUV y UNQ (2007), que amplía la calificación de viviendas deficitarias recuperables al considerar la calidad constructiva general, la existencia de cocina con provisión de agua y el acceso a servicios de agua y cloaca<sup>5</sup>.

	Estimación criterio tradicional INDEC				Estimación criterio SDUV-UNQ			
	Cantidad		%		Cantidad		%	
	CENSO 2001	CENSO 2010	CENSO 2001	CENSO 2010	CENSO 2001	CENSO 2010	CENSO 2001	CENSO 2010
Hogares con hacinamiento hogar (a)	4.170	2,4%	7.142	3,4%	4.170	2,4%	7.142	3,4%
Hogares en viviendas deficitarias irrecuperables (b)	5.732	3,3%	4.365	2,1%	2.156	1,2%	1.542	0,7%
<b>Déficit cuantitativo</b>	<b>9.902</b>	<b>5,6%</b>	<b>11.507</b>	<b>5,5%</b>	<b>6.326</b>	<b>3,6%</b>	<b>8.684</b>	<b>4,1%</b>
Hogares con hacinamiento cuarto (c)	3.297	1,9%	3.704	1,8%	3.297	1,9%	3.704	1,8%
Hogares en viviendas deficitarias recuperables (d)	10.203	5,8%	9.146	4,4%	33.890	19,2%	35.352	16,9%
<b>Déficit cualitativo</b>	<b>13.500</b>	<b>7,7%</b>	<b>12.850</b>	<b>6,2%</b>	<b>37.187</b>	<b>21,1%</b>	<b>39.056</b>	<b>18,7%</b>
Total hogares	176.136		209.794					
Total viviendas relevadas	172.186		201.039					
Total viviendas no relevadas (e)	114.069		106.365					
<b>Total viviendas</b>	<b>286.255</b>		<b>307.404</b>					

2. Las casas tipo B son aquellas consideradas deficitarias, incluidas las que tienen piso de tierra, ladrillo suelto u otro material similar; o que no cuentan con provisión de agua interna por cañerías; o que no disponen de inodoro con descarga de agua. Las restantes casas y los departamentos son considerados como tipo A, y por lo tanto, no deficitarios.

3. La definición ampliada consideraría, además de los atributos tradicionales de la vivienda, la calidad de paredes y techos, la disponibilidad de un espacio para cocinar con provisión de agua y el acceso a la provisión de agua potable y de conexión a red de cloacas o a desagüe a pozo con cámara séptica; pero también la disponibilidad de servicios domiciliarios a redes de agua, electricidad, cloacas y recolección de residuos, y de servicios en la vía pública, como transporte público, calle pavimentada, alumbrado y telefonía pública.

4. La definición ampliada consideraría, además de las nociones tradicionales de hacinamiento por hogar y por cuarto, el uso de baño exclusivo por hogar.. 5. No se extiende el análisis para considerar la última dimensión mencionada en SDUV y UNQ (2007), sobre la disponibilidad de servicios domiciliarios y en la vía pública. Tampoco se amplía la noción de hacinamiento de hogar para incluir la posesión de baño exclusivo.

### ← Cuadro 5.1 Estimación del déficit habitacional en el Partido de General Pueyrredon para 2001 y 2010

Notas: (a) casos de más de un hogar por vivienda; (b) bajo el esquema tradicional, se incluyen ranchos, casillas, piezas en inquilinato, local no construido como vivienda y vivienda móvil. Bajo el esquema alternativo, aquellas casas con calidad constructiva CALMAT IV y V para el censo 2001 y CALMAT IV para el censo 2010; (c) casos con más de tres habitantes por cuarto; (d) bajo el esquema tradicional, casas tipo B; Bajo el esquema alternativo, viviendas de calidad constructiva que no cumplen simultáneamente con calidad constructiva en materiales CALMAT I, inodoro con descarga de agua a cloaca o a pozo con cámara séptica, y cocina con provisión de agua; (e) las viviendas no relevadas incluyen casos de no respuesta por tratarse de viviendas donde no se encontraron personas, la vivienda está desocupada en alquiler o venta, se trata de vivienda de verano, entre otras.

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y SDUV y UNQ (2007).

Cuadro 5.2 →  
**Estimación del déficit habitacional en el  
 aglomerado Mar del Plata - Batán para el  
 segundo trimestre de 2015**

Notas: (a) cantidad de hogares con más de un hogar por vivienda; (b) bajo el esquema tradicional, se incluyen hogares que habitan en ranchos, casillas, piezas en inquilinato, local no construido como vivienda y vivienda móvil. Para el caso de la información de la EPH, se consideraron los hogares que no habitan en viviendas definidas como casas o departamentos; (c) cantidad de hogares más de tres habitantes por cuarto; (d) bajo el esquema tradicional, casas tipo B.

Fuente: Elaboración propia en base a EPH.

	Estimación criterio tradicional INDEC	
	Cantidad	%
Hogares con hacinamiento hogar (a)	7.698	3,3%
Hogares en viviendas deficitarias irreuperables (b)	717	0,3%
<b>Déficit cuantitativo</b>	<b>8.415</b>	<b>3,6%</b>
Hogares con hacinamiento cuarto (c)	4.357	1,8%
Hogares en viviendas deficitarias recuperables (d)	6.773	2,9%
<b>Déficit cualitativo</b>	<b>11.130</b>	<b>4,7%</b>
Total hogares	235.643	

Como puede observarse en el cuadro 5.1, de acuerdo con el criterio tradicional entre 2001 y 2010 se redujeron ambos déficits, mientras que de acuerdo con el criterio alternativo, en forma global aumentó el déficit cuantitativo y se redujo levemente el cualitativo<sup>6</sup>. El déficit cuantitativo que surge del cuadro 5.1, aun considerando que se basa en datos de 2010, luce inconsistente con los datos sobre viviendas y familias que habitan en asentamientos informales en la ciudad, incluidos en el capítulo sobre Inequidad Urbana.

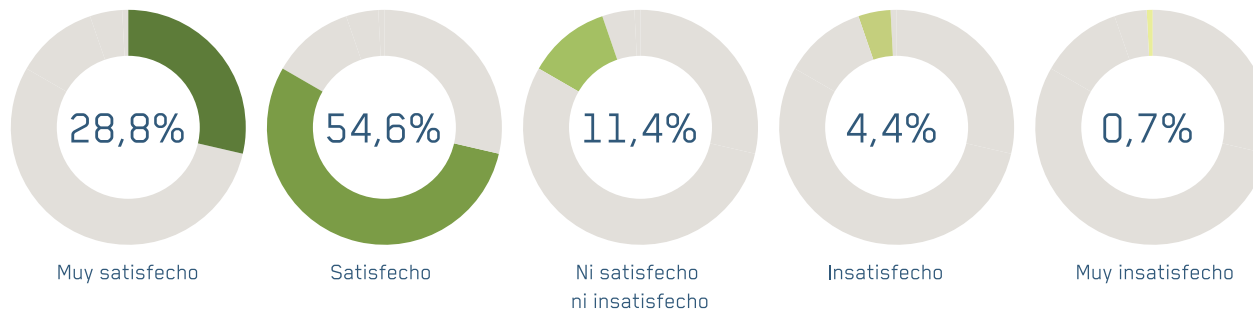
Siguiendo las aproximaciones de Lazzari (2010) y Hancevich y Steinbrun (2009), es posible estimar la dinámica intercensal a partir de datos de la EPH al segundo trimestre de 2015 (último período para el que se cuenta con información desagregada de la mencionada EPH a la fecha del presente informe)<sup>7</sup>.

El déficit también luce inconsistente con los datos sobre viviendas y familias que habitan en asentamientos informales en la ciudad, incluidos en el capítulo sobre Inequidad Urbana. Esto implica que se requieren trabajos adicionales o mediciones complementarias a los datos de la EPH para contar con una estimación del déficit en la ciudad posterior al 2010.

6. Para una desagregación de la situación habitacional de los datos censales del 2001 al 2010 al interior del Partido de General Pueyrredon, incluida también la distribución de casas no relevadas, ver Sagua y Sabuda (2015).

7. Esta estimación cuenta con mayor grado de error que la proveniente de datos censales. Entre otras cuestiones, nótese que los casos considerados déficit irreuperable de viviendas están muy por debajo de los resultados del censo. Los datos del cuadro 5.2 tienen un error muestral de la estimación del déficit cuantitativo del 0,7%, y del déficit cualitativo, del 1,4%.

En términos de percepción ciudadana, según la EPC realizada en 1015 el 83,4% de los encuestados se siente satisfecho o muy satisfecho con la calidad de la vivienda que ocupa, una leve mejoría respecto del relevamiento de 2012 (gráfico 5.1).



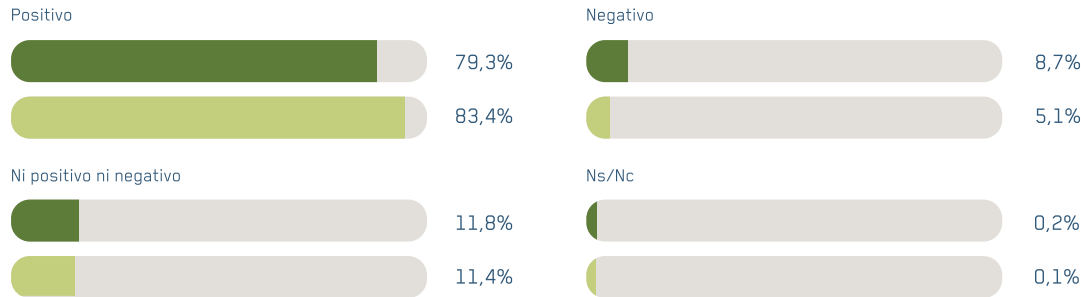
← Gráfico 5.1

**¿Cuán satisfecho se encuentra usted con la calidad de la vivienda en que vive?, agregado y por zona, 2012 y 2015**

Fuente: EPC.

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

n=1.426



**Evolución**

- 2012
- 2015

Mapa 5.1 →  
**Porcentaje de encuestados que se sienten insatisfechos o muy insatisfechos con la calidad de la vivienda en que viven, por Zona, 2012 y 2015**

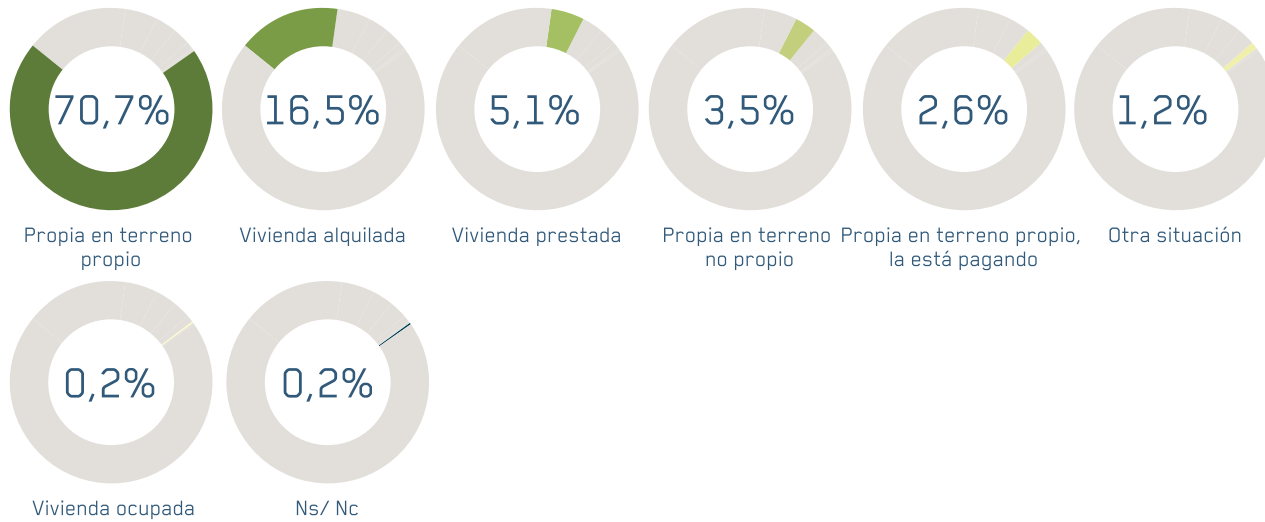
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPC

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

Por zona. Insatisfecho y muy insatisfecho

- Zona 1. Centro ■
- Zona 2. Anillo 1 ■
- Zona 3. Periurbana ■
- Zona 4. Las Dalias/Camet ■
- Zona 5. Noroeste ■
- Zona 6. Oeste ■
- Zona 7. Del barco ■





← Gráfico 5.2  
**La vivienda y el terreno en el que residen ¿son...?**

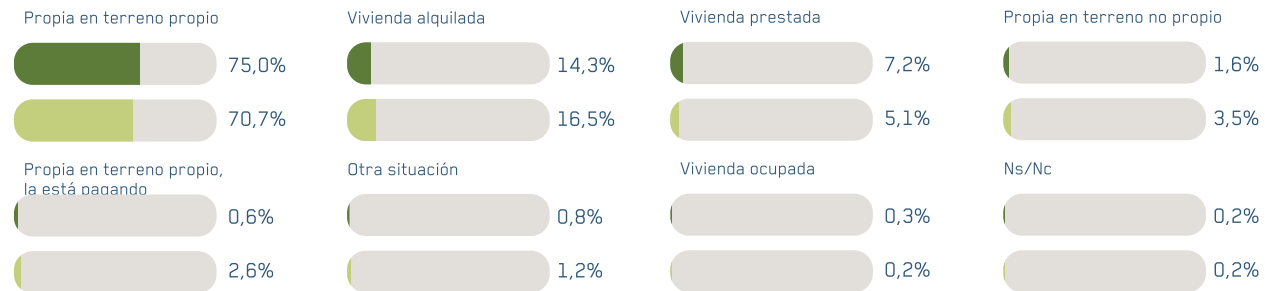
Fuente: EPC.

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

n=1.426

### Evolución

■ 2012  
 ■ 2015



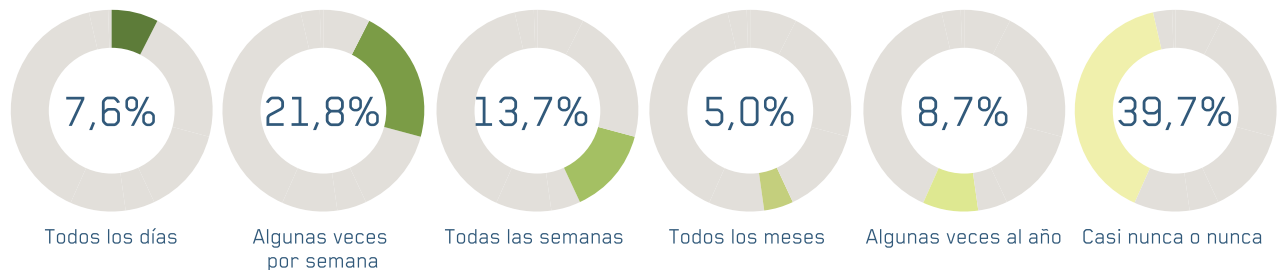


En lo referente a la planificación del uso y ocupación del suelo, sin perjuicio de los aspectos de planificación integral de largo plazo del Plan Estratégico 2013-2030, mencionados en el capítulo sobre Gestión Pública, la normativa vigente en materia de planificación urbana local está contenida en el Código de Ordenamiento Territorial (COT), ordenado y actualizado por ordenanza n.º 13.231 de abril de 2000<sup>8</sup>, recopilando esencialmente el sentido general del ordenamiento normado en 1979, en el marco del decreto-ley provincial n.º 8.912/77. De acuerdo con el Instituto de Estudios Urbanos (IEU) del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IX (2014) el mencionado texto legal incluía la obligatoriedad de implementar secuencialmente (1.º) la delimitación preliminar de áreas, (2.º) la zonificación según usos, (3.º) la implementación de planes de ordenamiento municipal y (4.º) la aprobación de planes particularizados (art. 75.º del decreto-ley n.º 8.912). Mar del Plata se encuentra entre el 25% de los municipios bonaerenses que han cumplimentado hasta la 3.ª etapa.

La comunidad, junto con el poder político, han avanzado en los consensos suficientes para instrumentar un proceso de planificación estratégica, que lleva a la fecha del presente más de 15 años. Este proceso ha implicado dos etapas, con diferentes coordinaciones técnicas, y la consolidación de espacios de gestión mixta, donde la sociedad civil y el sector público comparten espacios de gestión. En este contexto se ubica el Plan de Gestión Territorial, normado según la ordenanza n.º 10.068/2010, sancionado como resultado de la primera versión del Plan Estratégico Mar del Plata (2006). Este plan es el primero que surge de un proceso participativo de planificación estratégica, y solo se ha instrumentado parcialmente en intervenciones puntuales. El actual COT de la ciudad data de hace más de 37 años. Pese a la desactualización de la norma –tema expresado por diversos sectores– y a que varias veces se conformaron mesas de trabajo al respecto, hasta la fecha no se avanzado en una actualización.

En relación con el uso del espacio público, la EPC da cuenta de que solo el 7% de los encuestados concurre diariamente a los espacios públicos de su propio barrio, mientras que el 21% concurre diariamente a los de otro barrio. En el otro extremo, el 39% no concurre a los espacios públicos de su barrio, y el 32% tampoco a los de otros barrios (gráficos 5.2 y 5.3).

Gráfico 5.3 →  
**¿Con qué frecuencia usted o algún miembro del hogar concurren a algún espacio público de su barrio con fines recreativos o de esparcimiento?, 2012 y 2015**

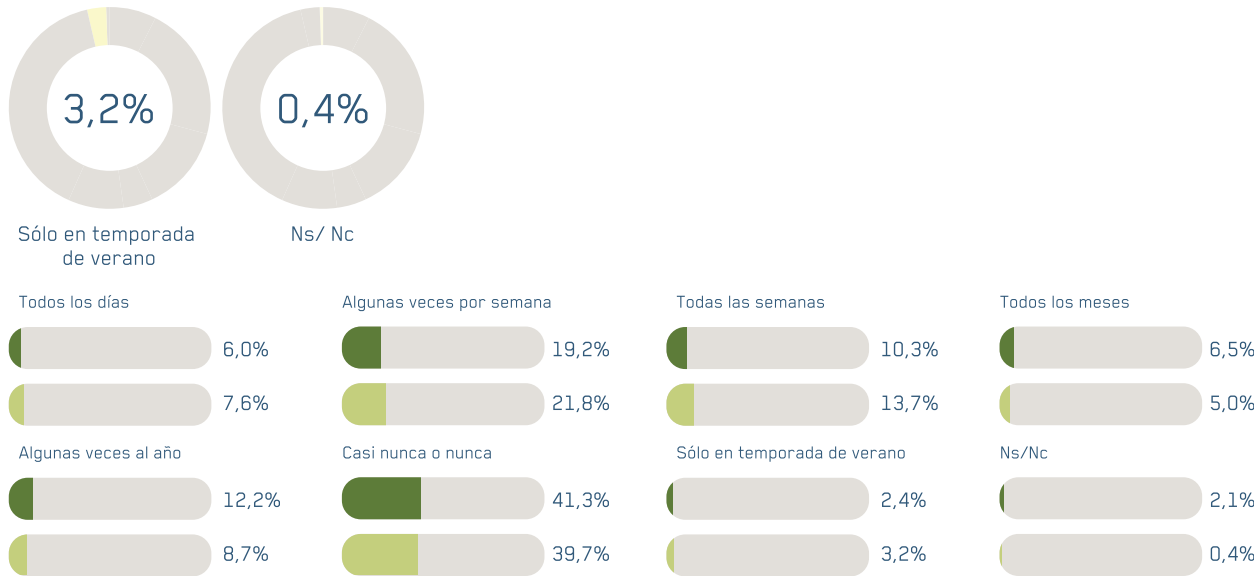


Fuente: EPC.

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

n=1.426

8. Sin perjuicio de posteriores adecuaciones y modificaciones. A modo ilustrativo, a febrero de 2016 el Digesto Municipal listaba 36 modificaciones aprobadas por ordenanzas posteriores y 39 por decretos del Intendente municipal. Lo anterior no considera otras adecuaciones temporarias, como ciertos beneficios establecidos por la ordenanza n.º 21.597 para promover la industria de la construcción.



← Gráfico 5.3 (continuación)

### Evolución

■ 2012  
■ 2015



← Gráfico 5.4

**¿Con qué frecuencia usted o algún miembro del hogar concurren a algún espacio público de otro barrio con fines recreativos o de esparcimiento?, 2015**

Fuente: EPC.

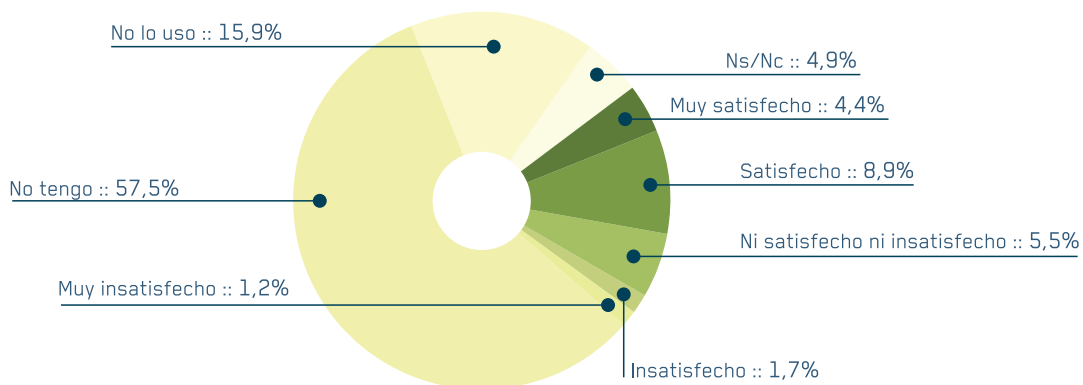
Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

n=1.426

Gráfico 5.5 →  
**¿Cuál es el nivel de satisfacción con el polideportivo que funciona en su barrio?, 2015**

Fuente: EPC.  
 Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo  
 n=1.426

Respecto de los polideportivos, para el 37% de los entrevistados que tienen uno en su barrio las opiniones se dividen mayormente entre quienes no los usan y quienes están satisfechos o muy satisfechos (gráfico 5.5).



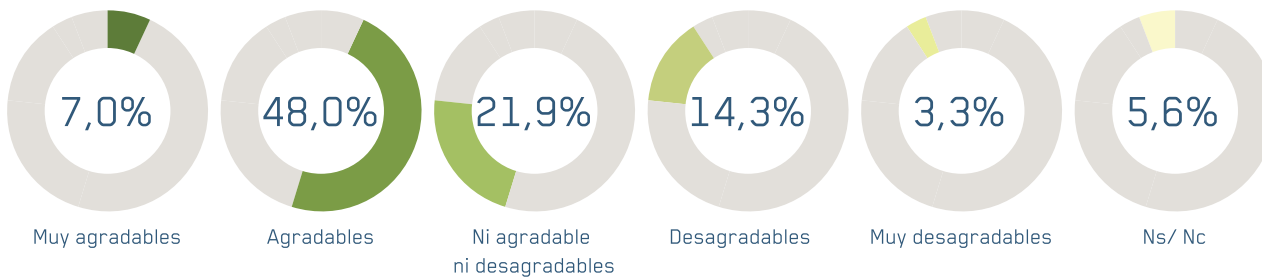
Quienes dicen concurrir diariamente a los espacios públicos de su barrio, también dicen mayoritariamente concurrir a los espacios de otros barrios. Por el contrario, quienes no concurren nunca a los espacios públicos de su barrio, tampoco concurren mayoritariamente a los de otros barrios (cuadro 5.3).

Cuadro 5.3 →  
**Opinión sobre el uso de espacios públicos del propio barrio y de otros barrios, 2015**

Fuente: EPC.

		Todos los días	Algunas veces por semana	Todas las semanas	Todos los meses	Algunos meses	Casi nunca o nunca
Aquellos que dijeron concurrir a espacios públicos de su propio barrio...	Todos los días	44%	13%	4%	8%	4%	24%
	Algunas veces por semana	22%	17%	13%	8%	7%	24%
	Todas las semanas	29%	20%	9%	10%	8%	16%
	Todos los meses	17%	28%	12%	20%	3%	20%
	Algunos meses	13%	8%	15%	31%	8%	23%
	Casi nunca o nunca	15%	10%	9%	9%	7%	46%
	Solo en temporada	12%	3%	11%	23%	19%	33%
	Ns/Nc	16%	21%	10%	0%	0%	16%
	También dijeron concurrir a espacios públicos de otros barrios...						

La mayor parte de los encuestados reconoce que los espacios públicos son agradables o muy agradables. Al mismo tiempo, la opinión mayoritaria es que son inseguros o muy inseguros.



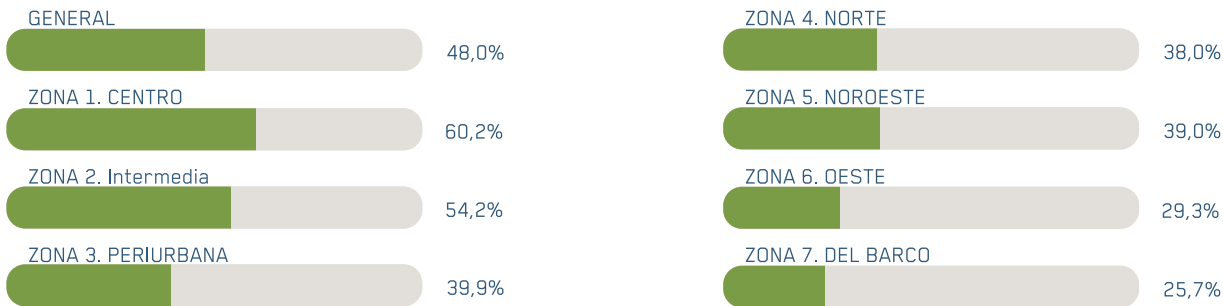
← Gráfico 5.6  
 ¿Diría que los espacios públicos (parques, plazas, paseos, etc.) en su barrio son ... ?, agregado y por zonas, 2015

Fuente: EPC.

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

n=1.426

**POR ZONA. Agradables**



**POR ZONA. Desagradables**

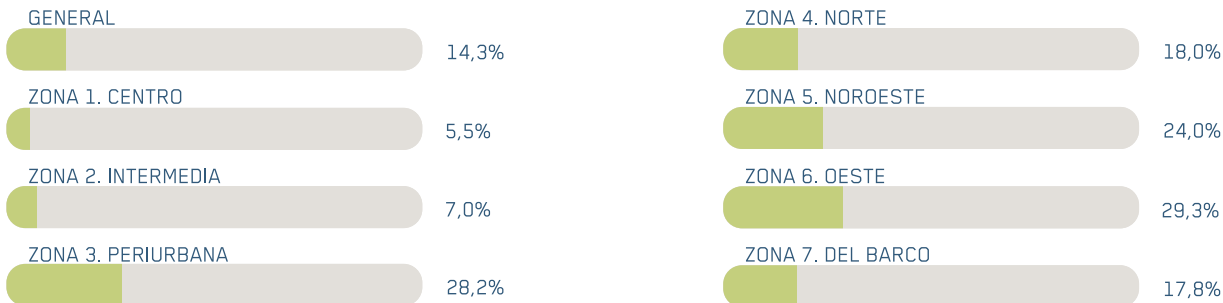
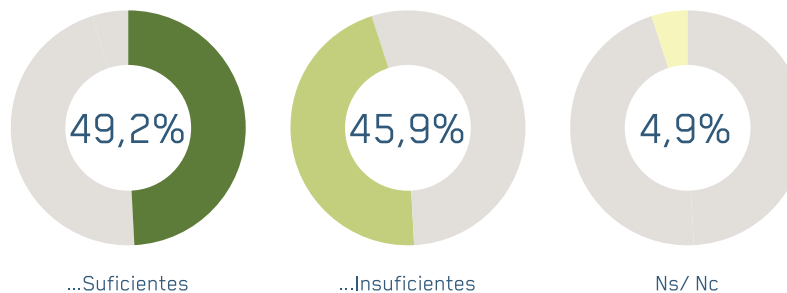


Gráfico 5.7 →  
**¿Diría que los espacios públicos (parques, plazas, paseos, etc.) en su barrio son...?, agregado y por zonas, 2015**

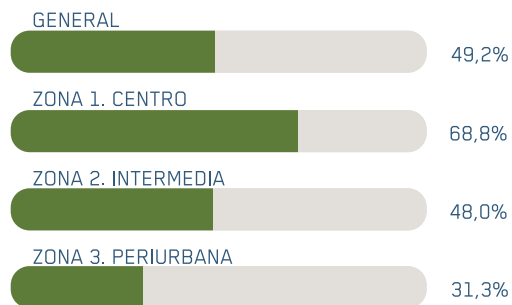
Fuente: EPC.

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo

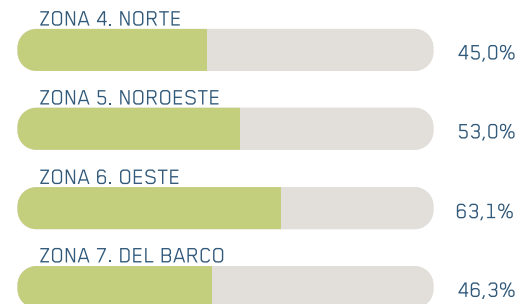
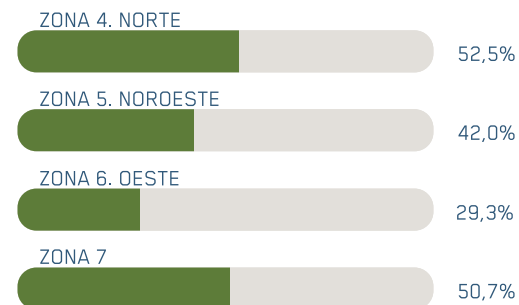
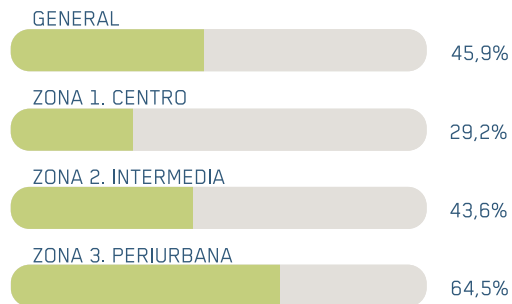
n=1.426

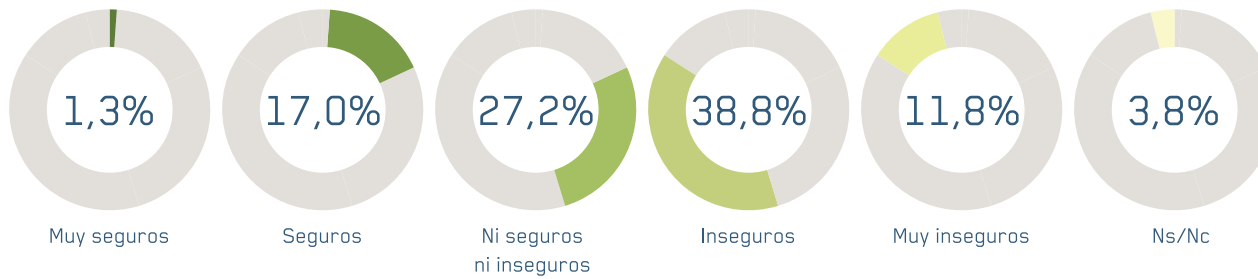


**POR ZONA. Suficientes**



**POR ZONA. Insuficientes**





← Gráfico 5.8  
**¿Diría que los espacios públicos (parques, plazas, paseos, etc.) en su barrio son...?, agregado y por zonas, 2015**

Fuente: EPC.

Los porcentajes indicados pueden no sumar 100% por cuestiones de redondeo  
 n=1.426

**POR ZONA. Seguros**



**POR ZONA. Muy inseguros**



Positivo: Muy seguros + seguros - Negativo: Muy inseguros + inseguros





## Resumen de los indicadores :: Vivienda y uso de suelo

Indicador ICES (*)	2014	2015
Tasa de crecimiento anual de la huella urbana (física), dentro de los límites oficiales del municipio	N/D ●	N/D ●
Densidad (neta) de la población urbana	N/D ●	N/D ●
Déficit de vivienda cualitativo	N/D ●	N/D ●
Déficit de vivienda cuantitativo	N/D ●	N/D ●
Áreas verdes por 100.000 habitantes	N/D ●	N/D ●
Áreas públicas de recreación por 100.000 habitantes	N/D ●	N/D ●
Posee un plan de usos del territorio activamente implementado	Existe un plan de Gestión Territorial aprobado, pero sin avances de implementación ●	Existe un plan de Gestión Territorial aprobado, pero sin avances de implementación ●
Existencia de planes integrales o sectoriales estratégicos con visión de largo plazo	La ciudad dispone de un PEM no vinculante que ha sido actualizado en los últimos 10 años y lo implementa activamente ●	La ciudad dispone de un PEM no vinculante que ha sido actualizado en los últimos 10 años y lo implementa activamente ●

(\*) Ver Manual Metodológico para más detalles sobre denominación, alcance y metodología de cálculo, entre otros, para cada indicador.