

Periferias dispersas: expansión urbana en la ciudad de La Plata en una década (periodo 2010-2020)

Dispersed peripheries: urban expansion in La Plata city in a decade (period 2010-2020)

Daniela Cortizo

Doctora en Geografía. Becaria Posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (IIPAC-FAU-UNLP-CONICET). Calle 47 n° 162, La Plata, Buenos Aires, Argentina, cortizodaniela@gmail.com, ORCID <https://orcid.org/0000-0001-8953-3978>

Rocío Rodríguez Tarducci

Doctora en Geografía. Becaria Posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (IIPAC-FAU-UNLP-CONICET). Calle 47 n° 162, La Plata, Buenos Aires, Argentina, rociotarducci@gmail.com, ORCID <https://orcid.org/0000-0003-4627-3736>

Julieta Frediani

Doctora en Geografía. Investigadora Adjunta del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (IIPAC-FAU-UNLP-CONICET). Calle 47 n° 162, La Plata, Buenos Aires, Argentina, jfrediani@yahoo.com, ORCID <https://orcid.org/0000-0002-7238-1979>

Recibido: 15 de septiembre 2020 || Aprobado: 3 de marzo 2021

Resumen

La expansión urbana indefinida, discontinua y con bajas densidades que presenta gran cantidad de ciudades argentinas conforma periferias dispersas que tienden a consumir grandes cantidades de suelo por habitante, implicando un desaprovechamiento en términos económicos, sociales y ambientales. La ciudad de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, no excluye de esta dinámica de crecimiento. En este marco, el objetivo del presente artículo es analizar los procesos de crecimiento urbano expansivo que tuvieron las periferias platenses en el período 2010-2020, a partir de la interpretación de imágenes satelitales, y la identificación de los aspectos fundamentales que aportaron a estos procesos, en particular desde la acción e inacción por parte del Estado, a fin de generar conocimiento para orientar la futura planificación de la ciudad.

Palabras clave: Expansión urbana; Periferias dispersas; Planificación

Abstract

The indefinite, discontinuous and low-density urban expansion, that a large number of Argentine cities present, forms scattered peripheries that tend to consume large amounts of land per inhabitant, implying a waste in economic, social and environmental terms. The city of La Plata, capital of the province of Buenos Aires, is not excluded from this growth dynamic. In this framework, the objective of this article is to analyze the expansive urban growth processes that La Plata peripheries had in the 2010-2020 period, based on interpretation of satellite images, and the identification of the

Cita sugerida: Cortizo, D.; Rodríguez Tarducci, R. y Frediani, J. (2021). Periferias dispersas: expansión urbana en la ciudad de La Plata en una década (periodo 2010-2020). *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, (30), 089. doi: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.30-303>



Este trabajo está bajo una licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

fundamental aspects that contributed to these processes, in particular from action and inaction by the State, in order to generate knowledge to guide the future planning of the city.

Key words: Urban expansion; Dispersed peripheries; Planning

INTRODUCCIÓN

La población de Argentina presenta, desde principios del siglo XX, un sostenido proceso de urbanización, siendo el país más urbanizado de Latinoamérica. Muchas de estas ciudades presentan un acelerado crecimiento en superficie, en muchos casos por fuera de los límites establecidos por las normativas. Esta forma de expansión configura periferias dispersas, que se encuentran desprovistas de servicios de infraestructura, transporte, con problemáticas en relación al acceso al suelo y con grandes áreas vacantes en su interior.

En particular la ciudad de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, ha experimentado en la última década un crecimiento expansivo de sus áreas urbanas, conformando periferias dispersas. En este marco, el objetivo del presente trabajo es analizar la expansión urbana que ha tenido la ciudad en el período 2010-2020. Para tal fin, se realiza un análisis de imágenes satelitales correspondientes a ambos años, como así también de las acciones e inacciones llevadas a cabo por el Estado en esta década, que se considera impactaron directamente en este modelo de crecimiento, en particular la sanción del nuevo Código de Ordenamiento Urbano (en adelante COU), el lanzamiento del Programa Pro.Cre.Ar y la no utilización de instrumentos de gestión de suelo presentes en la Ley de Acceso Justo al Hábitat, con el propósito de generar conocimiento para orientar la futura planificación de la ciudad.

En cuanto a la estructura del artículo, el primer apartado se encuentra en relación a los conceptos fundamentales del trabajo: la expansión urbana, las periferias dispersas y la planificación por parte del Estado. Luego, se explicita la metodología para el análisis de la expansión urbana. En el tercer apartado se focaliza en el estudio de la expansión de la ciudad de La Plata, se exploran los aspectos fundamentales que se considera incidieron en este proceso expansivo desde la acción e inacción del Estado, y por último se elaboran las conclusiones.

EXPANSIÓN URBANA, PERIFERIAS DISPERSAS Y ACCIONAR DEL ESTADO

Lo urbano, entendido como una forma específica de organización socioterritorial, adquiere en la sociedad contemporánea una especial relevancia en tanto, a inicios del presente siglo, más de la mitad de la población mundial habita en las ciudades (Abramo, 2011). En particular, los países de América Latina han experimentado en las últimas décadas profundas transformaciones derivadas de los procesos de globalización, que modifican su estructura espacial y social. Los efectos urbanos de estos procesos (es decir, los efectos de lo global en lo local) se encuentran en relación al crecimiento de las ciudades, que se configuran como territorios dinámicos en constante cambio (De Mattos, 2002; Banco de Desarrollo de América Latina, 2017).

En este marco, la extensión en superficie -como una de las formas dominantes de crecimiento de estas ciudades-, no constituye un problema en sí mismo, sino el modo

en que se da, ya que genera periferias dispersas, que en muchos casos se configuran como espacios incompletos por la carencia de servicios, infraestructuras, equipamientos, transporte y centralidad (por lo que dependen del centro urbano), y en general, poseen un uso predominantemente residencial y bajas densidades (Arteaga Arredondo, 2005), crecen sobre espacios ambientalmente críticos, o avanzan indiscriminadamente sobre el territorio rural. Asimismo, están sometidas a la constante presión inmobiliaria y a la especulación del suelo, por la cantidad de tierras vacantes¹ que poseen, y por la posibilidad de valorización.

En particular la población de Argentina presenta, desde principios del siglo XX, un sostenido proceso de urbanización (Lanfranchi *et al.*, 2017), siendo el país más urbanizado de Latinoamérica, donde el 92% de sus habitantes vive en ciudades (Banco Mundial, 2019). La expansión urbana que experimentan las ciudades argentinas tiende a consumir grandes cantidades de suelo por habitante², en contraste con un crecimiento medio de la población, teniendo como consecuencia un marcado aumento en el promedio de superficie urbanizada por habitante, ya que en un periodo de veinte años (1991-2010), creció un 66%, pasando de 168 a 253 m²/hab (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2020). Este aumento implica desaprovechamiento en términos económicos, sociales y ambientales, frente a un panorama social en donde la necesidad de vivienda y suelo se incrementan cada vez más.

En términos económicos, la expansión de la ciudad en superficie implica elevados costos para el Estado como proveedor de servicios, infraestructura y equipamientos. Con el surgimiento de nuevos loteos cada vez más alejados, es necesaria la extensión de los servicios públicos de saneamiento, recolección de residuos, energía eléctrica; la apertura de calles y pavimentación; la ampliación de la conectividad física a partir de nuevas líneas de transporte público, y la creación de equipamientos. En muchos casos, esto no se concreta o lleva periodos de tiempo mucho más largos, configurando una ciudad que primero se ocupa, y luego, en algún momento, se urbaniza³.

En términos sociales, estas nuevas urbanizaciones tienen una tendencia creciente a la homogeneidad social y funcional, con gran cantidad de familias que habitan en asentamientos informales, y a su vez gran cantidad de urbanizaciones cerradas, lo que pone en evidencia un proceso de crecimiento marcado por las desigualdades. Las áreas centrales poseen por lo general altos precios de suelo urbanizado, lo que implica dificultades de acceso para amplios sectores de la población. De este modo, las periferias son lugares muchas veces anhelados y atractivos, por las cualidades que las áreas centrales no ofrecen, y otras veces se presentan como la única opción para los que no pueden acceder a tierras en otras áreas de la ciudad.

En términos ambientales, en muchos casos las ciudades se extienden sobre áreas productivas de gran riqueza (compitiendo por el suelo entre usos rurales y urbanos), como así también sobre áreas con alto riesgo hídrico, en donde la ocupación de sectores ribe-

1 Se entiende por tierra vacante a la tierra que permanece no utilizada (sin uso), desafectada de su uso anterior o sub utilizada, con límites precisos, que puede encontrarse desocupada (vacía) o con alguna edificación. Que se encuentre localizada dentro del área urbanizable, cuyo tamaño sea igual o mayor a una manzana o una hectárea, pudiendo ser de propiedad privada o fiscal (Clichevsky, 2007; Cortizo, 2020).

2 El indicador de consumo de suelo por habitante muestra la relación entre la superficie urbana ocupada y la cantidad de población que la habita.

3 Se diferencian los términos ocupar y urbanizar, ya que se entiende al primero como el solo hecho de edificar y habitar en un terreno, y al segundo cuando este se encuentra dotado de servicios e infraestructura.

reños y llanuras de inundación, sumado al cambio climático, aumentan la frecuencia de inundación, con la consecuente vulnerabilidad ambiental y social.

De este modo, la problemática que presenta esta forma de expansión urbana es que conforma periferias dispersas, que se caracterizan por tres aspectos principales: ser in-definidas, discontinuas y con bajas densidades.

En primer lugar, son in-definidas, ya que a pesar de que muchos territorios poseen definiciones en relación a los espacios destinados a usos urbanos y rurales -a través de las normativas de usos de suelo-, en ocasiones estos límites no son respetados; y en otros casos, ni siquiera existen. De este modo se generan loteos y nuevos barrios que se localizan en áreas rurales, pero que poseen características propias de las áreas urbanas (como por ejemplo lotes de pequeñas dimensiones). En este sentido, la subdivisión del suelo de las periferias ha sido uno de los principales mecanismos de producción de ciudad en Argentina (Ronconi *et al.*, 2012).

En segundo lugar, son discontinuas, ya que se van ocupando tierras 'de a saltos', dejando otras vacantes. Este proceso genera espacios residenciales que poseen déficit de infraestructura, servicios y accesibilidad, que se alternan con tierras sin uso que en muchos casos poseen infraestructura instalada y buena localización, pero se encuentran no utilizadas o subutilizadas, ya sea por motivos de especulación, abandono, desinterés, problemáticas legales, entre otras causas. Estas tierras vacantes contribuyen a que la ciudad se extienda cada vez más, y a medida que esto sucede, van incrementando su precio (Cortizo, 2020).

En tercer lugar, tienen una densidad de población decreciente que tiende a ser baja, acompañada de un mayor consumo de suelo por habitante, y se destinan principalmente al uso residencial.

Como se ha mencionado, las periferias dispersas se encuentran en muchos casos desprovistas de servicios, infraestructura y equipamientos. Sin embargo, son espacios centrales en las nuevas estructuras territoriales, constituyéndose en lugares que por un lado son elegidos para habitar, son la única opción, o son elementos para la obtención de ganancias. Esto se debe a que, por tratarse de espacios con déficit, se constituyen como una de las áreas de la ciudad más sometidas a la especulación, por la valorización que se puede generar a partir de, particularmente, acciones o inacciones llevadas a cabo por el Estado, que cualifican el territorio.

En este sentido, la especulación urbana puede definirse como la actitud o estrategia que consiste en mantener la tierra vacante a la espera de que su valor aumente a causa de la acción del Estado, pudiendo tratarse de la modificación de normas urbanísticas (aumento de indicadores, ampliación de áreas urbanas, modificación en los usos y formas de subdivisión del suelo), extensión de infraestructuras, dotación de equipamientos, o el lanzamiento de políticas de vivienda (Furtado y Acosta, 2012). Es por esto que la planificación urbana es imprescindible ya que, si el Estado no acciona, el mercado es libre de hacer; y cuando el mercado es libre, se profundizan las desigualdades y la ciudad se fragmenta.

Tanto la acción como la inacción del Estado generan transformaciones, siendo importante resaltar que tanto las modificaciones en la regulación del uso y ocupación del suelo, como la utilización o no de instrumentos de gestión, o el lanzamiento de políticas urbanas, conllevan una modificación de los patrones de comportamiento de los actores sociales involucrados en los procesos de expansión urbana -agentes inmobiliarios, empresas, habitantes-, quienes adoptan estrategias variadas de acuerdo con sus lógicas e intereses dominantes.

En particular, la normativa que regula los usos y ocupación del suelo es una de las acciones del Estado que impactan en forma diferencial sobre la tierra urbana, el crecimiento de la ciudad y, por ende, la distribución de la riqueza, cuya consecuencia es una mayor diferenciación socioespacial. En este sentido, si el manejo de la tierra es el factor crítico para conducir el desarrollo urbano, la intervención del Estado debería incidir directamente en el mercado de tierras y en la generación y apropiación de la renta urbana. Por lo tanto su accionar debe buscar el equilibrio entre las fuerzas del mercado, los actores intervinientes y el proyecto de ciudad, orientado a promover un crecimiento armónico (Urriza y Garriz, 2014). Resulta primordial que el Estado actúe a partir de acciones que apunten al redireccionamiento de los actuales procesos de crecimiento urbano, sobre la base de la redistribución del valor que genera la urbanización (Lanfranchi *et al.*, 2017).

En América Latina, la centralidad del Estado en la regulación del crecimiento urbano se encuentra mediada por un conjunto de restricciones estructurales que atraviesan los procesos de urbanización, como la heterogeneidad de las formas de producción del espacio urbano construido, la debilidad de los poderes públicos para monopolizar recursos asociados al financiamiento urbano y la fragilidad de la planificación territorial y de las instituciones que delimitan el contenido que adquiere la propiedad privada (Vertiz y Del Río, 2020). En particular en Argentina, la competencia primaria del ordenamiento territorial recae en la esfera provincial y municipal, y las acciones del Estado en relación a estas políticas se encuentran desarticuladas entre los distintos niveles de gobierno (nacional, provincial y municipal), son sectoriales y con escasa coordinación entre organismos y políticas. Este enfoque segmentado impide llegar a soluciones efectivas, debido a la falta de una mirada integral de los fenómenos que ocurren en el territorio y la dificultad de articular instrumentos de gestión urbana que permitan implementar esas soluciones (Lanfranchi *et al.*, 2017). De este modo, las formas de expansión urbana que generan periferias dispersas constituyen un desafío para el ordenamiento y la planificación de las ciudades.

METODOLOGÍA PARA EL ANÁLISIS DE LA EXPANSIÓN URBANA

Para el estudio de la expansión urbana en la ciudad de La Plata entre los años 2010-2020 se analizan tres aspectos que se consideran fundamentales: la superficie urbana ocupada, el consumo de suelo por habitante y las acciones/inacciones llevadas a cabo por el Estado en el período estudiado.

Los dos cortes temporales fueron seleccionados a fin de analizar los procesos de crecimiento que tuvieron las periferias platenses en la última década, tomando como primer corte el año 2010, en donde hubo un cambio en la normativa de usos de suelo (pasando de la Ordenanza n° 9.231 a la n° 10.703). La elección de este corte temporal tiene su justificación en dos aspectos: el aporte al conocimiento ya que es un período que aún no ha sido estudiado (por la cercanía temporal)⁴, y porque se considera que el año 2010 es un corte importante en relación al cambio normativo, lo que permite adelantar que en esta etapa se dieron cambios significativos.

4 Existen varios estudios de análisis de expansión urbana en ciudades argentinas, pero corresponden en general al periodo comprendido entre los años 1991 y 2010. Como antecedentes que utilicen categorías de análisis similares a las utilizadas en este trabajo, se pueden mencionar el “Atlas de Crecimiento Urbano” de la Universidad Torcuato di Tella, el “Análisis de Expansión Urbana llevado a cabo por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda” y el “Estudio de expansión urbana de los 33 grandes aglomerados”, correspondiente al período 2006-2016. Disponibles en: <https://atlasurbano.herokuapp.com/#/>, <https://sig.planificacion.gob.ar/layers/ultimas>, <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2018/11/C%C3%B3mo-crecen-las-ciudades-argentinas-CIPPEC.pdf>, respectivamente.

En primer lugar, mediante fotolectura e interpretación de imágenes satelitales⁵ de la ciudad de La Plata se reconoce la superficie urbana ocupada en cada año, en hectáreas (2010 y 2020). Esta superficie corresponde a las áreas ocupadas con usos urbanos, y excluye los espacios verdes y las tierras vacantes de una manzana o más grandes. Una vez identificada la superficie urbana ocupada total, se la clasifica en dos tipos de áreas: consolidadas (aquellas que están compuestas por manzanas que poseen mayor cantidad de lotes ocupados por sobre los no ocupados), y en crecimiento (aquellas que están compuestas por manzanas que poseen mayor cantidad de lotes vacíos por sobre los ocupados).

Esta información relevada por manzana es analizada en un Sistema de Información Geográfica (SIG), incorporando la variable temporal a partir de la comparación entre ambos años. Se calculan las superficies en cada caso con el fin de reconocer la ocupación urbana consolidada, en crecimiento, y total. Luego se articula esta información con la de la normativa de usos del suelo vigente (que clasifica al territorio en áreas urbanas, complementarias y rurales), con el fin de reconocer la ocupación por área según COU: urbana, complementaria y rural en ambos años analizados, y la variación porcentual en el período. Para el año 2020 se identifican además las tierras vacantes, los asentamientos informales, las urbanizaciones cerradas y la ocupación sobre tierras productivas, a fin de aportar al análisis.

En segundo lugar se realiza el cálculo de consumo de suelo por habitante, en metros cuadrados⁶. Este indicador muestra la relación entre la superficie urbana ocupada -calculada en el punto anterior- y la cantidad de población que la habita (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2020), a partir de los datos de población del año 2010 y la proyección 2020 (INDEC, 2010). Luego, para evidenciar la problemática, se exponen tres ejemplos de ocupación urbana en el período de estudio en las periferias de la ciudad de La Plata, de áreas que se encontraban vacantes y se ocuparon, o que se encontraban en crecimiento y se consolidaron.

En tercer lugar se analizan las acciones llevadas a cabo por el Estado en el período estudiado, consideradas como elementos que explican la expansión urbana, particularmente a partir del análisis de la modificación de la normativa de usos de suelo (año 2010), el lanzamiento del Programa Pro.Cre.Ar (año 2012) y la sanción de la Ley de Acceso Justo al Hábitat (año 2013).

LA PLATA SE EXPANDE

La ciudad de La Plata (capital de la provincia de Buenos Aires) se ubica a 56 km al suroeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es la cuarta ciudad más poblada del país y el quinto aglomerado urbano con más habitantes después de Buenos Aires, Córdoba, Rosario y Mendoza. El partido de La Plata (donde está inserta la ciudad) registró al año 2010 una población total de 659.575 habitantes (INDEC, 2010), con una proyección tendencial de 713.947 habitantes para el año 2020 (INDEC, 2015).

La ciudad se encuentra a la vera del río que le dio su nombre, y su principal característica es que fue planificada en su origen, en base a un modelo territorial que delimitaba el casco urbano respecto al área destinada a actividades rurales hacia donde preveía la

5 Las imágenes satelitales utilizadas fueron obtenidas de la plataforma *Google Earth*, correspondientes al mes de diciembre del año 2010, y al mes de agosto del año 2020.

6 La unidad de medida tomada para el cálculo de la superficie urbana ocupada es hectáreas, por lo que para el cálculo del consumo de suelo por habitante debe ser transformada en metros cuadrados.

continuidad de la trama vial jerarquizada, con un eje estructurador central hacia el litoral y el puerto. Con el paso del tiempo, creció más allá de los límites de la circunvalación, extendiéndose en superficie, a partir de vías estructurales de circulación, pero sin seguir muchos de los parámetros que habían sido establecidos en la planificación de la ciudad.

A partir de fines de la década de 1980 se han producido cambios en la morfología urbana, con importantes transformaciones a partir de la emigración de la población hacia las periferias, lo que se tradujo en un aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos (Frediani, 2009).

En particular en las últimas décadas, la ciudad experimentó un continuo proceso de crecimiento urbano, a través de dos formas dominantes y simultáneas: por un lado, procesos de densificación, principalmente en el casco urbano (donde se concentran la mayor parte de los servicios y equipamientos), con un incremento exponencial de la construcción de edificios en altura (Freaza *et al.*, 2017) y una escasa cantidad de suelo vacante en su interior (Cortizo, 2020). Por otro lado, procesos de expansión en las distintas periferias de la ciudad, conformando la ciudad dispersa, con bajas densidades y una cantidad considerable de tierra vacante (Cortizo, 2020). En el presente artículo nos concentramos en esos procesos de expansión urbana, por tratarse de un fenómeno que, como se ha mencionado en el apartado anterior, trae aparejada una gran cantidad de problemáticas.

Centrándonos en el periodo de estudio, en el año 2010 (figura 1), la superficie urbana ocupada total era de 13.148,9 ha, en donde las áreas consolidadas correspondían al 83% y las áreas en crecimiento al 17% restante (tabla 1). Se puede observar que el casco urbano fundacional y el primer desborde del mismo se encontraban ya ocupados y consolidados, como así también el área entre los caminos Centenario y Gral. Belgrano en la periferia norte de la ciudad. En las áreas restantes una importante cantidad de zonas vacantes alternadas con zonas consolidadas o en crecimiento.

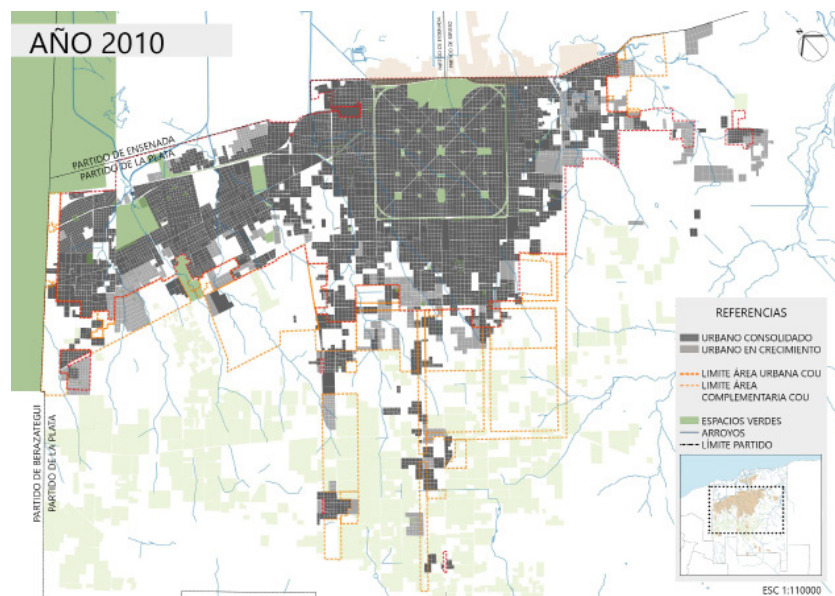


Figura 1. Urbano consolidado y en crecimiento, año 2010
Fuente: elaboración personal

En el año 2020 (figura 2), la superficie urbana ocupada total era de 15.422,4 ha, en donde las áreas consolidadas correspondían al 87% y las áreas en crecimiento al 13% restante (tabla 1). Muchas de las áreas que hace una década se encontraban en creci-

miento, se consolidaron, en particular en la periferia norte, tanto en la zona entre el Camino Centenario y la Autopista La Plata-Buenos Aires, como en la zona entre el Camino Gral. Belgrano y el área rural-productiva. A su vez, se reconoce que este fenómeno también se dio sobre vías principales de circulación, en la periferia sureste, sobre las avenidas 520 y 44, y en la periferia sureste, sobre la Ruta Provincial n° 11 y sobre la avenida 7. En particular es importante destacar la consolidación en la ocupación en el Barrio Parque Sicardi como así también la expansión de su área en crecimiento.

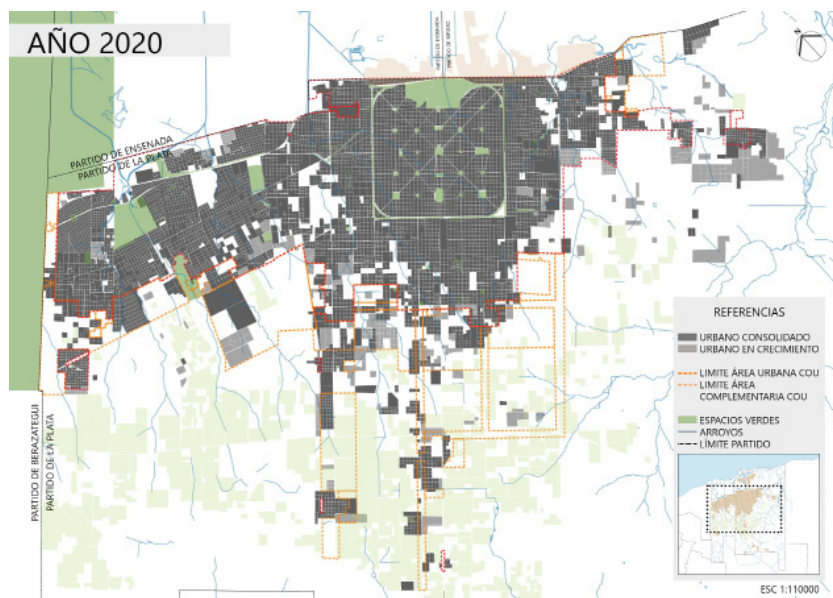


Figura 2. Urbano consolidado y en crecimiento, año 2020
Fuente: elaboración personal

De este modo, aumentó en el período estudiado la superficie ocupada total en un 17,3% (pasando de 13.148,9 ha en 2010 a 15.422,4 ha en 2020), con un crecimiento de la ocupación urbana consolidada del 23,7% (pasando de 10.885,5 ha en 2010 a 13.468 ha en 2020), y una disminución de la ocupación urbana en crecimiento del -13,7% (pasando de 2.263,4 ha en 2010 a 1.954,4 ha en 2020), lo que pone en evidencia que el proceso de expansión genera que algunas áreas se consoliden, y otras se extiendan (tabla 1).

	Año 2010	Año 2020	Variación 2010-2020
Superficie urbana ocupada consolidada	10885,5 ha	13468 ha	+23,7%
Superficie urbana ocupada en crecimiento	2263,4 ha	1954,4 ha	-13,7%
Superficie urbana ocupada total	13148,9 ha	15422,4 ha	+17,3%

Tabla 1. Superficie urbana ocupada, consolidada y en crecimiento, años 2010-2020
Fuente: elaboración personal

La expansión de la superficie urbana en el período se dio de manera desfasada en relación a la dotación de servicios de infraestructura. En general, el primer servicio llevado a las nuevas urbanizaciones es la energía eléctrica, por la facilidad que implica su extensión, lo que lo configura como el servicio con más presencia en la ciudad. En con-

traposición, el servicio de saneamiento (en particular el desagüe cloacal) es el de mayor déficit, ya que a excepción del casco urbano (que posee una cobertura total), presenta grandes carencias en las periferias platenses, con un bajo porcentaje de cobertura, mientras el resto afronta los riesgos sanitarios de verter sus excretas al medio ambiente que lo circunda (IdeHab, s/f). A su vez, el servicio de agua de red también presenta déficit (Sed Cero, 2018). De este modo las periferias platenses tienen una necesidad de infraestructura, producto del crecimiento que tuvo la ciudad.

Este crecimiento se dio en muchos casos sobre áreas productivas de alta calidad, con el loteamiento de tierras rurales por fuera de los límites establecidos por la normativa urbana (como es el caso de Barrio Parque Sicardi); con gran cantidad de asentamientos informales -128, en donde residen más de 20.000 familias- (SSTUV, 2015) y a su vez gran cantidad de urbanizaciones cerradas (53 al año 2017)⁷, lo que pone en evidencia un proceso de crecimiento marcado por las desigualdades (figura 3). En este sentido, la necesidad habitacional, sin planes estatales de generación de lotes y viviendas sociales, sumado a la situación político-económica por la que ha atravesado el país, contribuyó a que los sectores populares ocuparan lotes de manera informal, aportando a la expansión urbana dispersa.

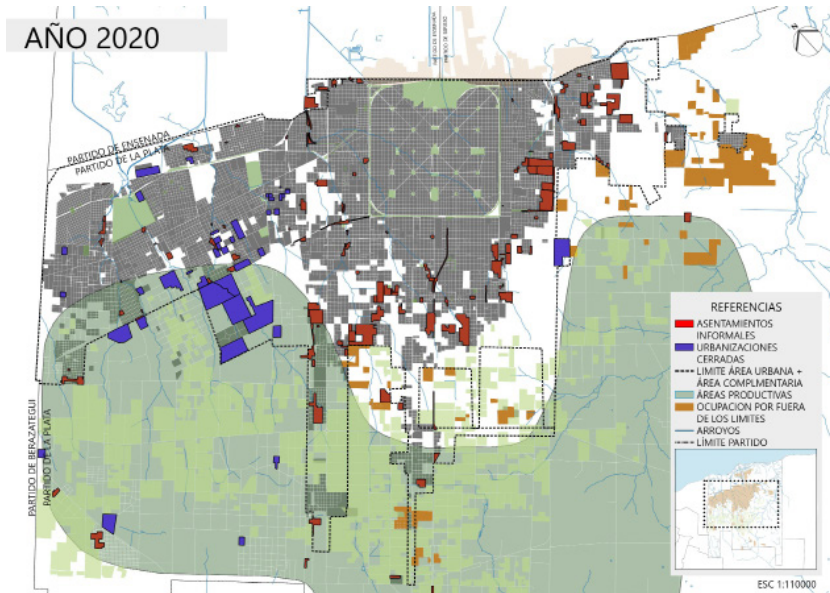


Figura 3. Formas residenciales predominantes en la expansión y ocupación de área rural, año 2020
Fuente: elaboración personal

Este proceso conforma periferias dispersas, con una cantidad considerable de tierra vacante en su interior, ya que la expansión por fuera de los límites del área urbanizable se da mientras el 18,3% de esta se encuentra vacante -564 tierras vacantes, correspondientes a 4.193,6 hectáreas- (figura 4). Esto se considera un problema, ya que mientras existe gran cantidad de tierras sin uso -con dotación de infraestructura, servicios y cercanía a equipamientos-, se ocupan otras cada vez más alejadas que no poseen estas características y que muchas veces ni siquiera se localizan al interior del área urbanizable -déficit de servicios, falta de acceso al transporte público, carencia de equipamientos cercanos-.

7 Se ha registrado un fuerte incremento en el número de emprendimientos cerrados en el partido de La Plata. En el año 2009 se registraban un total de 21 urbanizaciones cerradas, lo que equivalía a una superficie total de 641 ha, mientras que en el año 2017 se contabilizan unos 53 emprendimientos, que comprenden una superficie de 2.300 ha (Frediani *et al.*, 2018).

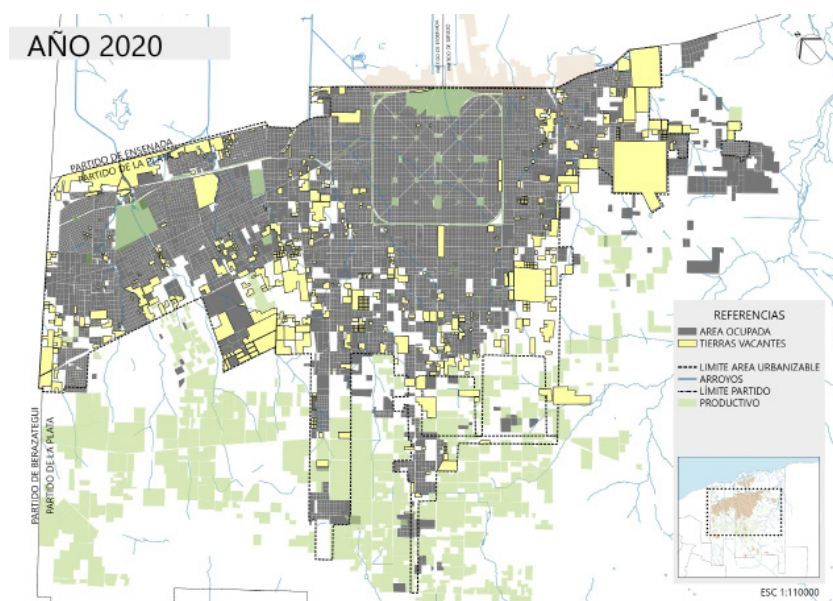


Figura 4. Tierras vacantes en área urbanizable, año 2020
Fuente: elaboración personal

En relación a la localización de esta nueva expansión, en el período de estudio aumentaron un 136% las hectáreas ocupadas con usos urbanos en áreas rurales, es decir por fuera del área urbanizable (tabla 2; figura 3). Esta expansión se ha dado sobre tierras que se destinaban anteriormente a la actividad agrícola intensiva, generando una retracción del suelo rural, que en La Plata adquiere mayor relevancia por tratarse de uno de los principales productores hortícolas de la Región Metropolitana de Buenos Aires y del país. De este modo, los suelos productivos van cediendo lugar a una ocupación relacionada principalmente con el uso residencial, lo que se traduce en la competencia por el territorio entre los distintos actores involucrados en los procesos de expansión urbana.

	Año 2010	Año 2020	Variación 2010-2020
En área urbana COU	10754,7 ha	11075 ha	+3%
En área complementaria COU	1552,4 ha	2359,6 ha	+52%
En área rural COU	841,8 ha	1987,8 ha	+136%

Tabla 2. Ocupación por área según Código de Ordenamiento Urbano, años 2010-2020
Fuente: elaboración personal

En estas áreas, la creación de suelo urbano se encuentra asociada a procesos de subdivisión del suelo rural, donde el negocio de comprar tierra a precios bajos para subdividir y luego venderla es una de las operaciones más especulativas del mercado. Es importante mencionar que por localizarse en zonas alejadas, estas tierras no poseen los servicios y equipamientos necesarios y no se encuentran dentro del marco legal normativo, por lo que no pueden realizarse los trámites legales necesarios para su escrituración. Sin embargo, por tratarse de tierras con estas características de escasez, poseen precios menores en contraposición a otras que se localizan en áreas más consolidadas de la ciudad. En este sentido, estas localizaciones han aportado a generar una revalorización del suelo que dio lugar a una fuerte especulación inmobiliaria, estableciendo marcadas diferencias entre distintos sectores de la ciudad y dificultando el acceso a la tierra de amplios sectores de la población.

En relación al consumo de suelo por habitante, en el período estudiado hubo un incremento del 8,24% de la población, y de un 17,3% de la superficie urbana ocupada total, lo que determina que entre los años 2010 y 2020 se incrementó el consumo de suelo en un 8,37%, pasando de 199,3 m²/hab a 216 m²/hab respectivamente (tabla 3).

	Población (hab)	Ocupación urbana total (m ²)	m ² por habitante
Año 2010	659.575	131.489.000	199,3
Año 2020	713.947(*)	154.224.000	216
Variación 2010-2020	+8,24%	+17,3%	+8,37%

(*)La población correspondiente al año 2020 es estimada según tendencia por el INDEC, ya que no existe información oficial hasta que se realice el próximo censo. Disponible en <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-24-119>

Tabla 3. Consumo de suelo por habitante, años 2010-2020
Fuente: elaboración personal

Para evidenciar la problemática, se exponen a continuación tres ejemplos en donde puede reconocerse que esta dinámica expansiva que dispersa las periferias de La Plata se orienta a partir de tres lógicas: en primer lugar, la expansión residencial abierta en el barrio Parque Sicardi, en segundo lugar, un asentamiento informal en la localidad de Altos de San Lorenzo, y por último una urbanización cerrada en la periferia norte del partido.

El Barrio Parque Sicardi (figura 5) se localiza a 13 km del casco urbano -con accesibilidad a partir de las avenidas 7 y 137-, y ha experimentado un exponencial crecimiento en la última década, asociado principalmente a sectores medios. Este ejemplo es significativo teniendo en cuenta que solo una pequeña porción de la superficie ocupada es considerada como “urbana” para el COU, el resto es clasificada como rural, por lo que no debería poder lotearse ni venderse con lotes de dimensiones propias de un área urbana. A su vez, se localiza en las cercanías del arroyo El Pescado, por lo que gran cantidad de tierras presentan riesgo hídrico.

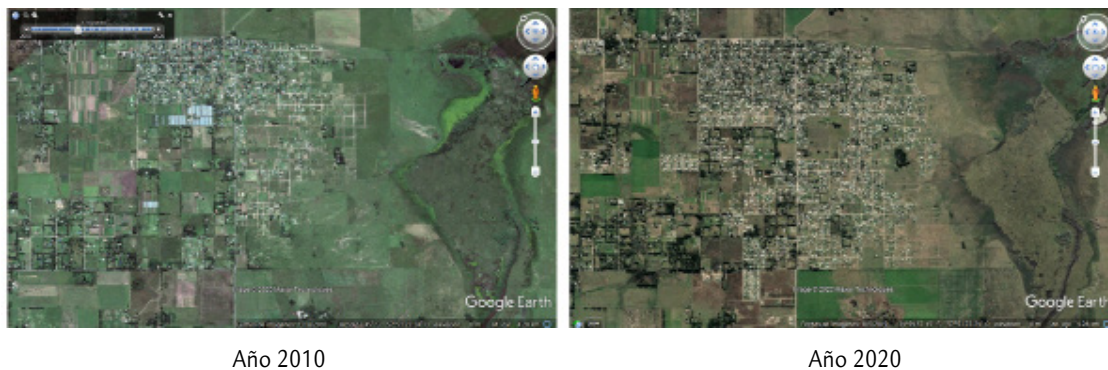


Figura 5. Barrio Parque Sicardi, años 2010 y 2020
Fuente: imágenes satelitales *Google Earth*

En la localidad de Altos de San Lorenzo, cercana al casco urbano se localizan gran cantidad de asentamientos informales. Esta lógica de ocupación de sectores de bajos recursos cuya estrategia es ocupar ilegalmente terrenos vacantes, conformando asentamientos precarios, se centra en la repercusión que tuvo la crisis económica que se inició a mediados de la década de 1970, y se profundizó en las décadas de 1980 y 1990, y que en La Plata determinó la prolongación de la ciudad hacia el sur, a partir de la migración intraprovincial y extranjera (Frediani, 2009). En particular el deno-

minado “Puente de Fierro” (figura 6), ubicado sobre la avenida 90, es uno de los asentamientos más grandes del partido, y ha experimentado un crecimiento en la última década, consolidándose en su interior como así también expandiéndose sobre las tierras vacantes localizadas al otro lado de la avenida (estas últimas catalogadas como rurales por el COU).



Año 2010

Año 2020

Figura 6. Asentamientos informales en la periferia sureste
Fuente: imágenes satelitales *Google Earth*

En la periferia norte, el barrio “Gran Bell” es una de las urbanizaciones cerradas más grandes del partido (figura 7). Las mismas, destinadas a sectores medios-altos y altos, requieren de extensas superficies para su asentamiento, y a su vez, el COU les brinda la posibilidad de localizarse en áreas rurales. Esta lógica de ocupación se relaciona con factores culturales y está representado por sectores que buscan alejarse del centro por propia elección, dando prioridad a la calidad de vida antes que a la proximidad al mismo. Estos sectores migran fundamentalmente hacia el norte y noroeste del partido (Frediani, 2009).



Año 2010

Año 2020

Figura 7. Urbanizaciones cerradas en la periferia norte
Fuente: imágenes satelitales *Google Earth*

A partir del análisis realizado, los datos demuestran la expansión urbana que ha tenido la ciudad en la última década. A continuación, se analizan los elementos que explican el fenómeno estudiado, a partir de acciones e inacciones llevadas a cabo por el Estado en sus distintos niveles.

ELEMENTOS EXPLICATIVOS DE LA EXPANSIÓN URBANA PLATENSE: ACCIONES DESARTICULADAS, INACCIONES ARTICULADAS

Existen distintos elementos que aportaron a la expansión urbana de la ciudad de La Plata. Por un lado, es necesario considerar el contexto macroeconómico nacional, en donde tanto el aumento de la superficie urbanizada en las periferias como la densificación en el casco, se explican en parte por el *boom* inmobiliario que se dio desde la recuperación de la economía en el año 2003 (Barakdjian y Losano, 2012) hasta aproximadamente el año 2015. Se fortaleció la idea de que la actividad de la construcción era indispensable en nombre del desarrollo y el progreso de la ciudad, ampliando cada vez más los proyectos extractivos en número e intensidades, en pos de generar empleo y favorecer el acceso a la vivienda (Losano, 2018). Por otro lado, es importante tener en cuenta que la ciudad es una, pero en ella operan distintas jurisdicciones: el Estado tiene distintos actores con competencia en la regulación y producción del suelo en sus distintos niveles (nacional, provincial y municipal), y a su vez, existen distintas legislaciones urbanas y políticas que impactaron directamente en la configuración del territorio.

En este sentido, se entiende a la legislación urbana como un instrumento clave para conducir los procesos de urbanización, en relación a poder desarrollar y explicitar la capacidad regulatoria territorial para implementar políticas de suelo inclusivas, equitativas y promotoras de la resiliencia urbana (Lanfranchi *et al.*, 2018), y a las políticas urbanas como un conjunto de tomas de posición estatal que por acción u omisión inciden en el patrón de estructuración urbana y en las condiciones de vida u organización social (Del Río y González, 2014). De este modo, se analizan a continuación tres acciones llevadas a cabo por el Estado -en sus tres niveles- que impactaron en la expansión de la ciudad en el período analizado: en el año 2010 la sanción del nuevo COU a nivel municipal; en el año 2012 el lanzamiento del Programa Pro.Cre.Ar impulsado por el Estado Nacional; y en el año 2013 la sanción de la Ley de Acceso Justo al Hábitat que presenta una gran cantidad de instrumentos de gestión.

En primer lugar, a nivel municipal, se sancionó en el año 2010 el nuevo COU (Ordenanza n° 10.703), que reemplazó la anterior Ordenanza (n° 9.231), vigente desde el año 2000. Enmarcada en el Decreto Ley n° 8.912 de Ordenamiento Urbano y Usos del Suelo⁸, regula el ordenamiento del territorio a través de las nuevas urbanizaciones (subdivisión del suelo, conjunto de viviendas, clubes de campo); la localización de las actividades y las pautas morfológico-edilicias (alturas máximas, densidad de ocupación y demás indicadores urbanísticos); y divide el territorio del partido en tres áreas (urbana, complementaria y rural).

El área urbana es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios; y el área complementaria comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano, siendo zonas de promoción que corresponden a sectores de la ciudad que el municipio tiene interés de consolidar o promover. Ambas áreas son consideradas como potencialmente urbanizables en la medida que se asegure o prevea la provisión de servicios. La primera en un periodo más cercano mientras que la segunda, donde se

8 En la provincia de Buenos Aires, el Decreto Ley n° 8.912 del año 1977 asigna a los municipios la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial y la obligación de instrumentar un proceso de planeamiento (Vertiz y Del Río, 2020).

prevén las reservas para ensanche urbano, en plazos mayores incentivada en algunos casos por la implementación de políticas habitacionales del Estado.

El área rural es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios (intensivo, extensivo, explotaciones hortícolas, ganadería, tambos, agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales), admitiendo la vivienda permanente aislada, el uso habitacional unifamiliar y proyectos especiales (como por ejemplo las urbanizaciones cerradas).

La ordenanza plantea un ordenamiento de forma piramidal en donde los mayores niveles de densidad se encuentran en el casco, disminuyendo la densidad a medida que se aleja de él. Al mismo tiempo, plantea ir urbanizando las periferias en la medida que el área urbana se consolida, a partir de las reservas urbanas. De este modo, la normativa promovió la densificación en el casco urbano al aumentar la capacidad constructiva y ampliar las zonas para edificación en altura; y al mismo tiempo promovió la expansión en las periferias a partir de la ampliación del área urbana (pasaje de tierra rural a urbana), los cambios en la forma de subdivisión de parcelas), “estos cambios, junto a una coyuntura favorable, hicieron que el mercado inmobiliario y la actividad de la construcción tuvieran niveles de actividad extraordinarios en toda la jurisdicción, con sus expresiones en el territorio” (Barakdjian y Losano, 2012).

En segundo lugar, a nivel nacional, el lanzamiento del Programa Pro.Cre.Ar (Programa de Crédito Argentino del Bicentenario) en el año 2012, tenía el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como política de desarrollo económico y social. Su lanzamiento tuvo impacto directo en la expansión urbana a partir del loteo de áreas rurales, áreas urbanas alejadas y con escasa infraestructura, y la subdivisión PH. En el inicio, el programa proponía completar el tejido urbano, ya que se exigía que las tierras a utilizar se debían localizar en zonas urbanas consolidadas, con la dotación de servicios básicos. Luego, dada la escasez de la oferta de este tipo de tierras, esta exigencia se restringió al tendido eléctrico y la apertura de calles, lo que llevó -lejos de contribuir a la resolución de la problemática del acceso al suelo- a aumentar el proceso especulativo, generando que el precio de los terrenos tenga un alza entre el 80% y 110% (Del Río, 2016).

De este modo, en función de la gran demanda de tierras a precios accesibles para el programa, se comenzaron a habilitar tierras ubicadas en las periferias de la ciudad, fuera del área urbanizable que no se encontraban dotados de servicios básicos, transformando grandes parcelas rurales en pequeños lotes de dimensiones urbanas, pero localizados lejos de las áreas urbanizadas. En este marco el municipio abrió un registro de oferentes para que propietarios de parcelas rurales indivisas pudieran lotear sus tierras, a cambio de dotar de servicios y venderlas a beneficiarios del programa, a precios de entre \$90 mil y \$150 mil como máximo, que eran los valores que admitía el crédito. Para que esto pudiera llevarse a cabo, en varios casos tuvo que modificarse el uso admitido en esos sectores, a través de la rezonificación por parte de concejales en el Concejo Deliberante, para que puedan utilizarse con usos residenciales.

Al momento de movilizar suelo urbano o reservas de tierra pública, el Pro.Cre.Ar dejó al descubierto las limitaciones en materia de política urbana. El caso de La Plata es un ejemplo emblemático ya que a nivel local se verifica, por un lado, la restricción estructural del mercado inmobiliario para ofrecer tierra a precios acordes al financiamiento del programa y, por otro lado, la incapacidad o el desinterés de las sucesivas

gestiones municipales para producir suelo urbano en el marco de procesos de planificación territorial que contemple la demanda habitacional de los sectores de ingresos medios y bajos (Del Río, 2016).

La iniciativa nacional de crédito para vivienda propia no fue acompañada en los niveles provinciales y municipales por políticas de suelo que incidieran sobre el precio de los terrenos, lo que generó que los terrenos aptos para este fin se localizaran muy lejanos al centro urbano. De este modo, la forma con la que el otorgamiento de estos créditos se manifestó en el territorio platense aportó a la dispersión y fragmentación, generando en muchos casos loteos aislados, con un consumo excesivo del suelo, bajas densidades, y un alto costo para la provisión de los servicios.

En tercer lugar, cabe mencionar la sanción de la Ley de Acceso Justo al Hábitat en el año 2013. La misma contiene una gran variedad de instrumentos de regulación de suelo, constituyéndose como los mecanismos con los que cuenta el Estado municipal para intervenir en el territorio y en el mercado de suelo urbano. Sin embargo, la gestión platense no la ha utilizado en pos de regular el mercado y planificar la ciudad (Cortizo, 2020), por lo que se consideran a efectos de este análisis como inacciones del Estado. En este sentido, es necesario mencionar que desde el municipio se comenzó a trabajar en el año 2015 en un plan urbano, denominado “Plan Estratégico La Plata 2030”, en donde se trataban las temáticas del crecimiento de la ciudad y los usos del suelo -con intenciones de volver a modificar el COU-, y se mencionaba la necesidad de utilización de varios de los instrumentos presentes en la Ley de Acceso Justo al Hábitat, en especial el banco de tierras, pero en la actualidad no se reconoce ninguna acción concreta en este aspecto. En el marco de este plan, en el año 2019 se realizó por parte del Intendente una modificación de algunos artículos del COU a través del Decreto n° 2.219/19, sin pasar por el Concejo Deliberante, en donde se habilitaban nuevas áreas urbanas, en particular zonas productivas del cinturón hortícola platense para la realización de desarrollos inmobiliarios.

Como consecuencia de esta inacción en materia de utilización de instrumentos para regulación del mercado y planificación del crecimiento urbano, sumada a las acciones llevadas a cabo por el Estado -en sus distintos niveles-, en términos de regulación de usos del suelo por un lado, y de acceso a la vivienda por el otro, hubo un impacto en los precios del suelo y por lo tanto en la distribución de las rentas, tendiendo a favorecer la especulación.

Los precios del suelo al interior de toda la ciudad se incrementaron exponencialmente, con la consecuente valorización diferencial de las distintas localidades del partido, siendo el casco urbano y las localidades más alejadas de este las que más incrementaron su precio (Cortizo, 2020; Del Río *et al.*, 2018). Teniendo en cuenta que la tierra constituye una reserva de valor, invertir en ellas resulta un buen negocio principalmente en las áreas en crecimiento, ya que el propietario puede obtener ganancias por la valorización del suelo. Sobre todo cuando desde la esfera estatal no se capta esta valorización, generando ganancias extraordinarias que obtiene el mercado a partir de la acción e inacción del Estado.

En este marco, los actores del mercado se aprovechan de estas situaciones que los benefician y lucran con la necesidad de suelo, a partir de la venta de lotes en PH a precios bajos con la promesa de que el Estado los loteará y dotará de servicios, a través de la construcción de urbanizaciones cerradas y de la retención de tierras vacantes. De este modo el mercado también influye en la expansión urbana que conforma las periferias dispersas, al verse beneficiado, siendo los que pueden influir negativamente

en la aplicación de distintas estrategias para aplicar políticas de planificación urbana, ya que poseen intereses económicos que por lo general no son compatibles con los que debería tener el Estado.

CONCLUSIONES

A pesar de las acciones llevadas a cabo por el Estado en pos del ordenamiento urbano (COU) y la búsqueda de mejora de acceso al suelo (Pro.Cre.Ar), las mismas estuvieron desarticuladas, lo que se refleja en el crecimiento expansivo y disperso que tuvieron las periferias platenses en el periodo 2010-2020: la ocupación urbana total aumentó un 17,3%, con el loteamiento de áreas rurales cada vez más alejadas, mientras el 18,3% del área urbanizable aún se encuentra vacante. A su vez, la expansión en superficie se dio de manera desfasada en relación a la dotación de servicios de infraestructura y equipamientos. Esta situación, sumada a la inacción por parte del Estado en materia de utilización de instrumentos disponibles para la regulación del suelo (en la Ley n° 14.449), genera periferias dispersas que crecen sin límite.

De este modo, la forma de expansión urbana que tuvo la ciudad de La Plata en la última década pone en evidencia el desinterés, la incapacidad y/o las limitaciones en materia de planificación del crecimiento urbano por parte del gobierno local en particular, y provincial en general, reflejando una acentuada debilidad en la intervención del Estado, y un predominio del mercado en la producción de la ciudad.

En este contexto, cabe preguntarse cómo puede abordarse desde el Estado la planificación del crecimiento de la ciudad platense, superando el problema de la restricción pública, partiendo de que no es que desde el Estado no se accione, sino que se hace de forma incompleta y desarticulada. En este sentido, el aporte del presente trabajo residió en el análisis y cuantificación de estos procesos, en pos de contribuir a su visibilización, a fin de generar conocimiento para re orientar la futura planificación de la ciudad.

REFERENCIAS

- Abramo, P. (2011). La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana. *Textos urbanos, IX*. OLACCHI.
- Arteaga Arredondo, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 9(1), 98-111.
- Barakdjian, G. y Losano, G. (2012). Mercado inmobiliario y código de ordenamiento urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina. *Mundo Urbano*, 39. Recuperado de <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2012/72-numero-39/233-mercado-inmobiliario-y-codigo-de-ordenamiento-urbano-efectos-en-la-ciudad-de-la-plata-argentina>
- Clichevsky, N. (2007). La tierra vacante “revisitada”. Elementos explicativos y potencialidades de utilización. *Cuaderno Urbano*, (6). Espacio, Cultura, Sociedad, 195-219. Universidad Nacional del Nordeste. Resistencia, Argentina
- Cortizo, D. (2020). *Tierra vacante: Estado y mercado en los procesos de crecimiento urbano. Estrategias para su gestión en el Partido de La Plata*. Tesis doctoral. Doctorado en Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas ¿Impactos de la globalización?. *EURE*.
- Del Río, J.P.; Matteucci, L.; Relli, M.; Ventura, V.; Vértiz, F. (2018). Los precios del suelo

- urbano en el Gran La Plata (1995-2015), aportes metodológicos para la confección de una serie de precios y el análisis de su evolución temporal. *V Jornadas de Investigación en Geografía*. UNCPBA. Tandil.
- Del Río, J.P. (2016). Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana. El caso del Pro. Cre.Ar en el Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires. *Estudios Socioterritoriales*, (19), 135-151.
- Del Río, J.P. y González, (2014). Relevamiento precios del suelo. Proyecto H636 (SCyT-UNLP) “Ciudad, Mercado Inmobiliario y Conflicto”.
- Freaza, N.; Giglio, M.L. y Aón, L. (2017). Pérdida de complejidad en la ciudad compacta del mercado inmobiliario. Diez años de crecimiento del parque habitacional y desarrollo inmobiliario en área central de La Plata. *Geograficando*, 13(2).
- Frediani, J.; Rodríguez Tarducci y R., Cortizo, D. (2018). Proceso de Gentrificación en Áreas Periféricas del Partido de La Plata, Argentina. *Quid*, 16(9), 9-37.
- Frediani, J. (2009). Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del Partido de La Plata. *Geograficando*, 5(5).
- Furtado, F. y Acosta, C. (2012). *Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: Legislación, instrumentos e implementación*. Documento de trabajo del Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/2230_1564_Furtado_WP13FF1SP.pdf
- Lanfranchi, G.; Granero, G. y Duarte, J.I. (2018). *Hacia una legislación del hábitat en Argentina*. Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC). Recuperado de <https://www.cippec.org/>
- Lanfranchi, G.; Verdecchia, C. y Bidart, M. (2017). *ADN Urbano. Aglomerado Gran Buenos Aires*. Documento de Políticas Públicas. Área de instituciones y gestión pública. Programa de ciudades. Disponible en: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2017/03/970.pdf>
- Losano, G. (2018). Normativa de ordenamiento territorial como instrumento del extractivismo urbano. El caso de La Plata. XIX Jornadas de Investigación y Enseñanza de la Geografía del Centro de Investigaciones Geográficas y Departamento de Geografía. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, UNLP.
- Ronconi, L.; Casazza, J.; Monkkonen, P. y Reese, E. (2012). *Análisis de las características del funcionamiento del mercado de suelo en tres ciudades de la Argentina: Buenos Aires, Córdoba y Rosario*. Documento de trabajo N° 9. Centro de Investigación y Acción Social (CIAS).
- Urriza, G. y Garriz, E. (2014). ¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía versión Online*, 23(2).
- Vértiz, F. y Del Río, J.P. (2020). Poder y regulación urbana: el retroceso en la normativa de usos del suelo en la ciudad de La Plata (1995-2015). *Estudios del Hábitat*, 18(1). Recuperado de <https://revistas.unlp.edu.ar/Habitat/article/view/9132>

OTRAS FUENTES

- Banco de Desarrollo de América Latina (2017). Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina. Resumen ejecutivo. Recuperado de <http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1090/RED2017-Resumen%20Ejecutivo.pdf?sequence=11>

- Banco Mundial (2019). Población urbana por país. Recuperado de <https://datos.bancomundial.org/indicador/SP.URB.TOTL.IN.ZS?view=chart>
- IDEHAB – Visualizador de Infraestructura de Hábitat – Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, Provincia de Buenos Aires.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos INDEC (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Recuperado de <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos INDEC (2015). Estimaciones de población por sexo, departamento y año calendario, 2010-2025. N°38, Serie análisis demográfico. Recuperado de https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/poblacion/proyeccion_departamentos_10_25.pdf
- Municipalidad de La Plata (2019). Decreto n° 2.219/19
- Municipalidad de La Plata (2010). Ordenanza n° 10.703, Código de Ordenamiento Urbano. Recuperado de <http://www.concejodeliberante.laplata.gov.ar/digesto/Cou-IndiceCou.html>
- Municipalidad de La Plata (2000). Ordenanza n° 9.231. Código de Ordenamiento Urbano.
- Provincia de Buenos Aires (2013). Ley n° 14.449. Ley de Acceso Justo al Hábitat. Recuperado de <https://normas.gba.gov.ar/ar-b/ley/2013/14449/11302>
- SSTUV (2015). *Registro público provincial de villas y asentamientos*. Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, Provincia de Buenos Aires. Recuperado de www.sstuv.gba.gov.ar/idehab/
- Sed Cero (19 de junio 2018). *Mapa del agua, las cifras de la vergüenza*. Recuperado de <http://sedcero.org/noticias-pa-gecoa-mapa-del-agua-las-cifras-de-la-vergüenza/>
- Subsecretaria de Planificación Territorial de la Inversión Pública (2020). *Atlas ID. Indicador: Consumo de suelo por habitante*. Recuperado de <https://atlasid.planificacion.gov.ar/indicador.aspx?id=79>

Daniela Cortizo es Doctora en Geografía (2020), Magister en Ciencias del Territorio (2018) y Arquitecta (2014) de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP), Buenos Aires, Argentina. Actualmente Becaria Posdoctoral en CONICET en el Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC-CONICET-UNLP). Ha participado, expuesto y organizado congresos nacionales e internacionales, publicado artículos en revistas científicas, ejercido la docencia en cátedras de planeamiento urbano y colaborado en el desarrollo de planes de ordenamiento territorial en distintas ciudades argentinas. Participa en diversos proyectos de investigación, y trabaja en temáticas sobre tierra vacante, crecimiento urbano, las periferias de las ciudades y la gestión y planificación del territorio. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (IIPAC-FAU-UNLP-CONICET). Calle 47 n° 162, La Plata, Buenos Aires, Argentina, cortizodaniela@gmail.com, ORCID <https://orcid.org/0000-0001-8953-3978>

Rocío Rodríguez Tarducci es Arquitecta, graduada en la Universidad Nacional de La Plata (2014). Doctora en Geografía, Facultad de Humanidades y Cs. de la Educación, UNLP (2020). Desarrolla actualmente tareas de investigación como becaria posdoctoral de CONICET en el Instituto de Investigación y Políticas del Ambiente Construido

(IIPAC-CONICET-UNLP). Entre las temáticas de investigación se encuentran aquellas vinculadas con problemáticas sociales y territoriales en relación con la informalidad urbana, la expansión residencial sobre áreas periurbanas no destinadas al uso residencial y las problemáticas urbano ambientales derivadas. También se desarrolla como docente en la Universidad Nacional Arturo Jauretche. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (IIPAC-FAU-UNLP-CONICET). Calle 47 n° 162, La Plata, Buenos Aires, Argentina, rociotarducci@gmail.com, ORCID <https://orcid.org/0000-0003-4627-3736>

Julieta Frediani es Licenciada y Profesora en Geografía egresada de la UNLP. Especialista en Ciencias del Territorio de la Facultad de Arquitectura, UNLP. Doctora en Geografía, Facultad de Humanidades y Cs. de la Educación. UNLP. Es Investigadora Adjunta del CONICET, en temas relacionados con la expansión urbana, periferias urbanas y las políticas de suelo. Docente- Investigador del Instituto de Investigación y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC-CONICET- UNLP). Dirige proyectos, becarios y tesis de maestría y doctorado. Se desempeña como Profesor Adjunto de la Cátedra de Metodología y Técnicas de la Investigación en Geografía del Depto. de Geografía de la Facultad de Humanidades y Cs. de la Educación, UNLP. Se desempeña como docente en la Maestría de Ciencias de Territorio y en la Maestría de Paisaje, Medioambiente y Ciudad, ambas dictadas en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNLP. Asimismo ha dictado Seminarios de Doctorado en la UNLP. Ha trabajado en Planificación Estratégica Urbana y Municipal en la Dirección de Asuntos Municipales de la UNLP. Ha realizado diversas publicaciones y trabajos de investigación en temas relacionados con su especialidad. Ha sido autora de variados artículos sobre las temáticas mencionadas, y ponente en diversos congresos nacionales e internacionales. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (IIPAC-FAU-UNLP-CONICET). Calle 47 n° 162, La Plata, Buenos Aires, Argentina, jfrediani@yahoo.com, ORCID <https://orcid.org/0000-0002-7238-1979>