

# **Mapa social de La Plata**

**¿Qué nos dice sobre las  
transformaciones del territorio?**

**JULIO 2026**

## INDICE

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUCCION                                                                           | 3  |
| 2. CONSTRUCCIÓN DEL MAPA SOCIAL 2022                                                      | 4  |
| 3. CAMBIOS EN LA LOCALIZACIÓN DE LOS<br>ESTRATOS SOCIO RESIDENCIALES ENTRE<br>2010 Y 2022 | 9  |
| 4. ANÁLISIS DE LAS FORMAS DE CRECIMIENTO<br>URBANO ENTRE 2010 y 2022                      | 14 |
| 5. EL CRECIMIENTO FUTURO                                                                  | 34 |
| 6. SINTESIS Y CONCLUSIONES                                                                | 36 |
| BIBLIOGRAFÍA                                                                              | 40 |

### AGRADECIMIENTO

A Sebastián Mantegna por su colaboración para el procesamiento de información espacial



## 1. INTRODUCCION

Como sabemos la profunda heterogeneidad en las condiciones de vida de nuestra sociedad también se expresa en el espacio: pobres y ricos tienden a concentrar sus viviendas por separado en zonas diferentes de las ciudades. Los mapas sociales precisamente intentan mostrar eso: en base a algunas variables sociales y habitacionales, normalmente recogidas de los censos, construyen una aproximación a la estratificación social en el territorio.

Son muchos los trabajos de investigación que muestran la correlación entre variables como situación de la vivienda y los servicios, el nivel educativo de jefes e integrantes jóvenes de los hogares o el acceso a la salud, entre otros, como indicadores capaces de captar con relativa fidelidad la condición socio económica de los hogares en términos estructurales, más allá de la habitual lectura por niveles de ingreso. En la medida que los datos para esas variables están referenciados territorialmente, puede entonces inferirse de qué modo los distintos segmentos sociales logran desplegarse en determinados territorios. Las encuestas por niveles de ingreso, además de ser muy sensibles a situaciones coyunturales, no suelen tener por otra parte capacidad para reflejar la situación de grupos de hogares en segmentos pequeños del territorio, como si puede hacerse con otras variables que se recogen en los censos.

Por cierto el análisis parte de la noción de clase social como expresión de la posición relativa de cada segmento social dentro del sistema de relaciones de producción imperante; también da cuenta de sus condiciones para acceder a medios y bienes y expresa identidades culturales, preferencias políticas y redes de vinculación particulares.

El territorio no juega un papel pasivo, como mero receptáculo de ese conjunto de dimensiones. Juega su propio papel incidiendo en las posibilidades, las preferencias, y las trayectorias residenciales de las familias, con la mediación de una variable fuertemente determinante: el valor del suelo establecido por el mercado. Así:

*"A través de la concentración espacial de oportunidades, mercados e instituciones, cada territorio está íntimamente vinculado con las posiciones de clase de las familias que en él habitan, se configura como un elemento diferenciador e independiente. Ya sea por la calidad de vida, las oportunidades brindadas de infraestructura, la elección escolar, los precios del suelo y la capacidad de pago de los habitantes, los entornos residenciales no solo permiten reflejar posiciones en la estructura social, sino también condicionar el desarrollo de trayectorias, logros y procesos sociales". (Leston y Boniolo, 2022)*

En este documento del Observatorio del Cedyt damos cuenta de la construcción de un mapa social del área urbana del partido de La Plata

realizada por nuestro equipo en base a datos de 2022. Seguiremos para ello el método descrito por De Grande y Salvia (2021) desde el Observatorio de la Deuda Social Argentina de la Universidad Católica Argentina, que lo construyeron para todo el país sobre la base de los datos del Censo Nacional de 2010. El mapa, la metodología y las bases de datos completas están publicadas en el excelente portal público del Proyecto Poblaciones coordinado por el Conicet con la participación de una red de investigadores.

Adicionalmente, a la luz de esa estratificación social y espacial, explotamos la información censal para realizar un análisis entre los dos momentos (2010 y 2022), y con ello extraer conclusiones sobre algunas de las cuestiones que nos preocupan en el Observatorio. Entre ellas:

**¿Cuáles es la huella en el espacio de las dinámicas que desplegaron en ese período los distintos segmentos sociales para acceder al suelo y al techo en la ciudad?**

**¿Qué nos dicen sobre el efecto de las políticas urbanas y las regulaciones?**

**¿Qué sobre la producción de vivienda?**

**¿Cómo es la estructura de los hogares de los distintos segmentos sociales y cómo ello se relaciona con la vivienda?**

**¿Cuál será la demanda que podemos esperar para el mediano plazo?**

Con todo ello, finalmente, podemos extraer una serie de conclusiones de interés para vislumbrar las dinámicas futuras en la ciudad y perfilar el tipo de políticas públicas que serán necesarias si apuntamos a una ciudad y una sociedad más equitativas.

## **2. CONSTRUCCIÓN DEL MAPA SOCIAL 2022**

### **a) Distribución en el territorio de los extremos de la escala social.**

De Grande y Salvia (2021) realizaron en su análisis con datos del Censo 2010 una estratificación que determina siete "clases sociales": Alta, Media alta, Media, Media baja, Baja integrada, Baja, y Muy baja.

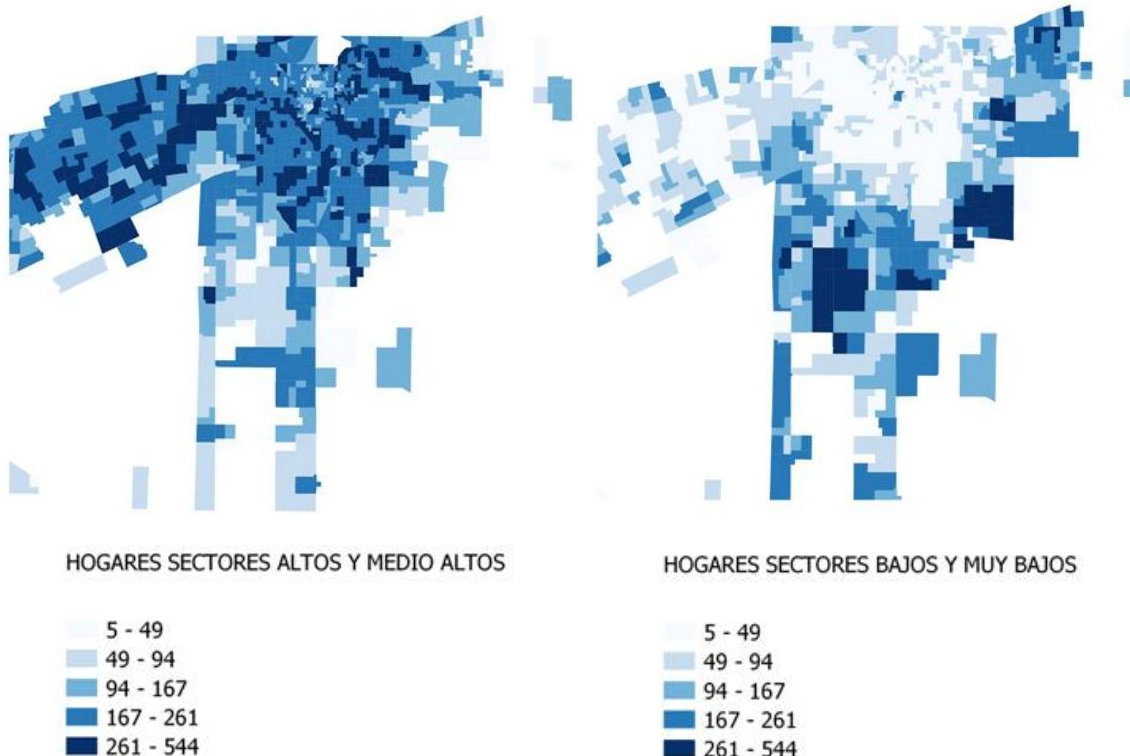
En base a las mismas dimensiones y variables adoptadas en ese estudio, más la variable acceso a la salud, construimos en primer lugar la distribución por radio censal en este caso en base al Censo 2022, de un segmento que denominaremos "estrato alto o medio alto" y otro de "estrato bajo y muy bajo". Los tomamos aisladamente sin considerar mezclas con otros estratos en una misma unidad territorial, el radio censal.

En este cálculo son decisivas las variables de calidad de la vivienda y el acceso a la salud como expresión de bienestar de las personas o el máximo nivel de instrucción alcanzado como correlato de las condiciones de acceso al mercado laboral.

La unidad de análisis que adoptaremos de acá en adelante es el “hogar” definido en el censo como el grupo conviviente que comparte los gastos de alimentación. La evolución de la cantidad y características de los hogares es fundamental para caracterizar la situación de la vivienda. Para 2022 surgen las siguientes imágenes

**FIGURA 1: Distribución territorial de hogares de “estrato alto y medio alto”. En cantidad de hogares por radio censal**

**FIGURA 2: Distribución territorial de hogares de “estrato bajo y muy bajo”. En cantidad de hogares por radio censal**



Fuente: elab propia en base a Censo Nacional 2022

Queda muy clara la matriz de apropiación diferenciada del territorio por parte de cada uno de esos segmentos, sin perjuicio de que en muchas unidades territoriales existen por supuesto heterogeneidades y ambos “estratos”, así como las restantes, “se cruzan” en una misma unidad territorial. De todas maneras siempre alguna de ellas tendrá más presencia, y esto lo vemos en el punto que sigue.

## **b) Asignación de un único atributo de estrato social a cada radio censal**

Es muy difícil manejar información censal que caracterice atributos de cada estrato social si no asignamos, aun simplificando, un único estrato a cada radio censal, salvando la situación de mixtura: será el que predomine respecto de los otros. Se adoptan para ello porcentajes de corte. Por ejemplo, todos los radios censales en los cuales más del 60% de las viviendas tienen algún grado de precariedad cumplen la primera condición para ser caracterizados como hábitat de segmentos de "estrato bajo o muy bajo" según el método seguido, tras lo cual se irán estableciendo "filtros" sucesivos para determinar diferencias internas en ese gran grupo.

La utilidad de estas definiciones operativas está en que, una vez asignado un único "estrato social" a cada radio censal, podemos explotar toda la información censal que se ofrece (que se expresa siempre en cantidades de una determinada variable por radio), y realizar numerosos análisis sobre consumo de suelo, vivienda, densidades, composición familiar y muchísimas otras variables, que de otra manera no podríamos hacer.

Con estos criterios definimos así la estratificación para La Plata en 2022 que se aprecia en la Figura 3.

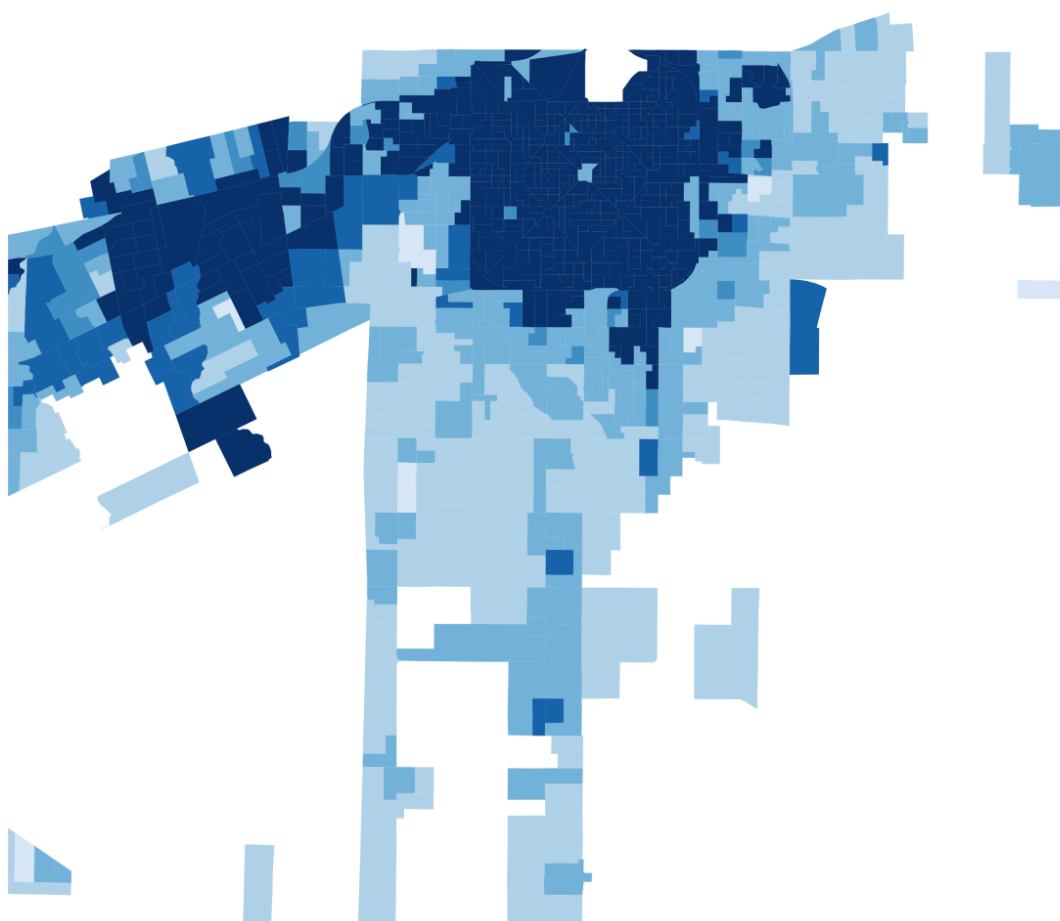
Como comprobación de consistencia, contrastando con las Figuras 1 y 2 se observa que la estratificación realizada capta buena parte de las áreas donde se concentran respectivamente los sectores altos y medio altos y los bajos y muy bajos.

En ambos períodos los resultados para La Plata fueron relativamente similares reflejando con claridad la ya conocida fragmentación del territorio y la sociedad. Como se dijo, estas estratificaciones intentan captar condiciones estructurales que tiene raíces históricas. Tales condiciones por supuesto sufren impactos por las características de cada ciclo económico, pero éstas se reflejan en mutaciones lentas en la estratificación.

Sin embargo algunas diferencias entre 2010 y 2022 parecen ser coherentes con ciertas transformaciones económico sociales vividas en nuestro país en los últimos años. Uno de los rasgos más salientes en la comparación es el encogimiento de los estratos medio y medio bajo, que parecen derivarse hacia el segmento medio alto por un lado, y los pobres integrados y pobres, por otro. Merecerán una consideración mucho más fina de los especialistas los posibles sesgos que tiene este análisis como resultado del corrimiento de ciertas condiciones de las familias que son variables en la estratificación. Por ejemplo, el acceso a estudios secundarios (crece en términos relativos respecto de 2010), precariedad habitacional o acceso a estudios universitarios y más (decrecen).

No obstante existe una cierta correlación entre el resultado indicado y lo que conocemos del proceso hacia una mayor concentración de la riqueza y empeoramiento de las condiciones materiales para muchos otros segmentos, con desestructuración de sectores tradicionalmente medios a raíz de la deriva económico social desde 2010 en adelante.

**FIGURA 3: Estratificación socio residencial por radios censales de La Plata año 2022. Territorio urbano**



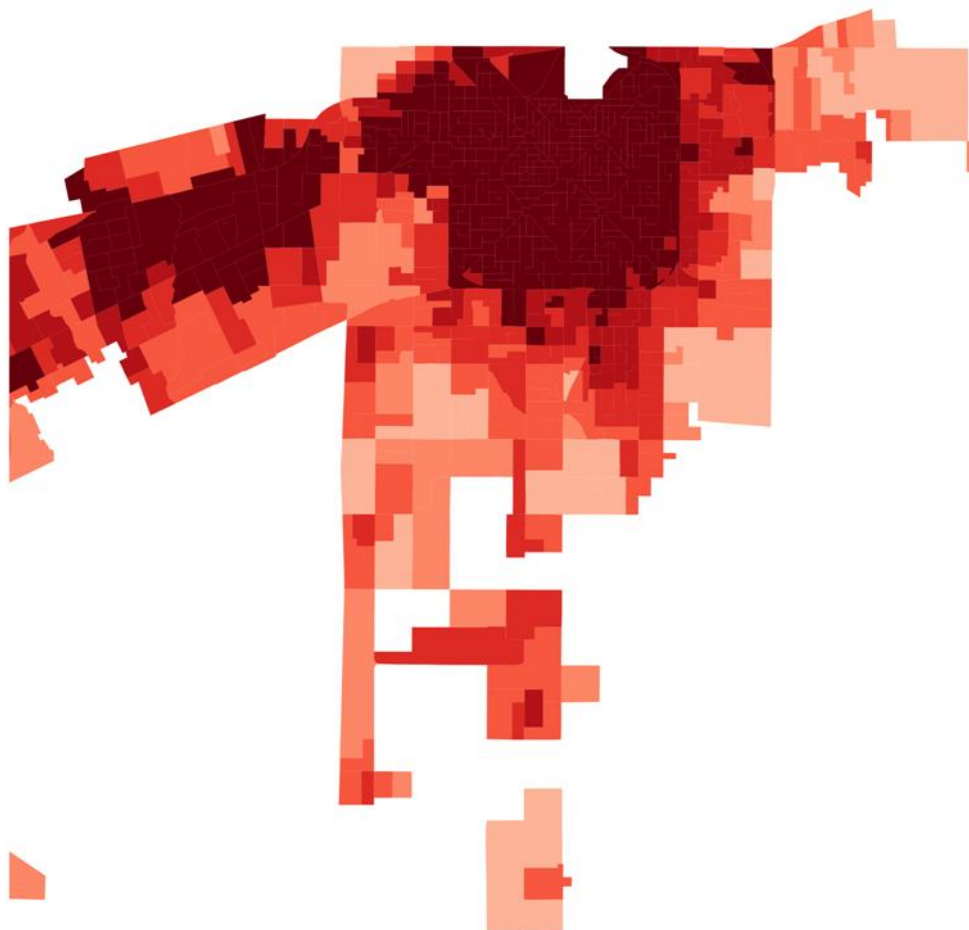
ESTRATIFICACION SOCIO RESIDENCIAL 2022

- 2 MEDIO ALTO
- 3 MEDIO
- 4 MEDIO BAJO
- 5 BAJO INTEGRADO
- 6 BAJO
- 7 MUY BAJO

Fuente: elab propia en base De Grande y Salvia (2021) e Idec



**FIGURA 4: Estratificación socio residencial por radios censales de La Plata año 2010. Territorio urbano**

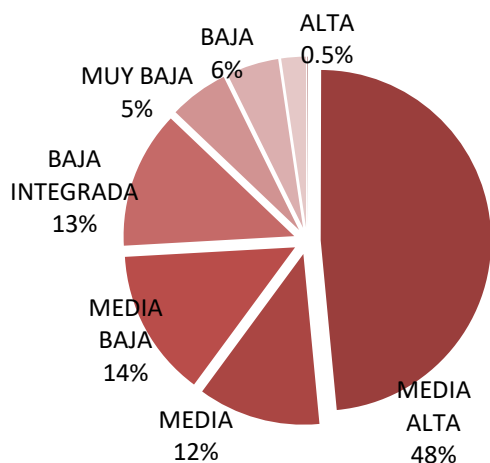


**ESTRATIFICACION SOCIO RESIDENCIAL 2010**

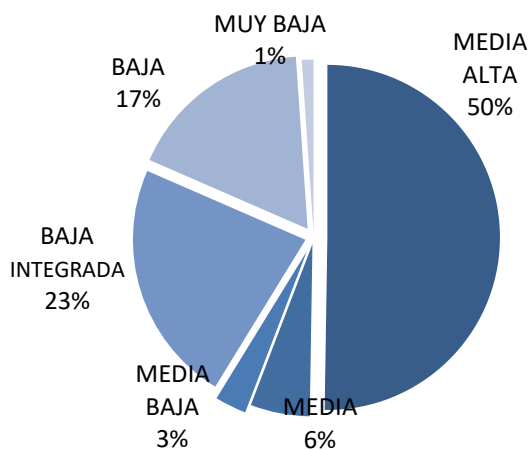
- 2 MEDIO ALTO
- 3 MEDIO
- 4 MEDIO BAJO
- 5 BAJO INTEGRADO
- 6 BAJO
- 7 MUY BAJO

Fuente: elab propia en base De Grande y Salvia (2021) e Indec

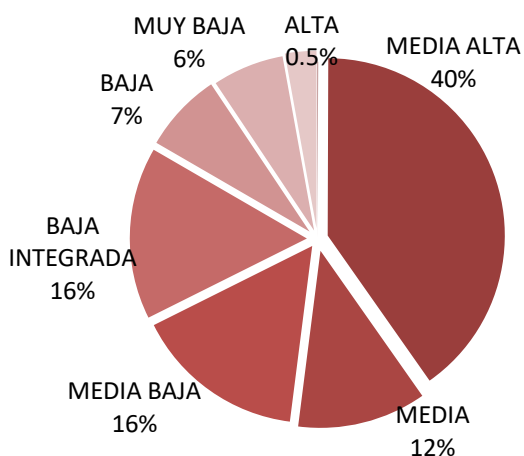
**FIGURA 5: Hogares por "estrato socioeconómico" en 2010.**



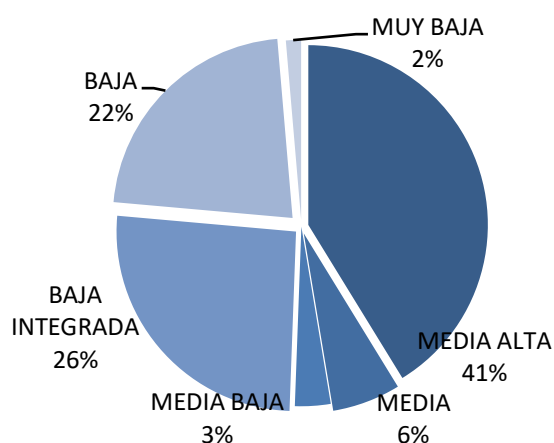
**FIGURA 5: Hogares por "estrato socioeconómico" en 2022**



**FIGURA 5: Población por "estrato socioeconómico" en 2010.**



**FIGURA 5: Población por "estrato socioeconómico" en 2022**



Fuente: elab propia en base De Grande, Salvia (2021) e Indec

En ambos cortes se observa el mismo fenómeno demográfico que se viene viendo desde 2010 con mucha fuerza: **los hogares de los niveles superiores tienden a tener menos integrantes**, y a la inversa en los más bajos; por ello es que a incidencias mayores de hogares "estrato media alto" sobre el total le corresponde una incidencia menor cuando se miden personas. Y a la inversa en el otro extremo. Los hogares del estrato "alto" no superan los umbrales mínimos de concentración en ningún radio censal.

### 3. CAMBIOS EN LA LOCALIZACIÓN DE LOS ESTRATOS SOCIO RESIDENCIALES ENTRE 2010 Y 2022

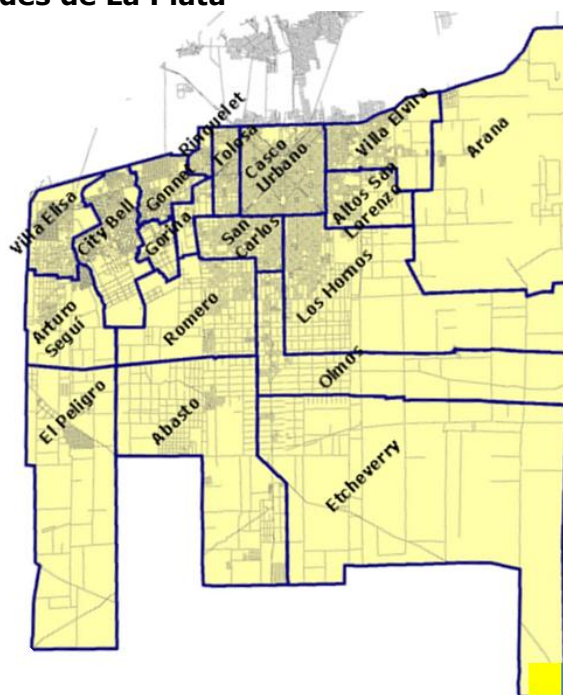
Existe una correlación prácticamente directa entre hogares y viviendas particulares ocupadas: se supone que cada hogar que se forma aspira a tener una vivienda. Las viviendas compartidas por más de un hogar, rondan el 1% en La Plata. De ahí que la evolución de la variable “hogar” es crucial para las dinámicas residenciales y las políticas al respecto.

Recordemos primero que el partido de La Plata creció fuertemente en el período: su población aumentó un 17,5% llegando a 756.000 habitantes, y sus hogares en un 34%; pasaron de ser 221.000 a ser 298.000. Mantuvo así casi la misma tasa anual del período intercensal 2001 a 2010; es decir se encadenaron 20 años de crecimiento sostenido. Contando solamente las áreas urbanas, La Plata agregó 76.171 hogares en el período 2010 – 2022.

#### a) ¿Cómo se modificó la ocupación territorial de cada estrato entre los dos períodos?

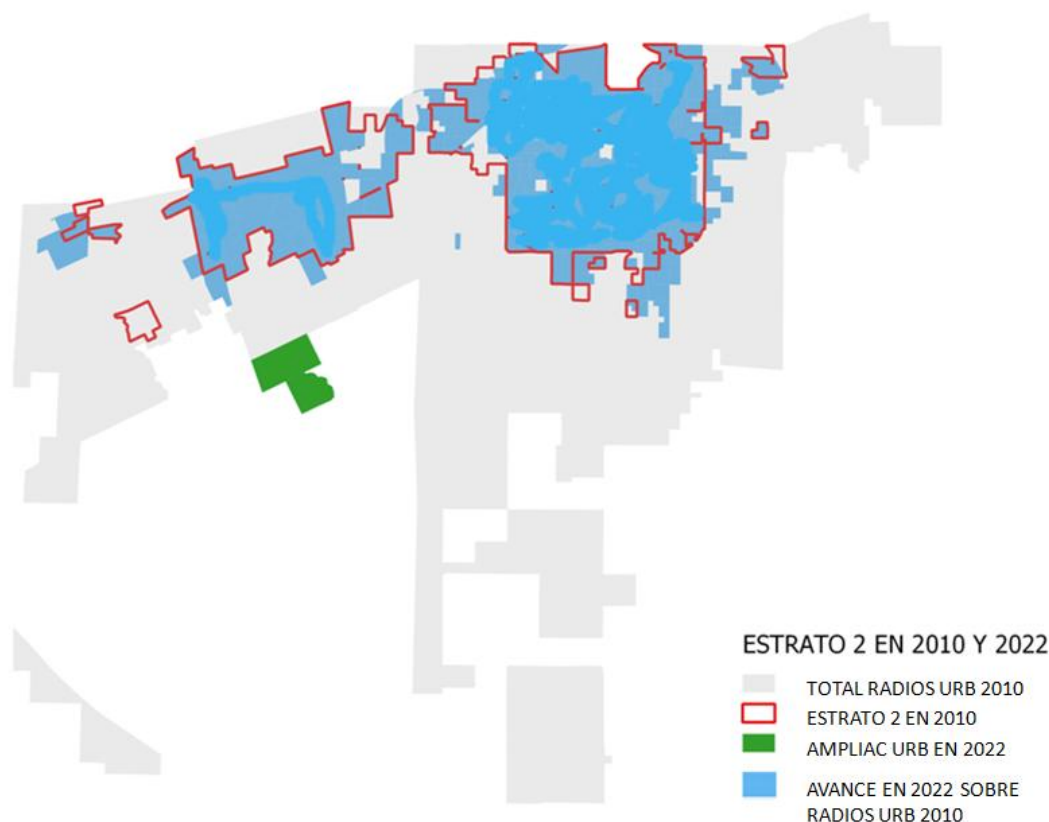
Representaremos las modificaciones en el perfil socio residencial en los radios que ya eran urbanos en 2010 y los avances sobre nuevas zonas como ampliación del área urbana. Mostramos primero el mapa de localidades de La Plata, que nos servirán de referencia.

**Figura 6. Localidades de La Plata**



Fuente: recuperado de la web

**Figura 7. Cambios en el despliegue territorial del estrato 2 (medio alto) entre 2010 y 022**

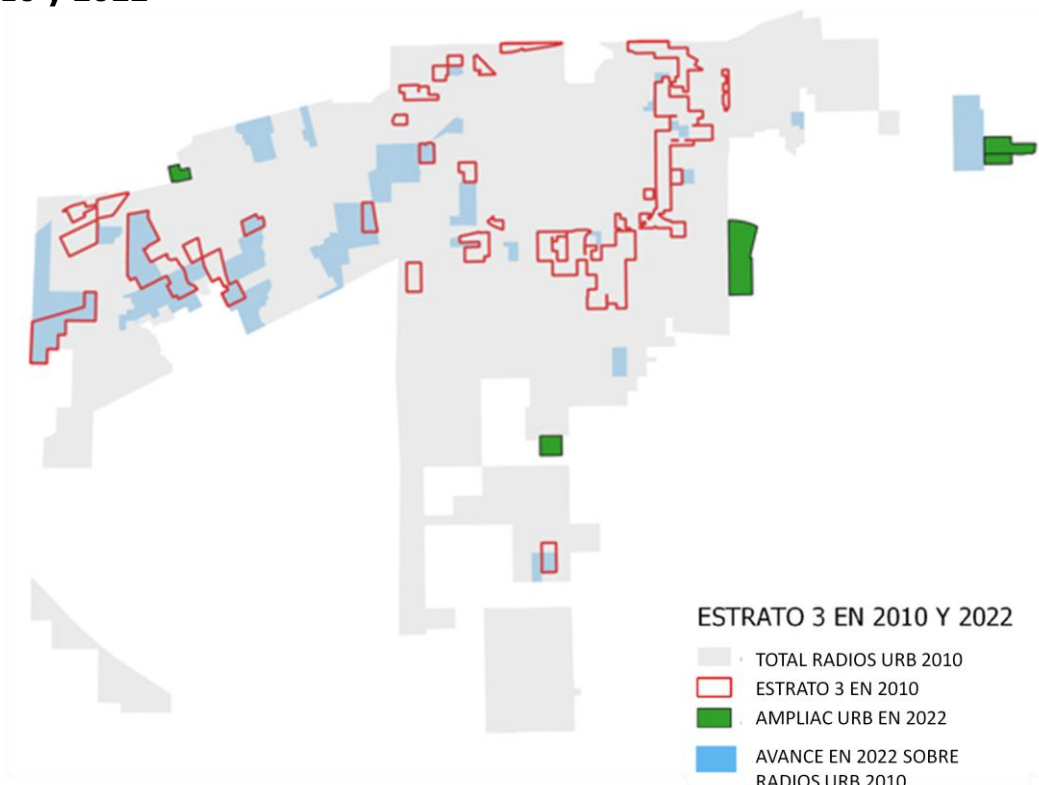


Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia (2021) e Indec

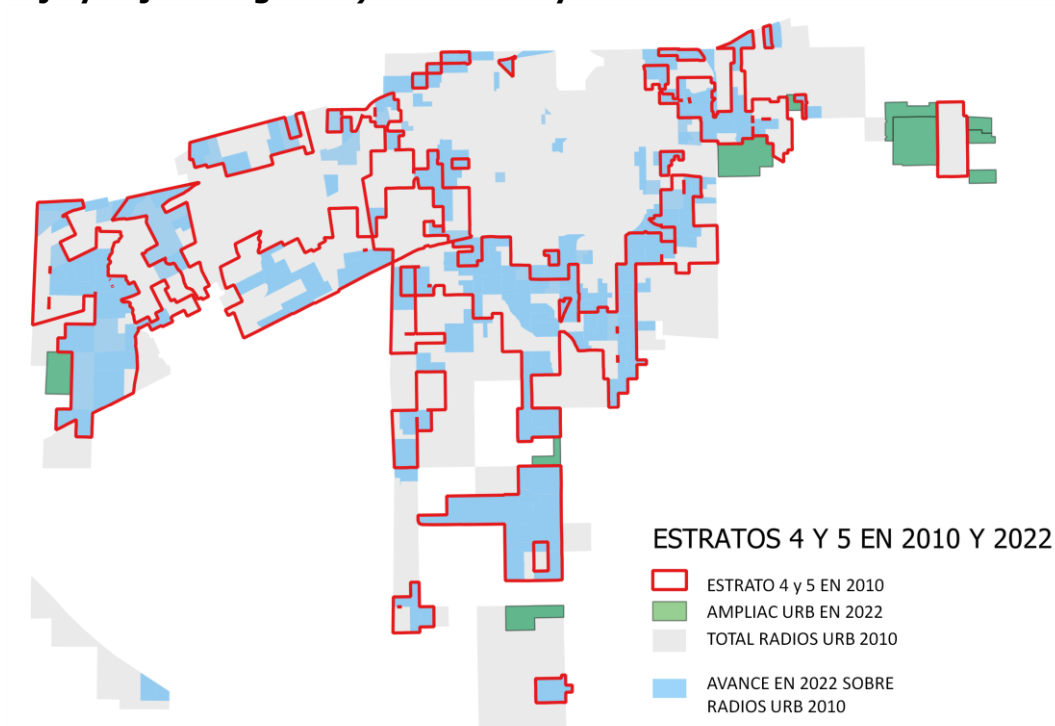
Los **sectores medio altos** (Figura 7), crecen en superficie ocupada total en todo el casco fundacional y las zonas más próximas a los centros de las localidades del eje norte y otras localidades. La mitad de todo su crecimiento se da en ampliación; corresponde a los barrios cerrados Grand Bell y Lomas de City Bell que para 2010 aun no pasaban el umbral para ser considerados parte del área urbanizada. La ampliación urbana del estrato medio alto explica un 7% del total ampliado entre 2010 y 2022 por todos los estratos.

Los **estratos medios** (Figura 8), también crecen a nivel total sobre todo al noroeste, pero decrecen en la franja que rodea al casco por el sur y por el oeste (Los Hornos y Villa Elvira) a expensas del estrato medio alto o el bajo integrado. Explican un 8% de la ampliación de superficie básicamente en el sur de Arana (Sicardi) o el norte de Gonnet (Savoia). Como vimos redujeron su participación en cantidad de hogares total pero aun así aumentaron la superficie total que ocupan e incluso ampliaron la ocupación sobre zonas que ahora pasan a ser urbanas.

**Figura 8. Cambios en el despliegue territorial del estrato 3 (medio) entre 2010 y 2022**

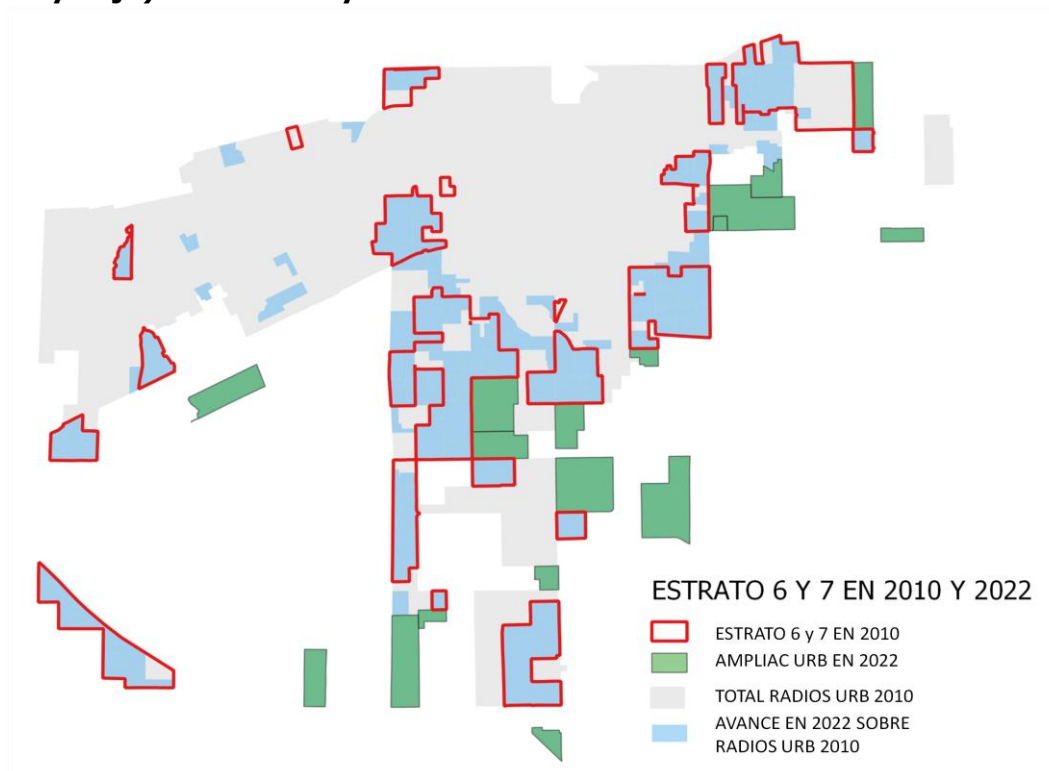


**Figura 9. Cambios en el despliegue territorial de los estratos 4 y 5 (medio bajo y bajos integrados) entre 2010 y 2022**



Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia (2021) e Indec

**Figura 10. Cambios en el despliegue territorial de los estratos 6 y 7 (bajo y muy bajo) entre 2010 y 2022**



Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia e Indec

El estrato **“medio bajo” y “bajo integrado”** (Figura 9) mantiene aproximadamente la ocupación que tenía en 2010 excepto Ringuélet, y sectores norte y sur de Gonnet. Ocupa un 20% de la ampliación concentrado en la zona sur del partido (Altos de San Lorenzo y Sicardi). Junto con los estratos 6 y 7 dominan las zonas de ampliación.

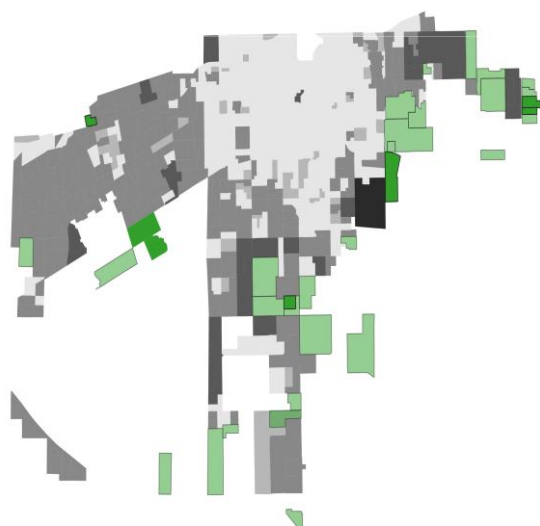
Observamos en la Figura 10 que son los **estratos “bajo” y “muy bajo”** los que crecen más en superficie ocupada en términos relativos: ocupan básicamente toda la periferia más alejada del casco fundacional; además son quienes ocupan el 65% de la superficie de ampliación urbana en las zonas más alejadas del nor-noroeste y suroeste (Romero, Olmos, Abasto) o en Los Hornos.

### **b) ¿Qué tipo de viviendas se agregaron?**

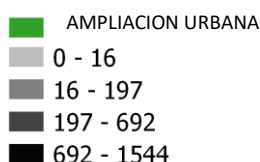
En la figura siguiente se observa con claridad una distribución de la vivienda que se agregó entre 2010 y 2022 que tiende a concentrar espacialmente por separado los dos tipos predominantes: departamento por un lado, localizada básicamente en el casco fundacional aunque con densificaciones muy moderadas, seguramente por situaciones “tipo ph”, en el resto. Las

casas (de distintas condiciones y calidades) se distribuyen en el resto del territorio. Mantenemos en verde las áreas de ampliación para analizar más adelante.

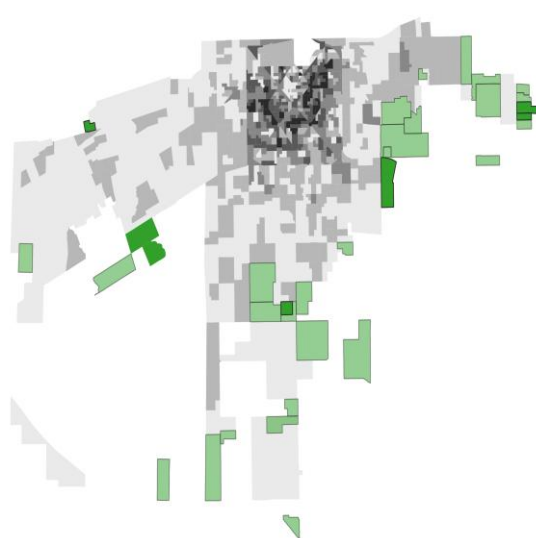
**FIGURA 11: Distribución de nuevas casas entre 2010 y 2022**



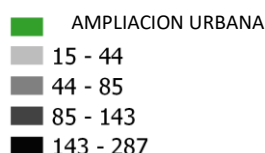
**INCREMENTO CASAS 2010-2022**



**FIGURA 12: Distribución de nuevos departamentos entre 2010 y 2022**



**INCREMENTO DEPTOS 2010-2022**



Fuente: elab propia en base a Indec

## **4. ANÁLISIS DE LAS FORMAS DE CRECIMIENTO URBANO ENTRE 2010 y 2022**

### **a) Cuantificación**

Es usual utilizar una definición clásica sobre las maneras que tiene una ciudad de crecer en sus espacios residenciales: a) densificando, (básicamente con departamentos en edificios en altura pero también en "ph" por pasillo (los censos no los diferencian); b) ampliando el área urbanizada, por ejemplo con nuevos loteos en la periferia; o c) completando vacíos que fueron quedando en áreas que ya estaban urbanizadas.

En este cuadro vemos de qué manera los nuevos hogares contribuyeron al crecimiento del área urbanizada.



En primera instancia aparece como un buen desempeño que el 90% de los nuevos hogares se hayan alojado, por lo menos hasta 2022, dentro del área que ya estaba urbanizada, contra un 10% que se alojó en áreas que amplían la urbanización existente por sus bordes. Veremos más matices sobre este comportamiento.

**Cuadro 1. Tipos de crecimiento en cantidad de nuevos hogares que participaron, y porcentaje.**

| TIPO DE CRECIMIENTO                            | CANT<br>HOGARES | INCIDCIA.<br>% | AUMENTO<br>(%) |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| DENSIFICAN CON DEPTOS EN CASCO                 | 24.723          | 32             | 56             |
| DENSIFICAN CON DEPTOS EN EL RESTO              | 6.214           | 8              | 67             |
| AMPLÍAN EL ÁREA URBANIZADA                     | 7.487           | 10             | 100            |
| COMPLETAN EN ÁREAS YA URBANIZADAS (INCL CASCO) | 37.747          | 50             | 31             |
| TOTAL                                          | 76.171          | 100            | 36             |

Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia (2021) e Indec

**Surge de los datos que los hogares en departamentos en el casco crecieron un impactante 56%. Por otro lado que el 10% del total de nuevos hogares creados, que son los que se alojaron en zonas de ampliación, (alrededor de un 5% de los hogares totales en 2010), generaron una nueva "huella urbana" casi un 20% superior a la que había en 2010. Veamos ahora algunas particularidades.**

## **b) densificación de las zonas que ya eran urbanas en 2010**

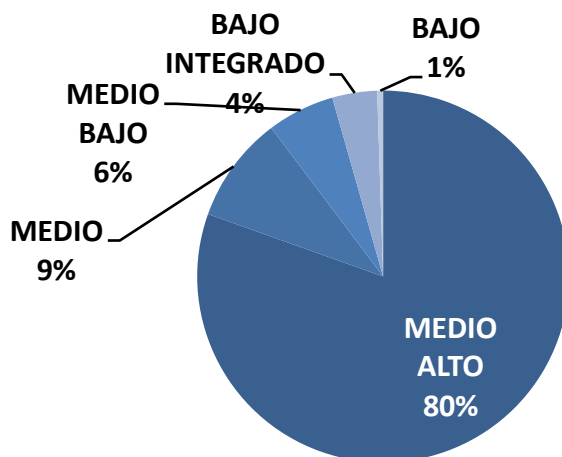
Concentrado en el casco fundacional se verifica un fuerte proceso de densificación acaparado en su casi totalidad por el "estrato medio alto". La densificación supone el sobre aprovechamiento del lote, lo que conlleva la construcción de departamentos. Se sumaron así 24.723 hogares. A los efectos de realizar la asignación de los radios censales a esta condición, se optó por incluir a aquellos radios censales del Censo 2010 en los cuales la construcción de nuevos departamentos entre 2010 y 2022 fue superior al 60% del total de nuevas unidades de vivienda construidas en el período. Para este cálculo se homologaron los mapas de divisiones de radios censales de ambos censos.

### ***¿Quiénes densificaron?***

El gráfico que sigue muestra qué estratos socio residenciales concentraron el crecimiento por densificación entre 2010 y 2022. Registra que predomina ampliamente el estrato medio alto. El estrato alto, como dijimos, no alcanza a predominar en ningún radio censal.



**Figura 13: Participación de cada estrato en la densificación 2010-2022**

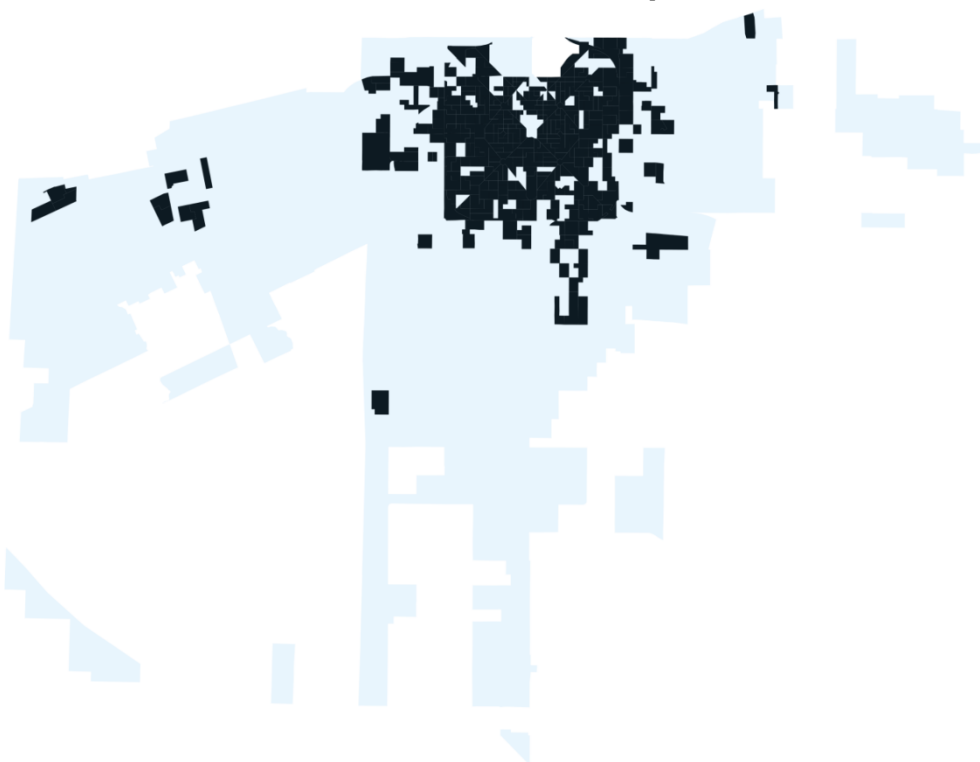


Fuente: elab propia en base a Indec

### ***¿Dónde densificaron?***

El fenómeno se concentra en el casco fundacional, pero también en zonas del eje norte y en sectores inmediatamente próximos al casco fundacional como Los Hornos, Villa Elvira y Altos de San Lorenzo.

**Figura 14: Densificación residencial entre 2010 y 2022**



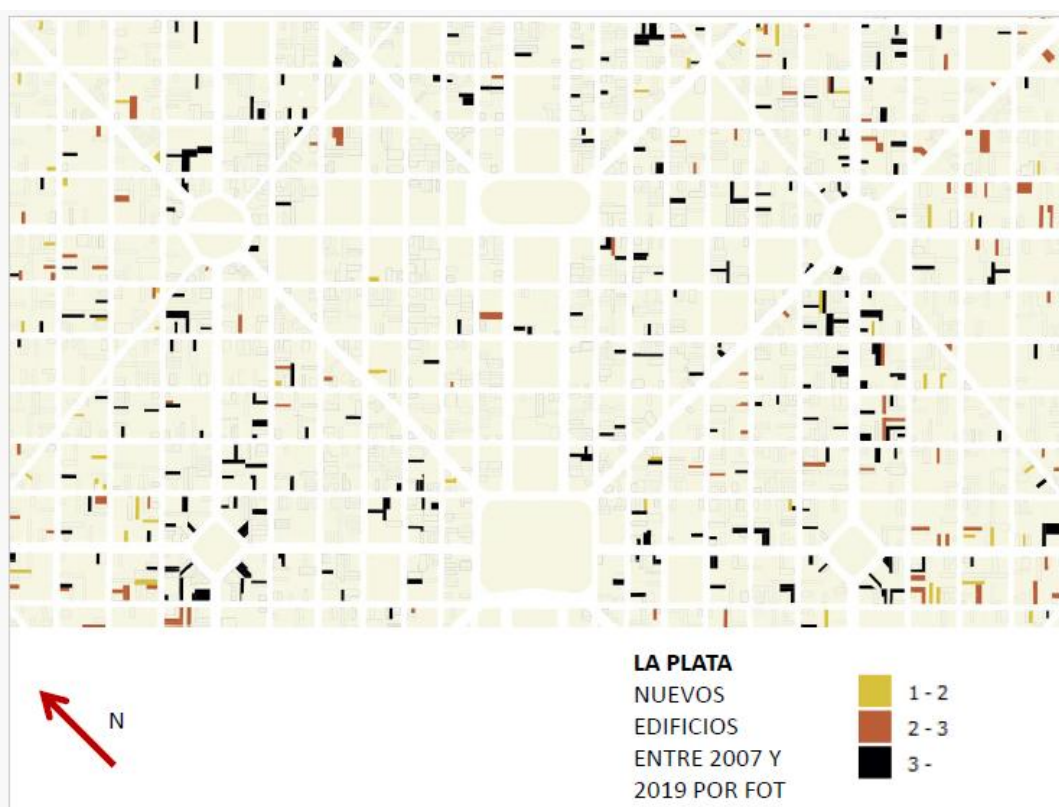
Fuente: elab propia sobre la base de De Grande, Salvia e Indec

### ***Particularidades de la densificación***

Como dijimos, vienen determinadas por la propia definición del tipo "departamento". No obstante es interesante introducir alguna caracterización de cómo ha sido esa edificación. Un estudio realizado por el Ministerio de Infraestructura de la Provincia en 2022 que midió la evolución de las construcciones en propiedad horizontal en el casco fundacional de La Plata anotadas en ARBA entre 2007 y 2019, (es decir con un corrimiento de tres años respecto de nuestros años de comparación censal), permitió determinar:

- En un período de 12 años se incorporaron 1,95 millones de m<sup>2</sup>, a razón de 162 mil metros cuadrados por año en 2009 nuevos edificios en altura
- Constituyó la ciudad de la Provincia con mayor crecimiento en el período (40% sobre el año base)
- Las unidades residenciales que se agregaron en el período fueron 34.600 y promediaron los 55m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Un 48.6% de las nuevas viviendas se originaron en edificios con altura superior a las 6 plantas.

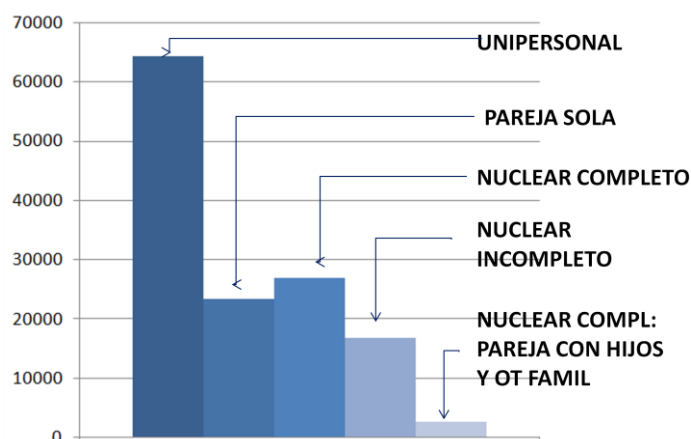
**Figura 15: Casco fundacional de La Plata (fragmento). Edificaciones en altura levantados entre 2007 y 2019 con indicación de aprovechamiento del terreno (FOT)**



Fuente: Ministerio de Infraestructura PBA sobre la base de ARBA

### ***¿Qué tipos de hogar habitan en zonas de densificación?***

**Figura 16 : Composición de los hogares del estrato 2**

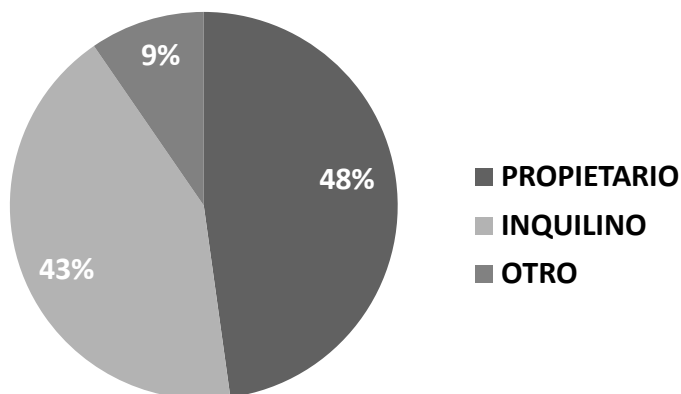


Fuente: elab propia en base a INDEC

Se observa una estructura completamente dominada por los hogares unipersonales o de parejas solas que representan dos tercios del total de hogares.

### ***¿Qué tenencia de la vivienda en zonas de densificación?***

**Figura 17: Situación de tenencia de la vivienda en 2022 de los hogares en zonas de densificación**

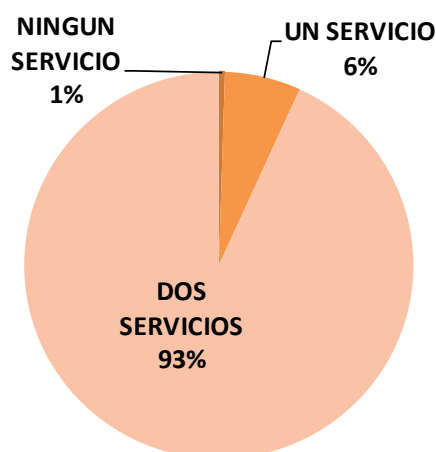


Fuente: elab propia en base a Indec

Como se ve, es notoria la incidencia de los hogares que alquilan, que se aproxima a equiparar a la de los propietarios. Entre 2010 y 2022 los hogares inquilinos aumentaron en el área un 30%.

La categoría "otros" no permite mayor discriminación. Para el censo 22 incluye a aquellos que detentan una vivienda "cedida por préstamo", "prestada" u "otra situación". Sí es importante decir que en 2022 había 1600 hogares que habitaban en inquilinatos y hoteles pensión casi todos ubicados en el casco fundacional, que fueron registrados como inquilinos.

**Figura 18: Servicios con que cuentan los hogares que densifican**



Fuente: elab propia en base a Indec

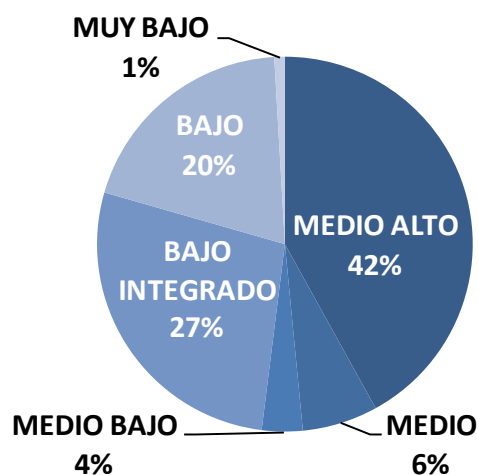
### **c) Completamiento en zonas que ya eran urbanas en 2010**

Como dijimos, definimos como "completamiento" el proceso mediante el cual se urbanizaron nuevas zonas que antes eran campos baldíos que no habían generado parcelas urbanas y se hallaban rodeados por áreas que sí eran urbanas, o bien, se ocuparon con viviendas parcelas urbanas que estaban vacías en un entorno ya urbano. Por oposición a la definición operativa que adoptamos para asignar a un radio censal la condición de "densificado", en este caso, quedan definidos como radios censales "de completamiento" todos aquellos radios del 2010 en los cuales entre 2010 y 2022 el incremento de departamentos fue menor o igual al crecimiento total de viviendas. El completamiento se dio casi exclusivamente con casas.

#### ***¿Quiénes completaron?***

En este caso el despliegue de los estratos en las zonas de completamiento se encuentra repartido casi por mitades entre estratos medio, medio alto y medio bajo, y los distintos estratos bajos.

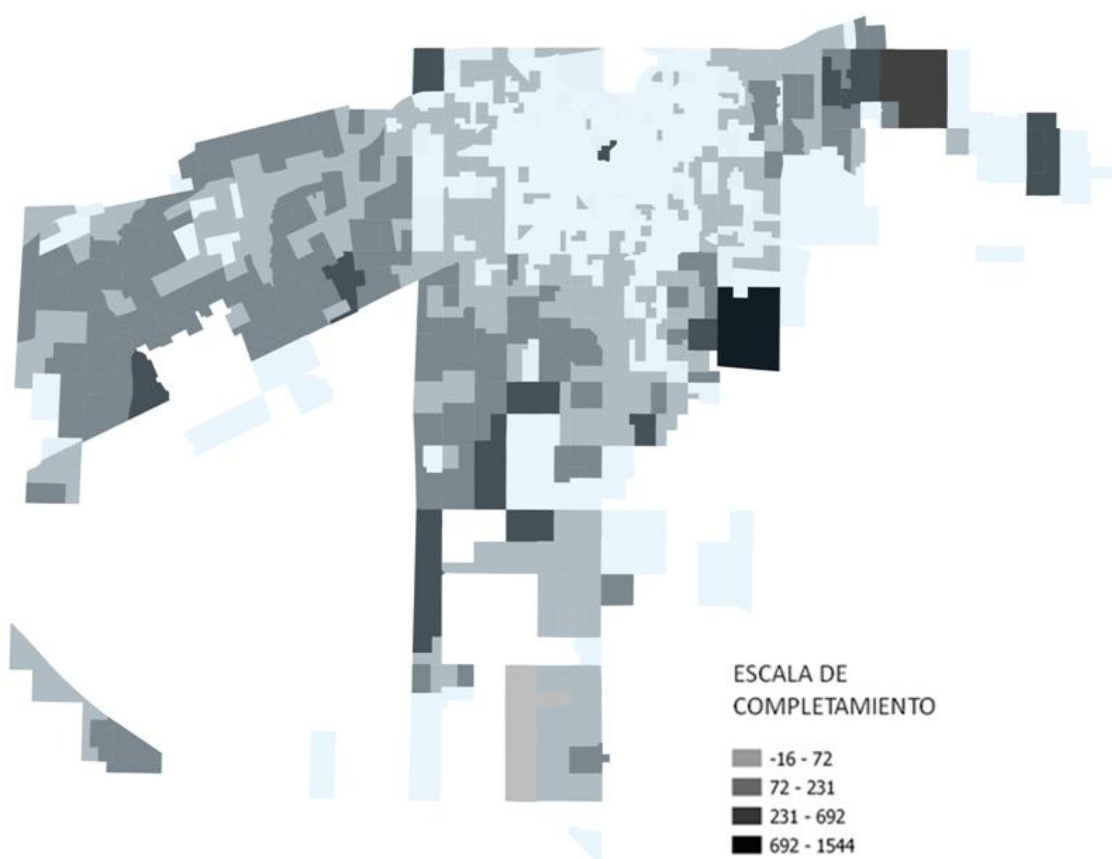
**Figura 19: Participación de cada estrato en el completamiento entre 2010 y 2022**



Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia (2021) e Indec

### ***¿Dónde completaron?***

**Figura 19: Completamiento residencial entre 2010 y 2022**



Fuente: elab propia en base a Indec y Renabap

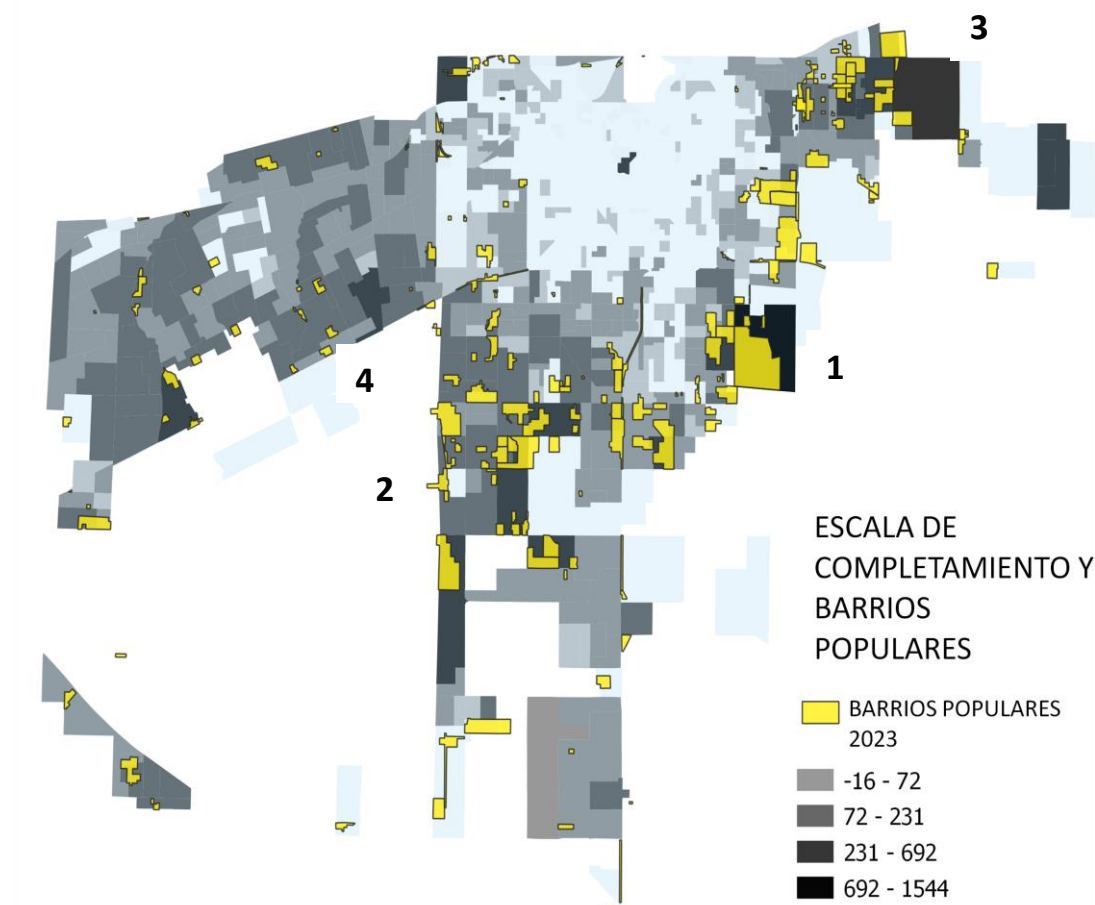
En este caso se muestra una escala de incremento de cantidad de casas de todos los tipos que se agregaron en cada radio censal. Se aprecia por la escala de grises

### ***Particularidades del completamiento***

#### Completamiento por estratos bajos asociado a asentamientos

Como vimos en el punto a) son más de 37 mil los nuevos hogares que completaron intersticios. **Cuando observamos en que zonas se dieron los crecimientos más intensivos, vemos que en la mayoría de los casos corresponden a los estratos bajo, muy bajo o bajo integrado.** Explican la mitad (17.000) de todos los hogares que completaron de cualquier estrato.

**Figura 20: Escalas de completamiento y presencia de barrios populares**



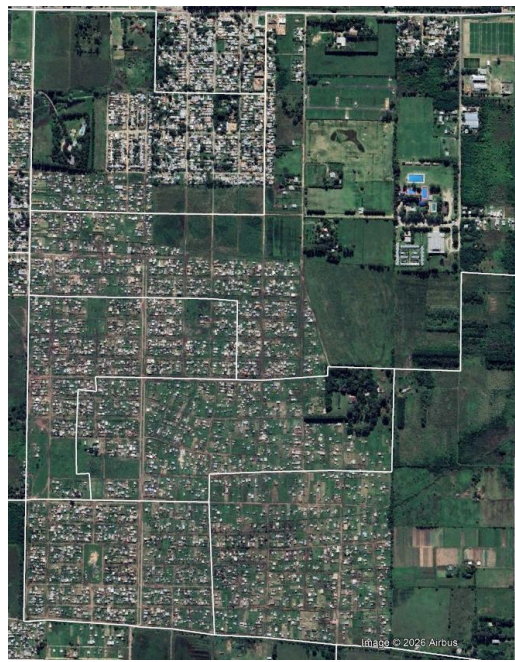
Fuente: elab propia en base a Indec y Renabap



**Figura 21: Evolución de la ocupación en zonas de completamiento (ref 1 en Figura 20)**



Barrio Planeadores 2010



Barrio Planeadores 2022

**Figura 22: (ref 2 en Figura 20)**



Sector de Romero 2010



Sector de Romero 2022

Fuente: elab propia en base a Indec sobre imágenes de Google Earth



**Figura 23: (ref 3 en Figura 20)**



Sector de Villa Elvira en 2010



Sector de Villa Elvira en 2022

Completamiento por estratos medio bajos asociado a loteos calificados en el norte

**Figura 24 (ref 4 en Figura 20)**



Sector de Gonnet en 2010





Sector de Gonnet en 2022

Fuente: elab propia en base a Indec sobre imágenes de Google Earth

La figura 20 muestra además, la asociación que existe entre esos crecimientos intensivos y la presencia de barrios populares o villas y asentamientos reconocidos como tales. El crecimiento de nuevos hogares en condiciones más precarias se da precisamente en la zona donde, entre otros, se desarrolló el barrio popular Planeadores o las nuevas ocupaciones en las localidades de Romero y de Villa Elvira. Lo veremos en algunos análisis por fotolectura.

Esa ocupación crece aquí no solo en por ocupación de campos o grandes parcelas sino en loteos preexistentes que durante años tuvieron baja ocupación aunque ya constituían una zona urbana.

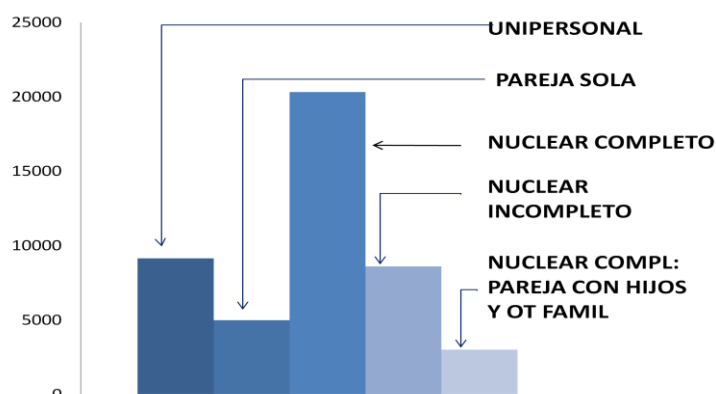
La superficie total de los asentamientos o Barrios Populares en toda La Plata alcanzaba 1.300 hectáreas según el registro Renabap del 2023 aunque estimaciones posteriores arrojan varios centenares más de hectáreas y varios miles por sobre los 38.000 hogares estimados en ese registro.

### ***¿Qué tipos de hogar habitan en zonas de completamiento?***

Ya vimos el tipo de composición que tienen los hogares del estrato medio alto. Veremos ahora la de los restantes estratos que participan del completamiento residencial. El gráfico para el estrato bajo tiene similar estructura a la de los estratos medio bajo, bajo integrado, bajo y muy bajo, e incluso el medio, por lo que es el que presentamos en el gráfico.

Esta estructura de hogar es sustancialmente distinta a la vista para el estrato 2. Aquí predominan los hogares nucleares completos con pareja e hijos, o los incompletos. También tienen presencia relevante aquellos con otros familiares.

**Figura 25: Composición de los hogares del estrato bajo**

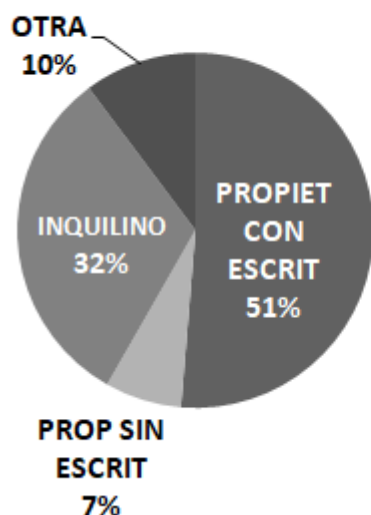


Fuente: elab propia en base a Indec

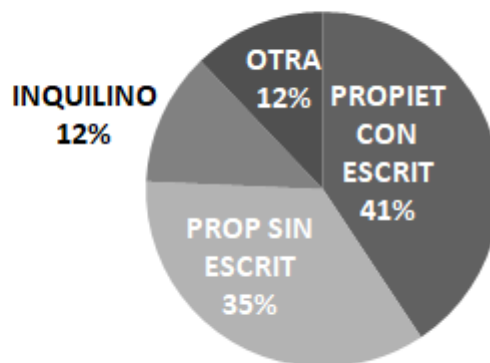
### ***¿Cuál es el tipo de tenencia de la vivienda?***

**Figura 26: situación de tenencia de la vivienda en 2022 de los hogares en zonas de completamiento**

Estratos medio alto y medio



Estratos medio bajo, bajo integrado, bajo y muy bajo



Fuente: elab propia en base a De Grande,Salvia (2021) e Indec

A diferencia de las zonas de densificación, aquí hay más incidencia de los que se declaran propietarios. Sin embargo son notorias las diferencias según los grandes segmentos sociales, por a) alta presencia de inquilinos entre los medio altos, y b) alta presencia de irregularidad dominial entre los bajos, casi equiparando a los que se declaran ser regulares. Respecto de 2010 los inquilinos aumentaron su participación cerca de un 40%. El censo por otro lado clasifica a los propietarios según tengan escritura o bien

boleto, alguna otra documentación que no sea escritura, o ninguna (“irregulares”).

El 10/12% de otras categorías, respecto del cual no hay precisiones, refleja la tenencia por ocupación. Esa condición puede estar también encubierta entre quienes manifiestan ser propietarios pero sin escritura. En definitiva, un tercio de los hogares en completamiento está en una situación de precariedad en la tenencia.

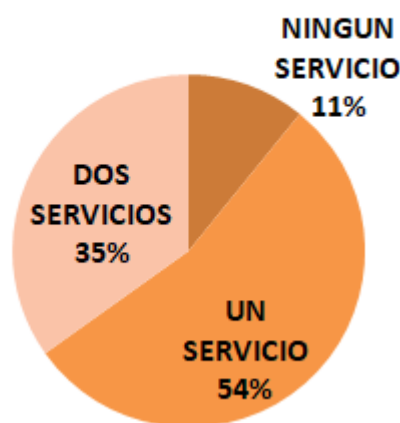
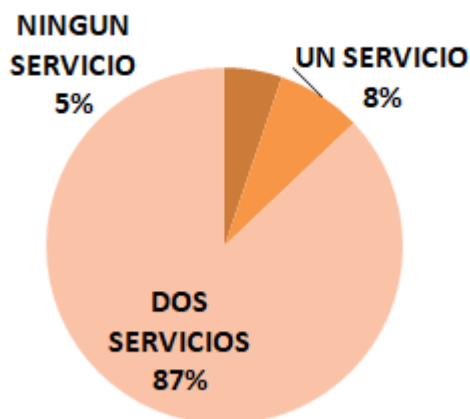
### ***¿Qué cobertura de servicios sanitarios según estratos hay en el completamiento?***

Desagregamos aquí el dato para evidenciar la notoria diferenciación según los dos grandes segmentos socio territoriales.

**Figura 27: Servicios con que cuentan los hogares según estratos**

Medio alto, medio, medio bajo

Bajo integrado, bajo y medio bajo



Fuente: elab propia en base a De Grande,Salvia (2021) e Indec

### **d) Crecimiento urbano por ampliación del área urbanizada existente en 2010**

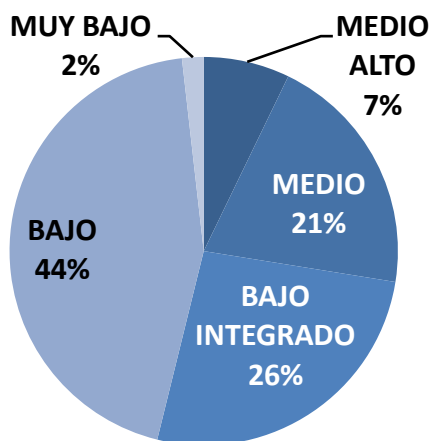
Como dijimos arriba, llamamos ampliación, al “desborde” de la urbanización por fuera de los límites que tenía en el año base (2010). Esta forma de crecimiento alojó casi al 10% de los nuevos hogares conformados en el período (un 5% del total de hogares en 2010), pero la “huella urbana” generada es de casi el 20%. En varios de los radios la ampliación se verifica sobre un trazado incipiente en 2010 que no alcanzaba para que el radio hubiera calificado como de tipo urbano.

Hemos considerado que la propia definición del radio censal supone la delimitación de un área de ocupación dispersa que no obstante mantiene entre sí cierta vinculación espacial, de modo de conformar la "huella". Acá hay que recordar que dada la forma asistemática con que se da la ampliación en nuestra ciudad (y en muchas otras), con independencia de que exista una regulación de ordenamiento territorial, esa expansión es casi siempre dispersa, de muy baja densidad y frecuentemente fuera de la norma, lo que define una huella más extendida que deja grandes vacíos.

### ***¿Quiénes ampliaron?***

Cerca de la mitad del crecimiento por ampliación estuvo a cargo de estratos bajo y muy bajo. Si agregamos el bajo integrado explican tres cuartas partes de la ampliación. Aquí tiene un lugar relevante también el medio.

**Figura 24: Participación de cada estrato en las zonas de ampliación urbana entre 2010 y 2022**



Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia (2021) e Indec

### ***¿Dónde ampliaron?***

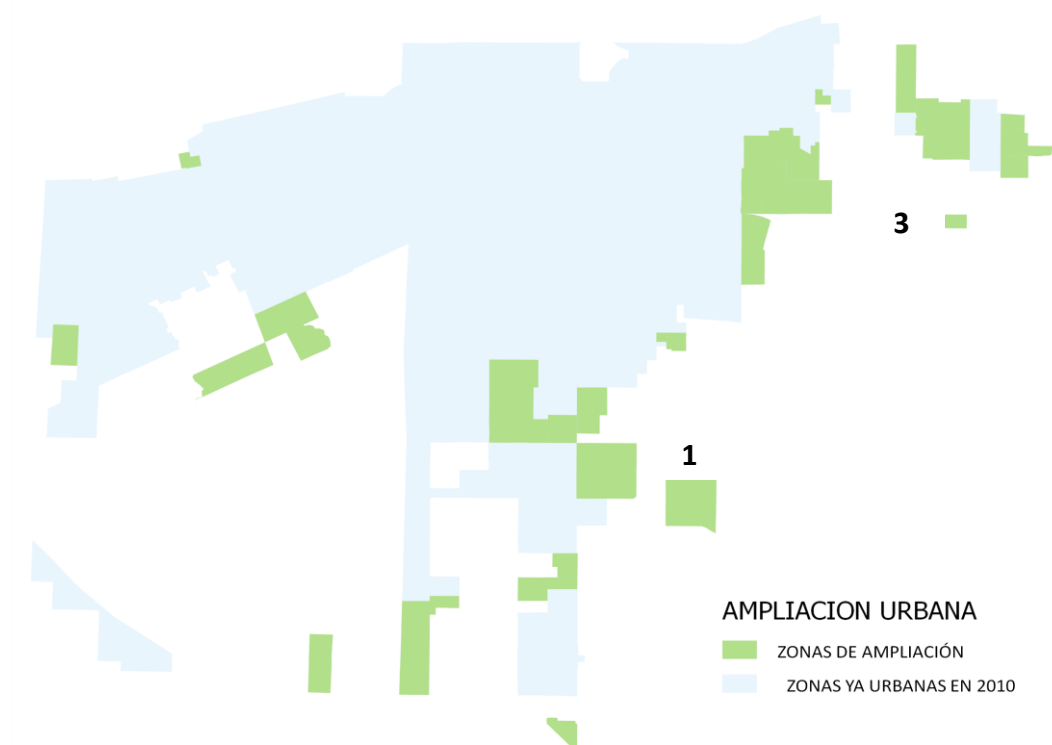
Ya hemos visto que el segmento medio alto amplió en el oeste de Gonnet (barrios cerrados Grand Bell y Lomas de City Bell). También que los sectores bajo, muy bajo se concentraron en un cinturón distante del casco fundacional al oeste y al sur. (Figura 25).

### ***Particularidades de la ampliación***

Como suele ocurrir en áreas de borde, especialmente cuando no existe una gestión pública del suelo urbano que administre las transformaciones más allá de las regulaciones, el área de ampliación de La Plata manifestó en el período una dinámica heterogénea a través del desarrollo de: i) asentamientos o barrios populares, ii) nuevos loteos comerciales no

admisibles en esas zonas o; iii) la ocupación de parcelamientos preexistentes vacantes sin ocupación o con ocupación incipiente que no alcanzó para incluirlos en 2010 como urbanos. En ningún caso se advierte un desarrollo asociado a operaciones de estructuración vial, configuración de nuevas centralidades o localización de grandes equipamientos.

**Figura 25: Crecimiento por ampliación urbana entre 2010 y 2022**



Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia e Indec

Veremos en seguida que existen muy pocas redes públicas de agua y saneamiento aunque las regulaciones para el acceso a estos servicios autorizan en baja densidad provisión individual o a lo sumo, redes internas del emprendimiento con perforaciones desvinculadas de toda red. La vialidad también es precaria

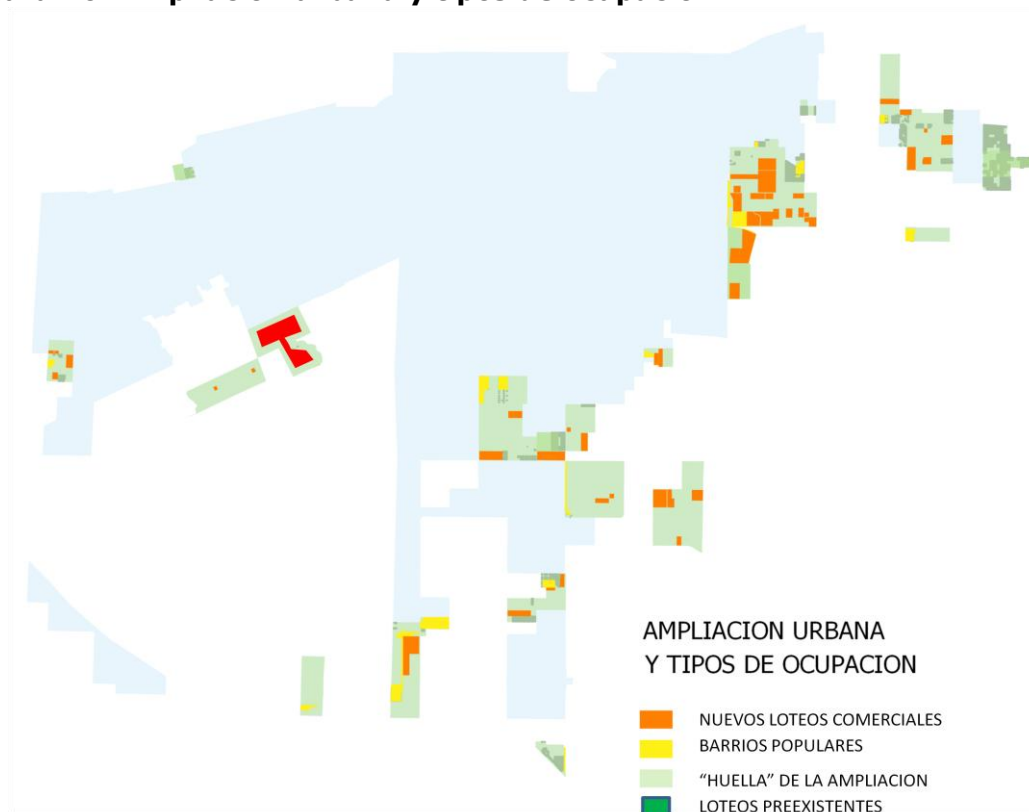
En relación con los nuevos loteos comerciales corresponde decir que en general solo estaban parcialmente ocupados a la fecha del censo de 2022 y algunos eran solo proyectos sin encuadre legal. Trataremos luego el tema de la explosión de loteos comerciales irregulares entre 2017 y 2023 puesto que se trata de un fenómeno que desde el lado de la oferta puede introducir condiciones específicas en el futuro mercado de suelo.

Se observa no obstante, que de los loteos comerciales nuevos, tenían un cierto grado de ocupación al 2022 aquellos orientados a los estratos más bajos (integrados, bajos y muy bajos), mucho más que aquellos del segmento "premium" básicamente de zona norte. Los casos de Grand Bell y



Lomas de City Bell, (al oeste de Gonnet), tuvieron una habilitación anterior a este habilitación irregular de loteos que describimos.

**Figura 26: Ampliación urbana y tipos de ocupación**

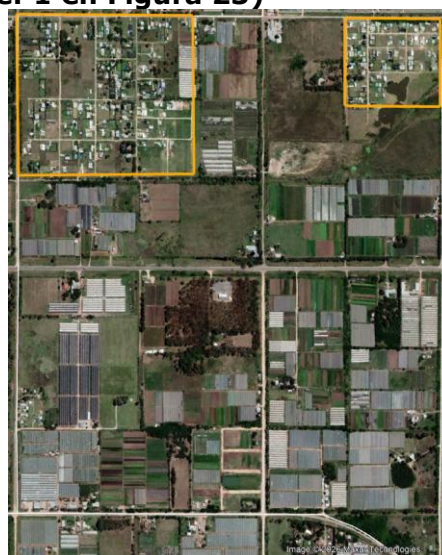


Fuente: elab propia en base a Indec, Renabap y Munic La Plata

**Figura 25: crecimiento por ampliación. (ref 1 en Figura 23)**



Olmos, 2010



Nuevos loteos comerciales irregulares en Olmos, 2022. Estrato bajo y muy bajo



**Figura 26: (ref 2 en Figura 23)**



Ocupación incipiente en loteo semi rural en Arana (Sicardi), 2010

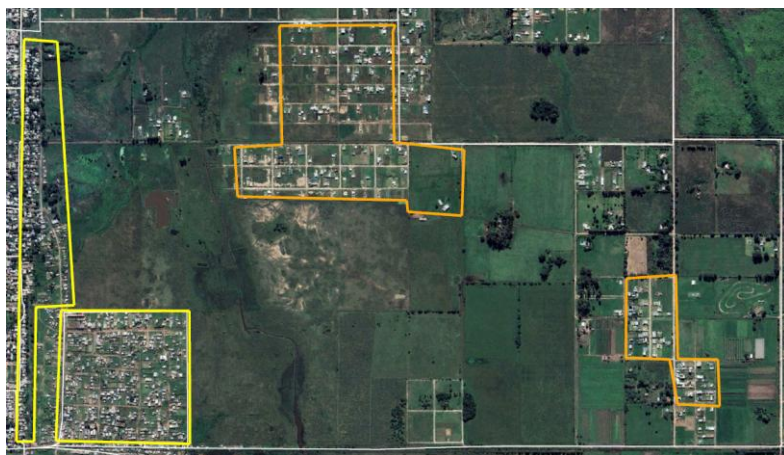


Ampliación en 2022. Estratos medio, medio bajo y bajo integrado

**Figura 27: (ref 3 en Figura 23)**



Altos de San Lorenzo, 2010



Ampliación en 2022 con asentamientos y loteos comerciales irregulares. Estratos bajo y muy bajo

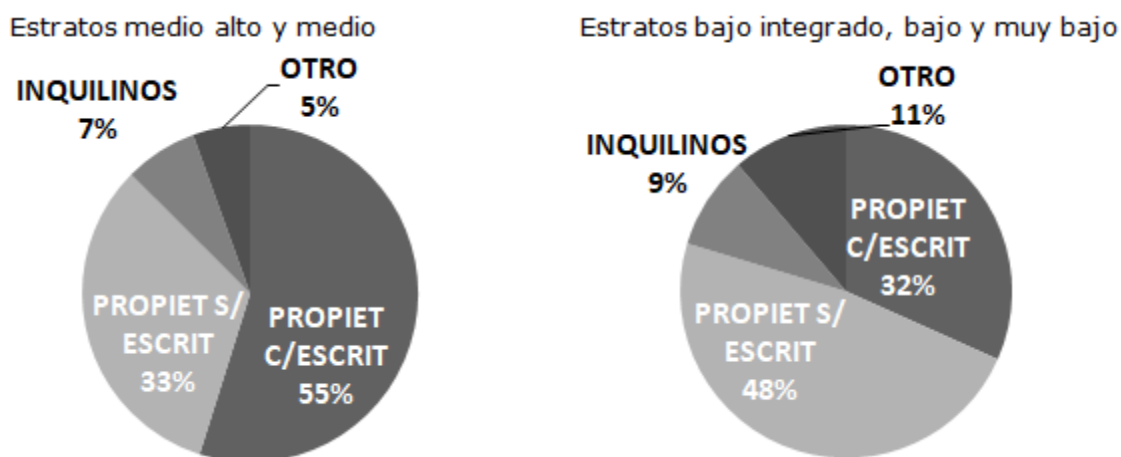
Fuente Fig 25 a 27: elab propia en base a Renabap y Municip La Plata (2025) sobre Google Earth

El crecimiento disperso es claramente inherente al funcionamiento de los mercados de suelo, sean formales o informales, ante la ausencia de capacidad efectiva de gobierno del territorio. La condición de dispersión y la creación de enormes vacíos urbanos, es un factor crucial en la generación de rentas diferenciales entre la compra y la venta de suelo por parte de quienes sean desarrolladores, promotores o impulsores de la urbanización.

Esta dispersión se torna además posible desde el momento en que la urbanización con baja densidad autoriza a la provisión individual de agua mediante perforaciones lote a lote facilitada por la suposición de que se puede encontrar agua de buena calidad en casi cualquier lado. De la misma manera que se puede eliminar individualmente las excretas. Lo cierto es que estas facilidades tienen sus límites, que ya se están evidenciando en niveles de contaminación puntual y depresión de napas, que se van extendiendo.

### ***¿Cuál es el tipo de tenencia de la vivienda?***

**Figura 27: Tipos de tenencia de la vivienda en ampliación**



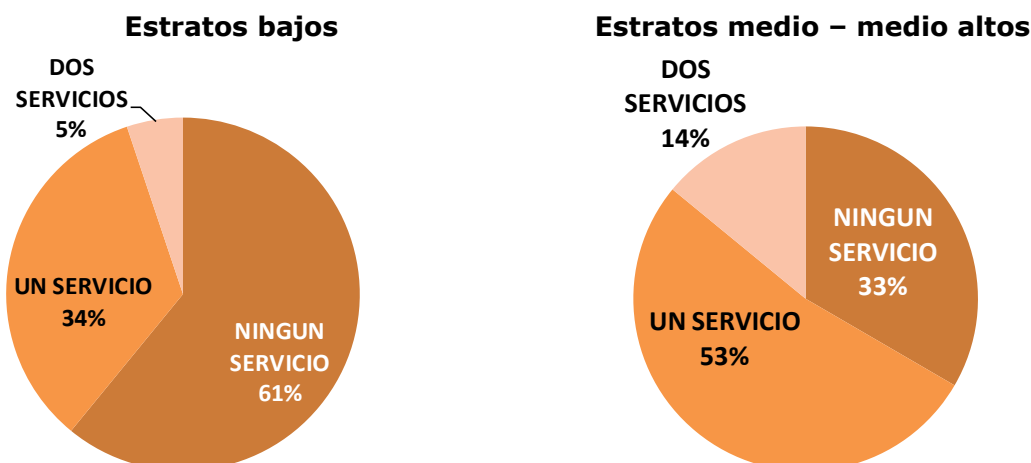
Fuente: elab propia en base a Indec

De los hogares que se manifiestan propietarios, resulta que más de la mitad dice tener boleto, otra documentación, o no tener ninguna. Esto es elocuente respecto de las formas de acceso mediadas por loteadores más o menos informales que "desarrollan" en situaciones de irregularidad respecto de las normas urbanas.

### ***¿Qué servicios tienen quienes ampliaron?***

Aquí también se advierte la notable diferenciación entre los grandes segmentos.

**Figura 28: cobertura de servicios según estratos**



Fuente: elab propia en base a De Grande, Salvia (2021) e Indec

### **e) La ampliación urbana y la regulación del uso del suelo vigente entre 2010 y 2022**

Las áreas de ampliación urbana según este estudio están fuera del área autorizada a crecer con urbanización, excepto alguna superposición marginal, (Figura 28). En los casos que coinciden total o parcialmente con una zona de Reserva Urbana (en celeste), solo se dictó la correspondiente autorización especial por ordenanza para los dos polígonos de barrios cerrados al oeste de Gonnet (en naranja).

Esto estuvo regido por el código de ese entonces, aprobado por Ordenanza 10.703. La expansión que de todas formas se verificó es completamente demostrativa de la escasa capacidad de gobernar el mercado de suelo, al menos durante esos años. La pregunta, a la luz de las dinámicas que vimos en este estudio por las cuales los estratos más bajos se procuran el acceso a la ciudad y la vivienda, es si una norma urbana por sí sola alcanza para alterar dinámicas de producción y acceso al suelo urbanizado determinadas por fenómenos de otra escala.

O bien, si dentro de los márgenes con que cuenta un municipio, no hacen faltan otras políticas.

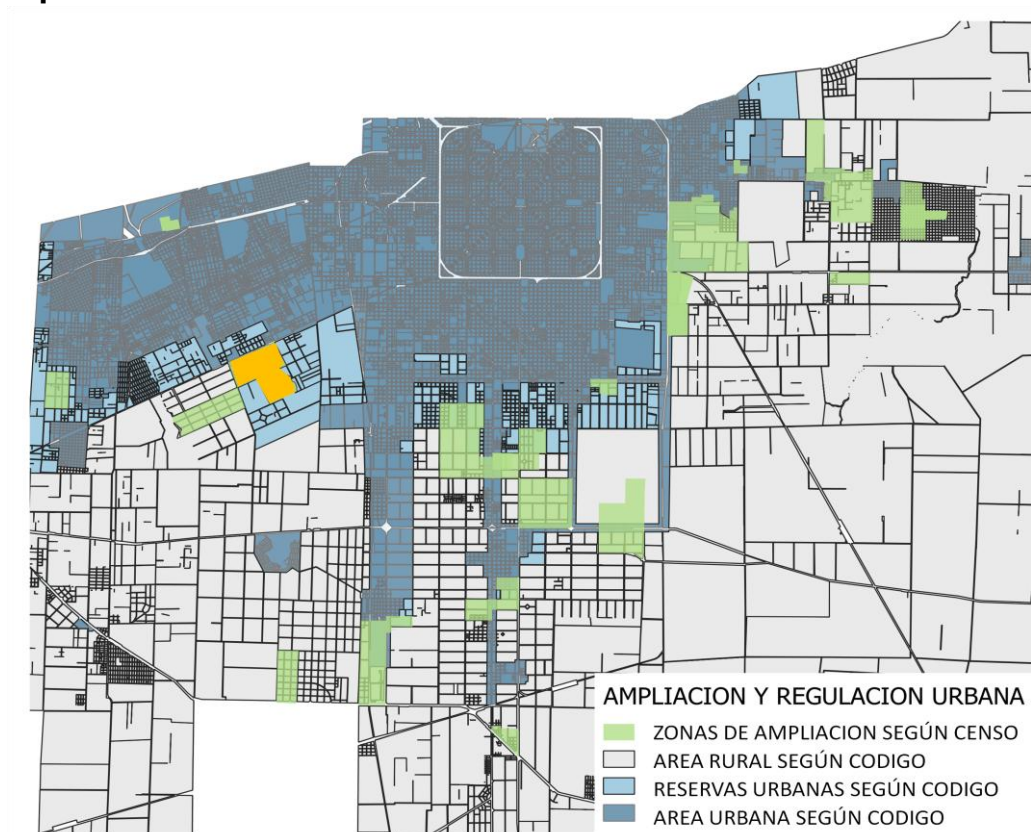
A partir de 2024 la nueva gestión municipal denunció la existencia de “aprobaciones” municipal irregulares para centenares de nuevas urbanizaciones dispersas en el territorio otorgadas entre 2018 y 2023 aproximadamente, lo que era expresamente objetado por la Provincia de Buenos Aires. Esto paralelamente al mercado completamente ilegal.

Después de un largo proceso en el que se prohibió la continuidad de toda obra, en 2025 la mayoría de ellas fueron admitidas aunque deben ahora atravesar un proceso de regularización que le fija algunas condiciones al parcelamiento, espacios verdes e infraestructura interna, según la localización o estado de avance de hecho de la urbanización y su ocupación con viviendas. La Provincia, que es autoridad de administración de la ley de uso del suelo, aprobó este nuevo enfoque.

Gracias a este proceso podemos conocer cuáles son esas urbanizaciones que ahora se regularizan. Varias de ellas quedan incluidas en zonas de crecimiento por ampliación que ya tuvieron impacto en el Censo 2022, que son las que hemos mostrado en la Figura 26.

La pregunta es que pasará a medida de que se vaya liberando suelo ahora en condiciones de ser regularizado por la Ordenanza municipal 12.638 que había estado bloqueado legalmente a partir de las negativas de la Provincia a convalidar los cambios de código "a medida" que promovía la municipalidad entre 2018 a 2023. Más de un año después de sancionada la regularización no se advierte un gran desarrollo de las urbanizaciones "desbloqueadas" que no se habían materializado antes.

**Figura 28: Área urbana legal vigente entre 2010 y 2022 y áreas de expansión**



Fuente: elab propia en base a Municip La Plata e Indec



El Municipio luego sancionó un nuevo plan y código de ordenamiento territorial integral (Ordenanza 12.692) que ratifica la limitación estricta a la expansión urbana, enarbolando con mucha firmeza la noción de “ciudad compacta”. Con ello la pregunta anterior sobre eficacia de las regulaciones urbanas como único medio para contener la expansión urbana sigue más vigente aun.

Se trata de lo siguiente: ¿cómo acceden a una ciudad compacta, por cierto ampliamente deseable pero por definición más cara para quienes tienen nula capacidad de ahorro? ¿Cómo hacerlo en ausencia de crédito y de políticas públicas promocionales? ¿Qué otras opciones se exploran para evitar la ocupación extensiva de suelo donde los hogares más desfavorecidos intentarán, como vimos en este estudio, procurarse un techo?

## **5. EL CRECIMIENTO FUTURO**

La Plata, y la Provincia en general detendrán virtualmente su crecimiento poblacional en los próximos años debido al abrupto cambio demográfico por el cual la tasa de nacimientos cayó enormemente. Es parte de un fenómeno complejo pero extendido en casi todos los países. Se detendría así una dinámica que fue muy importante en La Plata en las dos últimas décadas<sup>1</sup>.

Sin embargo, la demanda de vivienda no dejará de aumentar en los próximos al menos 20 años. Esto será así porque: i) los grupos de edades bajas nacidos antes del “parate” demográfico seguirán su ciclo de vida, constituirán hogares y demandarán viviendas; ii) muy posiblemente disminuirá aun más el número de personas por hogar, es decir habrá más hogares en relación a la población; iii) la tasa de reemplazo en el uso de la vivienda considerando que hay hogares de mayores que “salen” (defunciones, alojamiento en otro hogar o en vivienda colectiva), tenderá a bajar por la prolongación de la vida útil de las personas. Queda por ver aquí el impacto en este indicador de las condiciones de vida de los adultos mayores en estos últimos años sobre lo cual ya se conocen datos muy preocupantes.

Hemos realizado un cálculo siguiendo la técnica de la “tasa de jefatura”, es decir, la proporción de jefes de hogar que se verifica hoy dentro del grupo de edad al que pertenecerán en un tiempo determinado. (Marcos, 2019). Consideramos que cada nuevo hogar demandará una nueva vivienda. Otras

---

<sup>1</sup> La reciente proyección publicada por Indec reduce a un mínimo el crecimiento poblacional de La Plata y la Provincia para las próximas décadas aunque señalando que es hoy complicado proyectar en base a tendencias cambiantes. La Provincia por su parte adelanta cifras bastante menos extremas.

viviendas serán liberadas al “salir” hogares mayormente por defunciones. No consideramos en este cálculo los movimientos migratorios.

Establecemos un horizonte de 15 años a contar desde el Censo 2022. Suponemos que un 95% de las viviendas liberadas por los hogares que “salen” pueden ser reaprovechadas (siguiendo indicadores de calidad de los materiales del Censo). Aplicamos también una tasa de defunción variable según cada estrato en base a los datos oficiales.

Consideramos un escenario conservador (ESC 1) en el cual se mantiene la misma proporción de jefes de hogar por grupo de edad registrada en 2022. En un segundo escenario (ESC 2), la proporción de jefes se proyecta para 2037 la evolución que hubo entre 2010 y 2022 (cerca de un 15%). Según el cuadro, en el escenario conservador, se crearía hasta 2037 una cantidad de nuevos hogares similar a la que se verificó entre 2010 y 2022, considerado en proporción a los años de los períodos. Entre 2037 y 2047 la cantidad de hogares seguirá creciendo aunque a un ritmo bastante menor, y posiblemente vaya estabilizándose en años venideros.

Por cierto, dado que los hogares hoy más pobres son los que tienen más integrantes, el crecimiento que proyectamos tenderá crecientemente a concentrarse de manera notoria en hogares conformados por personas hoy pertenecientes a segmentos más postergados dado que tienen hoy más integrantes jóvenes que se emanciparán.

**Cuadro 2. Proyección de la creación de hogares por grupos de edad en 2037**

| 2022                   | 2037              | CREARAN ESTA CANTIDAD DE HOGARES |            |
|------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| JEFES DE HOG DE (EDAD) | TENDRAN (EDAD)    | CANT ESC 1                       | CANT ESC 2 |
| 20 O MENOS             | 20 A 34           | 53 694                           | 78338      |
| 20 A 34                | 35 A 49           | 33 346                           | 41053      |
| 35 A 49                | 50 A 64           | 9 932                            | 10747      |
| 50 A 64                | 65 A 79           | 2 762                            | 2950       |
| 65 A 79                | 80 A 94           | 346                              | 364        |
| 80 A 94                | 95 Y MAS          | - 13 586                         | -14848     |
|                        | hog netos creados | 86 495                           | 118604     |

Fuente: elab propia en base a Indec

Esto supondría un crecimiento de unos 5.800 hogares por año en el escenario conservador y de unos 7.900 en el de máxima. Habría que considerar adicionalmente la demanda reprimida por retrasos en la emancipación de jóvenes: en 2022 el 17% de los jóvenes de 25 a 35



seguían vivienda en el hogar de los padres en el estrato 2, pero eran el 26% en el resto de los estratos.

Frente a todo esto, otra pregunta a formularse es la de cómo estamos preparados para afrontar esta nueva demanda para los próximos 20 años en medio del creciente deterioro social y de las capacidades estatales, si no logramos revertirlas. Por otro lado, una vez que se estabilice la cantidad de hogares y mientras la población envejezca, la pregunta también será cómo estamos preparados como sociedad y como ciudad para atravesar los nuevos desafíos del cambio demográfico.

## **6. SINTESIS Y CONCLUSIONES**

**1. Lectura social del territorio.** Es indefectible realizar una lectura social y espacial de las dinámicas de producción y acceso al suelo para poder planificar las políticas urbanas y de vivienda, si queremos aunque sea solo en parte torcer las tendencias a la precarización de las condiciones de vida de un segmento amplio de la población.

**2. Metodología para construir el mapa social.** Replicamos para 2022 las técnicas de estratificación socio residencial en base a los datos que proporcionan los censos nacionales por radio censal. Utilizamos para ello el método explicitado por De Grande y Salvia (2021) para datos del 2010. El uso del método sin otra adecuación podría aparejar algunos sesgos por cambios en algunas dinámicas, (educación, por ejemplo) que deformen en alguna medida los hallazgos; sin embargo no medimos ingresos sino cambio de condiciones estructurales de los hogares que los posicionan mejor o peor para acceder a bienes y servicios. Los hogares se clasifican según su pertenencia a radios censales que, por la incidencia de determinados indicadores, quedan clasificados en “estratos”: alto, medio alto, medio, medio bajo, bajo integrado, bajo y muy bajo. Los hogares de la cúspide de la pirámide social no alcanzan a superar el umbral de presencia que permita calificar un determinado radio como de estrato “alto” en 2022. Los resultados parecen guardar relación con otros indicadores sobre la evolución socio residencial en La Plata.

**3. Polarización social.** La sociedad del partido de La Plata polariza en 2022 más aun su segmentación social respecto de 2010. Se encoge la presencia de sectores medios y medio bajos, crece la presencia del estrato “medio alto” y de los estratos bajo, bajo integrado y muy bajo sumados. Son respectivamente 50% contra 41% si lo medimos en hogares. Medido en población, se invierte exactamente esta relación. Esto por el menor tamaño que tienen en promedio los hogares del segmento más alto.

**4. La segmentación se traslada con toda claridad al territorio y se agudiza en los últimos años.** Al ver la “foto” en 2022 queda

cristalizada una partición en tres áreas bien delimitadas, ya clásicas en el análisis físico urbano: el casco fundacional y el norte donde habitan los segmentos más altos y los medios, un anillo, ahora encogido, en derredor del casco fundacional de sectores medio bajos y “bajos integrados”, y una periferia extendida de bajo o muy bajo. Sobre todo entre los extremos, el tipo de vivienda, la estructura de los hogares y la forma de tenencia adquieren rasgos bien diferenciados y virtualmente contrapuestos. No obstante, la evolución entre 2010 y 2022 acelera la polarización.

**5. Las forma del crecimiento.** Veamos primero los formatos de ocupación del territorio sin considerar los agentes. El 50% de los nuevos hogares que se formaron entre 2010 y 2022 ocupó con sus viviendas lugares vacíos en la extensa área que ya era urbana: completaron la urbanización. Otro 40% densificó lotes básicamente con construcciones en altura, (cuatro de cada cinco hogares lo hizo en el casco fundacional). El 10% restante de los nuevos hogares se localizó en nuevas áreas urbanas: amplió la urbanización.

**6. Dinámica territorial de los estratos más altos.** Los nuevos hogares que en 2022 pertenecen al estrato medio alto habitan en departamentos mucho más que en casas, y densifican el casco fundacional mucho más que lo que completan vacíos en áreas ya urbanas del resto del partido. En el período analizado, solo amplía la mancha urbana una mínima parte de los hogares de este estrato. Quienes alquilan ya son casi un 40% de los hogares (43% en el casco fundacional), el resto es casi siempre propietario con escritura. Frente a la situación de déficit estructural en los servicios sanitarios de La Plata, sobre todo en cloaca, es mínima la proporción de hogares de estos estratos que carece de alguno de los servicios, incluso en las zonas de completamiento o ampliación.

**7. Dinámica de los estratos medios.** Estos segmentos, que pierden peso en el total de hogares, explican un 20% del total de hogares que amplían la urbanización fundamentalmente en la zona sur de la ciudad, (parque Sicardi). Cuando completan se concentran en el oeste del eje norte, el más calificado (Ringuelet, Gonnet, City Bell, Villa Elisa). La presencia de servicios completos tiende a ser alta aunque menor que en los estratos medio altos.

**8. Dinámica territorial de los estratos más bajos.** Casi como frente a un espejo invertido de lo que ocurre con los más altos, los hogares de estratos bajos (bajo integrado, bajo y muy bajo) no construyen casi departamentos en el período, solo casas por supuesto de distinta calidad; explican un 50% del proceso de completamiento y el 70% de la ampliación del área urbana. En su gran mayoría ocuparon el suelo a través de una mixtura de situaciones propia de bordes liberados a su suerte por la (falta de) política urbana: loteos comerciales ilegales, una parte de ellos encuadrados legalmente por la Municipalidad recién en 2025 (mucho más en ampliación que en completamiento), creación o crecimiento de barrios populares (más cuando completan que cuando amplían), o parcelarios preexistentes desde hace décadas que no consumaron en su momento y que hoy pueden ser normalmente ocupados o adquiridos a falsos propietarios. Esto configura un panorama donde la irregularidad dominial

(categoría propietario sin escritura y "otros"), ronda el 50% en zonas de completamiento y lo supera ampliamente en zonas de ampliación. El alquiler en estos estratos aumenta fuertemente pero sobre bases muy bajas.

**9. Perfil demográfico.** Replicando las diferenciaciones, los hogares del estrato medio alto están integrados en un 65% para una o dos personas. Por el contrario, en los hogares de los segmentos bajos siguen predominando en casi dos tercios los hogares nucleares completos (padre y madre) o incompletos, y hay presencia de hogares nucleares con otros familiares. Los estratos medio y medio bajos tienen un comportamiento más parecido al de los bajos que al de los altos.

**10. La producción de la ciudad densa.** El proceso por el cual se construyeron en promedio unos 150.000m<sup>2</sup> por año en el edificios en altura fundamentalmente en el casco fundacional (11% de la superficie urbana) apalanca en factores que se combinan: a) un apetito inversor de pequeños o grandes ahorristas que aplican excedentes financieros en ladrillos generando masivamente un producto de cerca de 50m<sup>2</sup> de superficie por unidad de vivienda, b) la demanda de hogares con capacidad de pago; c) el perfil demográfico de los hogares; d) su preferencia por vivir en la zona que concentra los mejores servicios.

**11. Impacto de la ampliación en la huella urbana.** Si adoptamos como definición de "huella urbana" los polígonos agregados como urbanos al Censo 2022, el nuevo "contorno urbano" agregó un 20% adicional a la superficie total urbanizada del partido aunque solo haya aportado un 5% de hogares por sobre los censados en 2010. Esto remite a la falta de gobierno del mercado de suelo, al menos en el período, y a las dinámicas del mercado más o menos formal o informal liberado a sus propias reglas. Pero quienes ocuparon ese suelo de borde son abrumadoramente los segmentos más pobres.

**12. La dinámica socio territorial y las regulaciones.** Casi ninguna de las zonas de ampliación encuadraba en las normas vigentes entre 2010 y 2022. (modificadas en 2025) lo que da una medida de los problemas de gestión que comentamos. En 2025 la Municipalidad aprobó un plan de ordenamiento territorial que impone fuertes restricciones a la expansión urbana bajo el concepto de "ciudad compacta". Si bien queda suelo de "reserva", éste es escaso, ya está parcialmente ocupado, y deberá ser habilitado expresamente por ordenanza. Estas nuevas reglas coexisten no obstante con la regularización de una muy importante cantidad de loteos comerciales aprobados irregularmente en la gestión anterior, prácticamente todas dispersos fuera del área urbana. Qué transformaciones socio territoriales se generarán a medida que se vaya ocupando esa oferta, será un tema a analizar en los próximos años.

**13. Factores que determinan las dinámicas socio territoriales.** En tanto no cambien las condiciones de ingresos, acceso al crédito, implementación de políticas y programas públicos incluyendo a los inquilinos, la demanda habitacional de los estratos de menores ingresos seguirá necesariamente siendo intensiva en consumo de suelo. Esto porque

las familias tienden a procurarse un lote para construir su techo de manera progresiva a medida que sus ahorros se lo permiten. Una parte de los estratos medio alto y medio también son demandantes intensivos de suelo, en el primer caso en general en formatos de barrios cerrados o similares, y eventualmente siguen la misma lógica de autogestión de su vivienda que los más bajos. Además, los mercados de suelo, cualquiera sea su nivel de formalidad y destinatarios, son intrínsecamente causantes de una huella urbana extensa por la propia lógica del capital inmobiliario que busca maximizar la renta valorizando artificialmente suelo rural

**14. Saturación de las áreas urbanas.** Para los más bajos asentarse en zonas ya urbanas, completando el área urbana, se torna cada vez más difícil en la medida que se reducen los vacíos disponibles relativamente bien ubicados a su alcance. En definitiva estos hogares necesitan indefectiblemente una “válvula de escape” que debiera provenir preferentemente de políticas urbanas activas de suelo y vivienda.

**15. Qué políticas.** Sostenemos por lo tanto que estas dinámicas solo se enfrentan con política de suelo y vivienda asequible, además de las regulaciones. El mero control de policía para garantizar el cumplimiento de normativas es en estas circunstancias de muy difícil sostenibilidad en tanto exista una demanda genuina y haya un “proveedor” dispuesto a correr riesgos. De la misma manera, la liberación de vacíos intersticiales sin una política pública que asegure que con ello puedan satisfacer la demanda también de los estratos más pobres, no asegura un crecimiento más compacto de la ciudad.

**16. La situación de infraestructura.** La expansión o la consolidación urbana ponen en tensión cada vez más, al precario e insuficiente cuadro en relación con la disponibilidad de infraestructura básica: agua y cloaca.

**17. Perspectivas futuras del crecimiento de hogares.** En los próximos 20 años seguirá creciendo de manera significativa la cantidad de hogares, especialmente entre los estratos más bajos por tener hoy más integrantes que se emanciparán, lo que entraña un desafío significativo para la política pública urbana. A partir de allí claramente el nuevo dilema será asegurar condiciones habitacionales para una población mucho más envejecida. Para todo ello corresponde trabajar también hoy.

## BIBLIOGRAFÍA

**Centro de Estudios de Desarrollo y Territorio.** Observatorio de hábitat y territorio. (2024-2025)

Artículos de investigación varios

Recuperados de [www.cedyt.org](http://www.cedyt.org)

**De Grande, Pablo y Salvia, Agustín (2021).**

Estratificación y desigualdad social (total país), 2010.

Recuperado de [www.poblaciones.org/@97801](http://www.poblaciones.org/@97801)

Licencia Creative Commons

**Di Virgilio, María Mercedes; Gil y de Anso, María Laura (2012)**

Estrategias habitacionales de familias de sectores medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires. Revista de Estudios Sociales.

Recuperado de

[https://www.researchgate.net/publication/290209717\\_Estrategias\\_habitacionales\\_de\\_familias\\_de\\_sectores\\_populares\\_y\\_medios\\_residentes\\_en\\_el\\_area\\_metropolitana\\_de\\_Buenos\\_Aires\\_Argentina](https://www.researchgate.net/publication/290209717_Estrategias_habitacionales_de_familias_de_sectores_populares_y_medios_residentes_en_el_area_metropolitana_de_Buenos_Aires_Argentina)

**Estevez Leston, Bárbara; Boniolo, Paula (2022)**

*La medición del territorio en las estadísticas nacionales. Reflexiones desde el campo de los estudios de clase y estratificación social.* Quid16 Revista del Área de Estudios Urbanos del Instituto Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales. UBA, Buenos Aires.

Recuperado de <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/223500?show=full>

**Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (2026)**

Censos nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022.

Recuperado de [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar)

**Marcos, Mariana; Módenes, Juan (2019)**

Proyecciones de hogares y demanda de vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Papers de Demografía. Bellaterra: Centre d'Estudis Demografics, Barcelona

**Marcos, Mariana; Del Río Juan Pablo (2020)**

Los tipos de hábitat en Buenos Aires: poblamiento, estructura demográfica y condiciones residenciales. El Colegio de México, Revista de Estudios demográficos y urbanos.

Recuperado de

[Visor Redalyc - Los tipos de hábitat en Buenos Aires: poblamiento, estructura demográfica y condiciones residenciales](#)

**Municipalidad de La Plata (2025)**

Ordenanza 12.638



**Registro Nacional de Barrios Populares, Secretaría de Integración  
Socio Urbana de La Nación (2026)**

Monitor de Barrios Populares (2023)

Recuperado de:

<https://datastudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC>