

## Escenarios futuros de la expansión urbana en Argentina. Estudio de caso: El Partido de La Plata

FUTURE URBAN GROWTH SCENARIOS IN ARGENTINA. CASE OF STUDY: LA PLATA DISTRICT

*Julieta C. Frediani*

Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido, Universidad Nacional de La Plata. Calle 47 N°162, La Plata. Argentina. e-mail: [jfrediani@yahoo.com](mailto:jfrediani@yahoo.com)

### Resumen

El presente artículo tiene por objetivo reconocer y analizar las tendencias de la expansión urbana residencial en el Partido de La Plata a través de la modelización prospectiva mediante la construcción de diferentes escenarios urbanos. Con ese fin, se realiza un escenario tendencial que permite vislumbrar el futuro más probable del Partido de La Plata bajo tres modalidades expansivas: formal abierta, formal cerrada e informal abierta. Asimismo contribuye al reconocimiento de patrones de comportamiento de las principales variables que intervienen al interior del proceso expansivo. Por último, se presentan otros escenarios futuros posibles: un escenario compacto de excelencia y un escenario difuso. La construcción de los escenarios propuestos intenta contribuir a un mayor entendimiento de la dinámica de la expansión residencial de la ciudad de La Plata, a partir de la representación de imágenes de futuros probables, deseables y posibles.

PALABRAS CLAVE: TENDENCIAS URBANAS, EXPANSIÓN RESIDENCIAL, ESCENARIO COMPACTO, ESCENARIO DIFUSO.

### Abstract

The purpose of the present paper is to recognize and analyze residential urban sprawl trends in La Plata District through a modeling-prospective methodology based on urban scenarios construction. To that end, a trend-based scenario is constructed that allows to explore the most likely future scenario of the three different expansive modalities recognized in La Plata District: formal open, formal-closed and informal-open urban expansion. From modeling multiple variables, another trend-based scenario is made that contributes to the recognition of behavior patterns of the main variables involved inside the expansive process. Finally, other possible future scenarios are presented: a "compact" and a "sprawl" urban scenario. The construction of different urban scenarios attempts to contribute to a greater understanding of residential expansion dynamics of La Plata city, from the representation of probable, desirable and possible future images.

KEY WORDS: URBAN TENDENCIES, RESIDENTIAL URBAN EXPANSION, COMPACT URBAN SCENARIO, URBAN SPRAWL SCENARIO.

## Introducción

Los nuevos procesos de urbanización han dado lugar a cambios radicales en la configuración y organización del territorio. Todos los países latinoamericanos, en mayor o menor medida, están viviendo en las últimas décadas profundas transformaciones derivadas de los procesos de reestructuración socioeconómica, difusión y adopción de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, como partes constitutivas del fenómeno de la globalización. Estos nuevos procesos de urbanización generan movimientos de la población hacia las periferias urbanas, produciéndose así la denominada urbanización del campo o urbanización difusa (Ferrás Sexto, 2000; Monclús, 1998).

Así, con la profundización del proceso de globalización y la debilitación de la función reguladora del Estado (Pradilla Cobos, 1996; De Mattos, 2002), temas como el control de la expansión territorial y la densificación urbana ocupan un lugar cada vez más importante cuando se aborda la problemática de la regulación del uso del suelo.

Las transformaciones de las últimas décadas que se manifiestan en los usos del suelo de las periferias urbanas, permitirían hablar de una nueva geografía socio-residencial, que responde a una lógica de crecimiento y organización del espacio urbano en la que se contraponen los intereses específicos de los distintos actores involucrados y las estrategias que despliegan. Estas periferias urbanas parecen destinadas a convertirse en la verdadera metrópolis, constituyendo la parte de la ciudad más receptiva a los múltiples cambios y transformaciones que se producen.

En este marco, el proceso de expansión urba-

na que caracteriza a las ciudades de la región, ha dado lugar a formas urbanas dispersas y a la proliferación de espacios fragmentados, derivando en la producción de pseudos formas urbanas (Arizaga & Szajnberg, 2002) que no alcanzarían la condición de ciudad, si se entiende a esta última como un espacio naturalmente heterogéneo, diferenciado y facilitador de intercambios. Si se considera que la ciudad es un espacio de contacto, regulación e intercambio, las urbanizaciones cerradas y otros nuevos objetos urbanos (e.g. hipermercados, shoppings, nuevos edificios de departamentos y oficinas, etc.), como así también los asentamientos informales que alteran la configuración urbana, representan formas de producción de espacios de no-ciudad (Frediani, 2010).

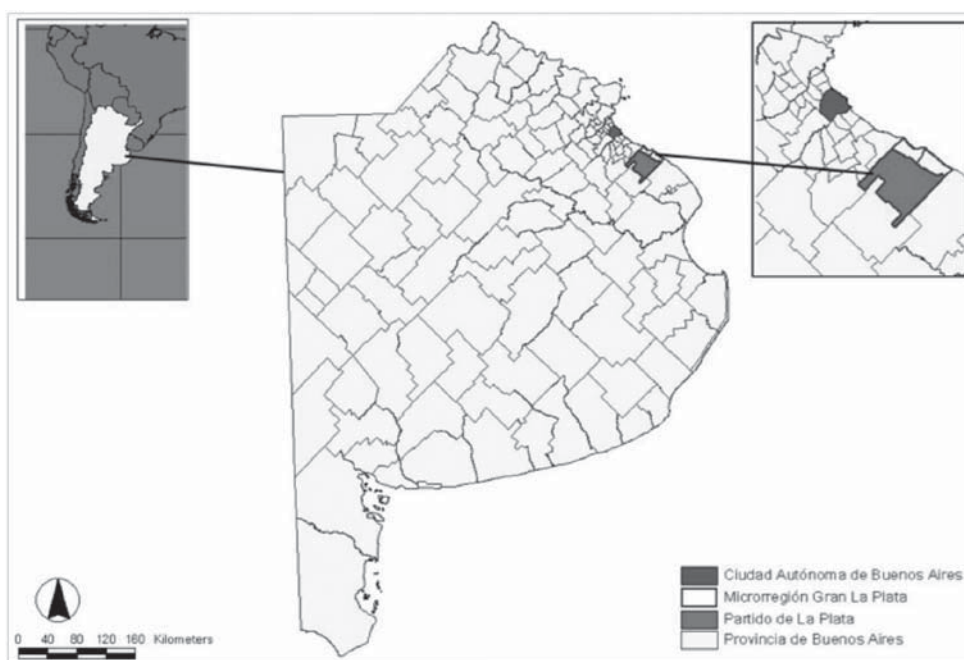
En este marco y como consecuencia de la expansión de la mancha urbana, el espacio periurbano se caracteriza por la mezcla de usos del suelo, producto de la presencia simultánea de actividades urbanas y rurales. Este espacio dinámico, complejo y de gran fragilidad ambiental, al estar sometido a fuertes perturbaciones antrópicas, se convierte en un punto de articulación espacial en el que se intersectan múltiples fuerzas de la naturaleza, la economía, la sociedad y la cultura, en el marco de las instituciones sociales y de su historia. Si se considera que la producción social del espacio (Lefebvre, 1991) incluye todos aquellos factores que convergen en la creación de un dispositivo material y una funcionalidad urbana, no se podrán comprender las decisiones espaciales fuera de las fuerzas sociales e institucionales que constituyen continuamente a los actores sociales. De aquí se desprende que el espacio periurbano se encuentra inmerso en

una determinada racionalidad social, la cual se define como un sistema de reglas de pensamiento y comportamiento de los actores que se establecen dentro de estructuras económicas, políticas e ideológicas determinadas, legitimando un conjunto de acciones y confieren un sentido a la organización de la sociedad en su conjunto.

El presente estudio se focalizará en la problemática de la expansión residencial de la ciudad

de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, y situada a 56 Kilómetros en dirección sudeste de la Capital Federal de la República Argentina. El Partido cuenta con una población de 654.324 habitantes en una superficie de 942,23 km<sup>2</sup>, y se encuentra disociado morfológicamente del Área Metropolitana de Buenos Aires por el Parque Pereyra Iraola (ver Figura 1).

**Figura. 1:**  
**Localización del Partido de La Plata al interior de la Provincia de Buenos Aires, Argentina**  
**Latitud: 34° 55' 16" S, Longitud: 57° 57' 16" O**



Fuente: Elaboración propia mediante SIG-Arc View 3.1.

En este marco, el presente trabajo tiene por objetivo reconocer y evaluar las tendencias de la expansión urbana residencial en el Partido de La Plata, Argentina. En particular, el impacto de este proceso al interior de su espacio periurbano. El análisis de la expansión urbana en el Partido debe realizarse a partir de consi-

derar la competencia entre actividades resultantes de los cambios en los usos del suelo en el área periurbana. El proceso de expansión-crecimiento urbano del Partido de La Plata se ha caracterizado en los últimos dos décadas por:

- La desaceleración en el ritmo de crecimiento de la población, que no ha sido acompañada por una disminución similar en el ritmo de la expansión física. Mientras que el crecimiento poblacional en el período 1980-1991 alcanzó el 13.5%, entre los años 1991-2001 fue de sólo el 6%. En las últimas dos décadas la superficie urbanizada se ha incrementado a un ritmo superior al de la población. En este sentido, en el primer período considerado la superficie urbanizada creció un 15%, mientras que en el segundo período se incrementó un 12%. Esto indicaría una dispersión urbana en los últimos años.
- El proceso de consolidación de antiguos subcentros en áreas periféricas del Partido. El traslado de la población hacia las periferias, ha generado centralidades embrionarias (Frediani, 2010) en el eje norte, dando lugar a un tejido de uso mixto –habitacional, comercial y de esparcimiento– dirigido a un sector social medio y medio-alto. El desarrollo de una nueva centralidad en la localidad de City Bell, al interior de dicho eje, obedece a un proceso histórico de expansión residencial hacia el noroeste del Partido, al que ha contribuido en los últimos años la construcción de la Autopista La Plata-Buenos Aires y el surgimiento de urbanizaciones cerradas en dicho sector. Sin embargo, no puede dejar de mencionarse el fuerte crecimiento que se ha registrado en este período en el centro de las localidades de Los Hornos (en el eje sudoeste) y de Villa Elvira (en el eje sudeste).
- Una expansión urbana residencial caracterizada por su dispersión, discontinuidad y baja densidad. Se reconoce un crecimiento urbano difuso de baja densidad, con áreas en proceso de expansión y/o consolidación, sometidas a procesos de valorización espacial diferenciales. La difusión de nuevas pautas de organización territorial no es homogénea, reconociéndose en el Partido: 1) espacios estratégicos: asociados a las vías rápidas de comunicación y de interés para el sector inmobiliario y 2) espacios residuales: con una localización menos favorable, de escaso interés para el sector inmobiliario y asociada a la lógica de la necesidad de los sectores con menores recursos. La distribución geográfica de estos espacios al interior del municipio presentaría un gradiente descendente en dirección noroeste-sudeste.
- Los cambios en el patrón de movilidad de la población, causa y consecuencia de la expansión urbana residencial. Se ha producido un incremento de los viajes y kilómetros recorridos en automóvil, al mismo tiempo que una disminución en los viajes en transporte público de pasajeros. En el período 2001-2005, se registra un incremento en los kilómetros recorridos para el transporte masivo (4%) y no masivo (17%). Asimismo, si se compara el comportamiento por sectores del Partido, se pone de manifiesto un incremento más elevado en los kilómetros recorridos, sobretodo en aquellos barrios de la periferia que se encuentran más alejados del casco urbano. El incremento en los kilómetros recorridos en transporte masivo se debe principalmente a la modalidad de crecimiento de la ciudad. Así, la distribución de los recorridos de los servicios del transporte público adopta una forma tentacular.
- Los cambios en el uso del suelo a partir del avance del área residencial por sobre los usos productivos, fundamentalmente parcelas dedicadas a la horticultura. En relación a la retracción de los suelos agrícola-intensivos frente a la ocupación urbana, el cinturón

verde del Partido comenzó a urbanizarse a partir de 1970 y desde entonces hasta el año 2000 la población que habita en el mismo ha crecido en un 50%, originándose una urbanización no planificada de este espacio productivo. La necesidad de proteger a los productores y de valorizar la trayectoria florí-hortícola local sobre la urbanización indiscriminada, ha llevado al gobierno municipal a declarar al cinturón verde como área protegida en el año 2000. Esta medida permitió frenar la urbanización en esta área hasta la reforma del Código de Ordenamiento Urbano en el 2010.

- El desplazamiento de los usos productivos, principalmente en dirección al sudeste, frente a la presión que ejerce el crecimiento del tejido urbano de las últimas décadas. En este desplazamiento, el sector que tradicionalmente era de uso agrícola intensivo comienza a ocupar áreas que antes eran utilizadas para el uso agropecuario.
- La fragmentación y segregación socio-territorial que caracteriza a la periferia urbana del Partido, puesta de manifiesto principalmente –pero no excluyentemente– a través de dos modalidades expansivas conducidas por grupos sociales con lógicas diferentes y hasta contrapuestas. Esta situación permitiría diferenciar una “periferia por opción”, destinada a la población de ingresos altos y medio-altos, de una “periferia por necesidad”, destinada a la población de más bajos ingresos y a los excluidos del mercado de trabajo.
- El incremento en el valor del suelo de áreas habitualmente populares como consecuencia de la llegada de sectores de ingresos altos y medio-altos. De este modo, se dificulta aún más el acceso a la vivienda para la población de menores recursos. Este aumento en los precios produjo el abandono de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, como así también el desplazamiento de la población dedicada a la actividad productiva (principalmente la agrícola intensiva), que guiada por una lógica de obtención de ganancia, decide vender sus tierras cada vez más valorizadas frente al proceso expansivo urbano.
- El ritmo de crecimiento relativamente lento –en comparación con otros partidos del sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires– continuo y territorialmente ordenado de la expansión urbana residencial cerrada. En este punto, la política adoptada por el gobierno local, pese a ser considerada por algunos actores –fundamentalmente del sector privado– de corte “fuertemente restrictivo”, permitió en la década de 1990 (y hasta la fecha), controlar, moderar y ordenar la expansión de las urbanizaciones cerradas en el Partido, precisamente en una década que evidencia la más significativa expansión de esta modalidad residencial. El emplazamiento de estos emprendimientos ha generado en su entorno un intenso movimiento inmobiliario, consistente en la venta de terrenos baldíos o construidos con viviendas de categoría media-baja.
- El fuerte crecimiento de la expansión urbana informal, caracterizada por la precariedad habitacional, la ocupación no planificada de la tierra y el aumento continuo de migraciones internas y externas de población. La retracción de la oferta de suelo urbano dirigida a los sectores populares trajo aparejada, como modalidad dominante de acceso al suelo, la ocupación de terrenos vacantes –fiscales y/o particulares– a través de nuevos asentamientos informales.

- La densificación en altura en barrios consolidados, mediante la construcción de edificios en el casco urbano del Partido, fundamentalmente desde el año 2001. En este sentido, en el año 2005 se encontraban en construcción unos 40 edificios y medio centenar más en proyecto. La recuperación de los indicadores de la actividad de la construcción se inició en el año 2003, pudiéndose atribuir a la reactivación económica general del país y viéndose reforzada por la desconfianza de la gente en los bancos a partir de lo acontecido en el 2001.

En este marco y tendiente al logro del objetivo propuesto para el presente trabajo, se realiza un análisis de la evolución urbana en los últimos veinte años y posteriormente se

construye el escenario urbano futuro más probable para el Partido. El reconocimiento de esta tendencia permite vislumbrar el futuro de la expansión residencial en el periurbano platense al año 2031, según tres modalidades expansivas diferentes: formal abierta (barrios y sectores residenciales “tradicionales” del suburbio en expansión y/o consolidación, característica de los sectores de ingresos medios de la sociedad), formal cerrada (urbanizaciones privadas cerradas, modalidad representada por los sectores de ingresos medio-altos y altos de la sociedad) e informal abierta (villas y asentamientos precarios, que caracterizarían la expansión informal de los sectores de bajos ingresos) (Frediani, 2010).

## Métodos

Con el fin de analizar las tendencias de la expansión residencial del Partido de la Plata, se utilizó la modelación de escenarios futuros (en una proyección a 15 y 30 años). Este método permite construir escenarios exploratorios y escenarios de anticipación (Pujadas & Font, 1998). Los escenarios exploratorios van desde el presente hacia el futuro. Estos escenarios describen, a partir de una situación presente y de las tendencias que en ella prevalecen, una sucesión de acontecimientos que conducen a un futuro posible. En los escenarios de anticipación se plantea la imagen de un futuro deseable y posible, en función de un conjunto dado de objetivos a alcanzar. En síntesis, esta metodología se orienta hacia la presentación de escenarios, reducidos en cuanto a su número y contruidos como representaciones coherentes de futuros posibles, integrando

así el análisis de tendencias (escenarios probables) y situaciones deseables (escenarios deseables).

En el presente trabajo, los escenarios territoriales planteados para el Partido de La Plata tienen como objetivo avizorar líneas para una acción estratégica tendiente a definir un crecimiento urbano y un desarrollo territorial que permitan atender convenientemente los problemas que están condicionando el ordenamiento territorial de la ciudad. Se trata de no concentrarse en la coyuntura y romper la visión de corto plazo, pensando e imaginando el futuro con una visión integradora. Estos escenarios se han construido a partir de la consideración de las siguientes cuatro etapas e interrogantes: i) percepción del presente: ¿en dónde se está?, ii) percepción del futuro probable: ¿para dónde se va?, iii) diseño del

futuro deseable: ¿hacia dónde se quiere ir?, iv) estrategias de desarrollo: ¿hacia dónde se puede ir?

En primer lugar se construye un escenario tendencial, resultante del análisis de las modalidades de expansión del periurbano platense como también de las opiniones recogidas en las entrevistas a informantes calificados. Posteriormente, se elabora otro escenario de expansión urbana a partir de una modelización, que contribuye a explicar cómo interactúan las variables que intervienen en el proceso de expansión urbana residencial.

En este marco, para la construcción del escenario tendencial a partir de la modelización de las variables, se seleccionaron y examinaron doce variables, en base al conocimiento teórico-empírico de los factores que inciden en la expansión residencial, sus lógicas y sus tendencias: 1) población, 2) densidad de población, 3) distancia al centro, 4) espacio construido, 5) cobertura de servicios básicos, 6) superficie construida nueva, 7) trámites permitidos (indicador que consiste en la cantidad de trámites presentados ante el Municipio para solicitar el permiso para construir, ampliar y/o refaccionar una vivienda), 8) valor del suelo, 9) coeficiente de concentración poblacional (indicador que consiste en la correlación entre densidad de población por barrio y la distancia al centro geográfico del Partido), 10) producto bruto interno, 11) ingreso medio de la población, 12) actividad o uso del suelo predominante.

Una vez seleccionadas las variables que se consideraron relevantes en la explicación del proceso urbano, se realiza su modelización mediante la metodología de Datos de Panel (Judson & Owen, 1999). Un conjunto de datos en panel es aquél que sigue a una determi-

nada muestra de unidades individuales a lo largo del tiempo y provee por lo tanto múltiples observaciones de cada uno de ellos en la muestra sobre la cual se estimarán los resultados. Se busca tener así una base de datos no para responder a una pregunta concreta, sino una base de referencia para posibles consultas futuras, captando simultáneamente la evolución temporal de la variable analizada y la estructura o distribución entre los elementos analizados.

La utilización de esta metodología permitió aprovechar al máximo los datos disponibles, mediante la utilización conjunta de información temporal y espacial. Considerando estas estimaciones se generan los coeficientes para la elaboración del escenario tendencial.

A partir de los resultados de la modelización de las variables y del reconocimiento de las relaciones existentes entre las mismas, se plantea un escenario tendencial que resulta de la proyección de la situación actual analizada y que explica en forma detallada lo planteado en el escenario tendencial sin modelización de variables.

Los resultados del escenario “con modelización” confirman, con una mayor precisión y nivel de desagregación, las cifras arrojadas por el escenario tendencial “sin modelo”, poniendo de manifiesto la profundización de la tendencia de expansión urbana de los últimos veinte años.

El valor que presenta la modelización de las variables y la construcción del escenario tendencial propuestos –a mediano y largo plazo– reside en contribuir a un mayor entendimiento de la dinámica de expansión residencial de la ciudad de La Plata, a partir del reconocimiento de los patrones de comportamiento de diversas variables y la modelización de escenarios



futuros posibles. La modelización y el escenario tendencial planteados deben entenderse como el resultado de una relación social cambiante e histórica en la que intervienen distintos actores con lógicas y estrategias diversas.

Por último, se presentan otros escenarios futuros posibles para el Partido de La Plata. Se plantean dos escenarios alternativos "límites": 1) escenario compacto de excelencia, basado en un crecimiento poblacional con menor aumento de la superficie urbanizada, con densidades más altas y con consolidación del suelo

actualmente urbanizado y 2) un escenario difuso, caracterizado por un crecimiento con aumento del suelo urbanizado, bajas densidades y escasa consolidación del suelo ya urbanizado. Dado que cada uno de estos escenarios supone racionalidades o lógicas diferentes por parte de los distintos actores sociales involucrados en el proceso de producción de la ciudad, las mismas son consideradas y explicitadas mediante la formulación de hipótesis previas a la construcción de los mismos.

## Resultados

En relación a las tendencias futuras de la expansión urbana residencial en el Partido de La Plata y considerando las características de las políticas urbanas actuales, se avizora que el escenario futuro más probable para el Partido de La Plata es el "escenario tendencial". La construcción de este escenario implica la continuidad de la tendencia de crecimiento urbano que se viene registrando en el Partido de La Plata desde fines de los años '80, con un área compacta (i.e. el casco urbano y barrios adyacentes) y áreas difusas (i.e. los barrios de las periferias más alejadas). Los datos del crecimiento demográfico por sectores urbanos al interior del Partido de los últimos censos nacionales (1991, 2001), confirman una tendencia de crecimiento caracterizada por la disminución de la población al interior del casco urbano, fundamentalmente de su área central y un fuerte incremento en los barrios de la periferia. Este escenario supone la continuidad de las lógicas que caracterizan hoy al Estado, la Comunidad y al Sector Privado:

Desde la lógica del Estado, el crecimiento del Partido de La Plata se ha producido con una

intervención estatal que no ha sido suficiente para impedir una configuración territorial diversificada y fragmentada, caracterizada por la disminución del suelo apto para usos productivos y la localización de asentamientos informales en planicies de inundación natural. En relación a las modalidades de expansión residencial formal cerrada e informal abierta, este escenario supone una mayor intervención relativa en la denominada "urbanización cerrada formal", frente a un débil accionar relacionado a la problemática de los asentamientos informales.

Desde la lógica de la Comunidad, se estima la persistencia de un comportamiento basado en un flujo migratorio de la población hacia las periferias urbanas bajo las tres modalidades expansivas reconocidas para el Partido de La Plata: formal abierta, formal cerrada e informal abierta. En cuanto a la "segregación forzada" que caracteriza a la expansión urbana informal abierta de los sectores de menores recursos como a la "autosegregación" producida por parte de los sectores de ingresos medio-altos y altos a través de las urbanizaciones



cerradas, se prevé la continuidad de su actual ritmo de crecimiento.

Desde la lógica del Sector Privado, se considera que los actores representativos del mismo, inmobiliarias y desarrolladores, mantendrán un rol protagónico en el proceso de construcción de la ciudad, "marcando el ritmo" de la urbanización, ya sea mediante el completamiento del tejido urbano o la extensión de la ciudad en sectores periurbanos. La acción de este sector continuará orientada preferentemente hacia los grupos socioeconómicos medio-altos y altos, fortaleciéndose aún más como áreas de atracción inmobiliaria a las tierras situadas en proximidades de la Autopista La Plata-Buenos Aires y la Autovía 2. Este accionar inmobiliario, que no provee lotes urbanos a precios accesibles para la población de menores recursos, continuará favoreciendo el acceso al suelo por parte de estos sectores, mediante urbanizaciones informales en tierras urbanas vacantes privadas o tierras fiscales y el crecimiento de las ventas en el mercado inmobiliario informal.

En este marco, el escenario tendencial se construye a partir de un "escenario base" (año 2001) caracterizado por un 68% de la población total (387.845 hab. sobre un total de 574.369 hab.) viviendo fuera del casco urbano. De mantenerse las actuales tendencias de crecimiento poblacional, en la próxima década el 75% de la población de la ciudad vivirá en la periferia, donde coincidentemente se concentran los déficits más altos en la cobertura de servicios básicos.

Considerando las diferentes modalidades de expansión urbana que caracterizan a la periferia del Partido, el escenario base presenta la siguiente distribución de la población: un 2% correspondiente a la urbanización formal cerrada (10.553 hab.); un 8% a la urbanización

informal abierta (43.941 hab.) y un 58% a la modalidad formal abierta (333.351 hab.). El restante 32% de los habitantes reside en el casco urbano, bajo la modalidad de la urbanización formal abierta.

Asimismo, si se atiende a la superficie afectada al año 2001 por cada una de estas modalidades de expansión, puede observarse que 523 ha. corresponden a la urbanización formal cerrada, 557 ha. a la urbanización informal abierta y 7689 ha. a la modalidad formal abierta. Mientras que la urbanización formal abierta al interior del casco urbano ocupa una superficie de 2737 ha.

Por último, si se analiza la densidad de habitantes que caracteriza a estas diferentes modalidades de expansión urbana en el escenario base, las cifras resultantes ponen de manifiesto el impacto negativo en el aprovechamiento del suelo comprometido en la expansión urbana formal cerrada. Frente a una densidad de 43,4 hab/ha para el caso de la urbanización formal abierta y de 78 hab/ha para la urbanización informal abierta, la modalidad formal cerrada del Partido se caracteriza por una densidad de tan sólo 20 hab./ha. Así, la expansión generada por este tipo de emprendimiento inmobiliario trae aparejado un alto consumo de suelo por habitante, que define un patrón de urbanización de baja densidad sujeto a altos costos de urbanización.

En el "escenario tendencial", que permite comprender el futuro de la expansión residencial en el periurbano platense, continuarían las actuales tendencias de crecimiento y expansión urbana, retroalimentando un modelo urbano poco sustentable y repercutiendo fuertemente en el espacio periurbano del Partido. Estas tendencias suponen la competencia por el territorio entre diferentes usos y actividades, con el consecuente aumento en la cantidad

de tierra productiva convertida al uso urbano. Al respecto, para el año 2052, los suelos de alta calidad agrícola se reducirían fuertemente, del 51% al 13%, al mismo tiempo que se incrementaría la utilización de áreas inundables para la urbanización, resultante del proceso de expansión urbana (CISAUA, 2006).

La valorización del suelo en estas áreas periféricas, producto de la llegada de sectores de ingresos altos y/o medio-altos, favorece la venta de parcelas por parte de los tradicionales productores, particularmente de los pequeños y medianos, con el consecuente desplazamiento de la actividad productiva a sectores aún más alejados del casco. El mayor valor del suelo en áreas periféricas favorece el incremento de terrenos ociosos a la espera de un aumento en la valorización inmobiliaria, dificultando aún más la producción de suelo para los sectores de menores recursos.

Si se tiene en cuenta el proceso de densificación en altura en el casco urbano que se ha reconocido en los últimos años y que se ha visto incentivado a partir de la aprobación de la última ordenanza de usos de suelo, es de esperar que esta situación repercuta en las áreas periurbanas del Partido a través de una desaceleración –al menos levemente– en el ritmo de la expansión urbana. No obstante, la modificación a la protección del cinturón verde platense, resultante de la mencionada reforma del Código, actuaría en sentido contrario, permitiendo la urbanización del mismo y profundizando la tendencia de las últimas dos décadas.

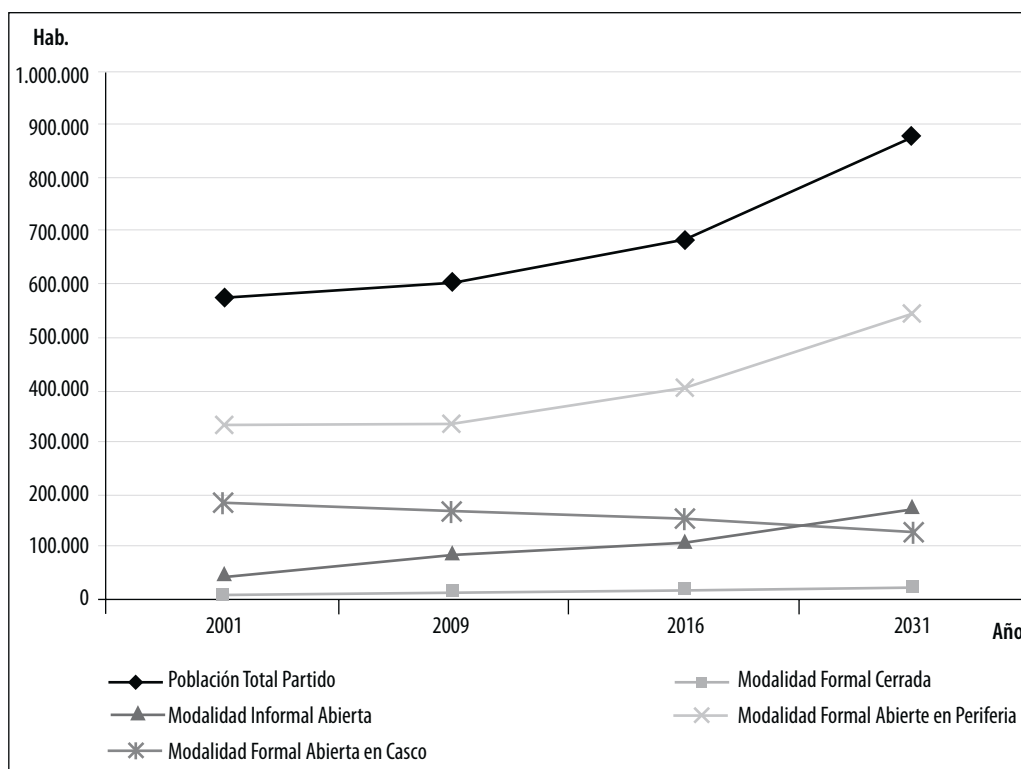
De este modo, se intensificarían tanto la expansión urbana residencial “formal cerrada” como la “informal abierta”, acelerándose la fragmentación y segregación socio-territorial que caracteriza actualmente a las áreas periur-

banas del Partido. En el primer caso y considerando un contexto económico similar al actual como así también los cambios presentes en el nuevo Código Urbano, es de esperar el incremento en el número de este tipo de urbanizaciones.

Por su parte, la lógica residencial informal (en caso de continuar el accionar actual del Estado y del Mercado Inmobiliario) registraría un mayor crecimiento, ampliando el *periurbano o cinturón gris*, es decir, la interfase urbano-rural pobre. El crecimiento de estas dos modalidades de urbanización, al no ser acompañada por la correspondiente extensión de los servicios básicos, conduciría a diferentes niveles de accesibilidad a los mismos, resultando en gradientes de integración o exclusión de los habitantes al espacio urbano.

A modo de síntesis, la tendencia de la expansión urbana residencial en áreas periféricas registraría en el período 2001-2031 un crecimiento poblacional del 93%. Al tiempo que el crecimiento población del total del Partido sería del 53%. En cuanto a la superficie urbanizada, se observa un incremento del 82.5% en áreas periféricas, mientras que para la totalidad del Partido, la misma crecería sólo un 63%. Para este último año (2031), se estima que 748.970 habitantes residirían fuera del casco urbano fundacional del Partido, es decir, el 85% de la población total. Si se analiza el crecimiento según las distintas modalidades expansivas consideradas, se observa el importante aumento, en población y en superficie afectada, de la urbanización informal abierta, que al año 2031 comprendería 20% de la población total (177 mil habitantes) y ocuparía el 12% del total de la superficie urbanizada (Fig. 2 y 3).

**Figura 2:**  
**Evolución tendencial de la población según modalidad de urbanización del Partido de La Plata. 2001-2031**

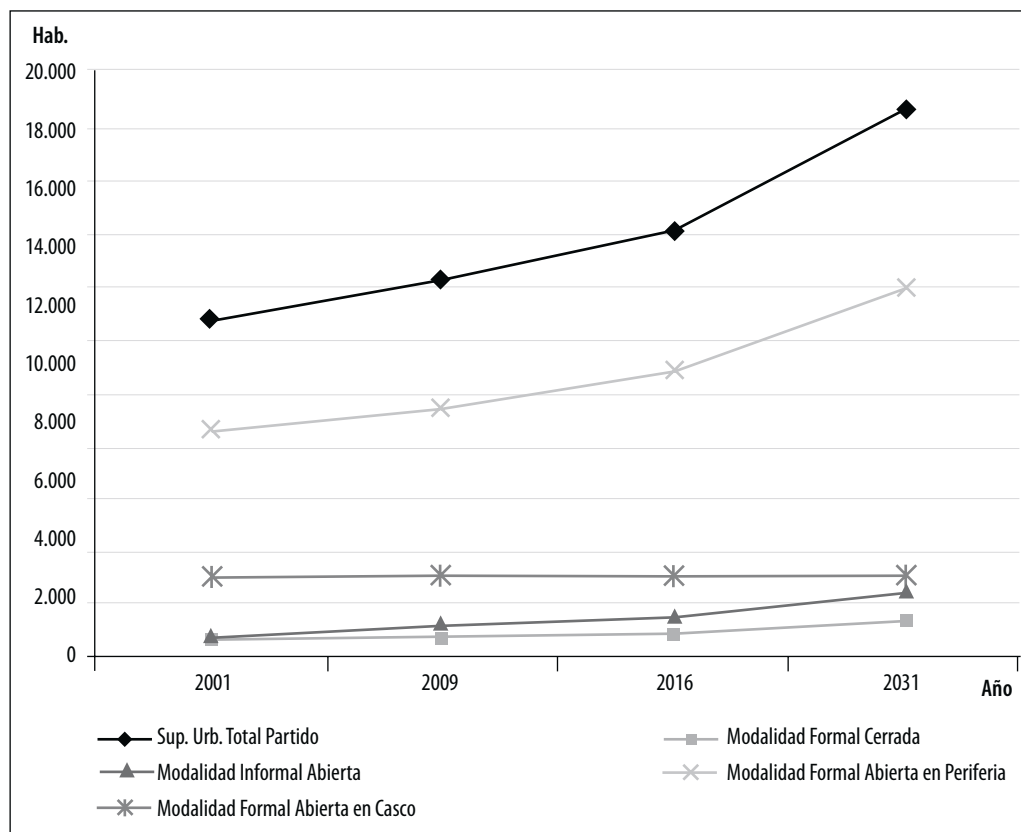


Fuente: Elaboración propia.

Por su parte, la expansión urbana formal cerrada también presentaría en el mismo período un crecimiento significativo (5% anual), aunque menor al de los asentamientos informales (10% anual). En este sentido, la población residente en este tipo de urbanizaciones alcanzaría al año 2031, el 3% de la población total

(25 mil habitantes), ocupando una superficie del 6.4% del total de la superficie urbanizada. Esta modalidad expansiva es la que representa, en valores absolutos, la menor cantidad de población afectada al crecimiento urbano horizontal de La Plata.

**Figura 3:**  
**Evolución tendencial de la superficie ocupada según modalidad de urbanización del Partido de La Plata. 2001-2030**



Fuente: Elaboración Propia.

La expansión urbana abierta formal que caracteriza a los barrios y sectores residenciales tradicionales del suburbio en expansión y/o consolidación, presentaría el crecimiento poblacional más bajo (2% anual). Al año 2031, la población residente en áreas de la periferia bajo esta forma de urbanización, alcanzaría el 64% de la población total (546 mil habitantes), siendo la superficie ocupada por dicha población del 67% de la superficie urbanizada del Partido en dicho año (12 mil ha.). Este comportamiento de la periferia platense se contrapone con el que puede observarse para el casco urbano fundacional a través de la modalidad

de urbanización abierta formal. En este caso, la población que residiría en el casco urbano al año 2031 sería de 131.820 habitantes (15% de la población total), manteniendo la tendencia negativa del período 1991-2001.

Las cifras resultantes de la continuidad de las tendencias actuales plantean la necesidad de una intervención del Estado de carácter redistributivo, que mediante la implementación de políticas directas y la generación de instrumentos fuertes –tanto de carácter restrictivo como de incentivo–, tienda a revertir y/o moderar los actuales desequilibrios terri-

toriales y las asimetrías sociales. Dichas políticas deberían contemplar en su formulación e implementación la participación de distintos actores. Para ello, resulta imprescindible revitalizar el rol planificador del Estado, controlando las acciones privadas en interacción con la comunidad.

El escenario tendencial a partir de la modelización de las variables contribuye a validar el escenario tendencial construido sin modelo. Para una mejor aproximación a la explicación de la expansión urbana del Partido se considera que una visión prospectiva, que permita vislumbrar el futuro de "forma objetiva", debe tener en cuenta diversos datos bajo un mismo nexo (Santos, 1996).

La fundamentación del escenario a 30 años reside en la complejidad del fenómeno de crecimiento-expansión urbana, a sus características estructurales y a los tiempos considerables que demanda la concreción de las transformaciones asociadas a estos procesos. Al respecto, cabe destacar que estas complejas transformaciones urbanas involucran cuestiones de diversa índole: a) socioculturales: cambios de hábitos y costumbres, sentimientos de arraigo y pertenencia, b) socioeconómicas: nivel de ingresos medios, nivel educativo, condiciones de seguridad de la población, etc. y c) político-administrativas: tiempos requeridos para la adopción e implementación de medidas y políticas de ordenamiento territorial por parte del gobierno local.

### **Construcción del escenario tendencial a 15 años**

La diferencia entre los valores registrados al año 2016, resultante de la aplicación de la modelización y los resultantes de la proyección de la tendencia actual (sin modelo), se debe a que el primero considera que los cambios en

la densidad poblacional se relaciona no sólo con el aumento y/o disminución de la población, sino además con la distancia al centro urbano y la población con cobertura de servicios básicos. La diferencia estaría indicando el peso que tiene la existencia de servicios básicos y la distancia al centro en la localización de la población y por ende, en la densidad de los distintos barrios. A nivel del Partido, el factor de atracción que generan las áreas con buena cobertura de servicios y a menor distancia del centro produce un incremento de la radicación del 2% en 15 años.

En este sentido, los barrios de la periferia son los que presentan los crecimientos poblacionales más importantes para el período 2001-2016. Estos aumentos o disminuciones en la densidad y la población por barrio, se encuentran directamente relacionados con los cambios en la superficie construida y en el coeficiente de concentración. Así, por cada 1% de cambio en la población, la superficie construida aumentaría un 0.52%, y por cada 0.77% de cambio en la superficie construida, el coeficiente de concentración cambiaría un 1%.

Bajo el escenario tendencial propuesto al año 2016, la población residente en la periferia del Partido, alcanzaría los 533.713 hab. (76% del total de la población del Partido), distribuida según las diferentes modalidades de expansión urbana en: 16.566 hab. (2%) en la modalidad formal cerrada, 410.001 hab. (58%) en la modalidad formal abierta en Periferia y 107.146 hab. (15%) en la modalidad informal abierta. Mientras que el restante 24% de la población (167.216 hab.) correspondería a la modalidad formal abierta al interior del Casco Urbano (Tabla 1).

La superficie ocupada por cada una de estas diferentes formas de urbanización en el año

## Futuro de la expansión urbana en el Partido de La Plata

2016 resultó la siguiente: 782 ha. corresponden a la urbanización formal cerrada, 1358 ha. a la urbanización informal abierta y 10.040 ha. a la modalidad formal abierta. Por su parte, la

modalidad de urbanización formal abierta al interior del casco urbano fundacional comprende una superficie de 2737 ha. (Tabla 2)

**Tabla 1:**  
**Evolución tendencial de la población según modalidad de urbanización en áreas centrales y periféricas del Partido de La Plata, mediante aplicación de la modelización de variables. Período 2001-2031**

Table 1:

*Trend-based population evolution according to urbanization modalities in central and peripheral areas of La Plata District, through application of variable modeling. Period 2001-2031.*

Tendencias de la expansión urbana residencial. Evolución de la población					
Año	Casco Urbano	Periferia			Población total partido
	Modalidad formal abierta en casco	Modalidad formal cerrada	Modalidad formal abierta en periferia	Modalidad informal abierta	
2001	186.524	10.553	333.351	43.941	574.369
2009	169.508	13.579	337.931	84.367	605.385
2016	167.216	16.566	410.001	107.146	700.929
2031	150.002	25.511	562.670	177.326	915.509

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 2:**  
**Evolución tendencial de la superficie ocupada según modalidad de urbanización en áreas centrales y periféricas del Partido de La Plata, mediante aplicación de la modelización de variables. Período 2001-2031**

Table 2:

*Trend-based area evolution according to urbanization modalities in central and peripheral areas of La Plata District, through application of variable modeling. Period 2001-2031*

Tendencias de la expansión urbana residencial. Evolución de la superficie (en ha.)					
Año	Casco urbano	Periferia			Sup urbana total partido
	Modalidad formal abierta en casco	Modalidad formal cerrada	Modalidad formal abierta en periferia	Modalidad informal abierta	
2001	2.737	523	7.689	557	11.506
2009	2.737	641	8.436	1.069	12.883
2016	2.737	782	10.040	1.358	14.916
2031	2.737	1.204	13.295	2.247	19.483

Fuente: Elaboración propia.

### Construcción del escenario tendencial a 30 años

Mediante la aplicación de la modelización de variables, los resultados obtenidos registran un incremento en la población del 59.4% para el año 2031 para el total del Partido (915.509 habitantes). Puede decirse que la población de los distintos barrios en el escenario tendencial 2001-2031, calculada con proyección de la población, difiere en un 3.9% de la población calculada por el modelo. Esta diferencia indica la importancia que tiene la existencia de servicios básicos y la distancia al centro en la localización de la población y por ende, en la densidad poblacional.

A partir de la relación existente entre las variables densidad, población, superficie construida y coeficiente de concentración, es posible prever el impacto que tendrá el incremento de la población al año 2031 del 2% anual sobre las restantes variables consideradas. Así, puede decirse que si la población y la densidad crecen un 61% (en todo el período), la superficie construida se incrementaría un 32% y el coeficiente de concentración un 41% en el mismo lapso.

Bajo el escenario tendencial propuesto al año 2031, la población residente en la periferia del

Partido alcanzaría los 765.507 hab. (84% del total de la población), distribuida en: 25.511 hab. (3%) en la modalidad formal cerrada, 562.670 hab. (61%) en la modalidad formal abierta y 177.326 hab. (19%) en la modalidad informal abierta. Mientras que el restante 16% de la población (150.002 hab.) correspondería a la modalidad formal abierta al interior del Casco Urbano (ver Tabla 1).

La superficie ocupada por cada una de estas diferentes formas de urbanización en el año 2031 resultó la siguiente: 1.204 ha. corresponden a la urbanización formal cerrada, 2.247 ha. a la urbanización informal abierta y 13.295 ha. a la modalidad formal abierta. La urbanización formal abierta al interior del casco urbano fundacional comprende una superficie de 2737 ha. (ver Tabla 2).

Si se compara la evolución tendencial de la expansión urbana, obtenida con y sin modelización, para los horizontes 2016-2031, surgen valores similares del porcentaje de población que habitaría en la periferia platense (ver Tabla 3). Esta similitud pone de manifiesto que las variables utilizadas en el modelo verifican adecuadamente el proceso expansivo tendencial analizado anteriormente.



**Tabla 3.**

**Comparación de la evolución de la población en la periferia del Partido de La Plata. Escenario tendencial con y sin modelización. Período 2001-2031**

TABLE 3:

Comparison of population evolution in the periphery of La Plata District. Trend-based scenario with and without modeling. Period 2001-2031.

Evolución de la Población Período 2001-2031						
Año	Escenario Tendencial			Escenario Tendencial Con Modelo		
	Población Periferia		Población Total (hab.)	Población Periferia		Población Total (hab.)
2001	387.845	68%	574.369	387.845	68%	574.369
2009	435.877	72%	605.385	435.877	72%	605.385
2016	529.084	77%	685.890	533.713	76%	700.929
2031	748.970	85%	880.790	765.507	84%	915.509

Fuente: Elaboración propia

### Otros futuros posibles

Considerando que una tendencia, por fuerte que sea, no es un destino obligatorio, se han planteado “otros futuros posibles” para el crecimiento urbano de La Plata. Estos futuros posibles pueden ser varios, dependiendo de las decisiones y acciones que se tomen en el presente, la construcción de otros escenarios urbanos permitiría reducir la incertidumbre mediante la representación de diferentes imágenes de futuro.

En consideración a lo expuesto, se han planteado dos escenarios alternativos “límites”: un Escenario Compacto de Excelencia y un Escenario Difuso. Cada uno de los cuales supone lógicas diferentes por parte de los distintos actores sociales involucrados en el proceso de producción de la ciudad: el Estado, el Sector Privado y la Comunidad. La formulación de hipótesis previa a la construcción de los escenarios se basa en la necesidad de describir y explicar los supuestos bajo los cuales se desarrollarán cada una de las distintas formas de crecimiento urbano del Partido.

### Escenario compacto de excelencia

El escenario compacto de excelencia supone un crecimiento urbano basado en un mínimo aumento del suelo urbanizado, con densidades más altas y con consolidación del suelo actualmente urbanizado. En otras palabras, un escenario caracterizado por un diseño compacto y un uso mixto del suelo que tienda a la constitución de una comunidad que ofrezca comodidad, privacidad, esparcimiento y un tránsito manejable. La construcción de este escenario presupone las siguientes lógicas por parte de los tres actores considerados en el presente análisis:

- 1) Desde la lógica del Estado, la revitalización de su rol de planificador y regulador, controlando las acciones privadas en interacción con la comunidad. Esto supone un Estado que diseña políticas y adopta medidas efectivas que eviten la ocupación de suelos productivos y que establezca criterios de control para la densificación del suelo urbano. Entre las políticas y acciones ten-

dientes al logro de este escenario urbano se encuentran: a) Fortalecer y dirigir el crecimiento de la ciudad hacia urbanizaciones existentes que cuentan con infraestructura y conserven el valor de la inversión pública y privada, b) Modificar la normativa existente promoviendo un diseño de tejido urbano compacto, c) Ocupar los espacios vacíos existentes en áreas centrales, que producen desarticulación morfológica, evitando ocupaciones discontinuas del loteo, d) Plantear instrumentos regulatorios y de orientación que permitan reformular las actuales normativas, e) Limitar la localización de los asentamientos informales en áreas periurbanas carentes de servicios básicos y promover la regularización dominial en aquellos asentamientos ya consolidados y f) Fomentar mediante incentivos apropiados los usos mixtos de los terrenos en los lugares que son accesibles a pie o en bicicleta.

2) Desde la lógica de la Comunidad, el presente escenario supone el regreso a las ciudades. En este sentido y como señala Cambor (2007) en una entrevista realizada por el Diario La Nación, el regreso a las ciudades sería una tendencia irreversible, simplemente porque en el mediano plazo los desarrollos para un solo uso, como son las urbanizaciones cerradas, ya no serían sustentables. El proceso de expansión urbana formal cerrada resulta social, económico y energéticamente insustentable: "el aumento del combustible, así como el desencanto con la promesa incumplida (seguridad, descongestión, libertad, etc.), originaría un retorno a las ciudades". Se estima que para el 2014, miles de porteños que actualmente viven en urbanizaciones cerradas en las afueras de la ciudad volverán a elegir la ciudad por múltiples motivos, que van desde lo

económico, como la total dependencia del automóvil, hasta el cansancio por los traslados. En la década del 90, el 35% de los porteños de clase media-alta se mudó a este tipo de urbanizaciones. En una década, el 12% residirá en forma permanente y el 23% volverá (Diario La Nación, 09/05/2004). Las opiniones expuestas por estos profesionales ratificarían la hipótesis de un escenario futuro de ciudad compacta, a partir de considerar la reversión de las tendencias actuales caracterizadas por un flujo poblacional en dirección centro-periferia. Este escenario supone además la profundización de la tendencia actual, es decir, la densificación del área central y el incremento en la demanda de departamentos en áreas centrales. En relación a la lógica de la expansión residencial informal, se estima que los asentamientos informales continuarán creciendo aunque a un ritmo más lento, a partir de la adopción por parte del Estado de acciones no sólo correctivas, sino además preventivas, tendientes a intervenir en el mercado de la vivienda, el mercado del crédito y el de los alquileres. Dado el patrón de localización que caracteriza a estas modalidades de hábitat popular en zonas próximas a la ciudad, su crecimiento no implicaría un escenario urbano difuso.

3) Desde la lógica del Sector Privado y frente a la insustentabilidad de la modalidad expansiva urbana cerrada y el consecuente regreso a la ciudad de los habitantes de las urbanizaciones cerradas, el sector inmobiliario –atento a estos cambios en el mercado– se orientará fundamentalmente a la construcción de edificios en el casco urbano del Partido, contribuyendo así a su mayor densificación en altura. Este accionar del sector inmobiliario asume un contexto

económico caracterizado por el auge de la industria de la construcción, que induce un incremento del valor del suelo en el centro de la ciudad y en algunas zonas residenciales. Este proceso se vería fortalecido por las crisis financieras del País que hacen que la población encuentre un nicho seguro para sus ahorros en la inversión inmobiliaria.

### **Escenario difuso**

Por su parte, la construcción del escenario difuso supone un crecimiento del Partido con aumento del suelo urbanizado, bajas densidades y escasa consolidación del suelo ya urbanizado.

1) Desde la lógica del Estado, el escenario difuso presupone la falta de control y planificación en materia de ordenamiento urbano-territorial, permitiendo así la ocupación de suelos productivos por una urbanización de baja densidad. Este accionar del Estado implicaría la aplicación de las siguientes políticas y acciones: a) Modificar la normativa existente, estableciendo normas de diseño a nivel municipal que promuevan un tejido urbano difuso, limitando la edificación en altura en el casco urbano, b) Promover la localización de actividades y de población mediante incentivos económicos en áreas escasamente desarrolladas, c) Promover la descentralización de actividades institucionales, comerciales y de servicios, d) Permitir la urbanización del Cinturón Verde Platense, eliminando su carácter de área protegida, e) Flexibilizar la localización de urbanizaciones cerradas, con el fin de promover la inversión privada-inmobiliaria en este tipo de emprendimientos inmobiliarios y f) Establecer costos promedios de infraestructura de servicios básicos, subsidiando las localizaciones de la periferia de la ciudad en detrimento de los habitantes del casco urbano.

2) Desde la lógica de la Comunidad, el presente escenario supone la acentuación del accionar de los actores observado en la hipótesis del escenario tendencial, es decir, una aceleración en los movimientos migratorios de la población del centro urbano hacia las periferias en las tres modalidades expansivas (formal abierta, formal cerrada e informal abierta). Un constante incremento de la inseguridad actuaría como un factor de aceleración del proceso de crecimiento de las urbanizaciones cerradas. En el mismo sentido, un previsible crecimiento de la pobreza y el desempleo y la consecuente falta de soluciones habitacionales, aumentaría en mayor medida la expansión urbana informal abierta de los sectores de menores recursos.

3) Desde la lógica del Sector Privado, este escenario presupone un aumento del rol protagonista que actualmente tienen las inmobiliarias y los desarrolladores en el proceso de construcción de la ciudad. La localización de usos y actividades estaría principalmente determinada por criterios económicos del sector empresarial privado. Este sector profundizaría su actividad orientada hacia los grupos socioeconómicos medio-altos y altos, en desmedro de la población de menores recursos. La reforma al Código de Planeamiento del año 2010 constituye un claro ejemplo de la importancia de este sector en el proceso de construcción de la ciudad.

### **Construcción de los escenarios compacto y difuso a 30 años.**

Para la construcción del escenario compacto a 30 años, se plantea la hipótesis de que la población que habita en el casco urbano y barrios adyacentes incrementaría su crecimiento en un 30%, mientras que la población que

habita en la periferia más distante del casco reduciría su crecimiento en un 46%, en ambos casos respecto al crecimiento tendencial. Por su parte, para la construcción del escenario difuso se plantea la siguiente hipótesis: la población que vive cerca del casco urbano reduciría su crecimiento en los próximos treinta años en un 10% respecto al crecimiento tendencial correspondiente, mientras que la población que habita lejos del casco urbano lo aumentaría en un 15% en los próximos 30 años, manteniéndose así constante la población total bajo análisis.

Los valores adoptados en estos escenarios resultan de una estimación basada en el análisis de la evolución del crecimiento tendencial y de las lógicas diferentes de los actores considerados para cada uno de estos dos escenarios futuros.

La distribución actual (escenario base 2001) de la población del Partido se caracteriza por un 75% de la población total habitando en los barrios "cercaños" y un 25% en los barrios más alejados. El escenario tendencial indica para el período 2001-2031 un incremento de la población total del Partido del 59.4%, que pasaría de 574.369 habitantes a 915.509 habitantes en dicho período. Esta población no

se distribuye homogéneamente al interior del municipio, localizándose un 60.5% en los barrios cercanos y un 39.5% en los barrios más alejados.

En el escenario compacto, la población residente en el primer tipo de barrio alcanzaría el 79% de la población total, mientras que la residente en los barrios periféricos más alejados del casco urbano sería del 21%. En el escenario difuso, el porcentaje de población que habitaría en las áreas centrales y próximas al casco urbano se reduciría al 54.4% y el de la población localizada en las áreas periféricas aumentaría al 45.6%. En este último caso, la población de los barrios periféricos y la de los barrios más cercanos al casco tiende a equilibrarse.

Las cifras resultantes para cada uno de los barrios o delegaciones del municipio para cada uno de los tres escenarios planteados indican, para el escenario tendencial 2031, importantes incrementos en la densidad de población, con excepción del casco urbano que presenta una disminución de su densidad. En el escenario difuso, estas variaciones poblacionales invierten su dirección, siendo los barrios de la categoría lejos del casco urbano los que presentan los valores más elevados.

## Discusión

El análisis de las tendencias de la expansión residencial en el Partido de La Plata para los próximos años, ha permitido reconocer los principales problemas y desafíos de las actuales políticas urbanas en el contexto de las tendencias hacia formas difusas de ciudad.

Desde el punto de vista metodológico, la modelización de las variables que intervienen en

el proceso de expansión urbana intenta constituir un aporte en la investigación de procesos urbanos, permitiendo disponer de parámetros que ayuden a los planificadores urbanos a desarrollar mecanismos y adoptar decisiones sobre la ciudad en expansión que sean más eficientes en el mediano y largo plazo. En el mismo sentido, la construcción de escenarios urbanos demostró ser una herramienta me-

metodológica útil para advertir al gobierno local sobre las implicaciones que traería aparejada la consolidación de las tendencias actuales.

Los distintos escenarios urbanos planteados (tendencial, compacto de excelencia y difuso) a mediano y largo plazo para el Partido de La Plata, permiten visualizar tendencias más o menos sustentables en relación a la expansión residencial al interior del espacio periurbano, dependiendo del escenario de que se trate y de las lógicas predominantes de los distintos actores sociales que intervienen en cada uno de ellos.

Del análisis de estos escenarios se desprende que la proximidad que trae aparejada la compactación urbana conllevaría, entre sus ventajas más destacables, un crecimiento de la población y de la densidad del Partido acompañado por una disminución del uso del recurso suelo debido a la menor cantidad de superficie horizontal construida, una desaceleración en la contracción de los usos agrícolas intensivos, una fuerte reducción de las inversiones en infraestructura de servicios por parte del gobierno local y del sector privado, un menor consumo energético como consecuencia de la disminución de las necesidades de transporte, al acortarse las distancias entre las diferentes actividades y finalmente, una mejora en la calidad de vida de la población al aumentar el número de habitantes con cobertura a servicios básicos.

De los tres escenarios presentados, el escenario tendencial constituye el escenario más probable, aunque no así el más deseable. Si bien algunos urbanistas consideran el regreso a las ciudades como una tendencia irreversible, basados en la insustentabilidad social, económica y energética del proceso de expansión urbana, los resultados obtenidos para este es-

cenario fueron confirmados en las entrevistas con actores del Sector Público, Privado y de la Comunidad, que ratifican la profundización de las actuales tendencias hacia una mayor dispersión urbana, la retracción y desplazamiento de los usos agrícolas frente al avance urbano y una mayor fragmentación y segregación urbana, tanto en su modalidad de autosegregación como de segregación forzada.

En este sentido, el valor resultante de la continuidad de las tendencias actuales plantean al año 2031, un 84% de la población residiendo en áreas de la periferia del Partido y sólo un 16% en el casco urbano fundacional. Asimismo, la intensificación tanto de la expansión residencial formal cerrada como la informal abierta traería aparejado para dicho año un crecimiento poblacional del 5% y 10% anual, respectivamente.

Sin embargo, una tendencia, por fuerte que sea, no debería constituir un destino obligado. Frente a esta realidad urbana, las políticas territoriales se enfrentan a importantes desafíos que deben ser entendidos como oportunidades de cambio. Para ello, al pensar la ciudad del futuro se debería tener en claro cómo se quiere que sean las ciudades en las que se habita. Sólo respondiendo a esta interrogante, que excede la discusión de la forma física de la ciudad y que exige la participación de los distintos actores, se podrá contribuir a la resolución de los problemas urbanos actuales y futuros.

El escenario tendencial plantea la necesidad de revitalizar al Estado en su rol de planificador y regulador, controlando las acciones privadas en interacción con la comunidad. Con la finalidad de gestionar eficazmente un territorio materializado actualmente a modo de mosaico de fragmentos yuxtapuestos, el accionar

del Estado debería orientarse a la implementación de políticas directas de carácter integral y a generar instrumentos, tanto de carácter restrictivo como de incentivo, que tiendan a revertir y/o disminuir los actuales desequilibrios territoriales y las asimetrías sociales.

En este marco, la acelerada expansión que caracteriza los actuales patrones de urbanización lleva a reflexionar acerca de la escala de ciudad sobre la cual se pretende intervenir. La dispersión urbana trae aparejado un cambio en la escala de ciudad que requiere superar la intervención a escala municipal, considerando la relación de la ciudad con la región en la que se inserta, es decir, precisa de una intervención a nivel supramunicipal. La evolución histórica de la configuración urbana y las transformaciones territoriales del Partido corroboran esta exigencia.

Las consecuencias de la profundización de las actuales tendencias de crecimiento urbano, plantean el desafío de adoptar para los espacios periurbanos un ordenamiento territorial más sustentable y socialmente equitativo, que permita la integración tanto física como socio-espacial de sus habitantes. Esta integración permitiría no sólo una mejor convivencia entre los diferentes grupos sociales, sino también la apropiación social del espacio urbano. Sin una verdadera apropiación, sentido de pertenencia, ni identificación con la ciudad en la que habitan, no podrá lograrse la participación ciudadana necesaria para resolver los problemas actuales.

Partiendo de la consideración de que la planificación urbana no es una cuestión exclusivamente técnica sino principalmente política, el desafío del presente es desarrollar un profundo debate que involucre una acción coordinada de todos los actores sociales en la

definición de la ciudad en la que desean vivir. Resulta esencial que en esta discusión, el mundo académico participe activamente, fortaleciéndose las relaciones de cooperación y colaboración con el Municipio.

El debate actual sobre el modelo de ciudad es complejo, no reside meramente en la elección entre uno u otro, es decir, no pasa por hallar un modelo de ciudad ideal. El modelo único es incapaz de responder a las diferentes realidades locales. El intento por conformar un modelo urbano ideal no debe pasar por modelar esta realidad heterogénea, sino que cada ciudad encuentre sus propios mecanismos, soluciones y formas urbanas, a partir del reconocimiento de sus diferencias y guiada por la búsqueda de un urbanismo de la multiplicidad.

Si bien se ha identificado que la dicotomía ciudad difusa-ciudad compacta no ha sido saldada aún, como así también la ausencia de consenso acerca de los beneficios de uno u otro modelo urbano sobre lo que sí se ha podido hallar acuerdo en la bibliografía nacional e internacional, es que las ciudades han de ser sostenibles, entendiendo esto como un concepto amplio, que conjuga lo social, lo económico y lo ambiental (Dematteis, 1996; Monclús, 1998; Naredo & Rueda, 1997; Nel-lo, 1998; Gordon & Richardson, 1997).

Plantear el debate únicamente en torno a la configuración física de la ciudad resultaría en una visión demasiado simplista y poco beneficiosa. La cuestión de fondo tiene que ver con el modelo de ciudad al que realmente se aspira. La respuesta a este interrogante no podrá darse sin la participación de los distintos actores sociales intervinientes en el proceso de construcción de la ciudad y hasta que no se planteen previamente objetivos que tien-

dan a una ciudad más justa y sostenible, que promueva la cohesión social y el respeto a la diversidad.

Desde la investigación, la complejidad y multidimensionalidad que caracteriza al territorio y a la problemática urbana en particular, implica un abordaje que excede ampliamente a una única formación disciplinar, tornándose así necesario un abordaje transdisciplinario –entre y a través de las distintas disciplinas–.

Este abordaje implica un cambio en la manera de pensar frente a los hibridismos del mundo actual –del cual el espacio periurbano resulta un claro ejemplo– y desde donde se requiere que se aborden los problemas actuales. En este sentido, los cambios que experimentan las ciudades, exigen una fuerte capacidad de intervención en el presente tendiente a la construcción de un territorio más sustentable.

## Bibliografía

- Arizaga, M. & Szajnborg, D. (2002). "Nuevas Ciudades" en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Una aproximación desde el imaginario fundacional. Revista THEOMAI. Estudios sobre Sociedad, Naturaleza y Desarrollo. N°6. Disponible en: <http://revista-theomai.unq.edu.ar/numero6/artarizagaszajnborg6.htm>
- Borja, J. (2003). La Ciudad Conquistada. Alianza Editorial, Madrid, España. 384 pp.
- CISAUA (2006). Análisis Ambiental del Partido de La Plata. Aportes al Ordenamiento Territorial. Centro de Investigaciones de Suelos y Aguas de Uso Agropecuario, Facultad de Ciencias Naturales y Museo, Universidad Nacional de La Plata. La Plata, Argentina. 123 pp.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?. Revista EURE 28(85): 5-10.
- Dematteis, G. (1996). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. Revista Urbanitats N°4. Disponible en: <http://www-cpsv.upc.es/CITiC/documents/dematteis.pdf>
- Dematteis, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En: La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias. (ed: Moclús, F.J.). Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 17-33.
- Ferrás Sexto, C. (2000). Ciudad Dispersa, Aldea Virtual y Revolución Tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y Significado Social. En: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales 69(68). Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-69-68.htm>
- Gordon, P. & Richardson, H. (1997a). Why sprawl is good? Cascade Policy Institute, Portland, OR. Disponible en: [URL=www.cascadepolicy.org/growth/gordon.htm](http://www.cascadepolicy.org/growth/gordon.htm)
- Gordon, P. & H. Richardson (1997b). Are compact cities a desirable planning goal?. Journal of the American Planning Association 63(1): 95-106.
- Moclús, F. (1998). Suburbanización y nuevas periferias: perspectivas geográfico-urbanísticas. Introducción al libro La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias, CCCB, Barcelona.
- Frediani, J. & Matti, C. (2006). Transformaciones Urbanas en el Partido de La Plata desde los años '90. ¿Hacia un Modelo de Ciudad Compacta o Difusa?. Revista Geograficando 2(2): 179-199.
- Frediani, J. (2010). Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El



- Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010. Tesis doctoral en Geografía. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, Argentina. 437 pp. Disponible en: <http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.355/te.355.pdf>
- Godet, M. & Roubelat, F. (2003). Creating the future: The use and misuse of scenarios. *Long Range Planning Journal* 29(2): 164-171.
- Judson, R. & Owen, A. (1999). Estimating dynamic panel data models: a guide for macroeconomists. *Economics Letters* 65: 9-15.
- Lefebvre, H. (1991). The production of space. Plan of the present work. En: D. Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell Ltd. 454 pp.
- Monclús, F. (1998). La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. 223 pp.
- Naredo, J. & Rueda, S. (1997) La ciudad sostenible: Resumen y Conclusiones. *Boletín CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a010.html>
- Nel-lo, O. (1998). Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa, En: La ciudad dispersa (ed.: Moclús, F.J.). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 17-33
- Pérez, P. (2000). Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos. Serie Medio ambiente y desarrollo, N° 26, CEPAL, Publicación de las Naciones Unidas. Santiago, Chile. 89 pp. Disponible en: <http://www.cepal.org/publicaciones/xml/5/4975/lcl1320e.pdf>
- Pradilla Cobos, E. (1996). Teoría Territorial: Entre Totalización y Fragmentación. *Revista Ciudades* 29: 15-20.
- Pujadas, R. & Font, J. (1998). Ordenación y planificación territorial. Editorial Síntesis, Madrid, España. 399 pp.
- Sánchez, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Boletín Investigaciones Geográficas* 45: 108-127.
- Santos, M. (1996). *Metamorfosis del Espacio Habitado*. Editorial Oikos-Tau, Barcelona, España. 118 pp.