

Plan Bicentenario de ordenamiento territorial

Primera etapa

MUNICIPALIDAD DE LA PLATA

JULIO CÉSAR ALAK Intendente Municipal

EQUIPO COORDINADOR POT DOCUMENTO AVANCE 1

SERGIO RESA

LICIA RÍOS

NATALIA CATINO

JUAN MARTIN LARA

LAURA AÓN

VALERIA PÉREZ

MARÍA EUGENIA RODRÍGUEZ DANERI

NOELIA HERNÁNDEZ

MAGDALENA COUYOUPETROU

MAURO CALVIÑO

CAROLINA KUMRICH

ALEJANDRA AGNUSDEI

TATIANA DEL LLANO

IGNACIO DI GILIO

CECILIA MAZZUCA

FLORENCIA POGGI SOLER

FLORENCIA RESA

EQUIPO CONSULTOR

Coordinador: RUBÉN PESCI

Consultores

JORGE PÉREZ

LUCÍA PESCI

PEDRO PESCI

AGRADECIMIENTOS

Por su participación en la primera etapa del POT se agradece a las siguientes áreas provinciales: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), Ministerio de ambiente de la provincia de Buenos Aires (MAPBA), Jefatura de Asesores del Gobernador, Autoridad del Agua (ADA), Agencia de recaudación de la provincia de Buenos Aires (ARBA)

CONSEJO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

ARQ. JOSEP MARÍA LLOP (Cátedra Unesco de Ciudades Intermedias)

Índice

INTRODUCCIÓN

Fundamentos

Presentación institucional

CONSTRUIR Y GOBERNAR EL PLAN | ¿Cómo lo hacemos?

Proceso de elaboración del plan

Actores involucrados y modos de participación

Hacia la implementación del Plan: Primer hito del proceso

LEER EL PRESENTE | ¿Dónde estamos hoy?

Un proyecto con historia.

Un modelo territorial en disputa: entre la oportunidad y la fragmentación.

Cuestiones centrales del territorio actual.

PROYECTAR EL FUTURO | ¿Hacia dónde queremos ir?

Una visión compartida del territorio.

El modelo territorial deseado.

Capacidad poblacional

PONER EN MARCHA EL PLAN | ¿Qué estrategias y reglas definen el rumbo?

Estrategias territoriales y programas estructurantes.

Programas y proyectos prioritarios: intervenir para transformar.

Transformaciones en la normativa: claves para un nuevo modelo.

Gestión del plan: instrumentos, actores y seguimiento.

Introducción

¿Qué territorio queremos para vivir y transitar con dignidad todas las etapas de la vida?

La Plata cuenta con historia, identidad colectiva y grandes infraestructuras urbanas y territoriales. Sin embargo, enfrenta problemas que se agravan: loteos sin control, barrios sin servicios, transporte colapsado, desigualdad en el acceso a espacios verdes y, sobre todo, una ciudad que aún no reconoce plenamente su dimensión ambiental. Este Plan nace como una decisión pública y colectiva para transformar ese escenario: ordenar el crecimiento, proteger los bienes comunes, reducir las desigualdades y garantizar el derecho al territorio para todas y todos.

Fundamentos

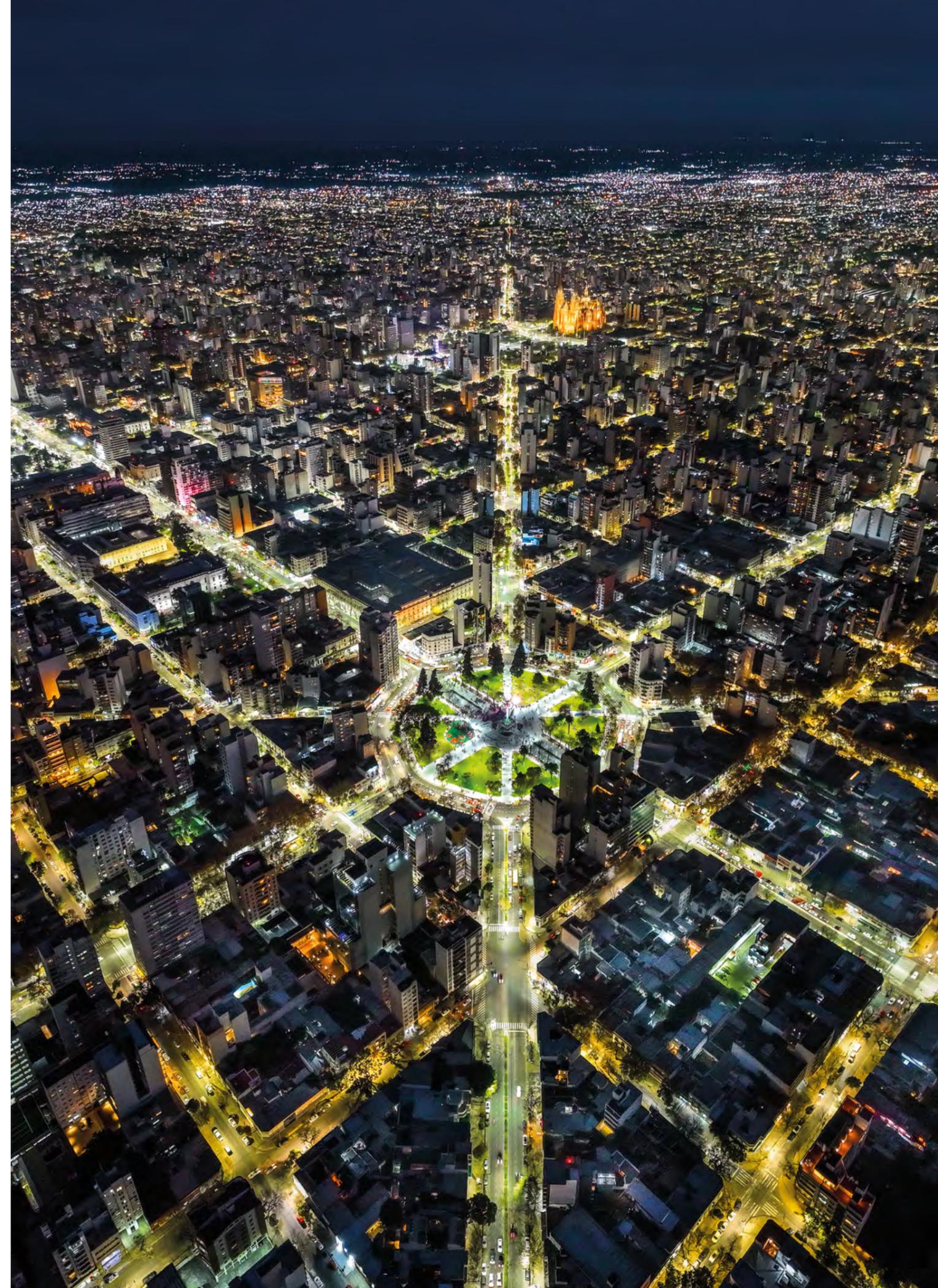
El Municipio de La Plata enfrenta desafíos complejos en materia de desarrollo territorial. La normativa vigente, contenida en la Ordenanza N°10.703, lleva quince años de aplicación y, en ese tiempo, los cambios en el contexto, las problemáticas emergentes y los procesos en curso evidencian la necesidad de un abordaje integral y actualizado. Frente a este escenario, el gobierno municipal pone en marcha un proceso de planificación urbana y territorial integral. Este documento —el Avance 1 del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial— es el primer resultado visible de una decisión política: recuperar la capacidad de planificar, gestionar y transformar desde el Estado.

El Plan responde tanto a problemáticas urgentes como a desafíos estructurales, mediante intervenciones de corto, mediano y largo plazo, definidas a partir de las necesidades identificadas por la comunidad y el gobierno local. Para ello, promueve una actuación coordinada en todas las escalas de organización territorial: desde el ordenamiento general hasta el diseño urbano, y desde la formulación normativa hasta la gestión de situaciones complejas, abarcando ámbitos urbanos, periurbanos y rurales.

El Plan se construye como una herramienta estratégica para revertir el uso insustentable de los bienes territoriales del partido y para enfrentar las crecientes desigualdades y exclusiones sociales.

Lejos de limitarse a un marco referencial, propone lineamientos, criterios y acciones concretas para orientar las políticas con impacto territorial, las obras y servicios públicos, actualizar la normativa local y fortalecer las capacidades de gestión territorial. Retoma y actualiza la tradición de planificación que caracterizó al municipio desde su fundación, luego debilitada por décadas de desarticulación institucional, discontinuidad en las políticas públicas y deterioro de las capacidades estatales en todos los niveles. Esta situación permitió la expansión de formas de urbanización no planificadas, altamente mercantilizadas, sin infraestructuras adecuadas y con un crecimiento descontrolado de loteos ilegales impulsados por la especulación inmobiliaria.

El Plan articula políticas sociales, económicas y ambientales con una visión integral capaz de pensar a nuestro territorio como espacio de vida, trabajo y reproducción social. De este modo, constituye la base para la construcción de un modelo territorial más justo, equitativo y sustentable, que ordene el crecimiento urbano, que articule el territorio con la matriz productiva, y establezca criterios y prioridades claras para traducir los objetivos en acciones concretas.



Dr. Julio Alak, Intendente.

La Plata fue fundada el 19 de noviembre de 1882 como nueva capital de la provincia de Buenos Aires. Tras la Revolución de Mayo de 1810, la Declaración de la Independencia en 1816 y la sanción de la Constitución Nacional en 1853, la federalización de la ciudad de Buenos Aires —hasta entonces capital provincial— impulsó la necesidad de crear una nueva capital. La fundación de La Plata marcó el cierre de un largo período de desencuentros entre los argentinos y consolidó definitivamente al Estado nacional. Inspirada en los principios positivistas y racionalistas del siglo XIX, fue la primera ciudad planificada del país y la segunda de América, después de Washington.

Su diseño urbano incorporó las ideas más avanzadas de la época: una ciudad republicana, higienista y ambientalmente sustentable, concebida como respuesta a las epidemias que asolaban las grandes urbes, en especial la fiebre amarilla de 1871. Pensada como un centro estratégico para el desarrollo productivo de la provincia y del país, su trazado racional, igualitario y monumental le valió el Premio a la Modernidad en la Exposición Universal de París en 1889.

Entre las fuentes de inspiración de sus fundadores se encuentra la obra *Los quinientos millones* de la Begún, de Julio Verne, que imaginaba una ciudad sanitarista, planificada y con alta calidad de vida. La Plata fue, desde su origen, una ciudad de vanguardia: con alumbrado público, forestación planificada, veredas anchas, plazas cada seis cuadras, palacios rodeados de jardines, avenidas con bulevares y calles numeradas. Un espacio público sin jerarquías ni barrios exclusivos, pensado como una ciudad de iguales.

Sin embargo, en el último tiempo, su espacio urbano ha crecido de forma desordenada, con la proliferación de más de 435 barrios informales, alterando profundamente su trama original, su patrimonio urbano y arquitectónico, y generando nuevas desigualdades. Hoy es necesario recuperar los valores fundacionales de la ciudad, revalorizando aquellas ideas que hicieron de La Plata un símbolo de modernidad. Debemos reconstruir su patrimonio fundacional, revitalizar su casco urbano, ordenar su crecimiento y garantizar un desarrollo urbano sostenible.

Necesitamos un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial que le devuelva a la ciudad capital su vocación de modelo. Un modelo de desarrollo urbano que impulse el progreso social sostenido, que estimule la cultura, la educación, el arte y la diversidad, que fomente el conocimiento, la ciencia y la producción, y que promueva la organización comunitaria y el asociativismo solidario. Tenemos un deber histórico: proyectar el futuro con una mirada estratégica, pensando en las generaciones que vendrán. Por eso lo llamamos Plan Bicentenario: porque no es un plan solo para hoy, sino para quienes habitarán esta ciudad en los próximos cien años.

Una muestra compartida de voluntad política que piensa en un futuro mejor.

Arq. Sergio Resa, Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

Coordinación general del Plan

Llegamos a la gestión hablando de planificación, porque la entendemos como la herramienta más adecuada para orientar el desarrollo de la ciudad. Planificar es, ante todo, una decisión política, no un acto meramente técnico. A su vez, planificación y gestión son un binomio inseparable que debe concebirse como una unidad estratégica. Sin gestión, la planificación se vuelve abstracta y pierde capacidad transformadora. Pero sin planificación, la gestión se reduce a una suma de intervenciones fragmentarias, guiadas por la urgencia, que reproducen inercias culturales y actúan sobre los efectos sin abordar las causas estructurales de los problemas.

Y nuestra ciudad enfrenta desafíos estructurales de gran profundidad: la precarización creciente del espacio público, la expansión de urbanizaciones de baja densidad sobre áreas rurales ambientalmente sensibles, la producción informal de suelo urbano, el retroceso de las actividades agroproductivas, un déficit crítico de infraestructura urbana y regional, la falta estructural de viviendas y equipamientos sociales, y un alto riesgo hídrico en vastas zonas urbanizadas.

Ante este escenario, asumimos el compromiso de llevar adelante un Plan de Ordenamiento Territorial que recupere lo mejor del legado fundacional, se fortalezca con las capacidades institucionales, políticas, técnicas y científicas de la ciudad, aproveche nuestra localización estratégica en la Región Metropolitana de Buenos Aires, impulse corredores logísticos de jerarquía y, sobre todo, proteja los suelos fértiles, los sistemas ecológicos existentes y conserve nuestro valioso patrimonio histórico, social y natural.

La planificación que proponemos no es una hoja de ruta cerrada, sino un proceso abierto, multiescalar y participativo.

Una herramienta para conducir la gestión urbana desde un anclaje territorial sólido. En este marco, presentamos los avances del Plan de Ordenamiento Territorial, elaborado con la participación del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial, integrado por cuatro universidades de la región, colegios profesionales y el Consejo Consultivo para el Desarrollo de la Ciudad.

Como resultado de este proceso colectivo, logramos sancionar la Ordenanza 12.638, que establece las definiciones generales del Plan a través de la determinación de sus fundamentos —principios, alcances, objetivos, directrices y estrategias— y del modelo territorial y urbano deseado para La Plata. A su vez, la norma pone en marcha el programa de regularización administrativa de loteos ilegales e irregulares, creando un régimen especial que incorpora un sistema robusto de control, fiscalización y sanción.

Este trabajo fue desarrollado en articulación con la Provincia de Buenos Aires, en el entendimiento de que, tal como lo señala con claridad la ley, el ordenamiento territorial exige la convergencia de voluntades entre los gobiernos local y provincial. La ordenanza fue aprobada por unanimidad, gracias al compromiso y esfuerzo de todos los concejales de la ciudad. Personalmente, considero que representa un paso decisivo hacia un nuevo modelo de ciudad: compacto, multicéntrico, ambientalmente sostenible y socialmente justo.

Quiero agradecer al Intendente por su voluntad política, y al equipo de planificación y gestión municipal: un grupo de personas jóvenes, con notables capacidades técnicas y, por sobre todo, con una profunda valentía y amor por su ciudad.

Arq. Licia Ríos, Subsecretaria de Implementación y Seguimiento del Plan de Ordenamiento

Dirección del Plan

Esta publicación del primer avance del Plan de Ordenamiento Territorial tiene un propósito claro: compartir una síntesis de las decisiones y consensos alcanzados hasta ahora para el proyecto de ciudad y territorio que queremos. Se abre ese contenido a la discusión y apropiación colectiva, para fortalecer la construcción de un proyecto común de territorio y ciudad, avanzar en su transformación y articular actores, políticas y escalas que lo hagan posible.

Acordar el proyecto común significa establecer compromisos amplios y legítimos sobre el modelo de ciudad y territorio deseado. Partiendo de la diversidad de actores e intereses, se trata de definir una orientación compartida y clara, basada en principios como la justicia espacial, la equidad y la sustentabilidad. Estos consensos deben sostenerse en el tiempo y constituir la base de una política pública transformadora. También supone definir una forma de organización territorial que incorpore la gestión de riesgos, una mirada integral del hábitat y la accesibilidad para todas y todos, entre otros rasgos clave de un nuevo modelo.

Avanzar hacia la transformación implica crear una hoja de ruta concreta para cambiar el territorio en el corto, mediano y largo plazo. No se trata solo de diagnosticar o regular, sino de incidir en las condiciones materiales e inmateriales,

urgentes y estructurales, que determinan el acceso al hábitat, los usos y ocupación del suelo, los servicios, la movilidad y la protección ambiental. Para eso se diseñan estrategias, programas e instrumentos que hagan posible ese proceso transformador.

Articular actores, saberes, normas, políticas e instituciones es clave para superar fragmentaciones. Esta articulación va más allá de lo técnico: es una decisión política que implica conciliar intereses, ordenar conflictos y proyectar cambios, conectando lo urgente con lo estructural. Al reconocer que el territorio no se modifica desde una única mirada ni desde una sola escala, el plan promueve la integración de políticas en un marco común, orientado por el horizonte colectivo que se busca construir.

El avance que presentamos hoy es resultado de un proceso en marcha que seguirá creciendo. Fue construido con la participación y el compromiso de un amplio colectivo y una red de actores diversos, cuyo aporte es fundamental para construir este proyecto común. Compartirlo es una invitación a apropiarse del plan, debatirlo, enriquecerlo y proyectarlo en conjunto. Solo así podrá convertirse en un instrumento vivo, legítimo y transformador, al servicio de una ciudad y un territorio más justos, equitativos y sustentables.

Arq. Rubén Pesci

Asistencia técnica

¿Cómo se elabora un plan en estos tiempos? ¿Cómo abordar la enorme complejidad y la delicada responsabilidad de reorganizar un millón de habitantes en un territorio que aspire a ser amable, justo y fruto del consenso? Desde el inicio, supimos que contábamos con la firme voluntad del intendente Julio Alak, quien ha demostrado durante décadas una visión clara sobre la importancia de La Plata y el valor de sus patrimonios, tanto sociales como urbanos.

Nos propusimos, junto a la pluralidad de actores involucrados en el proceso, recuperar algunos principios fundacionales del “saber hacer” en la construcción de ciudades sustentables. Concebimos la ciudad como parte integral del sistema urbano-natural, comprometiéndonos a regenerar los ecosistemas que la sostienen y a promover un desarrollo compacto, permitiendo nuevas expansiones únicamente cuando el territorio y las demandas sociales lo requieran de manera estricta. Esta compacidad debe ir acompañada de infraestructura verde y sistemas de accesibilidad que garanticen tanto la inclusión social como la calidad ambiental.

Además, entendemos la ciudad dentro de su contexto regional, valorando sus atributos como Región Capital y su contribución a los sistemas que la integran. En este marco, identificamos las interfaces entre los sistemas urbanos y naturales, impulsando proyectos estratégicos que transformen áreas actualmente degradadas en espacios de renovación y refundación regional.

Finalmente, pensamos la ciudad en todas sus escalas, con un compromiso activo hacia la regulación no solo del uso privado del suelo, sino especialmente del espacio público, mediante intervenciones estatales que fomenten la modernización productiva, el empleo y el impulso hacia una sociedad del conocimiento que ya se encuentra en germen en nuestra gran ciudad.

Este momento de intercambio representa, quizás, el primer hito comunicacional del proceso. Expreso con plena conciencia que estamos transitando un camino fértil frente a una temática compleja, en la que muchas veces lo ideal ha debido ceder ante lo posible. Este Plan debe contar con el respaldo de todos los actores involucrados, y parte de sus lineamientos ya se encuentran en ejecución mediante acciones pragmáticas que responden a necesidades inmediatas.

Aspiramos a consensuar y avanzar sobre iniciativas más estructurales, que permitan consolidar al Plan como un sistema de actuaciones. En esta instancia, celebro especialmente la convergencia de dos cátedras UNESCO: la de Ciudades Intermedias, dirigida por Josep Maria Llop, y la nuestra —FLACAM / Fundación CEPA para el Desarrollo Sustentable. Esta articulación constituye, tal vez, un augurio esperanzador de que es posible pensar y actuar colaborativamente. Estoy convencido de que, a través de estas convergencias, lograremos el impulso necesario para construir un Plan viable desde lo académico, lo profesional y lo social; un Plan que inaugure un tiempo de acuerdos duraderos en torno a políticas de Estado.

Josep M^a Llop Torné, Arquitecto Urbanista.
Director de la Cátedra UNESCO sobre las Ciudades Intermedias – Urbanización y Desarrollo

Quiero comenzar esta introducción a la publicación del Plan expresando mi agradecimiento y gratitud. Agradezco al intendente de La Plata, Julio César Alak, por invitarme a colaborar con el gobierno local en la elaboración de un plan que mira al futuro con compromiso y visión, al servicio de toda la comunidad. Expreso mi especial gratitud a todas las personas que, bajo la coordinación de Sergio Resa, conforman el equipo técnico del Plan. Su excelente trabajo de información, documentación y propuesta permite construir un documento riguroso, consistente y de gran calidad.

Un plan urbanístico implica, ante todo, la construcción colectiva de derechos humanos. Mejora los espacios comunes, protege los ecosistemas y promueve una vida digna. Estas dimensiones —ambientales, sociales y culturales— trascienden las capacidades individuales y proyectan una mejora que no es solo para una persona en particular, sino para toda la comunidad. En ese sentido, su alcance puede ser también modélico para otros gobiernos locales del país.

Un plan urbanístico es el soporte que fortalece la calidad de las políticas públicas, fomenta el respeto por el territorio y el paisaje, y genera condiciones propicias para el desarrollo sustentable.

Es, además, un instrumento para programar con criterio la inversión pública: orienta de forma progresiva la mejora de la infraestructura y los equipamientos, componentes esenciales para la salud, la cultura y el bienestar de las generaciones futuras

También permite ordenar los procesos de desarrollo económico, tanto en las actividades productivas como en las reproductivas: aquellas vinculadas al acceso al suelo, la subdivisión y la construcción de viviendas.

Un plan urbanístico, en definitiva, concreta políticas públicas centradas en los derechos humanos, en la mejora de la calidad de vida y en el respeto de las condiciones ambientales, ecológicas y paisajísticas. Por ello, es una herramienta fundamental de empoderamiento social y uno de los instrumentos más precisos para profundizar la democracia.

Mi agradecimiento inicial se traduce así en un reconocimiento: admiro y felicito la calidad de la política impulsada por el intendente, que asume todas estas dimensiones con decisión y responsabilidad. Mi gratitud se sostiene también en la calidad del material técnico elaborado, que —como se muestra en esta publicación del avance del Plan— permite abrir un diálogo concreto, territorial, humano y técnico, alejado de las abstracciones, y orientado a enriquecer la formulación final.

Hace unos 150 años, La Plata fue un modelo fundacional. Hoy, con este Plan, la ciudad avanza hacia un nuevo modelo de urbanización y ecología, propio de una capital que dialoga con el sur del Gran Buenos Aires, con la provincia, con la nación, y con el contexto latinoamericano y mundial.

Es un honor para mí colaborar con el equipo del Plan. Y estoy seguro de que quienes lean y utilicen este documento comprenderán que estas palabras fueron escritas con amor y confianza en los caminos que abre esta política pública, que no solo permitirá mejorar las condiciones de vida locales, sino que también constituye un ejemplo inspirador a nivel nacional e internacional.

Construir y gobernar el plan

¿Cómo lo hacemos?

¿Cómo lo llevamos adelante? ¿Quiénes lo hacen posible? Planificar no es sólo proyectar el futuro, es también disputar el presente. Por eso este Plan se construye como política de Estado, con herramientas concretas, actores reales y voluntad de gobierno.

Proceso de elaboración del plan

El proceso de elaboración del plan combina etapas que se retroalimentan entre sí: entender la situación actual, definir hacia dónde se quiere avanzar y establecer cómo llevar adelante ese camino. Estas tres acciones también organizan la estructura de esta publicación: leer el presente, proyectar el futuro y poner en marcha el plan.

Leer el presente implicó el desarrollo de un diagnóstico integral del territorio, concebido como una herramienta activa en la construcción de las propuestas. El conocimiento del territorio, además de identificar rasgos estructurales, tendencias y escenarios, permitió reconocer las cuestiones centrales, entre ellas problemas críticos cuya urgencia orientó la definición de programas e instrumentos prioritarios.

Proyectar el futuro supuso la elaboración de una visión estratégica capaz de vincular los valores del legado histórico con los desafíos contemporáneos del desarrollo urbano y ambiental. La formulación del modelo deseado —y de los principios que lo orientan— se nutrió tanto de los estudios producidos como de una lectura situada de las dinámicas territoriales actuales.

Poner en marcha el plan requiere traducir esa visión en estrategias, programas y proyectos que definan y conduzcan el rumbo. La regulación constituye una dimensión fundamental, emergente del proceso ya que define las condiciones de transformación del territorio mediante normas y reglas de juego que orientan la acción pública y privada hacia los objetivos acordados. En este marco, se priorizaron actuaciones como el programa para el tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares, y el régimen de fiscalización, control y sanción.

En todas las instancias se incorporaron numerosos estudios y propuestas académicas y antecedentes municipales sobre diversas dimensiones del territorio, cuyos resultados constituyen insumos valiosos para el desarrollo del proceso. En este marco, se concibe a la planificación, como la herramienta del gobierno para la actuación integral sobre el territorio, y su Plan como el principal instrumento, entendiéndose al mismo como un proceso en curso, abierto a ajustes y definiciones a lo largo de su implementación, en función de las necesidades reales del Municipio y de su capacidad de gestión.

Planificación como herramienta

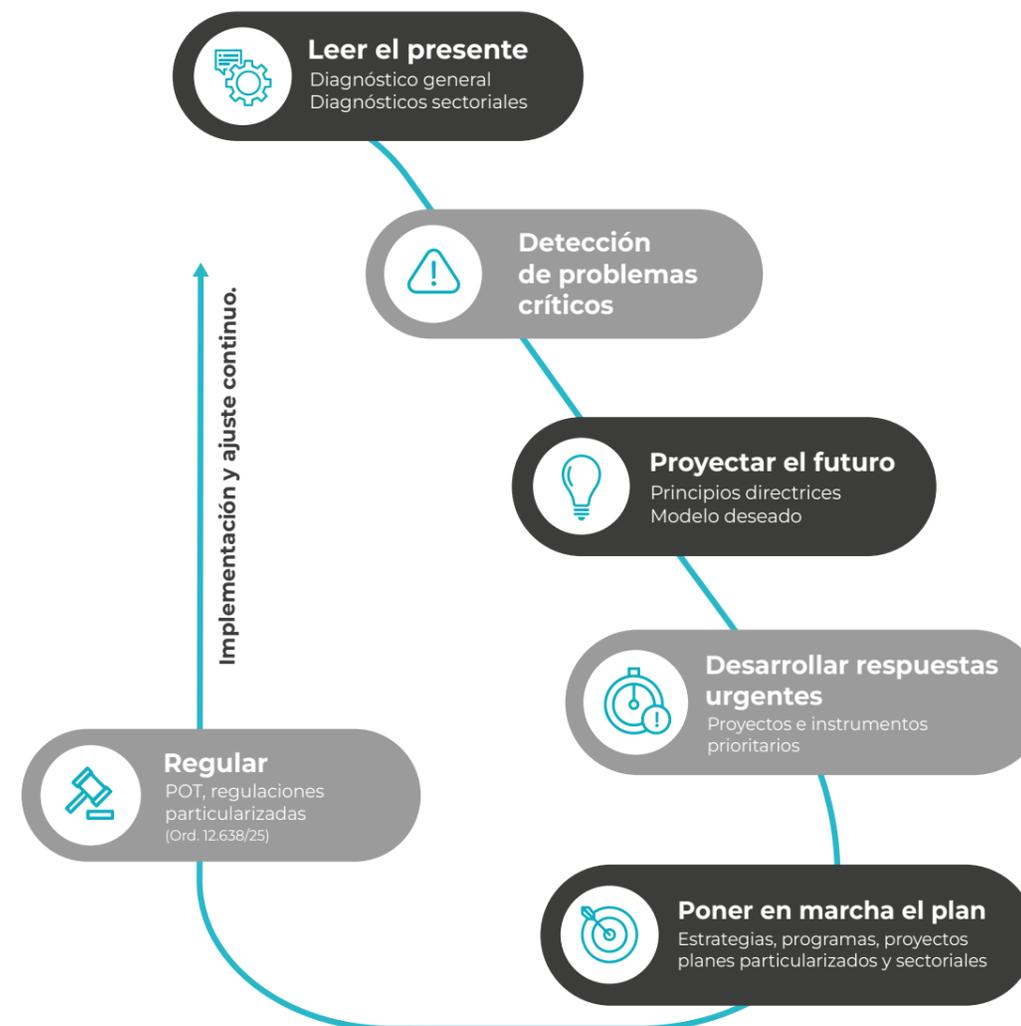


Figura 1

Fuente: Elaboración Propia.

Actores involucrados y modos de participación

La elaboración del Plan fue liderada por la Municipalidad de La Plata, a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, que asumió tanto la conducción política como la coordinación técnica de un proceso complejo, por su carácter multiactoral, multiescalar y multidimensional. Se consolidó una modalidad de trabajo articulada entre distintas áreas municipales, integrando capacidades locales, promoviendo la vinculación con actores estratégicos del territorio y fortaleciendo los canales de articulación con otros niveles del Estado.

La estructura de trabajo organizó sus labores en forma integrada en torno a la articulación de tres Subsecretarías con competencias complementarias:

- La Subsecretaría de Implementación y Seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, responsable de coordinar la formulación del Plan y de estructurar acciones, programas, proyectos y otros instrumentos orientados al desarrollo territorial deseado.
- La Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial, responsable de la gestión cotidiana del territorio, que coordina herramientas, normativas y procedimientos para hacer operativas las estrategias que orientan a ese modelo deseado.
- La Subsecretaría de Tierras, Hábitat y Vivienda, que aborda la dimensión del hábitat con el objetivo de garantizar el acceso justo y consolidar un territorio integrado.

Asimismo, se promovió una vinculación estrecha al interior de las distintas áreas del municipio, especialmente con Obras y Servicios Públicos de la misma Secretaría, reconociendo la necesidad de alinear planificación y gestión del suelo con desarrollo de infraestructuras y servicios básicos, para orientar el crecimiento urbano hacia un modelo más justo, equitativo y sustentable.

En este marco, también resultó clave la articulación con organismos provinciales, en particular con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, la Jefatura de Asesores del Gobernador, el Ministerio de Ambiente, el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, la Autoridad del Agua y la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires. A su vez, el financiamiento del Consejo Federal de Inversiones (CFI) permitió incorporar la asistencia técnica de la consultora Centro de Estudios y Proyectos del Ambiente (CEPA).

Por su parte, la Universidad Nacional de La Plata desempeñó un rol estratégico en la construcción del Plan. Como institución territorial históricamente vinculada al desarrollo del partido, de la región y con fuerte proyección nacional, aportó saberes producidos a partir de convenios con la Municipalidad, investigaciones académicas y proyectos de extensión que nutren una mirada integral y situada del territorio.

Se tomaron como referencia tanto diagnósticos como propuestas desarrolladas en el ámbito universitario, y se llevaron a cabo reuniones con especialistas, docentes e investigadores en las distintas temáticas abordadas por el Plan.

En este mismo sentido, el Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT) actuó como espacio institucional de consulta y participación. En su composición se encuentran representadas diversas instituciones del partido y la región, entre ellas:

- La Universidad Nacional de La Plata, con las Facultades de Arquitectura y Urbanismo, Geografía e Ingeniería.
- La Universidad Católica de La Plata.
- El Consejo Consultivo para el Desarrollo Regional de La Plata, que nuclea a entidades de los sectores productivo, gremial, universitario y eclesiástico de la región
- Los colegios profesionales vinculados a la arquitectura y la ingeniería.

La presentación pública de los primeros avances del Plan, acompañada de su publicación escrita, se propone como el inicio de un nuevo canal participativo, orientado a habilitar debates que enriquezcan las próximas fases del proceso. El objetivo es propiciar una mejor comprensión de las valoraciones, ideas y propuestas, y generar sinergias y oportunidades de trabajo conjunto hacia el futuro.

Hacia la implementación del Plan: Primer hito del proceso

La sanción de la Ordenanza N° 12.638 constituyó un hito fundamental en la recuperación de la planificación como herramienta de gestión territorial. Como norma modificatoria e integradora de la Ordenanza N° 10.703 —que actualmente regula el Ordenamiento Territorial y los usos del suelo en todo el partido—, representa un avance significativo hacia la concreción del Plan, al aprobar sus definiciones generales, principios, objetivos, directrices y el modelo territorial deseado.

Asimismo, incorpora aportes sustantivos al marco normativo vigente, incluyendo una regulación específica para las áreas con peligrosidad de inundación, la delimitación de las territorialidades urbana y periurbana rural, y el establecimiento de un régimen de control, fiscalización y sanción. Como programa prioritario, se desarrolla el referido al tratamiento administrativo de los loteos ilegales, con el objetivo de contener y revertir este proceso extendido.

Esta primera fase fue convalidada en mayo de 2025 mediante la Resolución N° 194/25 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. La aprobación provincial se realizó en el marco de lo dispuesto por el artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77, que establece que la vigencia de las normas municipales de ordenamiento territorial requiere la aprobación del Ejecutivo provincial para verificar su concordancia con los objetivos, normas y estrategias provinciales.



Leer el presente

¿Dónde estamos hoy?

¿Hacia dónde vamos si no cambiamos el rumbo?

La ciudad crece, pero crece de forma insustentable. Se expande sin orden, ni reglas claras, con desigualdades que se profundizan. El presente territorial de La Plata muestra una ciudad fragmentada, con sectores sin servicios básicos y tensiones ambientales que ya no pueden ignorarse. Este diagnóstico nos da una certeza: no hacer nada también es una decisión. Y tiene un costo social, ambiental y económico altísimo.

Un proyecto con historia

Antes de la fundación de La Plata como capital provincial, el territorio donde hoy se asienta la ciudad ya estaba profundamente marcado por diversas formas de ocupación, circulación y disputa. Formaba parte de un sistema de territorialidades originarias, luego progresivamente desplazadas por el avance colonial. El área fue integrada a circuitos productivos, comerciales y militares: se establecieron unidades agropecuarias, caminos rurales, líneas de posta y rutas que conectaban Buenos Aires con el sur provincial. En ese entramado, la Ensenada de Barragán cumplía un rol central como puerto natural, además de alojar infraestructura militar, comercial y sanitaria.

Su creación respondió a una decisión política clave: trasladar la capital de la provincia de Buenos Aires, tras de la federalización de la ciudad homónima en 1880. Pero aquello implicó más que una mudanza; supuso fundar una nueva centralidad institucional, dotada de funciones administrativas, infraestructuras y una imagen moderna. En este gesto fundacional convivieron el impulso político, la afirmación territorial y la confianza en la planificación como herramienta para proyectar el futuro y, sobre todo, para gestionarlo de manera activa y hacerlo realidad. Con el tiempo, La Plata consolidó su valor como ciudad capital, no solo por ser sede del gobierno provincial, sino también por el papel estratégico de su universidad pública como motor del conocimiento, la cultura y la formación de nuevas generaciones.

La ciudad fue diseñada para más de 100.000 habitantes y construida en tiempo récord. El trazado racional, con calles ortogonales, diagonales que jerarquizan los ejes, plazas regulares y parques distribuidos de forma simétrica, incorporó criterios higienistas, funcionales y simbólicos, propios del pensamiento urbano del siglo XIX. La monumentalidad del conjunto se combinó con una atención especial por la escala cotidiana y el espacio público, donde el verde urbano es una cualidad singular.

El proyecto estuvo en manos del Departamento de Ingenieros de la Provincia. Pedro Benoit lideró desde allí el diseño urbanístico, acompañado por técnicos que aportaron saberes y decisiones clave. Dardo Rocha, como gobernador, fue el principal impulsor político. Pero también hubo una trama de actores colectivos y saberes convergentes que permitieron sintetizar tradiciones coloniales, influencias barrocas y visiones modernas en una única operación fundacional.

A más de ciento cuarenta años de su fundación, La Plata sigue siendo reconocida como uno de los proyectos urbanos más singulares del mundo. Concebida como paradigma del urbanismo del siglo XIX, su trazado recibió numerosos reconocimientos internacionales: entre ellos, la Medalla de Oro otorgada en la Exposición Universal de París de 1889 al proyecto urbanístico presentado por el Estado provincial. Más de un siglo después, en 1999, fue preseleccionada por la Comisión Nacional de Monumentos y Lugares Históricos para integrar la lista tentativa del Patrimonio Cultural de la Humanidad de la UNESCO. Julio A. Morosi (1999) la describió como una obra extraordinaria, pensada desde sus orígenes como una “ciudad nueva”: planificada, deliberada, construida desde cero y no como resultado de un crecimiento espontáneo. Una ciudad concebida como proyecto.

Recuperar hoy los valores que dieron origen a La Plata no implica idealizar su pasado, sino reconocer la vigencia de ciertos principios: la ciudad como construcción colectiva, la planificación como herramienta de la política, el espacio público como lugar común. Este Plan retoma ese legado con una mirada actual, reconociendo las transformaciones del tiempo, pero también reafirmando que un desarrollo territorial justo, equitativo y sustentable sigue siendo una tarea posible —y necesaria— para la región capital.

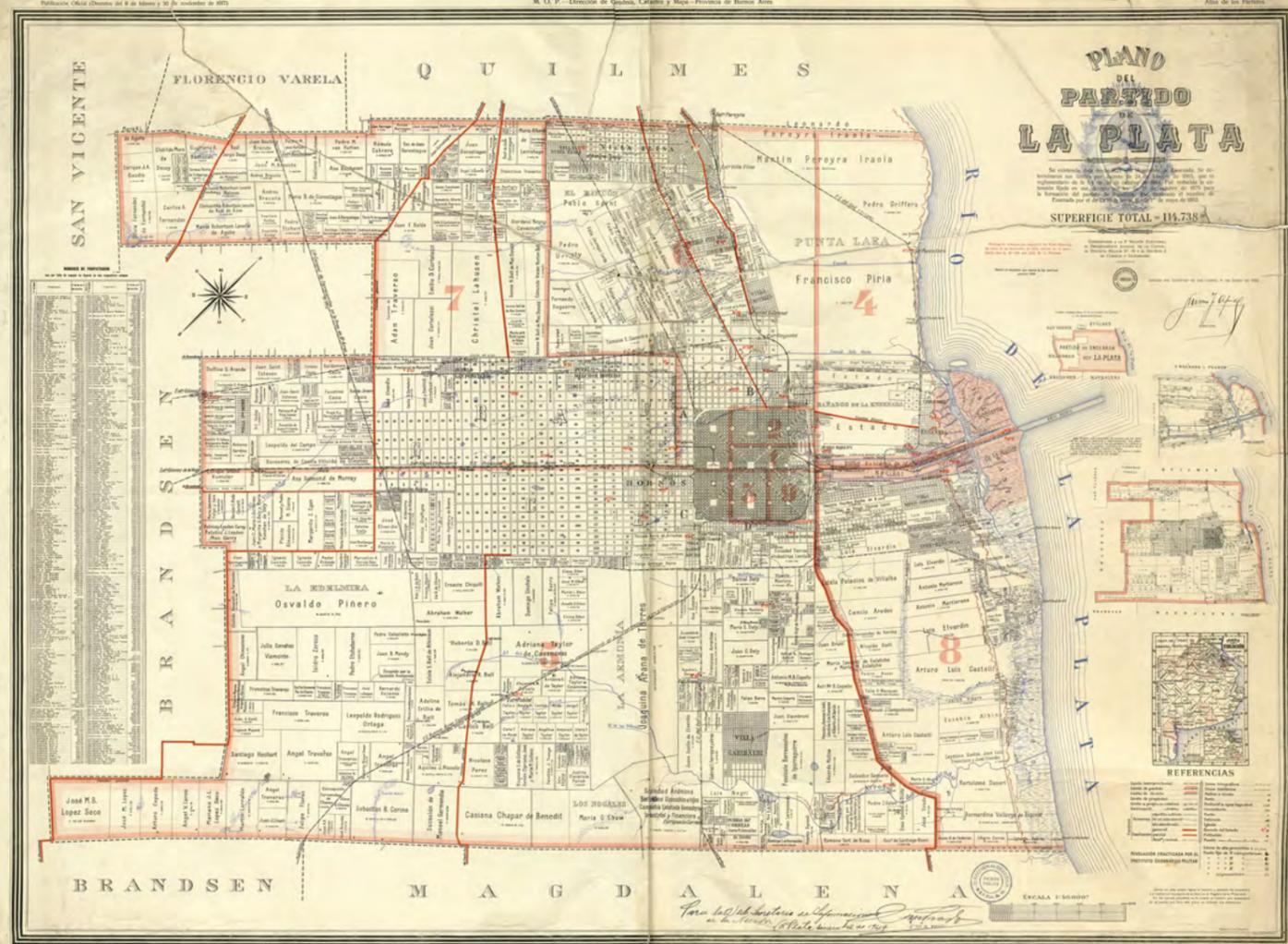


Figura 2 | Fuente: Archivo General de la Nación

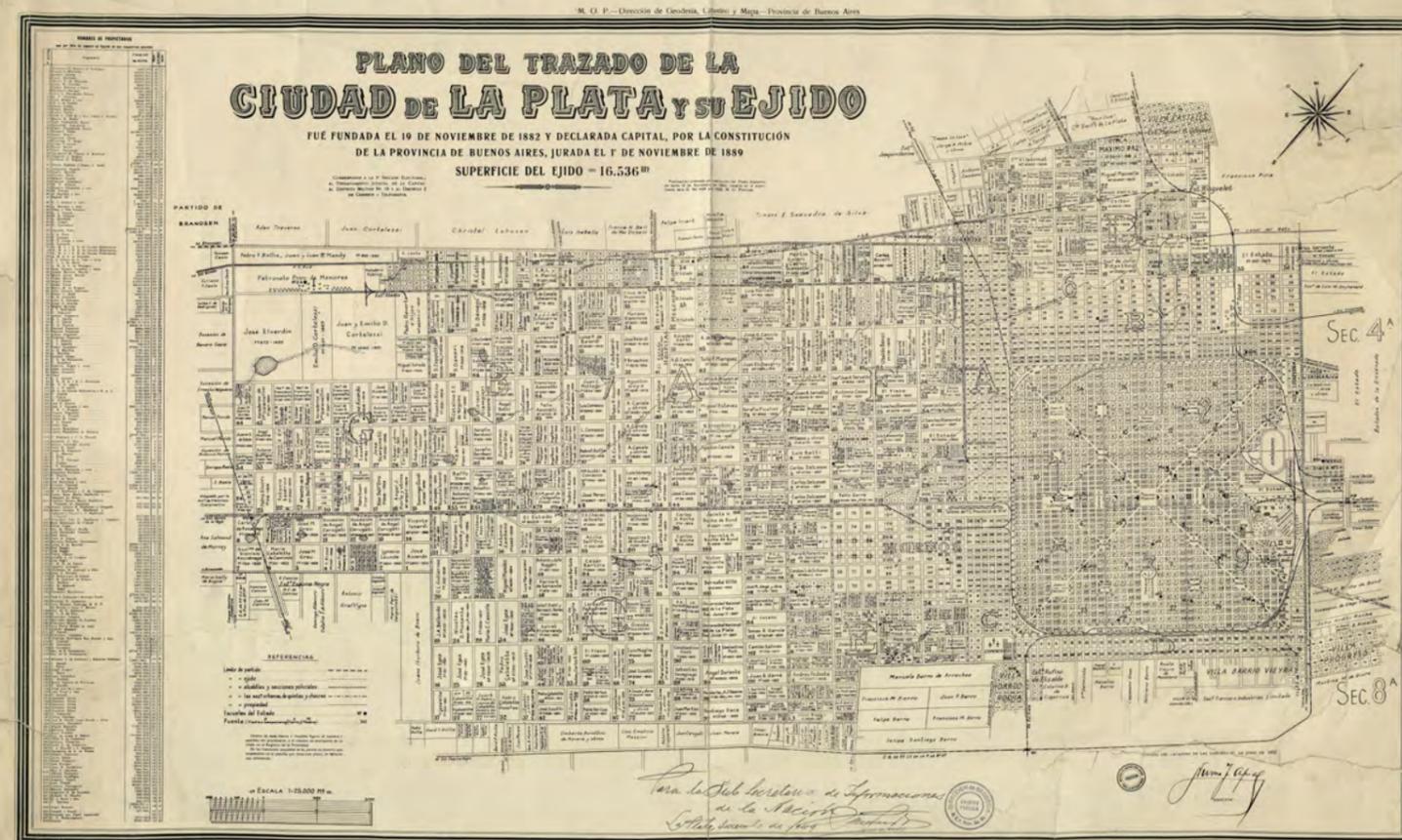


Figura 3 | Fuente: Archivo General de la Nación

Un modelo territorial en disputa: Entre la fragmentación y la oportunidad

Inserción regional

El Partido de La Plata se localiza a 56 km al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Comprende uno de los 40 partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), limitando al noreste con los partidos de Berisso y Ensenada; al noroeste con Berazategui y Florencio Varela; al suroeste con San Vicente y Brandsen; y al sureste con Magdalena. Posee una superficie de 892,63 km² y, según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2022, cuenta con 768.547 habitantes, lo que representa un incremento del 17,5 % respecto al año 2010.

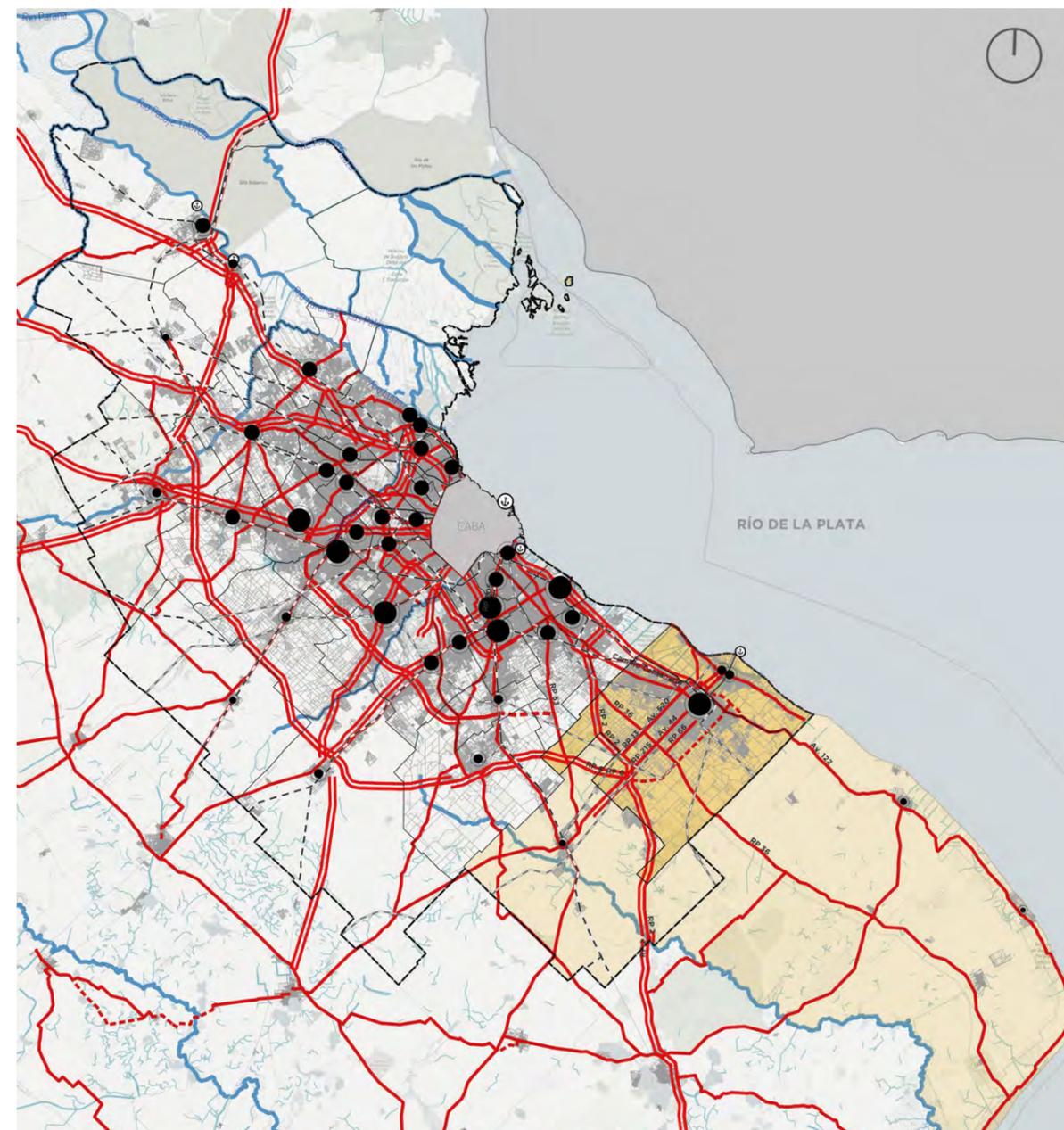
El partido incluye a la ciudad capital de la Provincia de Buenos Aires y junto con Berisso y Ensenada conforman el Gran La Plata, una microregión singular, dada su estructuración y organización territorial. Asimismo, la inserción metropolitana del partido se apoya en una red de transporte regional que facilita la proximidad territorial, los intercambios cotidianos y la articulación funcional con el resto de la región. Este entramado vial se organiza en torno a corredores de jerarquía regional como la Autopista Buenos Aires-La Plata, que, aunque recorre mayormente el partido de Ensenada, actúa como vía estructurante para la conexión con la capital nacional.

La conectividad se refuerza a través de rutas provinciales clave como la RP N°1 (camino General Belgrano), la RP N°14 (camino Centenario), la RP N°2 (autovía a Mar del Plata) y la RP N°36, que permiten el enlace con otros partidos metropolitanos y el interior bonaerense. A su vez, otras arterias como la RP N°10 (calle 66), y la RP N°215 (calle 44) cumplen un rol estratégico en la integración de áreas urbanas consolidadas y zonas en expansión con los principales corredores regionales. Esta configuración define no solo la accesibilidad del partido en la escala metropolitana, sino también los patrones de crecimiento urbano y las condiciones de movilidad de su población.

La vinculación intermunicipal con Berisso y Ensenada se apoya en corredores clave que estructuran los flujos cotidianos de personas, bienes y servicios en el área metropolitana inmediata. Entre ellos, se destacan la Avenida del Petróleo Argentino, que conecta Berisso con la Avenida 60 en La Plata; la Calle Montevideo, correspondiente a la RP N°15, que se extiende desde el centro de Berisso hacia el límite con Magdalena; y la RP N°11 (Calle 122), que actúa como eje limítrofe entre los tres partidos. Asimismo, la RP N°13 (Calle 520), que continúa como Camino Rivadavia hacia Ensenada, cumple un rol relevante en la articulación territorial.

En cuanto al sistema ferroviario, La Plata mantiene su conexión con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través del Ferrocarril Metropolitano (ex Ferrocarril Roca). Como contracara de la red en funcionamiento, también se verifica la existencia de ramales inactivos o en desuso cuya reactivación representa una oportunidad estratégica para diversificar modos de transporte, mejorar la conectividad regional y avanzar hacia un modelo de movilidad más sustentable.

Desde el punto de vista natural y ambiental, el Partido de La Plata forma parte de una región litoral, emplazándose mayoritariamente sobre la llanura costera del estuario del Río de la Plata. En menor medida, el partido se desarrolla sobre la cuenca del río Samborombón. Esta configuración, de muy baja pendiente, se caracteriza por la presencia de cursos de agua, humedales y suelos fértiles que aportan un importante potencial para la producción primaria, junto con funciones esenciales para la regulación hídrica y climática, la recarga de acuíferos, la mitigación de inundaciones y la conservación de la biodiversidad. Estos elementos naturales ofrecen cualidades ambientales y paisajísticas significativas para el conjunto regional, sosteniendo procesos ecológicos fundamentales para la vida y las actividades humanas.



Contexto regional e inserción territorial

Centros urbanos según población total

- 0 - 15.000
- 15.000 - 65.000
- 65.000 - 120.000
- 120.000 - 500.000
- 500.000 - 2.000.000

Estructuras para la movilidad

- Red ferroviaria activa
- Red ferroviaria en desuso
- == Autopistas
- Red vial provincial (proyecto)
- == Red vial provincial
- Red vial terciaria

Puertos

- Ⓜ Puerto La Plata
- Ⓜ Puerto de Buenos Aires
- Ⓜ Puerto Dock Sud
- Ⓜ Puerto de Zárate
- Ⓜ Puerto de Campana

Hidrografía

- Ríos
- Canales
- Cursos de agua



El escurrimiento superficial presenta una dinámica singular: las aguas provenientes del continente no desembocan directamente en el Río de la Plata, sino que se dispersan y se retienen a través de la planicie de bañados, definiendo un patrón de drenaje que condiciona tanto el desarrollo urbano como el uso productivo del suelo. En este marco, los arroyos, bañados y humedales —entre ellos el bañado Maldonado, la cuenca del arroyo El Pescado y diversas áreas anegables no ocupadas— constituyen componentes estructurantes del territorio, actuando como interfases que, deben mantenerse como no urbanizables, organizando la expansión urbana y priorizando su preservación ambiental.

No obstante a ello, dichas áreas enfrentan presiones crecientes derivadas de la expansión urbana, la proliferación de loteos informales en zonas no aptas, las actividades extractivas y la agricultura intensiva. Estas transformaciones alteran las dinámicas hídricas, degradan el paisaje, afectan la calidad del agua subterránea y comprometen los ecosistemas asociados, profundizando el deterioro ambiental. Además, el incremento de precipitaciones intensas asociado al cambio climático aumenta la vulnerabilidad frente a inundaciones, especialmente en zonas donde se han perdido superficies de absorción, acentuando los riesgos existentes.

En términos productivos, la región conformada por La Plata, Berisso y Ensenada representa una fracción significativa de la economía bonaerense. Según la UNLP (Lódola y Picón, 2022), la Región Capital aportó en 2021 el 7,6 % del Producto Bruto Geográfico (PBG) de la provincia, con una participación de La Plata del 77% del mismo, destacándose una estructura económica centrada en los servicios y el comercio. En particular, los servicios explican el 68 % del producto regional, destacándose la influencia que ejerce la administración pública en el mismo (29% de su PBG). También son importantes los servicios de educación universitaria, de salud, y de las organizaciones profesionales, empresariales y sindicales.

Dentro de las ramas productoras de bienes, la Industria es la principal en los tres partidos, dada la fuerte presencia del polo petroquímico. Según el mismo estudio, dentro de la Región Capital, Ensenada concentra la mayor parte de las exportaciones gracias al rubro “Combustibles y Energía”. La Plata, en cambio, presenta un perfil exportador más diversificado, con foco en las manufacturas de origen industrial. Esta diferencia se reflejó en 2020, cuando el impacto de la pandemia fue más atenuado en La Plata y Berisso frente a la fuerte caída registrada en Ensenada.



Infografía 1 | Situación productiva y estructura empresarial en la Región Capital. Octubre 2022. Agustín Lodola y Nicolás Picón | FI y FCE - UNLP.

La región cuenta con un alto potencial logístico y productivo, sustentado en una red de transporte regional que la posiciona como un nodo clave dentro del sistema metropolitano. A su vez, la vinculación territorial con el sector portuario constituye una fortaleza fundamental para el desarrollo económico, logístico e industrial del área. Si bien en la actualidad, el Puerto de La Plata focaliza su actividad en el transporte de combustibles y derivados, en paralelo también se encuentra en un proceso de ampliación de mercados para transporte de cargas contenerizadas.

Con una capacidad operativa que podría recibir hasta 500.000 contenedores anuales, y una infraestructura adaptada para el amarre de buques de aguas profundas, su plena utilización depende del mejoramiento en su accesibilidad vial y ferroviaria.

Para dimensionar su escala, el potencial de su capacidad operativa, en caso de encontrarse en pleno funcionamiento la terminal de contenedores, resulta equivalente a una tercera parte de la carga contenerizada anual movilizada en todo el país. De esta manera, el Puerto de La Plata (PLP) representa un activo estratégico con potencial para dinamizar el desarrollo productivo regional.

En este sentido, la reactivación del puerto, la mejora de su conectividad vial, ferroviaria y fluvial con el desarrollo del Canal Magdalena, representan oportunidades concretas para reinsertar a la región en los circuitos de intercambio nacional e internacional. Además, la microregión se distingue por contar con activos territoriales estratégicos vinculados al sistema científico-tecnológico y al polo cultural, que consolidan su papel como nodo institucional, académico y cultural en el entramado metropolitano.



Ambiente y Territorio.

Estructura y configuración del relieve.

El partido de La Plata se asienta sobre la llanura costera del Río de la Plata, una unidad geomorfológica caracterizada por pendientes muy suaves —que oscilan aproximadamente entre los 5 y 30 metros sobre el nivel del mar—, suelos fértiles y una red superficial de drenaje hídrico. Esta configuración natural, combinada con transformaciones antrópicas, y factores climáticos (como la ocurrencia de sudestadas o los propios del cambio climático) genera un escurrimiento lento y favorece la acumulación de agua en sectores deprimidos del territorio.

El partido presenta dos grandes unidades: una planicie continental o llanura alta, con suelos limo-arenosos de mayor aptitud productiva, y una planicie costera más baja, con suelos arcillosos, que ocupa una franja reducida en proximidad a la Autopista Buenos Aires-La Plata. Ambas unidades están separadas por un albardón natural —un cordón de relieve leve pero continuo, ubicado en torno a los cinco metros sobre el nivel del mar— que funciona como umbral morfológico, condicionando el escurrimiento superficial y generando un comportamiento diferencial del territorio frente a lluvias intensas.

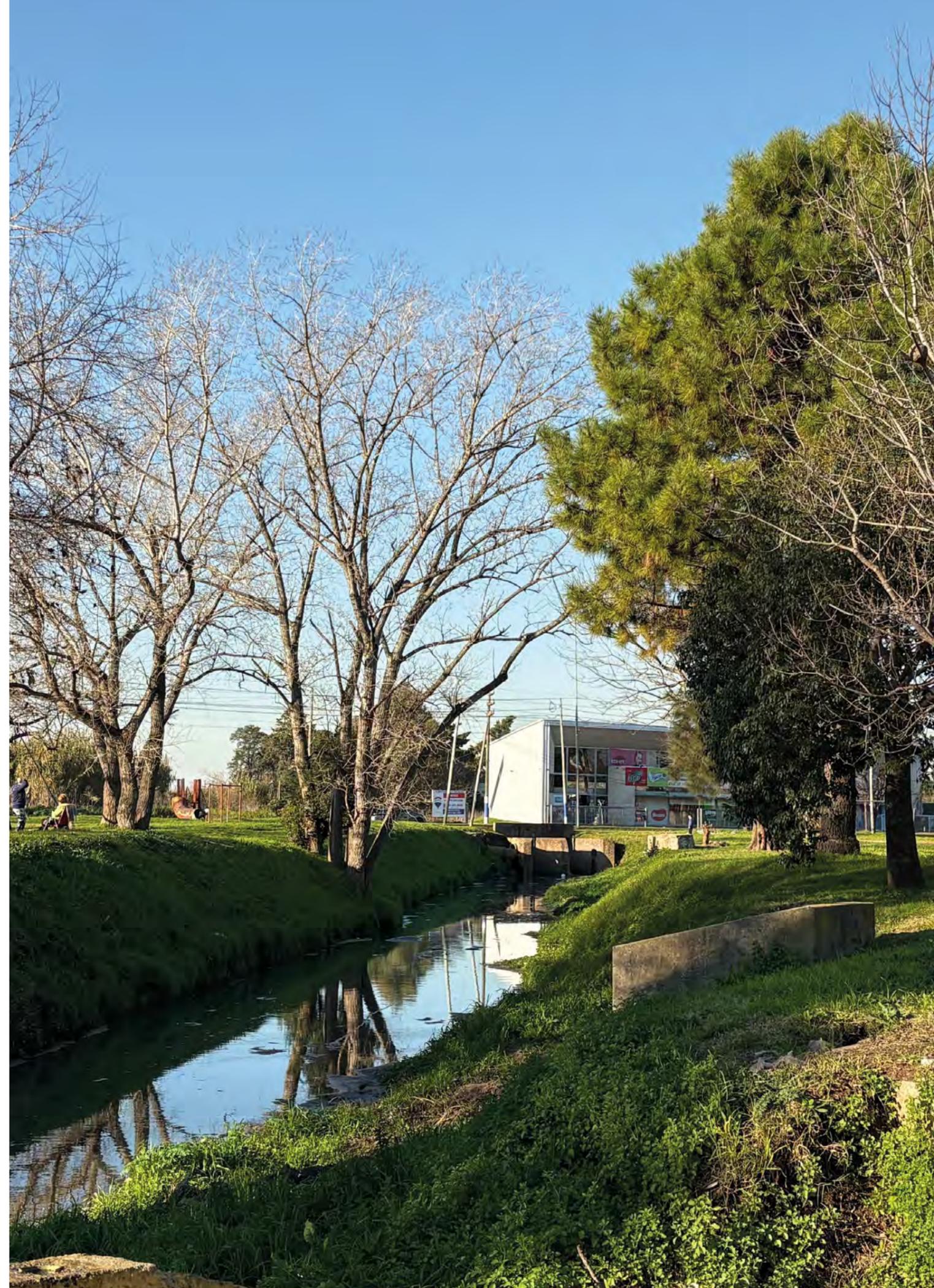
Suelo y usos productivos.

El suelo del partido es de gran calidad para la producción agrícola. Tal es así que alrededor de 37 mil hectáreas presentan las mejores aptitudes (suelos clases I, II y III) según la referencia citada en el estudio realizado por la UNLP (Ronco y López, 2016). Esto representa un 42% de la superficie total del partido.

Este recurso sostiene una importante actividad en el cordón flori-frutihortícola, que combina cultivos a cielo abierto y bajo cubierta. Al mismo tiempo, se presentan distintas presiones sobre el suelo: desplazamiento de usos rurales por urbanización, cambios en las condiciones físicas por prácticas intensivas o extractivas y una gran superficie afectada por cavas y canteras (1300 hectáreas).

La convergencia de ellas genera impactos negativos, transforman el paisaje, alterando el comportamiento hidrológico y condicionando el uso del suelo.

Servicios > ecosistémicos



Sistemas hídricos, humedales y peligrosidad por inundaciones.

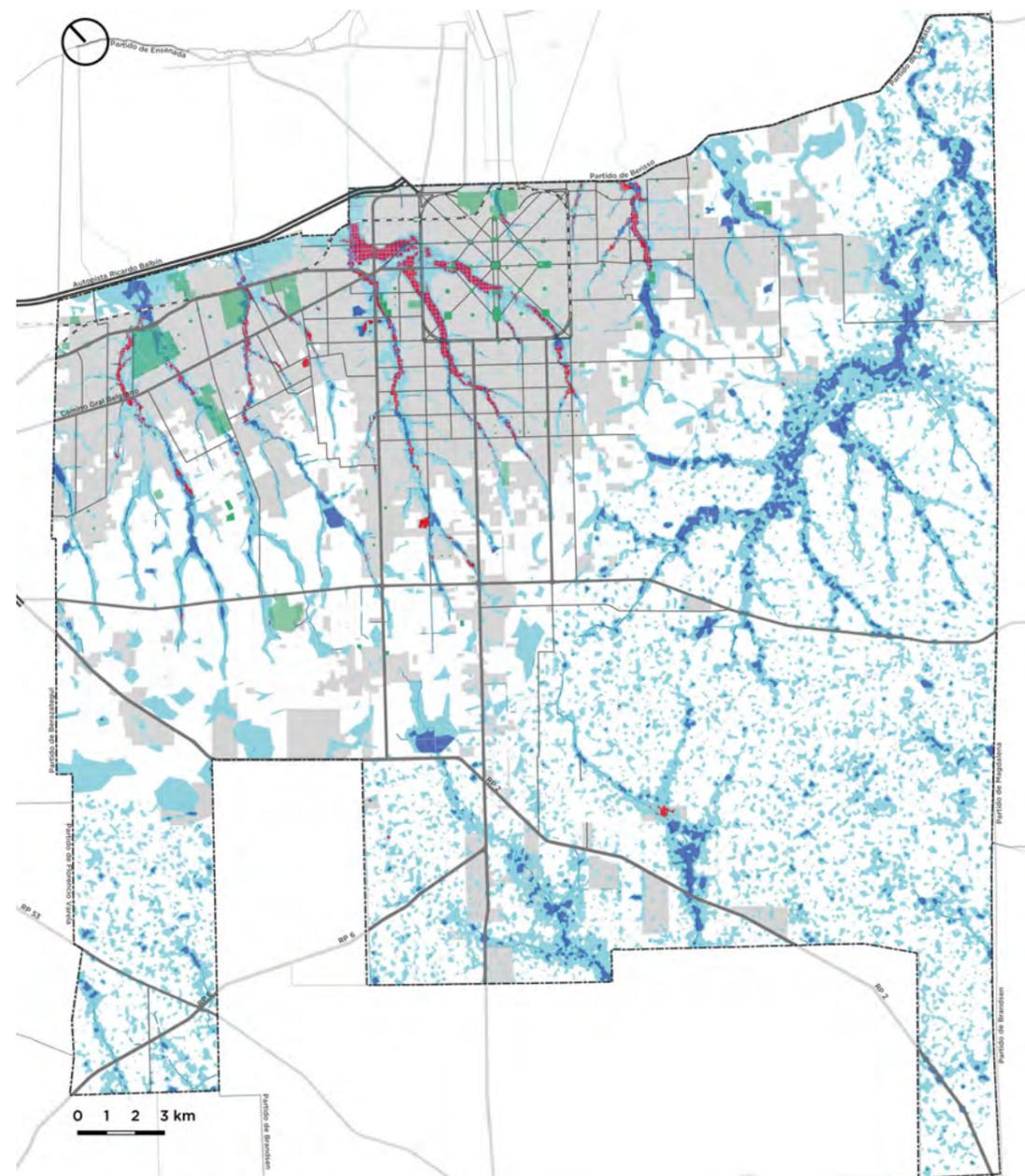
El partido de La Plata cuenta con una red de arroyos típica de los humedales pampeanos, que se desarrollan en sectores bajos de la planicie costera. Estos sistemas hídricos conforman ecosistemas que cumplen funciones esenciales en la dinámica hidrológica: regulan el escurrimiento superficial, mitigan inundaciones, recargan acuíferos y filtran contaminantes. Al mismo tiempo, se constituyen como corredores que conservan la biodiversidad y aportan calidad ambiental al entorno.

Sin embargo, su funcionamiento ha sido profundamente alterado por distintas intervenciones antrópicas: canalizaciones, obras hidráulicas fragmentadas y una expansión urbana que atenta sobre los servicios ecosistémicos. Esta presión se ve agravada por la proliferación de urbanizaciones sin provisión de servicios de infraestructura básicos, lo que impacta negativamente sobre los acuíferos subterráneos, degrada la calidad del suelo y disminuye su capacidad de absorción.

En este marco, el cambio climático resulta un factor decisivo que se constituye como agravante de esta situación.

En un contexto en el cual se incrementaron notablemente el volumen anual de precipitaciones y la frecuencia de eventos extraordinarios, el aumento de los riesgos de inundación en zonas bajas y próximas a cauces naturales representan una problemática latente en el territorio. En las últimas décadas, la ciudad de La Plata ha tenido que hacer frente a este tipo de transformaciones. Episodios críticos como el ocurrido en abril de 2013 pusieron en evidencia la insuficiencia del sistema pluvial para responder a eventos de alta intensidad, como así también de la necesidad de construir herramientas para mejorar la capacidad de anticipación, respuesta y recuperación frente a eventos hidrometeorológicos extremos.

A partir de las modelizaciones de peligrosidad por inundación elaboradas por la UNLP (Romanazzi y otros, 2024), se estimó que más de 1.300 hectáreas urbanizadas del partido se encuentran en zonas de peligrosidad alta, y unas 3.939 hectáreas en zonas de peligrosidad media. En este marco, la problemática se intensifica en poblaciones asentadas en condiciones precarias en torno a cursos de agua, aumentando sus condiciones de vulnerabilidad. 465,3 hectáreas se corresponden con villas, asentamientos y otros barrios populares, de las cuales 153 se corresponden con peligrosidad alta y 312 con peligrosidad media.



Peligrosidad por inundaciones



Figura 4

Elaboración propia en base a Romanazzi (2024)

- Peligrosidad por inundación**
- Peligrosidad media
 - Peligrosidad alta | sin ocupación
 - Peligrosidad alta | con ocupación

- Sistema hídrico**
- Cursos de agua
- Espacios verdes**
- Espacios verdes públicos y privados

Superficie urbanizada del partido:
28.465 Ha.

Superficie afectada a peligrosidad por inundaciones:

Alta **1.377** Ha.
Media **3.939** Ha.

Superficie de villas y asentamientos afectada a peligrosidad por inundaciones:

Alta **153** Ha.
Media **312** Ha.

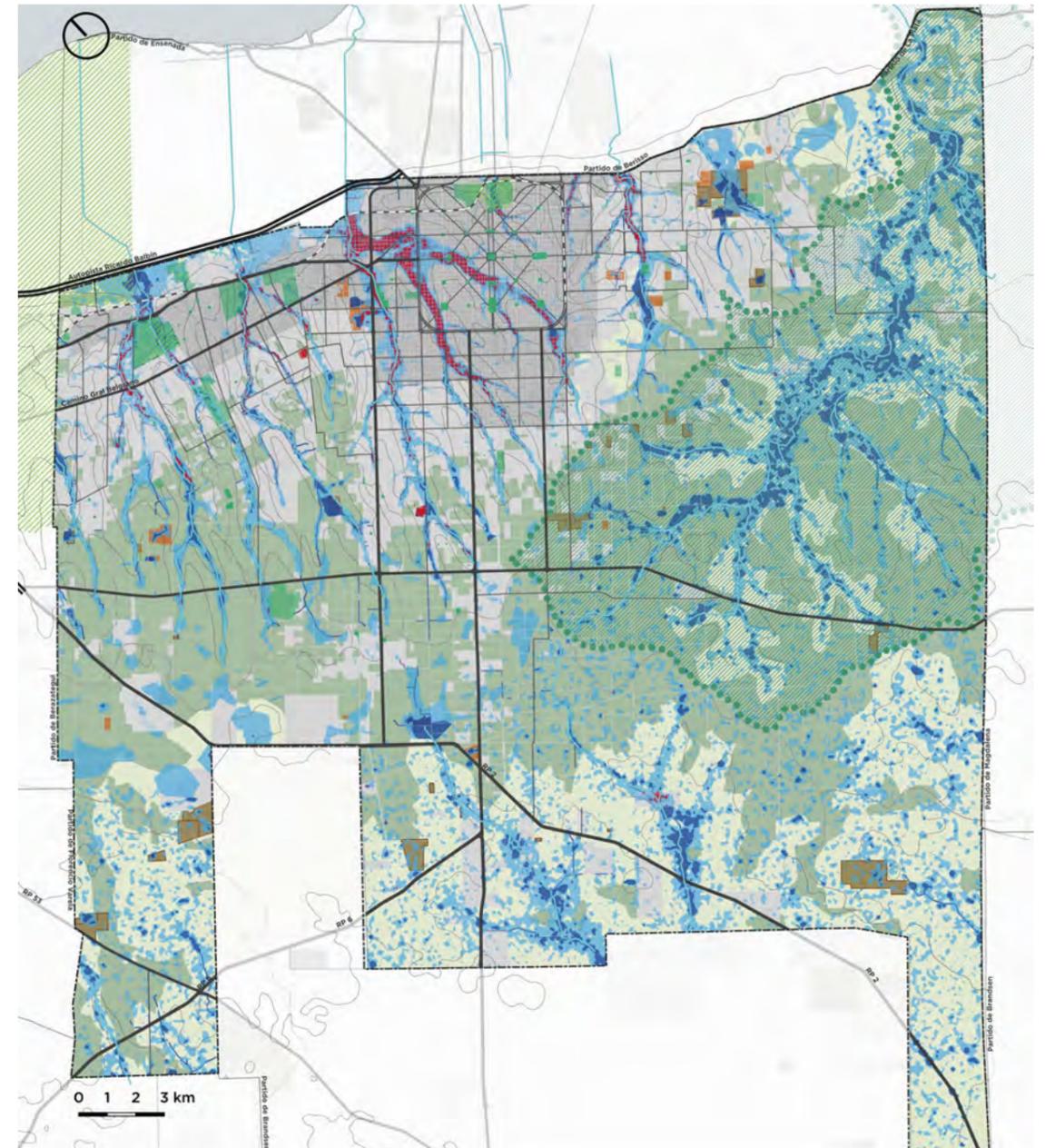
Infografía 2 | Superficie afectada a peligrosidad a inundaciones. Elaboración propia en base a Romanazzi (2024).

Conservación

Áreas protegidas y espacios de conservación.

En distintas zonas del partido se conservan espacios con protección ambiental que cumplen un papel clave en la conservación ecológica y en la organización territorial. Entre ellos se encuentran el Parque Ecológico Municipal, con sectores de humedales; el Parque Pereyra Iraola, declarado Reserva de Biósfera por la UNESCO; el Bosque de La Plata, inserto en la trama urbana; y la cuenca del arroyo El Pescado, reconocida como paisaje protegido. A este conjunto se suma el sector insular correspondiente a la Isla Martín García, reconocida como Reserva Natural de Uso Múltiple.

Estas áreas se integran de forma desigual al entorno urbanizado y presentan diferentes niveles de consolidación y accesibilidad. Sin embargo, su aporte trasciende lo ambiental: actúan como infraestructura verde, organizan los bordes de expansión urbana, colaboran en la regulación hídrica, preservan la biodiversidad y ofrecen oportunidades de uso público, educación ambiental y conectividad ecológica. Consideradas como parte de un sistema más amplio, estas áreas protegidas refuerzan la resiliencia urbana y territorial, y adquieren mayor valor estratégico cuando se piensan en articulación con otras unidades de conservación a escala regional.



Dimensión ambiental



Sistema hídrico

- Curvas de nivel
- Cursos de agua
- - - - Cuenclas y subcuenclas

Suelos y relieve

- Suelo con potencial agrícola intensivo
- Suelo con potencial agrícola extensivo

Peligrosidad por inundación

- Peligrosidad media
- Peligrosidad alta | sin ocupación
- Peligrosidad alta | con ocupación

Ámbitos degradados

- Cavas
- Canteras

Espacios verdes

- Espacios verdes públicos y privados

Áreas protegidas

- Área protegida Cuenca del Arroyo El Pescado
- Área protegida Parque Pereyra Iraola
- Bosque
- Parque Ecológico

Configuración del territorio.

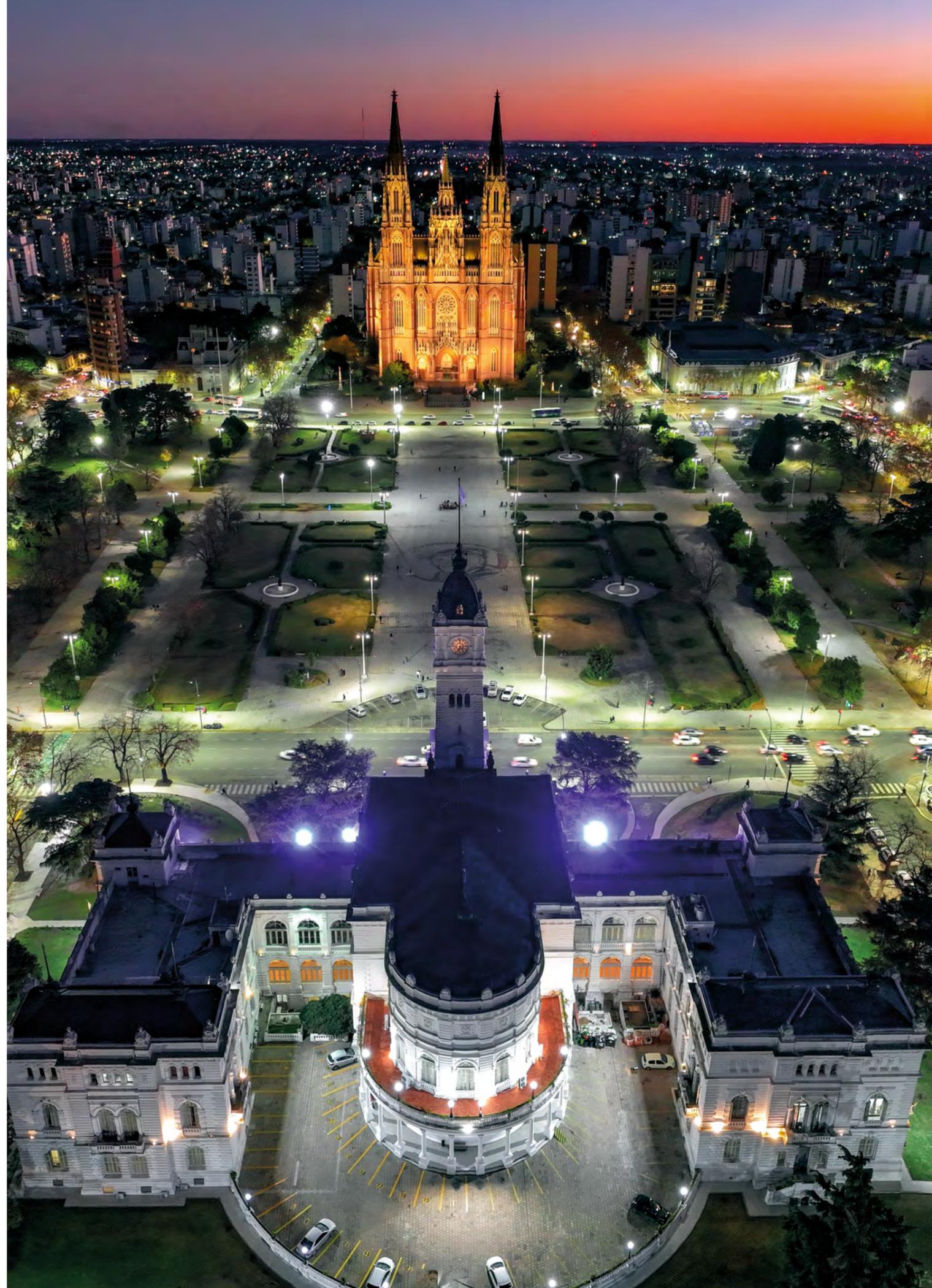
Modelo territorial fundacional y expansión.

El medio construido del partido de La Plata se organiza a partir de un modelo fundacional racional, definido por un trazado ortogonal con jerarquización vial, avenidas cada seis cuadras, sistema de diagonales y un boulevard de circunvalación de gran escala. Este diseño, influenciado por los principios del urbanismo higienista y moderno, integró espacios verdes distribuidos estratégicamente y un eje monumental que concentra funciones administrativas, institucionales y culturales. Más allá del casco urbano, el plan original preveía una transición gradual hacia áreas productivas mediante anillos de quintas y chacras destinadas al abastecimiento de la ciudad.

Esta lógica de bordes productivos fue tensionada por la expansión ferroviaria, que a partir de fines del siglo XIX configuró un modelo territorial lineal, articulando núcleos como Villa Elisa, City Bell, Gonnet, Gorina y Olmos con el puerto y la red nacional. Estos núcleos combinaron funciones agrarias, industriales y residenciales, dando lugar a una morfología dispersa pero estructurada. Actualmente, si bien muchas de las trazas ferroviarias se encuentran en desuso, su huella territorial persiste como potencial soporte de un modelo policéntrico o como infraestructura de conectividad metropolitana.

El partido presenta un patrimonio territorial diverso, conformado por componentes urbanos, rurales de alto valor histórico, arquitectónico, ambiental y cultural. A la estructura fundacional se incorporan tejidos residenciales planificados, núcleos ferroviarios, asentamientos vinculados a actividades productivas, entre otros elementos que testimonian procesos sucesivos de ocupación y transformación territorial. Este patrimonio acumulado se manifiesta tanto en la materialidad de las edificaciones, espacio urbanos, periurbanos y rurales, en las prácticas socio productivas como en lo simbólico.

Patrimonio territorial >



Crecimiento Modalidades

Patrones recientes de crecimiento urbano.

El crecimiento urbano del Partido de La Plata puede interpretarse en tres grandes momentos. En sus orígenes, el modelo fundacional trazó una estructura planificada de avenidas, diagonales y centralidades que organizó el desarrollo inicial y dejó una matriz perdurable. Hacia mediados del siglo XX, comenzaron a proliferar los loteos extensivos, especialmente en la periferia, muchos de los cuales permanecieron sin consolidarse por décadas, pero terminaron configurando gran parte del tejido urbano actual. Desde las primeras décadas del siglo XXI, se intensificó una lógica dispersa y fragmentada, impulsada por habilitaciones puntuales y una débil planificación estructural, que expandió la mancha urbana sobre áreas rurales y bordes no consolidados, profundizando la fragmentación territorial.

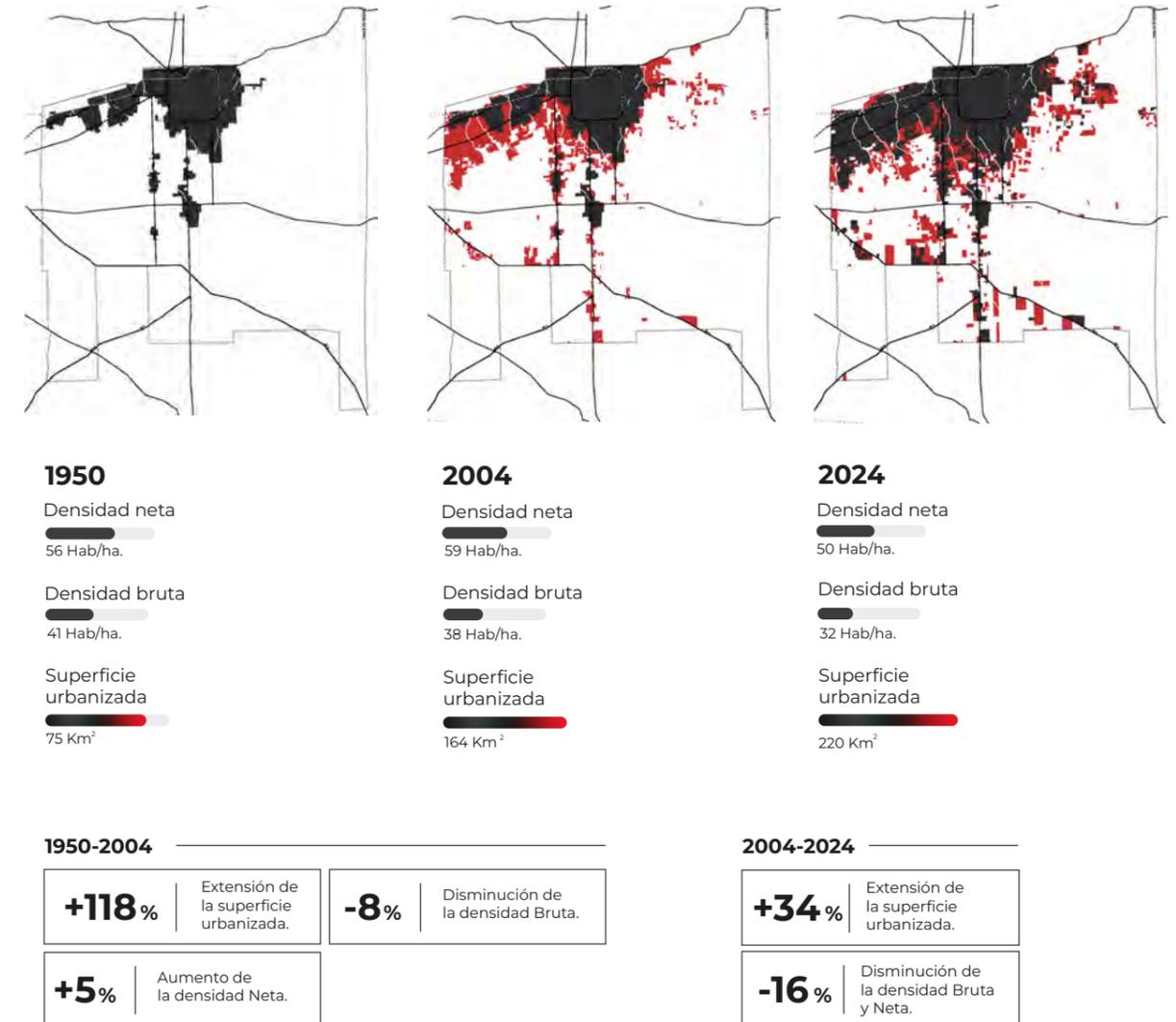
De esta forma, se configuraron tres grandes ejes de crecimiento y desborde territorial. Hacia el noroeste, el crecimiento estuvo condicionado por los caminos Centenario y General Belgrano, así como por las trazas ferroviarias. En dirección sudoeste, la expansión se organizó en torno a las avenidas 44, 520 y 66. Por su parte, en el sudeste, el desarrollo se concentró sobre la Ruta Provincial 11 y las avenidas 7 y 137. Como indicador de la tendencia a la dispersión, según estudios de la UNLP (Ríos y Rocca, 2022), entre 2003 y 2021 el crecimiento urbano por extensión en La Plata incorporó 5.600 hectáreas nuevas sobre suelo rural, lo que representó un aumento del 34% en la superficie urbanizada. Esto implicó, a su vez, una merma del 17% en la intensidad de ocupación del suelo, pasando de 59 a 50 hab/ha de densidad neta promedio. En concordancia con estos datos, se advierte que la relación entre superficie urbanizada y población residente pasó de 262 a 307 m² por habitante.

Estos procesos dieron lugar a tramas urbanas fragmentadas, con superposición de geometrías, discontinuidades espaciales y una marcada diferenciación social. En las zonas de interfase urbano-rural, conviven urbanizaciones cerradas de alto estándar, con loteos ilegales y con asentamientos informales que carecen de infraestructura básica y seguridad en la tenencia del suelo.

Del modelo extensivo al modelo disperso, 1950 a 2022.

Figura 5

Fuente: Elaboración Propia en base a Ríos y Rocca (2022)



Usos del suelo.

Los usos mixtos del suelo se concentran predominantemente en el casco fundacional, donde se superponen funciones residenciales, comerciales, administrativas, educativas, recreativas y de servicios. Esta coexistencia funcional, relacionada con el rol administrativo y universitario de la ciudad capital, configura una centralidad consolidada, con un fuerte alcance regional, metropolitano y provincial, que articula flujos cotidianos de diversa índole y promueve altos niveles de vitalidad urbana.

Fuera del área central, las mixturas de usos se presentan de manera más fragmentaria, aunque se identifican algunos núcleos estructurados en localidades históricas, y se observa la conformación de centralidades incipientes en sectores de crecimiento reciente. En estos casos, la combinación de actividades residenciales con servicios básicos —particularmente comercio de proximidad, equipamiento educativo y atención primaria de la salud— comienza a generar núcleos de atracción, con un uso intensivo del espacio urbano, que cumple un rol clave en la vida cotidiana de la población y en la organización territorial a escala local.



Las áreas industriales presentan un patrón disperso, aunque con mayor densidad en corredores vinculados a infraestructuras regionales como la RP N°2, RP N°36, avenida 44 y avenida 520. La expansión residencial no planificada —principalmente a través de loteos ilegales— ha ocupado suelos destinados a actividades productivas, generando conflictos entre usos residenciales, logísticos y agroindustriales, y debilitando la funcionalidad de los corredores industriales.

El uso agropecuario intensivo se localiza en el cordón flori-frutihortícola, que abarca aproximadamente 26.000 hectáreas, pero representa sólo un 70% del suelo con aptitud agrológica de alta productividad. Este sector se encuentra fuertemente tensionado por la dispersión de los loteos ilegales y la presión del mercado de suelo urbano, lo que pone en riesgo su sustentabilidad y continuidad en el mediano plazo. La pérdida de esta actividad no solo compromete la seguridad alimentaria regional, sino que debilita una de las bases históricas de la economía local.



Infraestructura de servicios básicos.

La cobertura de infraestructura básica evidencia importantes disparidades territoriales. La provisión de electricidad y alumbrado público presenta una cobertura relativamente más extendida, aunque persisten déficits en áreas de reciente urbanización. Las infraestructuras de desagües pluviales, pavimentación y ciclovías presentan carencias significativas, particularmente en sectores periféricos y asentamientos informales.

En cuanto al acceso al agua corriente, el servicio alcanza al 63,7% de la superficie urbanizada, abarcando aproximadamente a 261.343 hogares platenses.

Por otra parte, la red cloacal cubre el 37,6% de la superficie urbanizada, dando respuesta a las necesidades de 203.723 hogares. En ambos casos, ABSA se constituye como la empresa prestataria con mayor alcance operativo en el partido, operando el 81% de la red de agua corriente y el 92% de la red de desagües cloacales. Según datos censales y del estudio realizado por la UNLP (Bardella y Lódola, 2025), la cobertura de agua y saneamiento en el partido de La Plata evidencia marcadas desigualdades, identificándose las mayores carencias en áreas periféricas de baja densidad, con situaciones críticas como el Peligro donde solo el 7% de los hogares cuenta con red pública de agua.



Según información CNPHyV 2022.

Infografía 3 | Agua y Saneamiento en La Plata: Dardo Rocha contra el siglo XX. Marzo 2025. Bardella, Carrera (FI-UNLP) / Lódola, Morra (FCE-UNLP) FI y FCE - Universidad Nacional de La Plata.

Movilidad y accesibilidad urbana.

La red circulatoria del casco fundacional presenta una alta calidad en el diseño fundacional y en la materialidad de sus componentes, lo que favorece la caminabilidad, la circulación segregada de bicicletas en algunos tramos y sectores y la fluidez relativa del tránsito automotor, incluyendo el transporte público de gran porte. Sin embargo la caída en el uso del transporte público automotor y ferroviario provoca en horas pico bancarias, escolares y universitarias, alta ocupación y congestión en la trama de calles.

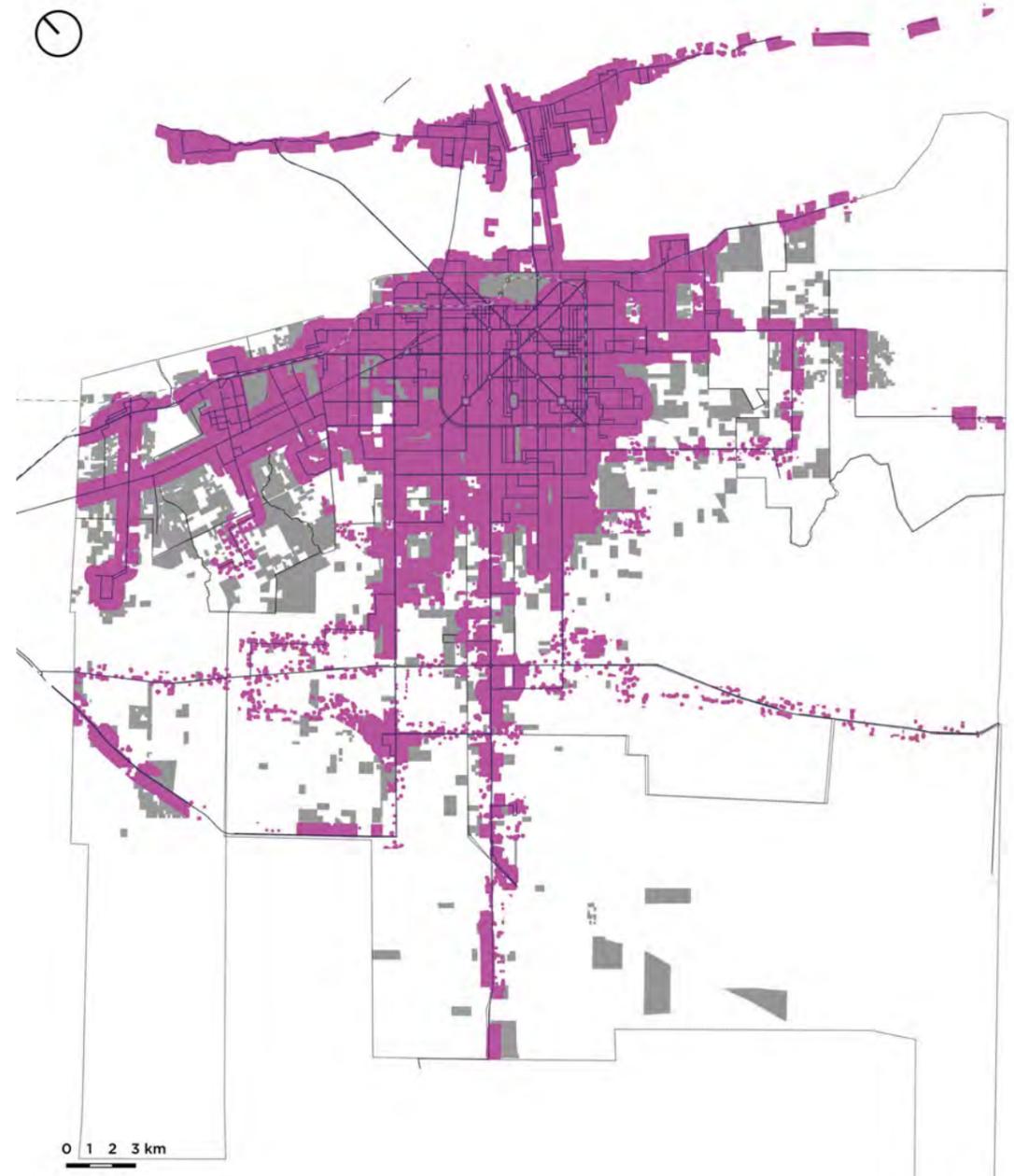
Fuera del casco, la trama vial muestra una potencial continuidad hacia el sur, aunque con grados variables de consolidación y calidad material, lo que representa una oportunidad para su fortalecimiento. En sentido noroeste y sudeste, en cambio, las tramas jerarquizadas se interrumpen progresivamente. En el noroeste extra-casco, la estructura vial metropolitana y regional garantiza buena conectividad y buena accesibilidad al centro histórico mientras que los movimientos en sentido norte - sur dependen de unas pocas vialidades comunes que no tienen el tamaño suficiente pero si la continuidad para estructurar ese territorio generando accesibilidad transversal. Hacia el sudeste extra-casco, la discontinuidad de calles jerárquicas por la presencia del aeropuerto, genera deficiencias significativas en la movilidad y un virtual aislamiento de las localidades más alejadas.

En consecuencia, el sistema de transporte público, centrado en el servicio de colectivos, presenta un alto grado de concentración de la oferta y puntos de acceso al sistema, en el casco fundacional y una cobertura limitada en las áreas periféricas donde el déficit supera el 10% de la población, es decir que unos 75.000 platenses no cuentan con al menos una línea de transporte a menos de 400 metros de su vivienda. Las delegaciones más afectadas incluyen "El Peligro", "Arana" y "Arturo Seguí". El sistema presenta además un déficit cualitativo que incide en la pérdida de pasajeros, incumpliendo horarios, frecuencias y paradas, con escasa información al usuario en paradas y unidades y altos niveles de hacinamiento en horas pico.

En la actualidad el transporte público colectivo automotor de jurisdicción municipal realiza unos 220.000 viajes diarios, mientras que en el sistema de transporte de jurisdicción provincial, se registran unos 288.000 viajes diarios. Estos valores representan un desbalance y un reciente crecimiento de los recorridos de jurisdicción provincial respecto de los municipales, que obstaculizan su planificación integrada, especialmente por la ausencia de planificación de los recorridos de transporte que la autoridad de aplicación provincial aprueba para el territorio municipal.

Por su parte, el sistema ferroviario de alcance metropolitano y jurisdicción nacional, con seis estaciones activas dentro del partido sobre la línea Roca, resuelve unos 18.000 viajes diarios y ofrece una potencialidad concreta para integrar el territorio, reducir los tiempos de viaje y equilibrar las centralidades mediante la recuperación de las trazas ferroviarias preexistentes.

La movilidad cotidiana de La Plata - Berisso - Ensenada produce aproximadamente 1.700.000 y apenas el 31% de estos viajes se realiza en transportes masivos - un valor muy bajo para una región capital- mientras que los viajes en automóvil particular representan un 35% de ese total. El casco fundacional concentra un intenso tráfico cotidiano con predominancia en el uso del automóvil, con la consecuente congestión, contaminación, invasión del espacio público, carencias de estacionamiento y estrés cotidiano con alta siniestralidad (aproximadamente 5.500 por año). Se trata de una movilidad basada en el uso del auto particular por efecto de las dificultades para materializar una mejora de la oferta de transporte fuera del casco fundacional, donde habita la mayor parte de la población del partido y donde la infraestructura circulatoria es deficiente y discontinua, siendo estas las principales barreras para la optimización del transporte masivo automotor y ferroviario.



Cobertura de transporte público

Figura 6

Fuente: Elaboración Propia.

- Sistema para la movilidad.**
- Red ferroviaria activa
 - Estaciones de ferrocarril activas
 - Servicios diarios de transporte público
 - Cobertura de transporte público hasta 400 mts
 - Límite de delegaciones
 - Mancha urbana





Flota y operadores de transporte público automotor

Cantidad de grupos empresarios:



1. Union Platense 56%
2. Nueve de Julio 23%
3. Fuerte Barragán 21%

Flota en líneas **municipales:** **352**

Flota en líneas **provinciales:** **754**

Plazas de estacionamiento en el casco fundacional

De acceso libres: **73.763**

De estacionamiento medido: **4.646**

En estacionamientos privados: **8.500**

Parque automotor particular circulante

Total aproximado: **350.000**
automóviles particulares

Ingresa diariamente al casco fundacional: **210.000**
automóviles particulares

Ciclovías y biciesendas

Total km **59.9km**

Dentro del casco fundacional: **31.6**

Fuera del casco fundacional: **28.3**

Infografía 4 | Transporte y movilidad | Tesis de doctorado de LAURA AON, CRISTIAN COLA, JULIETA LOPEZ, LUCIANA GIGLIO. Marzo 2023 | Observatorio de movilidad del Gran La Plata - IIPAC - CONICET/UNLP.

**Organización social y productiva del territorio.
Dinámicas demográficas y expansión urbana.**

El Partido de La Plata ha registrado un crecimiento poblacional sostenido durante las últimas tres décadas, alcanzando los 768.547 habitantes en 2022, lo que representa un incremento del 29,5% desde 1991. Entre 2010 y 2022, creció un 17,5%, una tasa superior a la de los partidos vecinos de Berisso y Ensenada. Esta tendencia de crecimiento se distribuye fundamentalmente en la expansión periférica, en tanto mientras el casco urbano incrementó su población en un 12%, las delegaciones periféricas crecieron un 26%, con focos destacados en Arana, City Bell, Olmos, El Peligro y Etcheverry.

El incremento poblacional en la periferia en términos absolutos que representa 207.695 habitantes y 6.474 habitantes en el casco urbano en el período 1991-2022. Este patrón extensivo de urbanización, de baja densidad y en muchos casos desregulado, se desarrolla sobre territorios sin infraestructura adecuada ni planificación urbana, profundizando las desigualdades territoriales.

Condiciones socio-territoriales.

El análisis del medio socioeconómico revela la persistencia de profundas desigualdades estructurales que se manifiestan territorialmente en múltiples dimensiones: la concentración del ingreso, el acceso desigual a servicios básicos, la tenencia insegura de la tierra, y las marcadas diferencias en las condiciones laborales y habitacionales. Estas brechas se intensifican en áreas del sudoeste y sudeste del partido, donde convergen altos indicadores de necesidades básicas insatisfechas (NBI), fuerte presencia de asentamientos informales, exposición a riesgos hídricos y un notable déficit de infraestructura urbana y equipamientos sociales.

Los valores más bajos del indicador antes mencionado (NBI) están en relación al casco, y sectores de desborde inmediato en los tres ejes (noroeste-sudeste y sudoeste). A su vez se observa la predominancia de sectores con bajos niveles de NBI en el eje noroeste del partido con localizaciones puntuales de NBI alto, demostrando la gran segregación social existente en este eje de crecimiento.

Con respecto a los ejes sudoeste y sudeste se observan NBI medios y altos. Los sectores más altos en su gran mayoría se corresponden con las villas y asentamientos. En muchos casos, con coincidencia con situaciones ambientales muy críticas.

Acceso al hábitat y condiciones habitacionales.

El acceso al suelo y a la vivienda dignos constituye uno de los mayores desafíos del partido. La escasa oferta de suelo urbano asequible y bien localizado, junto con procesos especulativos, inexistencia de una oferta masiva y sostenida de préstamos a largo plazo, y una valorización diferencial del suelo, restringe severamente las posibilidades de acceso para los sectores populares.

El régimen de tenencia también presenta una problemática significativa: el 26% de los hogares (78.201 hogares, 153.121 habitantes) reside en condición de alquiler (INDEC, 2022). Esta situación representa una problemática si se observa, por un lado, el incremento en el largo plazo de la población inquilina, a la vez que, la reducción de la población que habita en vivienda propia. Adicionalmente, se agudiza al observar la presión monetaria que el alquiler ejerce sobre los ingresos de los hogares en la actualidad: para el tercer trimestre de 2024, llegó a representar el 37% del promedio de los salarios netos registrados (MLP; IIPAC; IBDI, 2025), superando el 30% de gastos destinados a vivienda que se toma como parámetro internacional de vivienda asequible (ONU-Hábitat, 2018).

Si se contempla solo al casco fundacional, los indicadores son notablemente mayores. Según el CNPHYV (2022), aproximadamente el 47% de los hogares son inquilinos. Asimismo, es en este sector en donde se concentra el 85,7% de la oferta de alquileres, en su mayoría unidades de uno y dos ambientes; al mismo tiempo que, el 14,3% de la oferta restante se localiza mayoritariamente sobre el eje noroeste (MLP; IIPAC; IBDI, 2025).

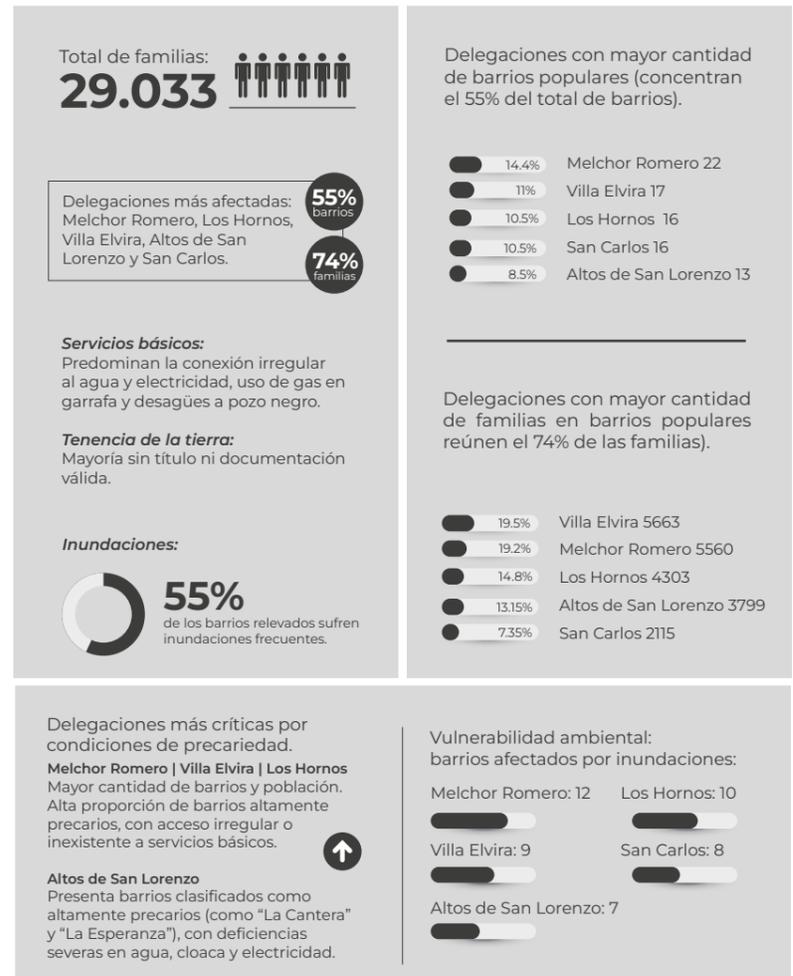
En relación a ello, cabe señalar que este mercado no responde a la demanda de los hogares populares, y se caracteriza por altos niveles de informalidad y sobre costos en relación con los ingresos.



Infografía 5 | Tenencia de la vivienda en el partido de La Plata según información censal. Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. INDEC.

En cuanto a la situación de los barrios populares, el relevamiento del RENABAP identificó 167 asentamientos en el Partido de La Plata, entre villas, asentamientos y conjuntos degradados, con severos déficits urbanos, alta exposición al riesgo hídrico y ubicación en zonas ambientalmente frágiles. El estudio realizado por la UNLP (Adriani y otros, 2020) profundiza este diagnóstico, dando cuenta que

los barrios populares albergan a más de 29 mil familias, concentrándose el 74% de ellas en cinco delegaciones críticas: Melchor Romero, Villa Elvira, Los Hornos, Altos de San Lorenzo y San Carlos. Sectores con alta precariedad, acceso irregular a servicios básicos, sin títulos de propiedad y afectados por inundaciones frecuentes que profundizan su vulnerabilidad social y ambiental.



Infografía 6 | Barrios populares del Partido de La Plata. Localización y características según delegaciones municipales. Elaboración propia en base a Adriani y otros (2020).

Producción ilegal de suelo y vivienda

Los estudios desarrollados en el marco del programa para el tratamiento administrativo de loteos ilegales registraron la existencia de 435 loteos, o proyectos de loteo, que presentan distintos grados de ilegalidad en los planos administrativo, urbanístico y ambiental. Este fenómeno, intensificado en los últimos años, expone falencias en los mecanismos de control estatal, una aplicación inadecuada de la normativa vigente y el sostenimiento de prácticas clandestinas de producción de suelo, que luego se insertan en el mercado inmobiliario formal. Desde el punto de vista administrativo, se advirtió que el 60% de los loteos cuenta con algún expediente iniciado, mientras que el 40% operó en total clandestinidad.

La localización de estos loteos refleja un patrón de expansión dispersa y no planificada: el 55% se emplaza en área rural (1.982 hectáreas), el 35% en

área complementaria (837 hectáreas) y apenas el 10% dentro del área urbana (213 hectáreas), en contradicción con los criterios definidos por la normativa vigente.

Esta ubicación por fuera de los bordes urbanos vulnera los principios del crecimiento ordenado y sustentable, compromete la provisión de infraestructuras básicas, debilita la conectividad vial, fragmenta la continuidad del tejido urbano y dificulta su articulación con las tramas consolidadas. Además, al eludir los procesos formales de aprobación, se incumplen parámetros mínimos de parcelamiento, infraestructura y usos del suelo, y se produce una pérdida sistemática de tierras públicas destinadas a calles, espacios verdes y equipamientos comunitarios, como lo establece el régimen de cesiones obligatorias del Decreto-Ley 8912/77.

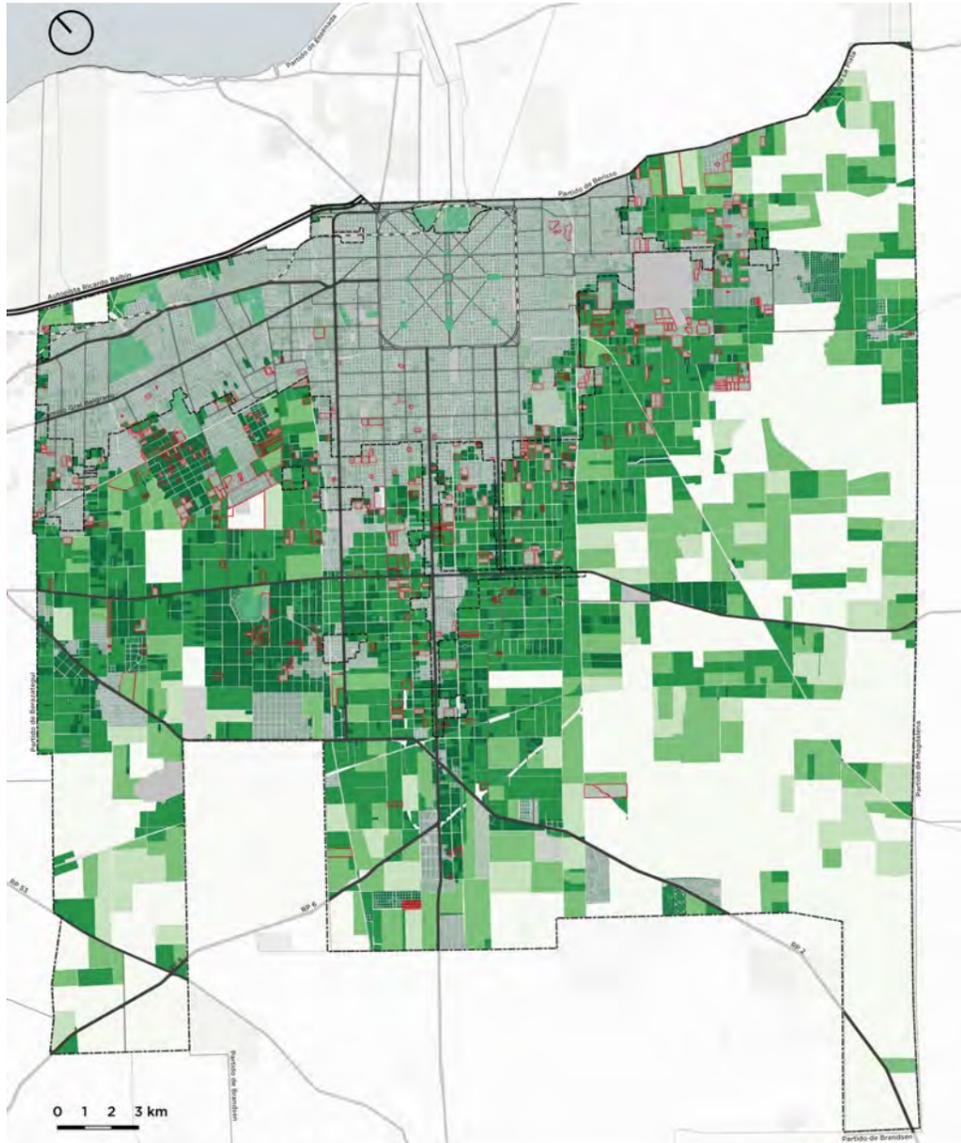
En paralelo, los impactos ambientales también resultan críticos. Muchos de estos loteos se desarrollan sobre zonas de alto valor productivo, en áreas inundables, en proximidades de cavas o sobre componentes clave de la estructura ecológica regional, como humedales y corredores biológicos. Según el Plan de Reducción del Riesgo elaborado por la UNLP (2024), al menos 254 loteos se encuentran en zonas clasificadas con peligrosidad media o alta ante inundaciones. Su emplazamiento contribuye a la impermeabilización del suelo, altera los sistemas naturales de escurrimiento, disminuye la capacidad de absorción y genera riesgos para los nuevos asentamientos y para áreas urbanas ya consolidadas.

Las consecuencias sociales de esta forma de urbanización también son significativas. Aunque el acceso a estos lotes suele producirse a precios más

bajos, los mismos carecen de condiciones mínimas de urbanización y habitabilidad, profundizando las desigualdades en el acceso justo al hábitat. La ausencia de redes formales de infraestructura, transporte y servicios públicos impacta directamente sobre la calidad de vida de sus habitantes.

En síntesis, el avance de esta modalidad de producción de suelo y vivienda genera efectos acumulativos y multiescalares. En términos territoriales, reproduce lógicas de fragmentación urbana y ambiental que comprometen la sostenibilidad futura del partido. En términos institucionales, debilita la capacidad de gestión del Estado y pone en tensión la legitimidad del ordenamiento vigente. Y en términos sociales, amplía las brechas en el acceso al derecho a la ciudad y consolida situaciones de informalidad estructural.

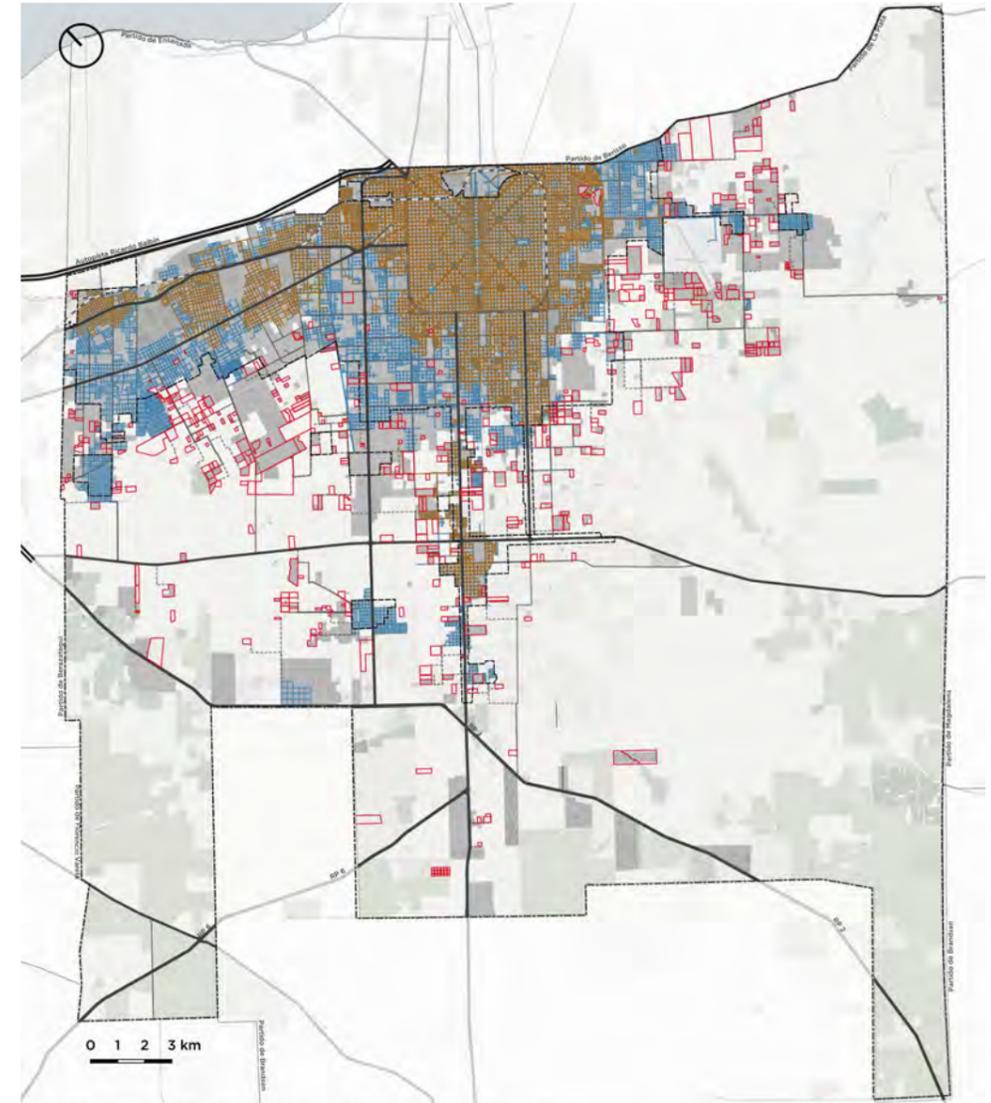
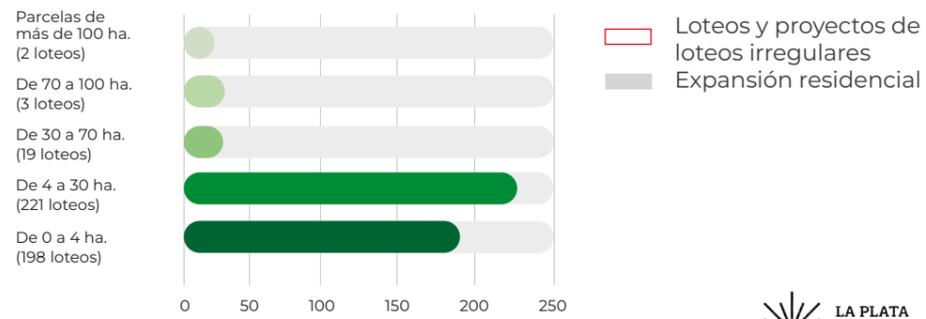




Sudvisión de la tierra rural: avance de loteos ilegales

Figura 7

Elaboración propia en base a información catastral proporcionada por ARBA (2024)



Redes de agua y cloacas: proximidad a loteos ilegales

Figura 8

Fuente: Elaboración propia en base a información suministrada por ABSA y cooperativas de servicios públicos.



Transformaciones económicas y desafíos productivos

La estructura económica del partido es diversa y se encuentra en proceso de transformación. Según el Observatorio de Datos Productivos de la Municipalidad de La Plata, el partido presenta una estructura productiva diversa, con especialización en actividades agroalimentarias, industriales, comerciales, turísticas y de servicios basados en el conocimiento. Además, cabe agregar que el sector de salud es de referencia regional. La Plata participa en 55 de las 61 cadenas productivas de la Provincia y es el tercer partido en términos de Producto Bruto Geográfico, con un PBG estimado en \$8.745 millones (a precios constantes), lo que representa el 3,4% del total provincial.

Además del cordón hortícola —el principal del país, con 6.000 hectáreas cultivadas bajo cubierta—, la ciudad sostiene una base industrial heterogénea. Se destacan más de 400 establecimientos del sector alimenticio (con casi 6.000 empleos), 170 locales de productos metálicos (más de 2.000 empleos), 135 empresas de caucho y vidrio (2.200 empleos), 80 establecimientos de sustancias químicas (830 empleos), y 40 unidades productivas del sector farmacéutico que generan más de 1.200 puestos de trabajo.

El ecosistema de economía del conocimiento aporta el 26,4% del valor agregado de la ciudad. La Plata alberga más de 220 startups, 56 empresas radicadas en el Polo IT y más de 350 pymes con potencial exportador. Cuenta con cuatro universidades, 29 institutos de investigación del CONICET y la sede central de la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires (CIC), además de un campus tecnológico bonaerense. Es, además, la ciudad con mayor proporción de población cursando estudios superiores (9,6%).

Finalmente, la actividad turística también representa un rubro estratégico, con más de 2.000 plazas hoteleras y una oferta que combina patrimonio arquitectónico, espacios públicos en recuperación, atractivos culturales, deportivos y científicos, como el Museo de Ciencias Naturales, la República de los Niños, el Estadio Único y la red de teatros y centros culturales de la ciudad.

La producción periurbana

En particular, el cordón flori-frutihortícola (CFFH) está compuesto por aproximadamente 8.500 unidades productivas familiares, muchas de ellas con residencia en las propias quintas. Este sistema sostiene empleo local, contribuye a la seguridad alimentaria y configura una identidad territorial reconocible. Se destaca por su localización estratégica, próxima a la principal aglomeración urbana del país, la RMBA.

Particularmente, y como ya se señaló, la actividad hortícola es uno de los pilares de la estructura productiva del partido: el cordón platense es el más importante del país, con alrededor de 6.000 hectáreas cultivadas bajo cubierta. Aporta el 71% de las hortalizas de fruto y tallo, el 49% de las crucíferas, el 48% de las raíces y el 46% de las de hoja que se consumen a nivel nacional. Sin embargo, enfrenta tensiones asociadas a la expansión urbana sobre suelos agrícolas de alta calidad y a la necesidad de mejorar las condiciones de infraestructura, conectividad y hábitat en las áreas rurales productivas.

Estructura productiva



Estructura productiva diversa

3° municipio en PBG de la Provincia
 3,4% del total provincial

Participación en 55 de las 61 cadenas productivas bonaerenses.
 55 de las 61 cadenas

Sectores clave:

- Industria manufacturera
- Comercio
- Salud
- Turismo
- Economía del conocimiento

Economía del conocimiento

26,4% del valor agregado local

220 startups y empresas

56 empresas en el Polo IT

+ 350 pymes con potencial exportador

4 universidades | 29 institutos CONICET sede CIC | campus tecnológico

Actividad industrial

Alimenticia 400 establecimientos
6.000 empleos

Metálicos 170 locales
2.000 empleos

Caucho/vidrio 135 empresas
2.200 empleos

Química 80 establecimientos
830 empleos

Farmacéutica 40 unidades
1.200 empleos

Parques industriales

Parque Industrial La Plata I
11 empresas
816 empleos

Parque Industrial La Plata II
7 empresas
162 empleos,
18 proyectos de inversión

Parques industriales privados
Área Productiva 26 establecimientos
Polo 520 (en ejecución)
Ruta 36 y Av. 520 (proyecto nuevo)

Turismo



+2.000 plazas hoteleras

Atractivos



República de los Niños
Museo de Cs. Naturales
Estadio Único
Plazas y parques

Gastronomía
Arquitectura patrimonial
Teatros
Centros culturales

Infografía 7 | Estructura productiva platense. Elaboración propia en base a Lódola (2025).

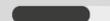
A pesar de su alto potencial productivo, el sector enfrenta desafíos que requieren ser abordados para fortalecer su desarrollo: mejorar el acceso a servicios, optimizar la logística, promover formas más estables de tenencia del suelo y proteger su superficie frente a las presiones urbanas. En este entramado, coexisten productores con acceso a tecnología y mercados institucionales con otros actores, en su mayoría agricultores migrantes, que operan en condiciones más frágiles. En este escenario, el plan de ordenamiento territorial puede constituirse en una herramienta estratégica para sostener la actividad, promover una ocupación equilibrada del suelo y contribuir al fortalecimiento de esta dimensión clave de la matriz productiva local.

Producción hortícola

Principal cordón flori-hortícola del país

6.000 ha cultivadas bajo cubierta. 

Aporta:

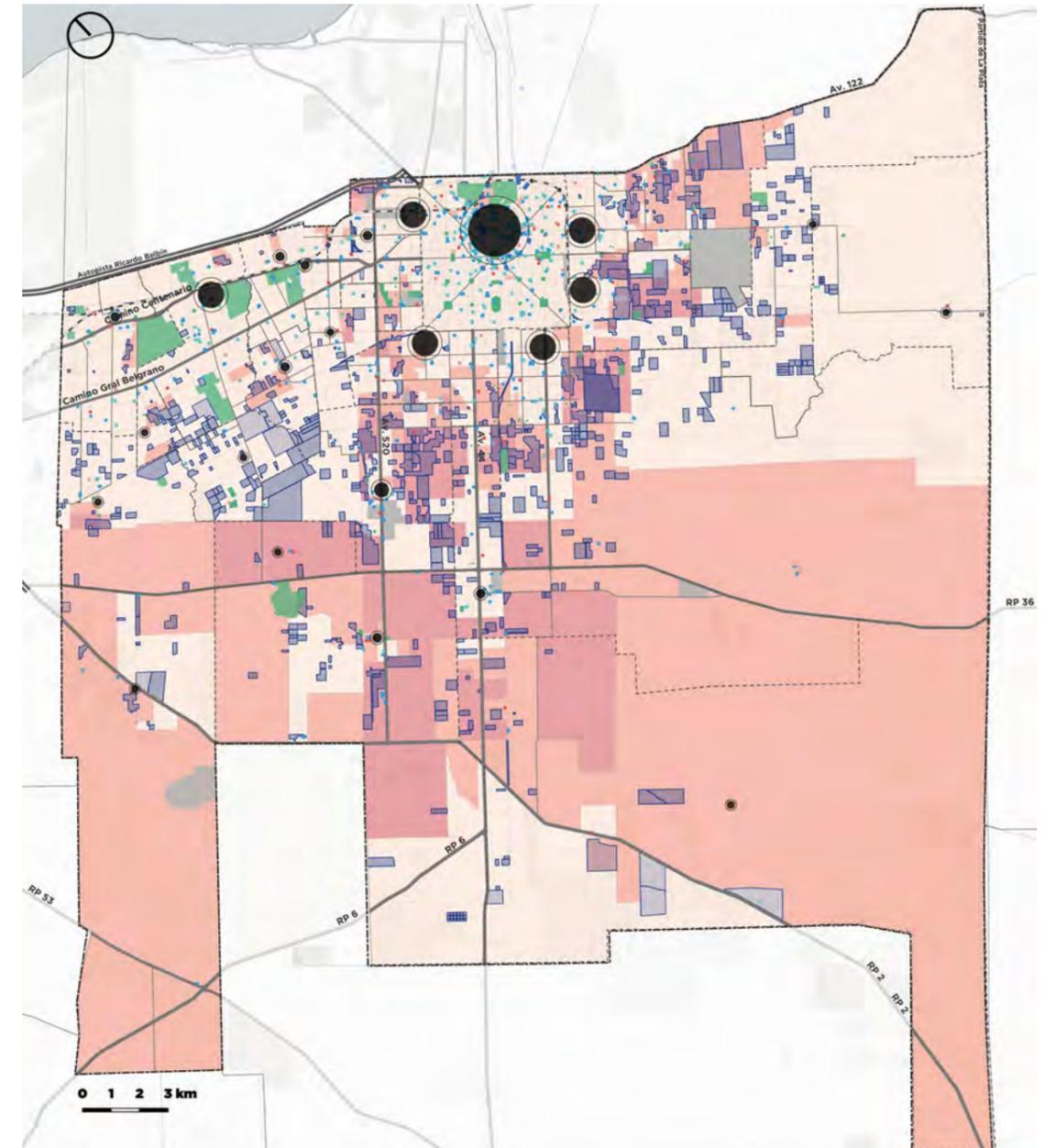
-  71% de hortalizas de flores, frutos, tallos (ej. tomate, alcaucil, pimiento)
-  49% de crucíferas (brócoli, repollo)
-  48% de raíces (zapallo anco, remolacha)
-  46% de hojas (lechuga, acelga)

Infografía 8 | Producción flori-hortícola en La Plata. Elaboración propia en base a Lódola (2025).

Dinámicas del mercado de suelo.

Entre 2009 y 2023, se registraron aumentos significativos en los valores del suelo urbano. Los incrementos más pronunciados se dieron en el eje noroeste (113,4%), sudoeste (75,4%) y el casco urbano (54,2%). Los precios más elevados se concentran entre el Camino Belgrano y el Camino Centenario, especialmente en City Bell y Gonnet, donde superan los USD 300/m².

Este proceso de valorización está estrechamente vinculado al desarrollo de barrios cerrados, loteos privados y otras formas de urbanización orientadas a sectores de altos ingresos, incluso en zonas con informalidad o consolidación parcial. Estas dinámicas especulativas dificultan la implementación de políticas de acceso justo al hábitat, refuerzan la desigualdad social y expulsan a los sectores populares hacia áreas periféricas con menor valor inmobiliario y mayores niveles de vulnerabilidad.



Dimensión socio-económica



Cantidad de población por delegaciones.

-  Más de 100.000 habitantes por delegación
-  Entre 25.000 - 100.000 habitantes
-  Entre 10.000 - 25.000 habitantes
-  Entre 0 - 10.000 habitantes

Equipamiento social

-  Establecimientos educativos privados
-  Establecimientos educativos estatales
-  Establecimientos de salud
-  Equipamiento social comunitario
-  Espacios verdes públicos y privados

Formas de producción de la ciudad

-  Villas y asentamientos
-  Loteos ilegales
-  Urbanizaciones cerradas

Condiciones de vida Porcentaje de hogares con al menos un indicador NBI.

-  0-30%
-  30-70%
-  +70%

Modelo **actual**

En síntesis, el modelo territorial actual se encuentra en disputa entre dinámicas regresivas —como la expansión urbana desregulada, la fragmentación del espacio y la degradación ambiental— y condiciones estratégicas que abren oportunidades para avanzar hacia un desarrollo más integrado, equitativo y sustentable. Esta tensión se expresa en un territorio donde la urbanización de baja densidad sobre áreas rurales y ambientalmente frágiles, la producción informal de suelo y el retroceso de las actividades agroproductivas coexisten con una localización privilegiada dentro de la Región Metropolitana de Buenos Aires. A esto se suman corredores logísticos de jerarquía, suelos fértiles, sistemas ecológicos relevantes, capacidades institucionales y científicas destacadas, y un rico patrimonio histórico, social y natural

El resultado es una configuración profundamente desigual, con periferias desarticuladas, áreas protegidas bajo presión, déficits estructurales en servicios básicos y sistemas productivos en riesgo ante la lógica especulativa del mercado inmobiliario. A su vez, la gestión hídrica y la infraestructura verde permanecen fragmentadas, sin articulación suficiente que garantice sostenibilidad ambiental. En este escenario, avanzar hacia el modelo territorial deseado requiere reconocer y fortalecer los activos existentes, intervenir sobre las dinámicas que profundizan la desigualdad y reconstruir capacidades públicas para orientar el desarrollo hacia la integración socioespacial, la protección de los bienes comunes y la sostenibilidad urbana y regional.

Sistema urbano

Áreas con predominancia residencial

- Residencial consolidado casco
- Residencial consolidada
- Residencial en proceso de consolidación
- Villas y Asentamientos
- Urbanizaciones cerradas
- Loteos y proyectos de loteos irregulares
- Centralidades nodos/alineamientos comerciales
- Uso específico

Sistema para la movilidad

- Autopistas
- Vías principales regionales

Subsistema productivo

Industrial

- Parque industrial La Plata
- Parque industrial La Plata 2

Agropecuario

- Cordon flori-frutihortícola
- Agropecuario extensivo
- Cantera

- Vías principales regionales
- Estaciones de ferrocarril activas
- Red ferroviaria activa

Subsistema ambiental

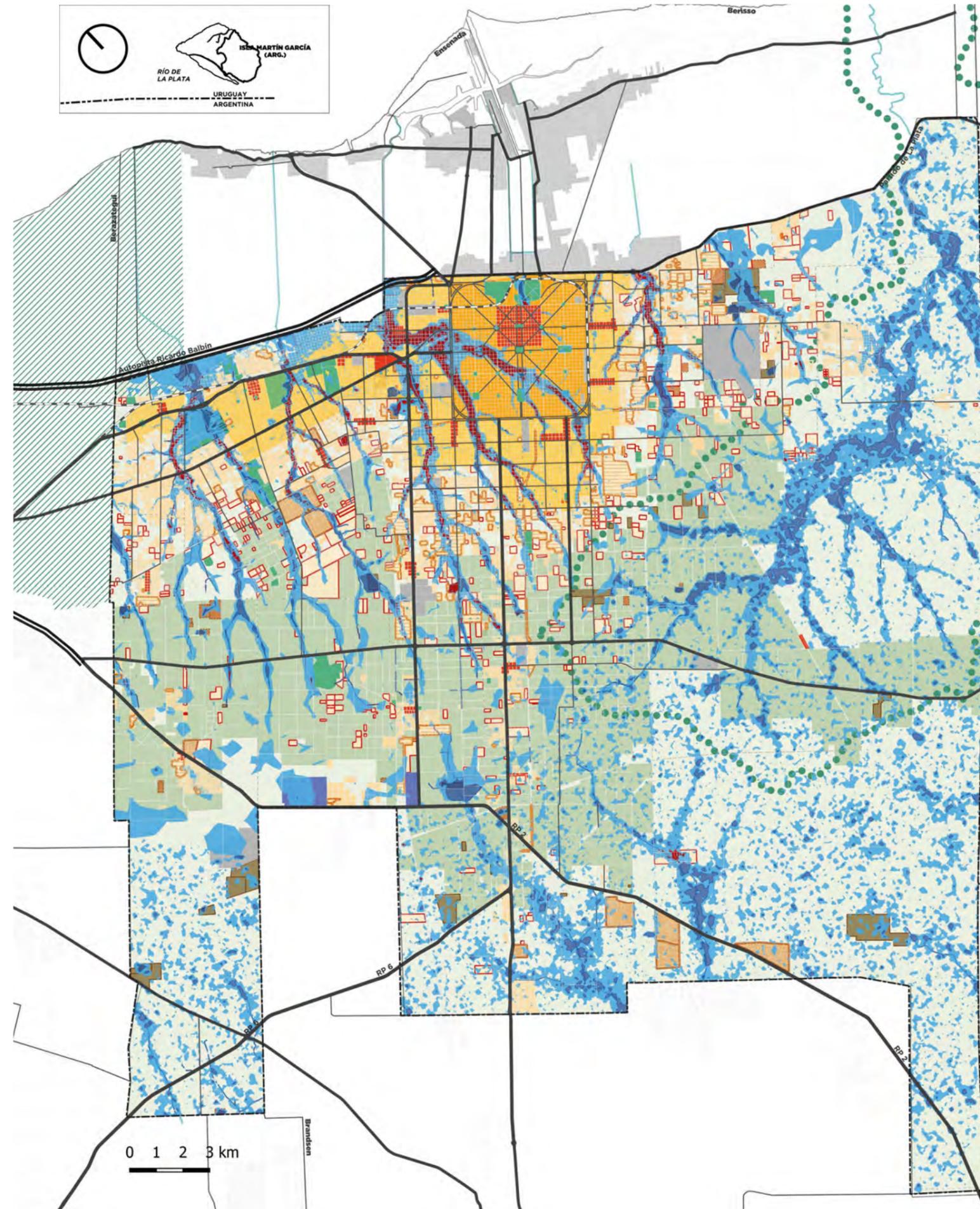
- Humedal Cuenca Arroyo El Pescado
- Cursos de agua
- Sistema de espacios verdes
- Cava

Peligrosidad por inundación

- Alta | con ocupación
- Alta | sin ocupación
- Media

Límites.

- Partido de La Plata





Cuestiones centrales del territorio actual

Las cuestiones centrales constituyen los núcleos problemáticos y los aspectos estratégicos identificados en el proceso de diagnóstico territorial y urbano sobre los que se propone abordar de manera prioritaria en el diseño del plan. Se trata de dimensiones que condensan tensiones estructurales, desafíos persistentes y potencialidades relevantes para el desarrollo, y que requieren ser abordadas de manera prioritaria en el diseño de políticas públicas, estrategias e instrumentos de planificación, gestión y ordenamiento. Su identificación permite delimitar ámbitos clave para la intervención.

1. Articulación incompleta en la Región Capital e inserción metropolitana desaprovechada	5. Desigualdad territorial y segregación socioespacial
2. Urbanización desbordada y conflictividad socioambiental	6. Patrimonio territorial desintegrado e identidad en crisis
3. Crecimiento urbano fragmentado, deterioro del espacio público y centralidades debilitadas	7. Cordón flori-frutihortícola en retroceso y sin protección efectiva
4. Movilidad desigual	8. Planificación y gestión debilitada ante una expansión urbana sin control.

Núcleos > problemáticos

1.

Articulación incompleta en la Región Capital e inserción metropolitana desaprovechada

La Región Capital cuenta con un valioso capital institucional, científico y cultural, además de una matriz productiva en proceso de diversificación. Este conjunto de recursos representa una base sólida para proyectar un perfil regional competitivo, inclusivo y sustentable. Asimismo, el territorio dispone de nodos logísticos e infraestructurales clave —como el Puerto La Plata, los parques industriales y el polo petroquímico—, junto con una red de corredores viales que, bien articulados, podrían consolidar la cohesión territorial y mejorar su inserción, tanto en la Región Metropolitana de Buenos Aires como en el resto del territorio provincial y nacional.

Entre los principales corredores destaca la avenida 122, Ruta Provincial 11, que forma parte de la circunvalación del casco fundacional y marca el límite jurisdiccional entre La Plata, Berisso y Ensenada. Esta vía concentra equipamientos estratégicos y constituye una oportunidad territorial de gran relevancia, aunque actualmente se encuentra funcionalmente desintegrada de su entorno y opera como una barrera urbana. De forma complementaria, las avenidas 31, 72 y 131 completan la circunvalación y cumplen un rol esencial tanto en la movilidad urbana como por su valor ambiental y paisajístico.

La limitada conectividad vial y de transporte constituye un aspecto a fortalecer para potenciar el desarrollo territorial integrado, especialmente en relación con los nodos productivos. En la misma línea, mejorar la accesibilidad al Puerto La Plata representa una oportunidad clave. Los procesos de planificación y gestión actualmente en marcha entre distintas jurisdicciones y niveles de gobierno ofrecen un escenario propicio para consolidar el rol estratégico de la Región Capital en el marco de la Región Metropolitana de Buenos Aires.



2.

Urbanización desbordada y conflictividad socioambiental

El partido posee importantes potencialidades territoriales, vinculadas tanto a su biodiversidad como al valor estratégico de sus entornos naturales. Entre ellos, se destaca el anillo conformado por los humedales del Río de la Plata, el Parque Pereyra Iraola y la cuenca del arroyo El Pescado. Sin embargo, estos bienes se encuentran amenazados por transformaciones derivadas del crecimiento urbano y los cambios en los usos del suelo, que intensifican las tensiones ecológicas y sociales que atraviesan al territorio.

El partido enfrenta crecientes conflictos socioambientales y una mayor vulnerabilidad territorial como resultado de las alteraciones en el ciclo hidrológico y la degradación de los ecosistemas. Entre las principales amenazas se destacan la degradación del paisaje y el deterioro de unidades ambientales clave —como la Cuenca del Arroyo El Pescado, los humedales y los espacios abiertos del cordón flori-frutihortícola—, cuya protección es urgente para mitigar los impactos del avance urbano y de formas de producción insustentables.

El riesgo de inundaciones aumentó de forma considerable debido a la combinación de múltiples factores como: la saturación de los suelos, la expansión de cultivos bajo invernáculo en áreas sensibles, la pérdida de vegetación natural y los procesos de urbanización desregulada. Estas dinámicas afectan con mayor intensidad a los sectores más vulnerables, profundizando las desigualdades sociales.



3.

Crecimiento urbano fragmentado, deterioro del espacio público y centralidades debilitadas

El modelo de desarrollo urbano presenta una fragmentación marcada, con sectores que se desarrollan sin continuidad con el resto del tejido, y una baja integración entre componentes naturales y urbanos. Esta situación limita la conformación de un sistema de centralidades equilibrado, accesible y ambientalmente funcional. Aunque existen centralidades locales que ofrecen servicios de proximidad, su distribución es desigual y su complejidad limitada. Esto se acentúa en áreas periurbanas y rurales, donde las desigualdades territoriales se profundizan y dificultan la consolidación de una multicentralidad eficiente.

La escasa valorización de la macro trama fundacional, de los sistemas verdes y de los cursos de agua afecta negativamente la funcionalidad urbana, compromete la calidad del espacio público y acentúa una ciudad segmentada. En este contexto, se observan fuertes desequilibrios en la provisión de servicios, equipamientos y espacios públicos accesibles.

Estas desigualdades son especialmente notorias en sectores como el sudeste del partido y otros bordes urbanos, que enfrentan déficits significativos en infraestructura, espacio público de calidad y servicios básicos, mientras que el centro histórico y ciertas centralidades con buena accesibilidad regional concentran funciones y equipamientos.



4.

Movilidad desigual

La estructura vial fundacional y su evolución ofrecen un potencial relevante para mejorar las prestaciones del transporte masivo, jerarquizando y troncalizando recorridos, así como para orientar la estructuración urbana. Sin embargo, la expansión de baja densidad y la dispersión, la inadecuación del sistema de transporte frente a estas formas de crecimiento, y la persistencia de barreras jurisdiccionales no resueltas han limitado ese desarrollo. Como resultado, el sistema de movilidad urbana muestra una fuerte dependencia del automóvil particular, mientras que el transporte público masivo se encuentra en retroceso, con graves deficiencias en cobertura, frecuencia y calidad.

Esta predominancia del automóvil genera congestión en accesos y centros urbanos, y agrava la siniestralidad, la contaminación y la ocupación de áreas destinadas a la movilidad peatonal. En barrios periféricos, donde la población depende del transporte público, la precariedad en la infraestructura —calles deterioradas, veredas ausentes, escasa iluminación, falta de ciclovías y de cruces seguros—, sumada a la baja frecuencia del servicio, impacta negativamente en la movilidad cotidiana, en particular en los sectores de menores ingresos. En zonas periurbanas de mayores recursos, la falta de garantías en el transporte masivo refuerza el uso del automóvil incluso en trayectos cubiertos por el sistema, incrementando los tiempos de viaje y la congestión. Esta situación da cuenta de un fuerte desequilibrio territorial en el acceso a una movilidad segura, eficiente y equitativa.



5.

Desigualdad territorial y segregación socioespacial

La ciudad de La Plata presenta una profunda desigualdad territorial, expresada en una marcada segregación socioespacial. Por otro lado se destaca por su diversidad social y cultural —potenciada por procesos migratorios y por instituciones como la Universidad Nacional de La Plata—, cuya presencia histórica ha promovido procesos de arraigo territorial, inclusión, movilidad social y democratización del conocimiento. Sin embargo, estos procesos coexisten con dinámicas urbanas excluyentes, que limitan sus efectos transformadores.

El modelo urbano vigente, impulsado por una expansión de baja densidad y orientado por la lógica del mercado, ha consolidado una ciudad fragmentada, ineficiente y ambientalmente costosa.

Esta configuración reproduce y agrava desigualdades estructurales, especialmente en los bordes urbanos y sectores populares. Villas, asentamientos informales y barrios periféricos enfrentan serias carencias en infraestructura, accesibilidad y servicios, lo que degrada las condiciones de habitabilidad y acentúa la exposición a riesgos socioambientales, especialmente frente a eventos climáticos extremos como las inundaciones. Estas desigualdades comprometen no sólo la calidad de vida, sino también la cohesión territorial y la sostenibilidad del modelo urbano.

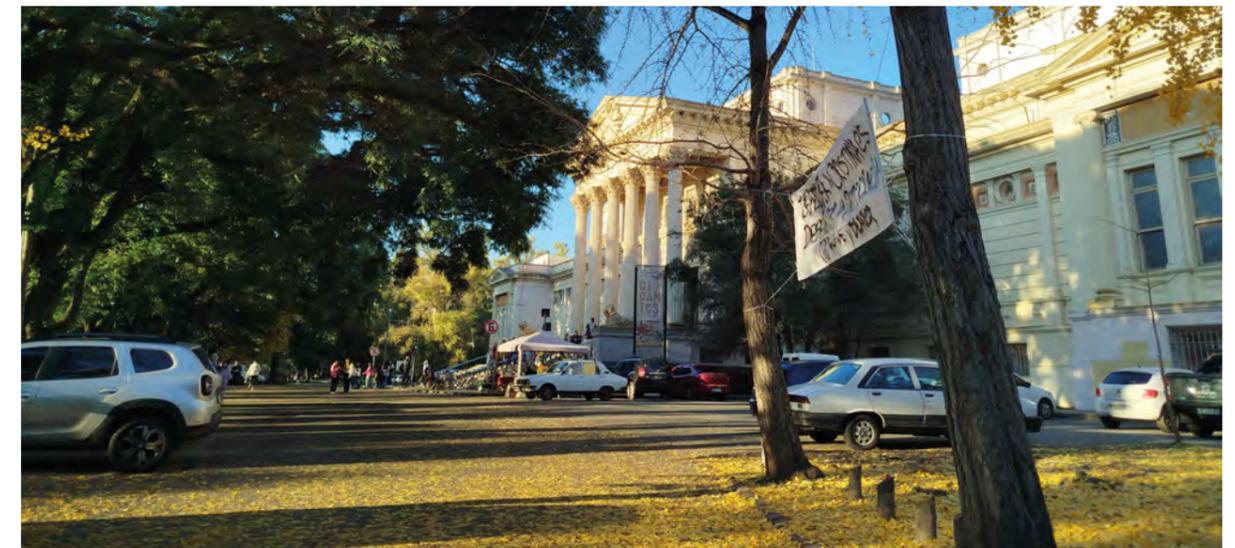


6.

Patrimonio territorial desintegrado e identidad en crisis

El partido de La Plata cuenta con atributos identitarios singulares, derivados de su condición de ciudad capital, su diseño fundacional sobre un territorio litoral y su consolidación como polo científico, educativo, cultural, sanitario y productivo. Este perfil le otorga un lugar estratégico en las escalas regional y nacional, y se expresa en un valioso patrimonio urbano, arquitectónico, natural y simbólico. Sin embargo, estas potencialidades se ven erosionadas por procesos territoriales que fragmentan el tejido urbano, debilitan los lazos sociales y disuelven la identidad fundacional de la ciudad.

Los espacios de alto valor histórico —como parques fundacionales, sistemas de humedales y bordes ribereños— enfrentan amenazas ante la falta de mecanismos sólidos de gestión y protección o falta de puesta en valor. Esta situación compromete la conservación del patrimonio natural y urbano, dificultando también la integración de la ciudad en el contexto regional y su capacidad para proyectar un desarrollo equilibrado que garantice la puesta en valor del patrimonio identitario de esta ciudad.



7.

CFFH en retroceso y sin protección efectiva

El cordón flori-frutihortícola platense constituye un componente estratégico del sistema productivo regional y cumple un rol fundamental en la seguridad alimentaria, representando un activo clave para el desarrollo sustentable del territorio. Este espacio productivo tiene un importante valor social, económico y ambiental que aporta diversidad y dinamismo a la región. Sin embargo, enfrenta serias dificultades para sostener su viabilidad social, económica y ambiental, en un contexto de creciente expansión de la mancha urbana, donde los cambios en los usos del suelo y desarrollo de prácticas productivas comprometen al ambiente y la seguridad de las personas.

Entre las principales problemáticas se destacan los conflictos derivados de la producción en condiciones de alta precariedad, el avance del cultivo bajo invernáculo sobre zonas ambientalmente sensibles —en particular, en las cuencas altas de los arroyos— y los impactos ambientales asociados a estas prácticas intensivas. A estas situaciones se suma un importante déficit en la provisión de servicios e infraestructuras básicas, junto con un régimen de arrendamiento rural regido por lógicas inmobiliarias urbanas. Este conjunto de factores profundiza las desigualdades y limita las capacidades de los productores para sostener e innovar en sus prácticas, comprometiendo así la sustentabilidad integral del cordón.



8.

Planificación y gestión debilitada ante una expansión urbana sin control

Desde su fundación, la ciudad contó con un diseño planificado que configuró un orden territorial estructurado y con principios claros para el desarrollo urbano. Sin embargo, con el tiempo, esta planificación histórica ha perdido vigencia frente a los desafíos contemporáneos, y las herramientas normativas y de gestión han quedado desactualizadas. En este marco, el partido enfrenta importantes limitaciones normativas que dificultan el despliegue de una planificación y gestión territorial adecuada y situada. La ordenanza vigente (N°10.703), con más de quince años de antigüedad, no articula integralmente las políticas de hábitat, ordenamiento y ambiente, evidenciando un sesgo marcado hacia lo urbanístico y sin contemplar la planificación diferenciada para los territorios no urbanizables. A esto se suma la falta de marcos normativos efectivos de control, fiscalización e integración territorial.

La aplicación de normativas de ordenamiento territorial no convalidadas por la autoridad provincial, junto con la ausencia de fiscalización adecuada, propició la proliferación de aproximadamente 435 loteos y proyectos irregulares, con diversos grados de ilegalidad y niveles de avance, profundizando los desajustes en el ordenamiento territorial. Este fenómeno requiere un abordaje integral y urgente, con medidas específicas y de gran singularidad que, sin perder de vista el conjunto del territorio, persigan objetivos claros de desarrollo territorial. Además, la limitada aplicación de instrumentos previstos en la Ley Provincial N°14.449, de Acceso Justo al Hábitat, como la recuperación de valorizaciones inmobiliarias, contribuye a consolidar un modelo urbano disperso, asociado al auge de la movilidad individual, a la débil articulación intersectorial en el planeamiento y al crecimiento de formas ilegales de producción de suelo, dificultando la ordenación sustentable del territorio.



Proyectar el futuro

¿Hacia dónde queremos ir?

¿Es posible otra ciudad, otro territorio? Sí. Pero necesita planificación y gestión. El Plan define una visión compartida del territorio. Porque se trata de cómo vivimos, cómo nos movemos, cómo producimos y cómo cuidamos lo que nos rodea, además de técnica y normas. Para proyectar el futuro, necesitamos reconocer el patrimonio que tenemos, valorar nuestras fortalezas y situarnos en la realidad actual. Planificar es imaginar un futuro justo, ordenado y habitable para todas y todos, y hacerlo realidad.

Una visión compartida del territorio

Este Plan es más que una herramienta técnica: es parte de una política de Estado que asume el compromiso de intervenir sobre el modelo de territorio existente y transformarlo. Las propuestas generales, son definiciones de carácter estructurante y estratégico, que orientan el modelo territorial deseado y guían tanto las acciones formuladas en el propio documento del plan como aquellas que puedan desarrollarse en procesos de planificación más específicos. Estas propuestas se expresan en forma de principios, objetivos y directrices. Funcionan como un horizonte común que da sentido estratégico al Plan y garantiza coherencia, sinergia, continuidad y capacidad de adaptación frente a escenarios cambiantes.

Plan de ordenamiento territorial de La Plata

Definiciones generales

1. Principios
2. Objetivos
3. Directrices

Modelo territorial deseado

Componentes estratégicos

1. Estrategias territoriales
 2. Programas estructurantes
- Líneas de intervención y acción

Componentes operativos

Instrumentos de gestión y proyectos prioritarios



Principios

Son criterios que orientan la política, planificación y gestión territorial, integrando valores éticos, técnicos y políticos definidos por el municipio y formalizados mediante la Ordenanza N° 12.638/25. Unifican aspectos actualmente dispersos en la normativa ambiental, de ordenamiento y de acceso justo al hábitat, integrando un marco normativo que orienta la planificación territorial en términos de sustentabilidad, equidad y justicia espacial.

Planificación Gestión >

-
- | | | |
|----------|---|---|
| 1 | Derecho al territorio. | La política territorial debe garantizar el derecho al territorio como condición para la justicia espacial efectiva, asegurando el acceso equitativo al hábitat por parte de todas las personas. |
| 2 | Reparto equitativo de cargas y beneficios. | Las políticas territoriales deben asegurar que los costos y beneficios derivados del desarrollo urbano y territorial se distribuyan de manera justa entre todos los distintos sectores sociales, evitando la concentración de privilegios y desigualdades. |
| 3 | Interés social del territorio. | La planificación del uso del suelo y de los recursos territoriales debe orientarse para el cumplimiento de su interés social, priorizando el interés colectivo por sobre lógicas especulativas o extractivas. |
| 4 | Gestión democrática. | La gestión del territorio debe ser democrática y participativa, asegurando la intervención de los actores involucrados, tanto públicos como privados, en los procesos de planificación, decisión e implementación. |
| 5 | Progresividad y precautoriedad. | La política territorial debe consolidar y ampliar progresivamente los avances logrados en términos de planificación, protección ambiental y acceso a un hábitat justo. Debe, además, incorporar el principio de precautoriedad ante posibles impactos negativos, incluso ante escenarios de incertidumbre científica. |
| 6 | Sustentabilidad. | La planificación territorial debe basarse en la integración de la equidad social, la integralidad ecológica y un modelo económico adecuado, orientado a la construcción de territorios más justos, resilientes y equilibrados. |
-

Objetivos

Son los propósitos que, enmarcados en los principios rectores, orientan las transformaciones deseadas sobre el territorio y las condiciones de vida de quienes lo habitan. Planteados a mediano y largo plazo, también permiten verificar los logros alcanzados por el Plan.

1. Promover la articulación de La Plata con los municipios de la Región Capital y el AMBA, fortaleciendo su rol como capital política, nodo de conocimiento, producción y logística, a través de infraestructuras estratégicas y políticas territoriales coordinadas.

2. Conducir el desarrollo urbano en función de las capacidades del territorio, promoviendo una urbanización integrada y equitativa, y asegurando la conservación de las áreas no urbanizables para fines productivos, ambientales o de uso público estratégico.

3. Incorporar criterios de sustentabilidad y gestión de riesgos en la planificación, promoviendo la conservación de funciones ecosistémicas, la adaptación al cambio climático y la mejora de las condiciones ambientales para el bienestar colectivo.

4. Integrar el patrimonio material e inmaterial como dimensión estructurante del territorio, promoviendo su conservación, uso social y resignificación como elemento identitario.

5. Orientar la planificación y gestión del territorio con herramientas eficaces, participación activa y articulación institucional, garantizando equidad socioespacial y sostenibilidad en las decisiones públicas.

Propósitos

Directrices

Son un conjunto de orientaciones activas para la transformación, el aprovechamiento y la protección del territorio, encauzando los objetivos del Plan. Abordan los componentes principales de la estructura territorial y urbana, guiando la intervención sobre problemas actuales, potencialidades y tendencias en curso.

1. Fortalecimiento regional: Se orienta la consolidación de la integración de La Plata con la Región Capital y el AMBA mediante la mejora continua de la conectividad, los servicios logísticos y la infraestructura regional.

2. Resiliencia ambiental: Se refuerza la capacidad adaptativa del territorio frente a riesgos ambientales, priorizando soluciones basadas en la naturaleza, la gestión de inundaciones, la protección de áreas clave y la relocalización planificada en casos críticos.

3. Ordenamiento territorial: Se define el uso del suelo conforme a su vocación ecológica, productiva y urbanística, aplicando criterios diferenciados entre áreas urbanizables y no urbanizables.

4. Estructuración Territorial: Se estructura el territorio mediante tramas funcionales y naturales que fortalecen la conectividad, aprovechando corredores existentes y articulando centralidades.

5. Multicentralidad: Se configura una red de centralidades con buena accesibilidad y diversidad de servicios, equipamientos y oportunidades, orientada a equilibrar el desarrollo urbano.

6. Fortalecimiento de la vida de barrio y promoción comunitaria: Se consolidan redes de proximidad con equipamientos y espacios públicos inclusivos, que fomentan la vida comunitaria, la cohesión social y el arraigo.

7. Desarrollo y diversificación productiva: Se impulsa una matriz productiva diversificada con base territorial, protegiendo suelos de alta aptitud y fomentando sectores estratégicos.

8. Puesta en valor del patrimonio territorial como huella y matriz de la cultura platense. Se reconoce el patrimonio material e inmaterial como estructura de sentido del territorio, promoviendo su incorporación en normativas, proyectos urbanos y políticas culturales.

9. Optimización de la movilidad: Se reorganiza el sistema de transporte para reducir la dependencia del automóvil, fortalecer un sistema troncal metropolitano y mejorar la integración interna del territorio.

10. Planificación y gestión integral del territorio: Se implementa un modelo de planificación y gestión territorial articulada y participativa, con herramientas eficaces de seguimiento, control y legitimidad.

Orientaciones

El modelo territorial deseado

El modelo territorial deseado para el partido de La Plata define una visión estratégica de largo plazo, que busca consolidar las cualidades valoradas del territorio y corregir los impactos negativos de una urbanización desordenada. Este modelo articula políticas integrales para el desarrollo sustentable, el ordenamiento del suelo y el acceso justo al hábitat, vinculando el legado histórico con los desafíos ambientales y sociales actuales.

La lógica fundacional se resignifica: su trama regular y jerarquizada constituye la base para proyectar una ciudad de cercanías, equipada, accesible y con una expansión regulada, que permita estructurar y consolidar los distintos ejes de crecimiento. Este diseño se extiende al conjunto del territorio incorporando criterios ecosistémicos, en los que los cursos de agua se integran como estructuras organizadoras y los espacios verdes responden a una lógica verde-azul.

La delimitación del suelo urbanizable y no urbanizable, la protección del cordón flori-frutihortícola, la planificación del crecimiento en función de la accesibilidad, los equipamientos y la infraestructura disponible configuran un modelo territorial más justo, sustentable y resiliente.

Justo >
Equitativo
Sustentable

Dimensión ambiental

El componente ambiental se articula en torno a tres ejes principales: la gestión hídrica integral, la protección y restauración de ecosistemas, y el fortalecimiento de una infraestructura verde conectada ecológicamente. En conjunto, estos núcleos promueven la valoración y el cuidado de los bienes naturales, reconociendo su rol estratégico en la configuración del territorio deseado.

Gestión hídrica integral

El modelo aborda el agua de manera integral, orientando las acciones a prevenir riesgos hídricos, reducir la vulnerabilidad territorial y preservar los sistemas naturales de regulación y paisaje. Los arroyos del partido se reconocen como sistemas naturales de drenaje, corredores verdes y áreas de retención hídrica, y se los articula con el tejido urbano para que sean componentes estratégicos del territorio. Esta integración supera la lógica tradicional de plazas o reservas fragmentadas, recuperando y conectando los cursos de agua para conformar una red continua, ambientalmente funcional y capaz de vincular distintas escalas territoriales.

De este modo, los cursos de agua se transforman en elementos estructurantes del paisaje urbano y pilares de un modelo territorial más resiliente y equitativo. El ordenamiento territorial incorpora áreas de retención y amortiguación de excedentes hídricos, junto con zonas de mitigación en sectores de riesgo medio y alto, tanto en áreas urbanas consolidadas como en proceso de consolidación. Además, se delimitan zonas de prohibición de ocupación en áreas no consolidadas, ya sea de uso urbano, complementario o rural, para evitar la expansión en zonas inundables.



Protección y restauración de ecosistemas

El modelo prioriza la conservación de los ecosistemas regionales existentes y la restauración de aquellos que han sufrido degradación, reconociendo su valor ambiental, social y territorial. Su preservación exige acuerdos interjurisdiccionales sostenidos en el tiempo y una planificación que los integre activamente, no como fragmentos aislados, sino como componentes esenciales del territorio.

Se reconocen como humedales protegidos el Bañado Maldonado y la Cuenca del Arroyo El Pescado —ya declarada área de conservación—, por su función clave en la regulación hídrica, el equilibrio ecológico y la mitigación del cambio climático. Para estos espacios, el modelo plantea la necesidad de planes de manejo adecuados y efectivos. Asimismo, incorpora la protección de la Isla Martín García, un territorio insular bonaerense con alto valor ambiental, histórico y simbólico, cuya conservación representa también un acto concreto de afirmación de soberanía sobre el estuario del Río de la Plata.

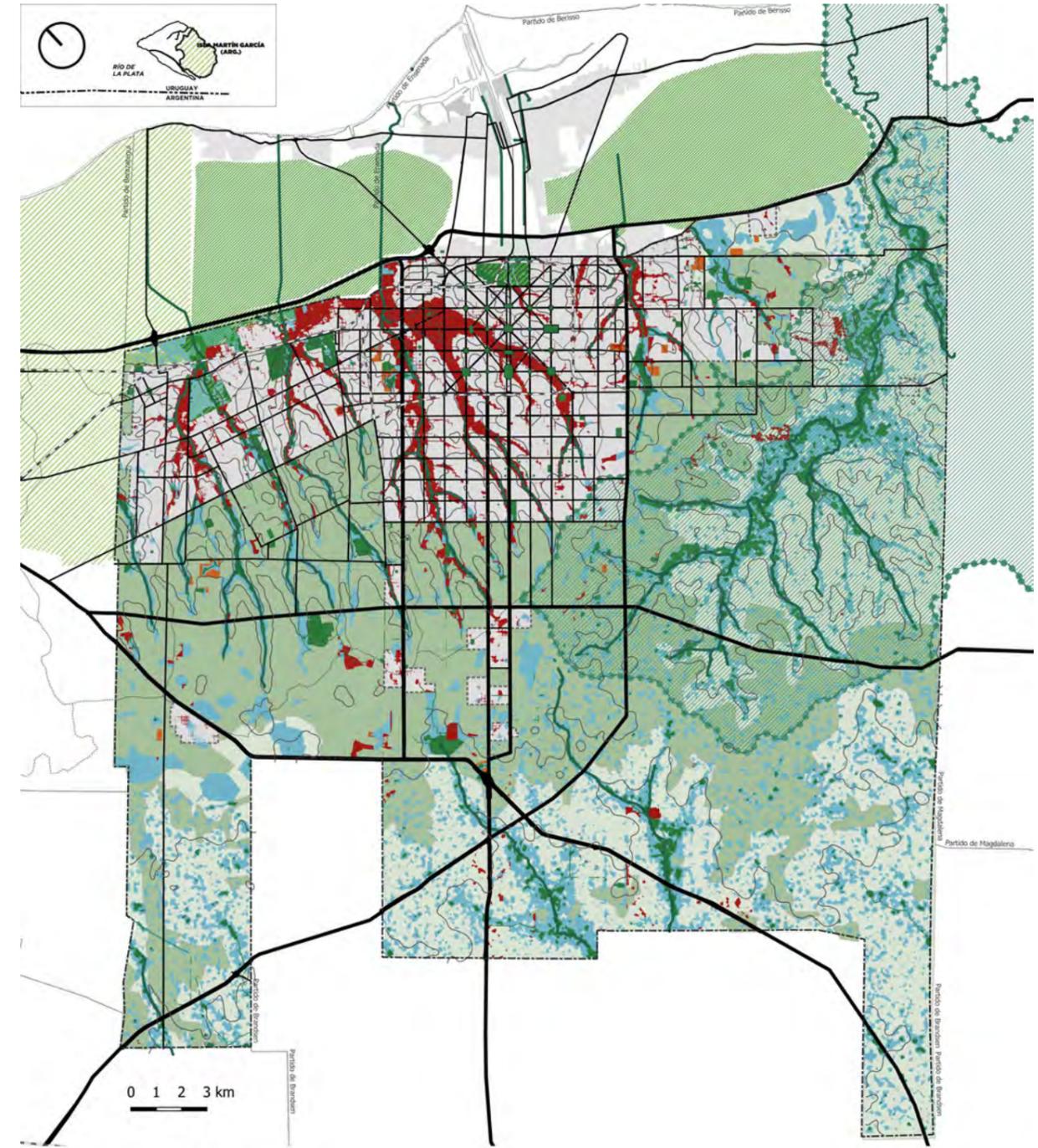
Además, el modelo pone en valor espacios de alto valor ambiental como el Parque Ecológico de Villa Elisa, el futuro Parque Ecológico del Sur en Parque Sicardi, el Parque Pereyra Iraola y el Paseo del Bosque. Se los reconoce no solo por sus atributos naturales, sino también por su integración en el entramado urbano y su potencial para actuar como nodos activos de preservación en una ciudad en transformación. Estos espacios sostienen la biodiversidad, refuerzan los equilibrios ecológicos y conectan lo ambiental con lo urbano, brindando servicios esenciales como la regulación térmica, la filtración del aire y la recreación de proximidad, fundamentales para la calidad de vida y un desarrollo verdaderamente sustentable.

Infraestructura verde y conectividad ecológica

Los espacios verdes y libres públicos se conciben como un sistema estructurante fundamental del modelo territorial, que supera la función tradicional de áreas aisladas para esparcimiento. Este sistema se articula de forma orgánica con corredores ecológicos conformados por cursos de agua, áreas rurales y el cordón verde productivo (CFFH), configurando una infraestructura verde continua y coherente, tanto en dominios públicos como privados.

Esta red favorece la conectividad ambiental, facilitando el desplazamiento y la supervivencia de especies, mejora la calidad del aire, regula el microclima local y contribuye a mitigar los efectos del cambio climático. Además, garantiza el acceso equitativo a espacios diversos para la recreación, la producción agrícola y el encuentro comunitario, promoviendo la salud, el bienestar y la cohesión social.

Finalmente, el modelo contempla la creación de ámbitos de interfase rural-urbana, espacios de transición que integran funcional y ambientalmente los bordes de la ciudad. Estos ámbitos actúan como amortiguadores ecológicos y ofrecen oportunidades para actividades productivas sustentables. También fortalecen la identidad territorial, conectando la ciudad con su entorno natural y cultural. De esta forma, la infraestructura verde se convierte en un pilar fundamental para una ciudad integrada, resiliente y en armonía con su territorio.



Mapa: Dimensión ambiental



Gestión hídrica integral.

- Áreas de mitigación y adaptación de las inundaciones
- Áreas de prohibición de la ocupación y retención
- Áreas de restricción a la ocupación

Producción y restauración de ecosistemas

- Cuenca del Arroyo El Pescado
- Protección de humedales
- Áreas de preservación ambiental
- Ámbitos de remediación ambiental

Infraestructura verde y conectividad ecológica

- Sistema de espacios verdes y libres públicos
- Suelo agrícola intensivo
- Suelo agrícola extensivo

Infraestructura verde y azul

Dimensión urbana y territorial

El componente urbano y territorial se organiza en torno a cuatro núcleos centrales: la definición de las vocaciones del territorio, la consolidación de áreas urbanas, la regulación de núcleos periféricos y enclaves, y el fortalecimiento de centralidades y servicios. En conjunto, estos ejes permiten consolidar con calidad el desarrollo urbano y acotar estratégicamente el crecimiento urbano, promover la integración socio-territorial, y garantizar un uso equilibrado y sustentable del suelo, reforzando así la estructura del territorio deseado.

Vocaciones del territorio

El modelo territorial propuesto delimita con precisión las áreas destinadas a urbanizar y aquellas que deben quedar excluidas de nuevos procesos urbanizadores. Esta definición se constituye en un criterio ordenador central para garantizar un crecimiento planificado, equitativo y sustentable. Al mismo tiempo, orienta políticas concretas para desalentar la especulación sobre suelos rurales y promover procesos de consolidación integral en sectores urbanos con déficits estructurales significativos.

Las zonas urbanizables, vinculadas a las territorialidades urbanas, se organizan en un esquema de planificación escalonada por etapas, que permite avanzar en su consolidación de manera ordenada, según el grado de urbanización alcanzado y la disponibilidad de infraestructura. En todos los casos, se asegura la provisión de redes de servicios, espacios verdes y equipamientos públicos que garanticen condiciones de vida adecuadas y sustentables.

Por su parte, las áreas no urbanizables —correspondientes a las territorialidades periurbanas y rurales— se destinan a funciones productivas, agrícolas o de resguardo ambiental. Estas zonas se incorporan al modelo mediante instrumentos específicos de conservación, que aseguran su uso sustentable frente a presiones de transformación urbana y preservan sus valores naturales, económicos y territoriales.

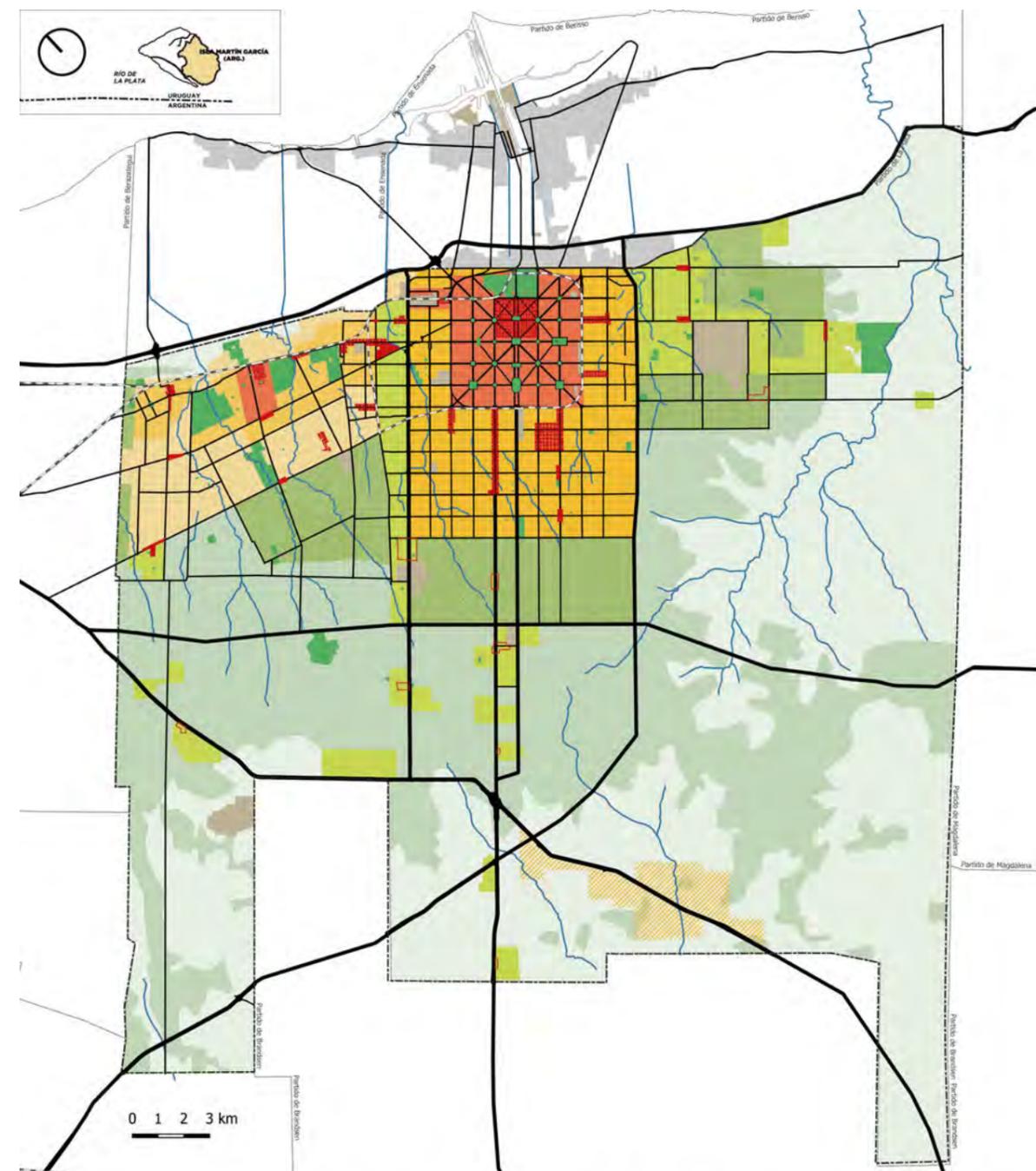
Áreas urbanas

El modelo territorial identifica sectores urbanos consolidados con valor patrimonial, como el casco fundacional de La Plata, donde la ocupación se ajusta a la infraestructura y equipamientos existentes, preservando la coherencia con el patrón urbano original y su macro trama. En igual sentido, se valorizan por el valor singular de sus paisajes urbano a los cascos de Villa Elisa, City Bell y Tolosa.

En el sector norte del partido, las áreas residenciales presentan diferentes intensidades de ocupación según el grado de consolidación de servicios básicos, equipamientos y accesibilidad. Las zonas con infraestructura limitada requieren estrategias de consolidación, mientras que las ya desarrolladas permiten una mayor diversidad funcional. En el eje de crecimiento sudeste se promueve una mayor mixtura de usos residenciales, en forma acorde a las preexistencias.

Se presta especial atención a la integración social y urbana, dado que la mayor parte de villas, asentamientos informales y otros barrios con grandes carencias en las condiciones del hábitat están dentro de los límites de la territorialidad urbana. Su incorporación efectiva al modelo demanda un proceso de urbanización, en casos excepcionales de relocalización, regularización, provisión de infraestructura, equipamientos, y la articulación de sus vínculos con la trama circundante.

Se promueven intervenciones de diseño urbano que fortalezcan la integración territorial, reorganicen el sistema de espacios verdes bajo la perspectiva de infraestructura verde-azul y desarrollen de manera integral unidades de actuación prioritaria. Estas acciones mejoran el espacio público, optimizan los sistemas de drenaje e infiltración, potencian la conectividad peatonal y ciclista, y generan ámbitos accesibles, seguros y resilientes.



Mapa: Dimensión física funcional - ámbitos dentro de las territorialidades

Territorialidad urbana

- Cascos urbanos de valor patrimonial (densidad media)
- Ensanche compacto del casco (densidad media)
- Residencial media densidad (norte)
- Residencial baja densidad (norte)
- Residencial mixto media densidad (SE)
- Grandes atractores
- Centralidades urbanas
- Sistemas de espacios verdes

Territorialidad periurbana-rural Núcleos periféricos, rurales o enclaves

- Rururbano
- Cordón flori-frutihortícola ampliado
- Rural extensivo
- Residencial exclusivo de baja densidad cerrado
- Centralidades de servicios rurales en áreas de transición

Núcleos periféricos, rurales y enclaves

El modelo territorial consolida y delimita exclusivamente los núcleos residenciales existentes en áreas extraurbanas y rurales como ámbitos confinados preexistentes y núcleos de servicios rurales, evitando la expansión dispersa y descontrolada. Esta estrategia garantiza una estructura territorial equilibrada que promueve el uso eficiente del suelo y protege las zonas no urbanizables.

En los ámbitos de interfase entre lo rural y urbano, principalmente en los ejes norte, oeste y sur del partido, se reconocen sectores periféricos con características rururbanas. Estos sectores son objeto de intervenciones integrales para asegurar condiciones de vida adecuadas y reforzar el control sobre la urbanización extensiva. Al igual que en el territorio rural, los núcleos residenciales extraurbanos y las áreas de servicios rurales permanecen confinados bajo principios de sostenibilidad, accesibilidad y provisión adecuada de infraestructura básica.

Asimismo, el modelo incorpora y regula los enclaves de urbanización cerrada de baja densidad —como el corredor de clubes de campo sobre Ruta N°2—, exigiendo mejoras significativas en seguridad, conectividad y articulación vial.

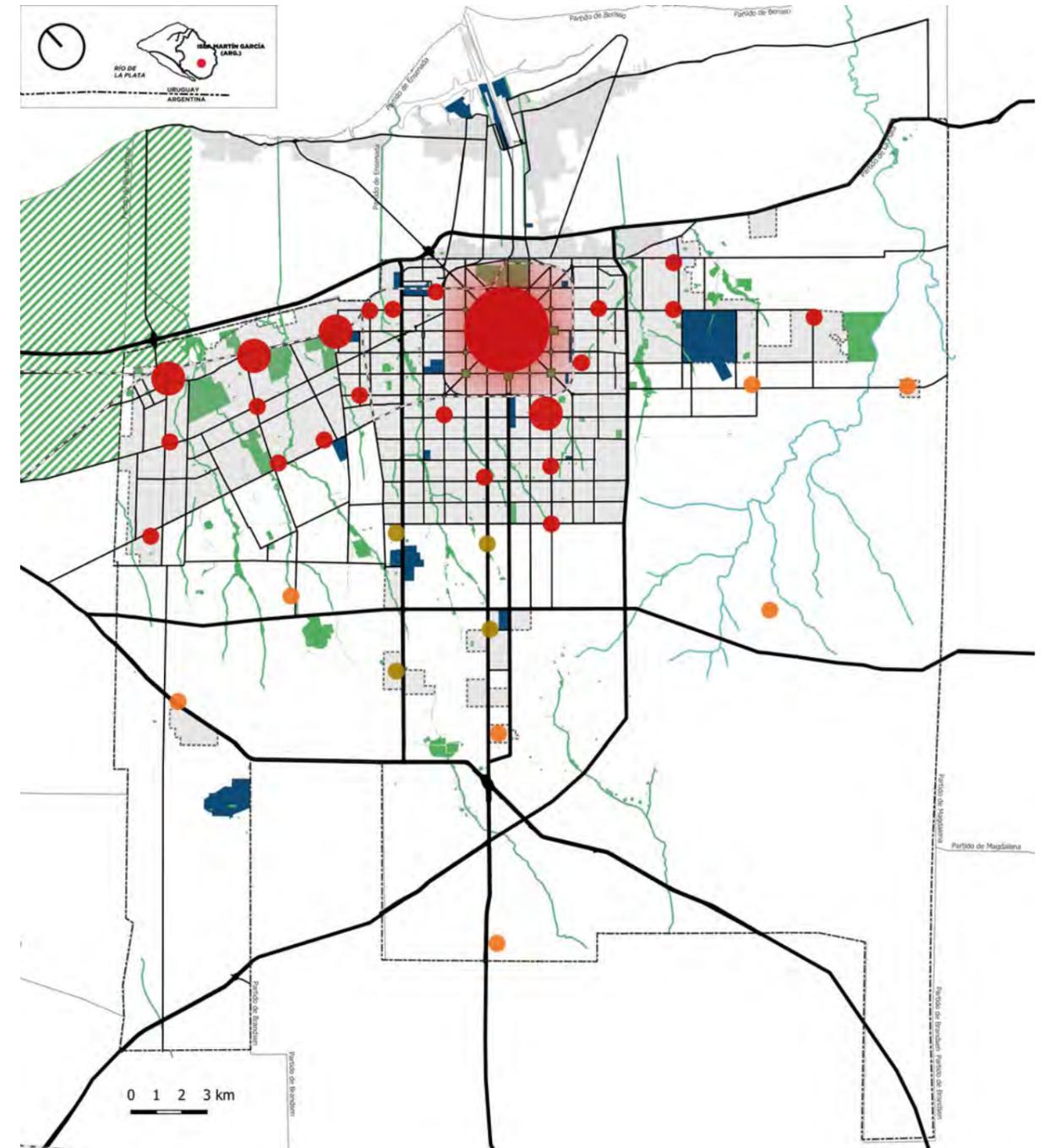
Al mismo tiempo, también promueve su integración armónica con el entorno rural y las dinámicas territoriales locales.

Centralidades y servicios

El modelo territorial se organiza mediante un sistema jerarquizado de centralidades que distribuye funciones urbanas, fortalece la proximidad en el acceso a servicios y equilibra la distribución territorial de equipamientos y servicios. Se reconoce como centralidad principal regional el centro fundacional de La Plata, complementado por un conjunto de centralidades urbanas principales y secundarias con funciones estructurantes —como City Bell, Villa Elisa, Los Hornos, Villa Elvira, San Carlos, entre otras— donde se concentran actividades urbanas de escala local y distrital.

Este sistema se articula con centros de servicios rurales —Colonia Urquiza, Arana, Etcheverry, Correas y El Peligro— que cumplen un rol clave en la organización del territorio al vincular funciones productivas, sociales y comerciales en su entorno inmediato. Del mismo modo con otros centros de servicios localizados desarrollados sobre corredores viales en entornos periurbanos o rurales, que articulan funciones residenciales, productivas y de servicios básicos, como Olmos, Melchor Romero, Abasto. Su desarrollo se encuentra condicionado por la infraestructura disponible, la accesibilidad regional y las dinámicas de transformación del suelo en tramas abiertas.

Asimismo, el modelo incorpora grandes equipamientos territoriales —como estadios, universidades, grandes establecimientos hospitalarios, aeropuertos entre otros— que, por su escala e influencia, actúan como polos de atracción. Para su adecuada integración urbana se prevén estrategias específicas orientadas a garantizar la accesibilidad, articular con la estructura general del territorio y mitigar los impactos urbanos que generan.



Mapa: Dimensión física funcional - centralidades y atractores



- Centralidad regional principal
- Centralidad urbana secundaria
- Grandes espacios verdes atractoros
- Centralidad urbana principal
- Centralidad secundaria mixta
- Grandes atractores territoriales
- Centro de servicios rurales

Estructura territorial

Dimensión de accesibilidad y movilidad

La accesibilidad constituye una dimensión estructurante del modelo territorial propuesto para el Partido de La Plata, ya que garantiza la articulación entre las distintas territorialidades, promueve una expansión ordenada y facilita el acceso equitativo a servicios, equipamientos y oportunidades.

Red vial estructurante

Se define una red vial jerarquizada, organizada en niveles regional, principal, secundario y terciario, que estructura el territorio del partido. Esta red cumple un rol clave en la articulación de las centralidades urbanas, las áreas rurales y los sectores productivos, promoviendo la integración funcional y reduciendo las desigualdades territoriales. La red regional permite la conexión con municipios vecinos y corredores metropolitanos, mientras que las redes internas fortalecen la conectividad local, especialmente en áreas de ensanche urbano y sectores con déficit de accesibilidad.

Infraestructura ferroviaria e integración multimodal

El sistema ferroviario se pone en valor como una pieza estratégica para la movilidad sostenible y la integración regional complementando el sistema de transporte público masivo automotor. Se prioriza la revalorización de líneas existentes —como las del Ferrocarril Provincial— y el fortalecimiento de servicios ferroviarios metropolitanos.

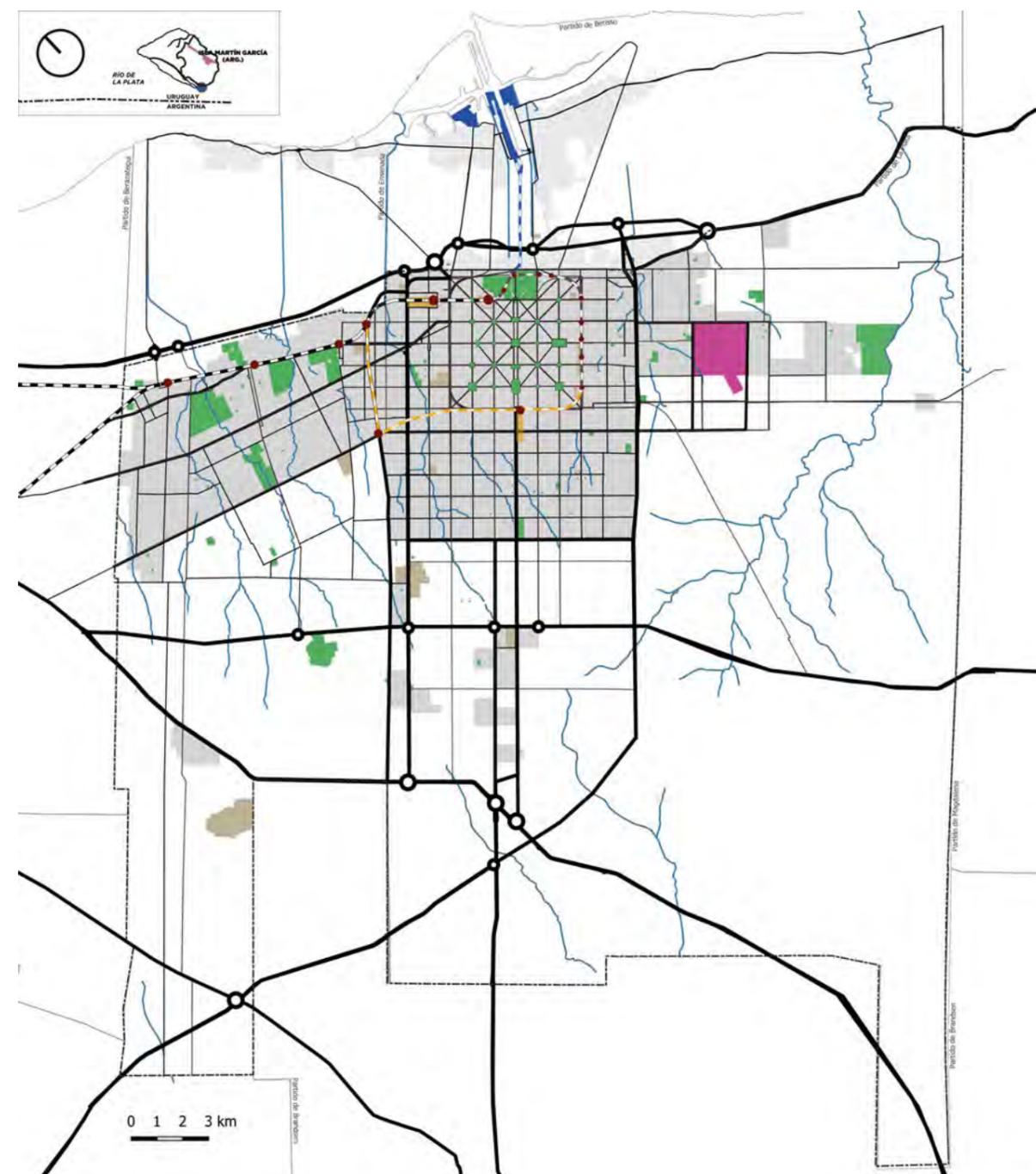
Los puntos de interconexión entre diferentes modos de transporte se proyectan como espacios de reorganización funcional del territorio favoreciendo la multimodalidad. Se localizan en áreas estratégicas para consolidar centralidades, promover el uso del transporte público, mejorar la conectividad con áreas productivas y reducir la dependencia del automóvil. La planificación de estos nodos contempla su integración con servicios de cercanía y equipamientos urbanos.

Red de movilidad activa

Se impulsa una red continua de movilidad activa, ciclovías troncales urbanas, ciclovías rurales, entre otras. Esta red busca fomentar modos de traslado sostenibles, accesibles y de bajo impacto ambiental, especialmente entre barrios, equipamientos estratégicos y sectores productivos.

Se focaliza en el completamiento de la infraestructura peatonal en torno a las centralidades barriales, periurbanas y rurales seguras y conectadas, que vincula áreas residenciales con escuelas, centros de salud, espacios públicos y nodos de servicios, promoviendo una accesibilidad de proximidad, inclusiva y cotidiana.

Movilidad sustentable



Mapa: Dimensión físico funcional - accesibilidad y movilidad



Dimensión física funcional | Accesibilidad y movilidad

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| — Vías regionales | ● Estaciones de ferrocarril |
| — Vías principales urbanas | ■ Estaciones multimodales |
| · · · · · Ferrocarril Roca | ■ Puerto |
| · · · · · Tren Universitario | ■ Aeropuerto |
| · · · · · Ferrocarril de carga | ■ Grandes equipamientos |
| · · · · · Ferrocarril proyecto | ■ Territorialidad urbana |
| | ■ Ocupación en Berisso y Ensenada |
| | — Cursos de agua |

Dimensión productiva

El modelo territorial deseado para el Partido de La Plata incorpora y promueve condiciones para consolidar una matriz productiva diversificada, sustentable y territorialmente integrada. Esta matriz articula sectores primarios, industriales, logísticos, comerciales y de innovación, reconociendo sus condiciones específicas, su potencial de transformación y su importancia para el desarrollo económico y social del distrito.

Áreas productivas de base territorial

Se reconoce y preserva como área no urbanizable, por su valor estratégico, el cordón florifrutihortícola del periurbano platense. Esta área constituye un enclave productivo intensivo de gran relevancia en términos de soberanía alimentaria, identidad local, empleo rural y protección ambiental. Asimismo, se define el corredor agroindustrial sobre la Ruta Provincial 36, entre las avenidas 520 y 90, como un eje clave para la articulación territorial de actividades agrícolas, de transformación y servicios logísticos, consolidando su rol como espacio de producción con base territorial.

Corredores y áreas de servicios industriales y logísticos

Se potencian corredores de infraestructura industrial y logística, especialmente sobre las avenidas 520 y 90, con capacidad para consolidar un sistema integrado de servicios de apoyo a la producción y al transporte.

Se prevé el fortalecimiento de los parques industriales existentes —como los de Abasto y Ruta 2— y la localización planificada de nuevos sectores en el área rural, promoviendo su articulación con la red vial y ferroviaria regional.

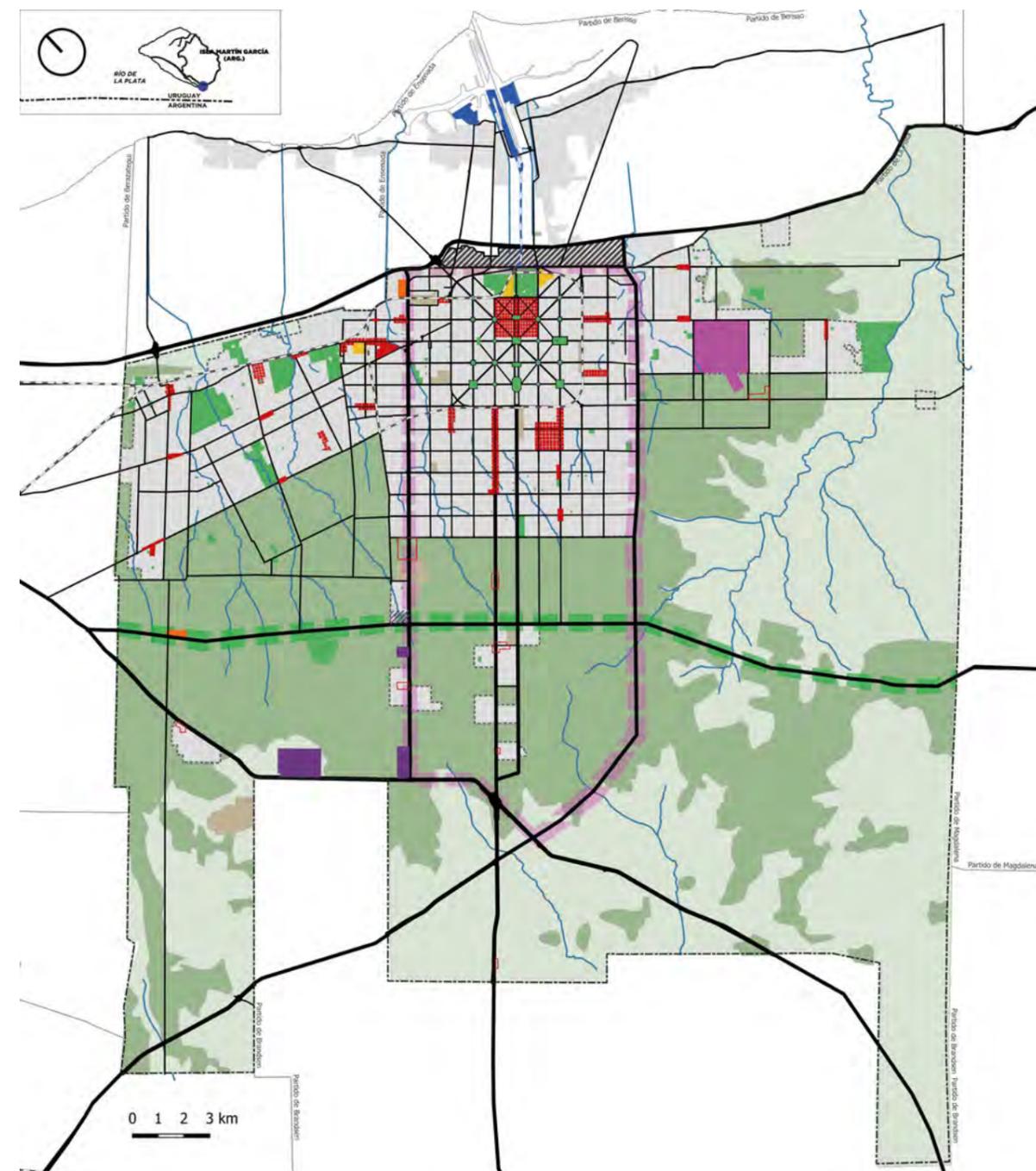
Economía del conocimiento e innovación.

El modelo impulsa la consolidación de nodos y áreas destinadas a la innovación tecnológica, donde se proyecta una red de enclaves de investigación, desarrollo y producción tecnológica. Esta estrategia refuerza la base científico-tecnológica local, vinculada a universidades, centros de investigación y empresas de base territorial, promoviendo la transferencia de conocimiento y su integración al sistema productivo del partido.

Nodos comerciales en centralidades y Área de innovación Región Capital.

Se promueven nodos comerciales de proximidad en cada centralidad urbana del partido, con el objetivo de fortalecer economías locales, generar empleo y facilitar el acceso a bienes y servicios.

Además, se proyecta un área de Innovación de alcance regional en el límite entre La Plata, Berisso y Ensenada, como ámbito estratégico para la articulación de funciones productivas, logísticas y tecnológicas, con fuerte proyección en el desarrollo económico y territorial de la Región Capital.



Dimensión productiva

Áreas productivas de base territorial.

- Cordón flori-frutihortícola ampliado
- Rural extensivo
- Corredor agroindustrial

Actividades comerciales

- Centralidades urbanas
- Centralidades de servicios rurales y en áreas de transición
- Mercado regional
- Grandes equipamientos

Corredor y áreas de servicios industriales y logísticos.

- Parque Industrial
- Proyecto Parque Industrial
- Corredor de logística y servicios industriales
- Nodo logístico
- Puerto

Economía de conocimiento e innovación

- Área de innovación Región Capital
- Enclaves de investigación y desarrollo

Desarrollo productivo

Modelo deseado >

El modelo deseado plantea una transformación estructural del territorio, orientada a revertir la fragmentación, la expansión desordenada y la degradación ambiental, a partir de una mirada estratégica sobre su rol en el sistema metropolitano. Recupera la lógica fundacional como base para proyectar una ciudad de cercanías, con servicios, equipamiento y movilidad adecuados, y con una expansión regulada que consolide los distintos ejes de crecimiento. Establece límites precisos al suelo urbanizable, protege las áreas ambientalmente frágiles y prioriza la consolidación de centralidades con servicios de proximidad.

La estructura territorial se apoya en un sistema verde-azul conformado por cursos de agua, espacios públicos y reservas naturales, y en una red vial jerarquizada que articula sectores urbanos, periurbanos y rurales. Se prevén intervenciones específicas en núcleos periféricos y barrios populares para integrarlos funcional y ambientalmente.

El modelo promueve una gestión hídrica integral, la protección de humedales y ecosistemas, y la preservación del cordón frutihortícola como área no urbanizable. A su vez, fortalece corredores logísticos, áreas industriales y espacios de innovación tecnológica, promoviendo una matriz productiva diversificada. También impulsa una red de movilidad multimodal que mejore la accesibilidad y reduzca las desigualdades territoriales.

Su concreción requiere reforzar las capacidades públicas de planificación y gestión, establecer reglas claras para el uso y transformación del suelo, y ordenar el crecimiento urbano según criterios de equidad y sostenibilidad.

A partir de esta definición estructural, la etapa siguiente exige identificar estrategias, programas y proyectos para su desarrollo, con una visión integral que articule actores, recursos e instrumentos de intervención.

Subsistema urbano

Áreas Urbanas y Rururbanas

- Cascos urbanos de valor patrimonial
- Ensanche compacto del casco
- Residencial media densidad (norte)
- Residencial baja densidad (norte)
- Residencial mixto media densidad (SE)

Núcleos Periféricos rurales o enclaves

- Rururbano
- Residencial exclusivo de baja densidad cerrado

Centralidades y atractores

- Centralidades urbanas
- Centralidades de servicios rurales y en áreas de transición
- Grandes atractores territoriales

Subsistema productivo

Áreas productivas de base territorial

- Cordón flori-frutihortícola ampliado
- Rural extensivo
- Corredor agroindustrial

Corredores y áreas de servicios industriales y logísticos

- Corredor de logística y servicios industriales
- Parque industrial
- Proyecto Parque Industrial

Economía de crecimiento e innovación

- Enclaves de investigación y desarrollo
- Área de innovación Region Capital

Subsistema para la movilidad

- Red vial regional
- Red vial principal
- Red vial secundaria
- Líneas ferroviarias metropolitanas

Subsistema ambiental

Gestión hídrica integral

- Áreas de mitigación y adaptación de las inundaciones
- Áreas de prohibición de la ocupación y retención
- Áreas de restricción a la ocupación

Infraestructura verde y conectividad ecológica

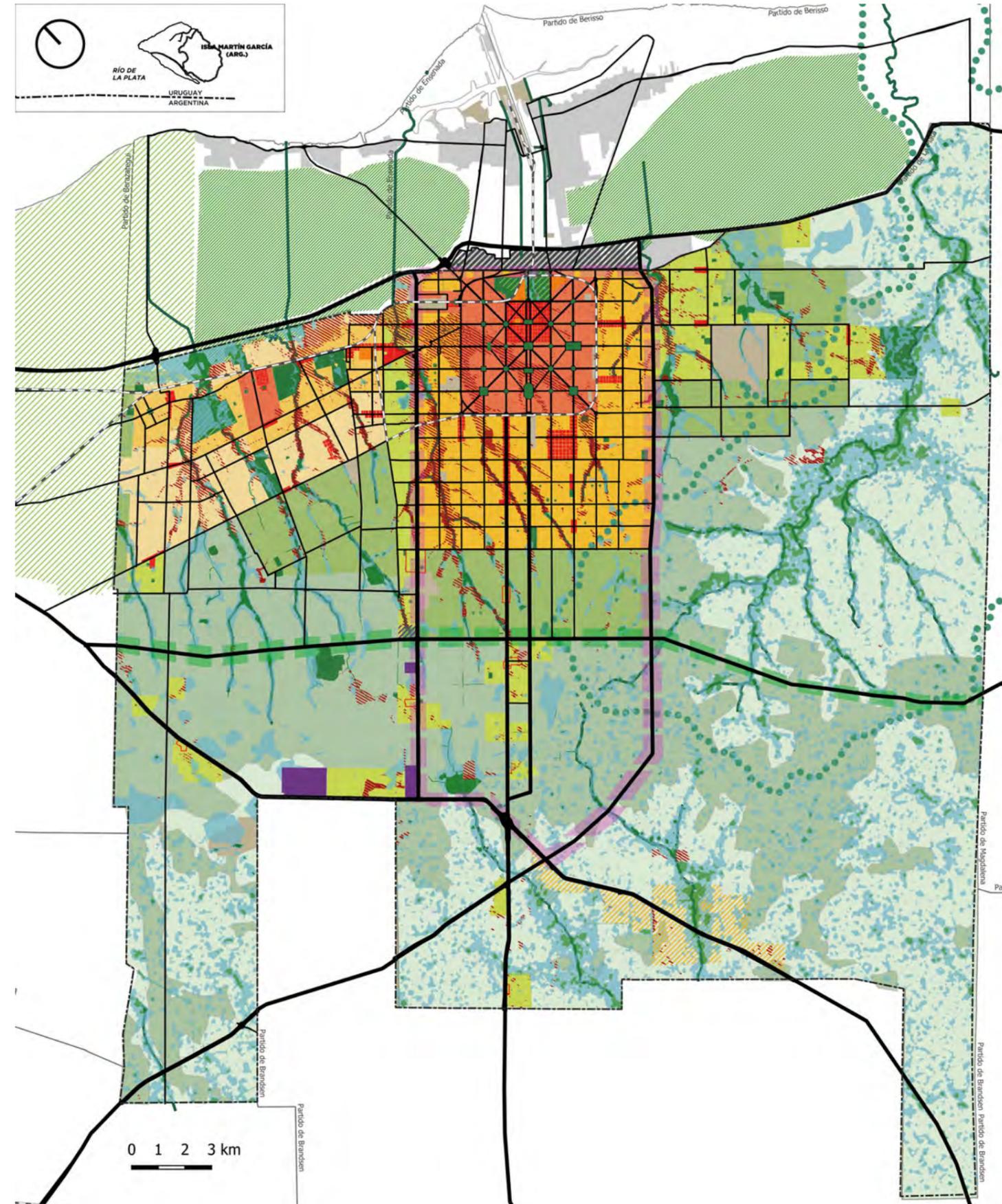
- Sistema de espacios verdes

Protección y restauración de ecosistemas

- Cuenca del arroyo El Pescado
- Humedales
- Otras áreas de preservación ambiental

Subsistema para la movilidad

- Partido de La Plata
- Partidos limítrofes
- Cursos de agua
- Ocupación en Berisso y Ensenada



Poner en marcha **el plan**

¿Qué estrategias y reglas definen el rumbo?

*¿Y qué decisiones y herramientas nos permiten cambiarlo?
Gobernar el territorio es más que proyectar: es poner en marcha
decisiones que organizan lo que se puede hacer y lo que no, lo
que debe protegerse y lo que puede transformarse. Para que el
Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Plata no quede
solo en el diagnóstico ni en la intención, se necesita un nuevo
marco normativo y capacidad real de gestión.*

Estrategias territoriales y programas prioritarios

Intervenir desde ahora es la única forma de frenar un modelo de ciudad injusto y construir otro que ponga en el centro a quienes lo habitan. Las estrategias, programas y proyectos constituyen el vínculo entre las propuestas generales del plan y las transformaciones concretas en el territorio.

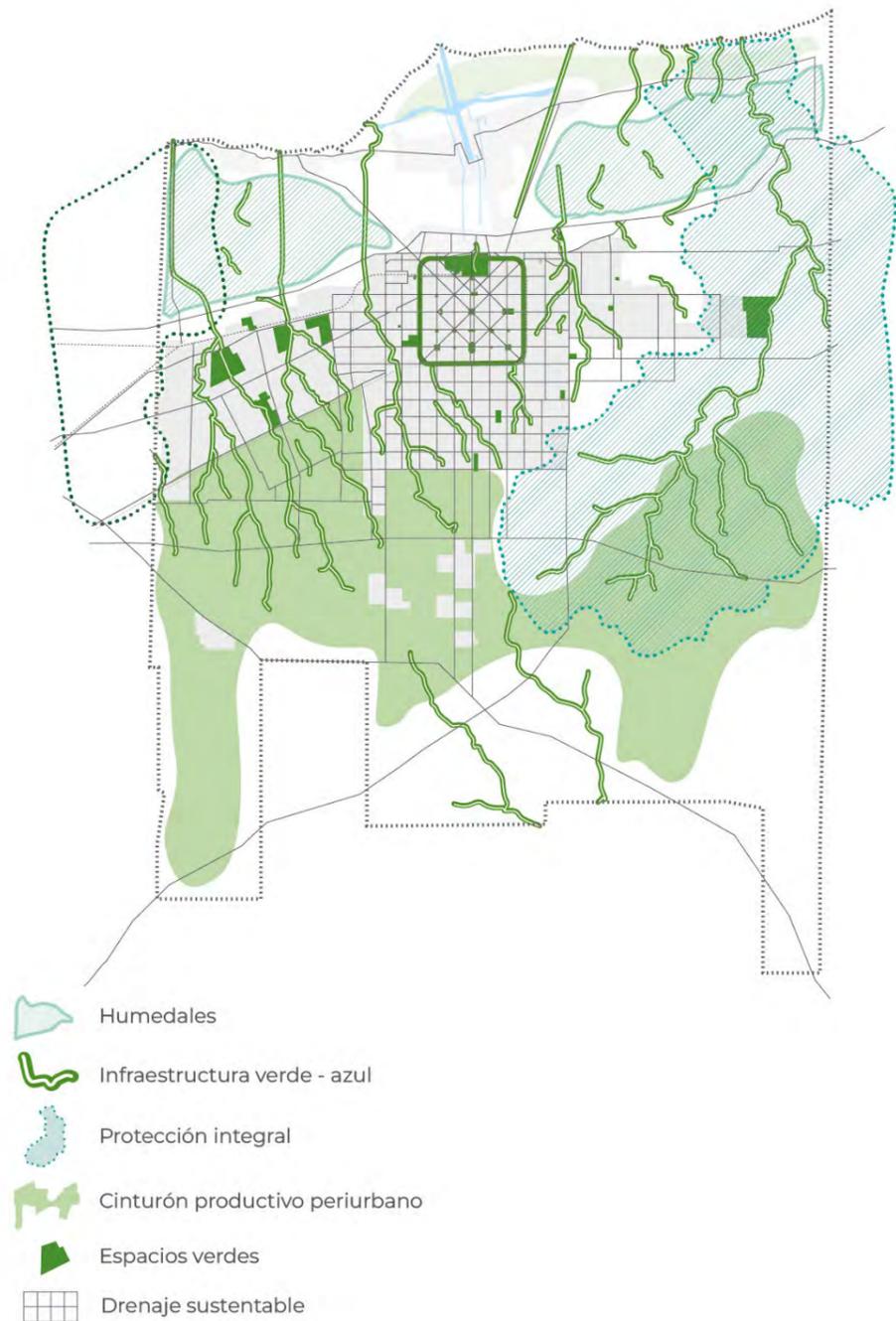


Figura 9

Fuente: Elaboración Propia

Estrategia 1:

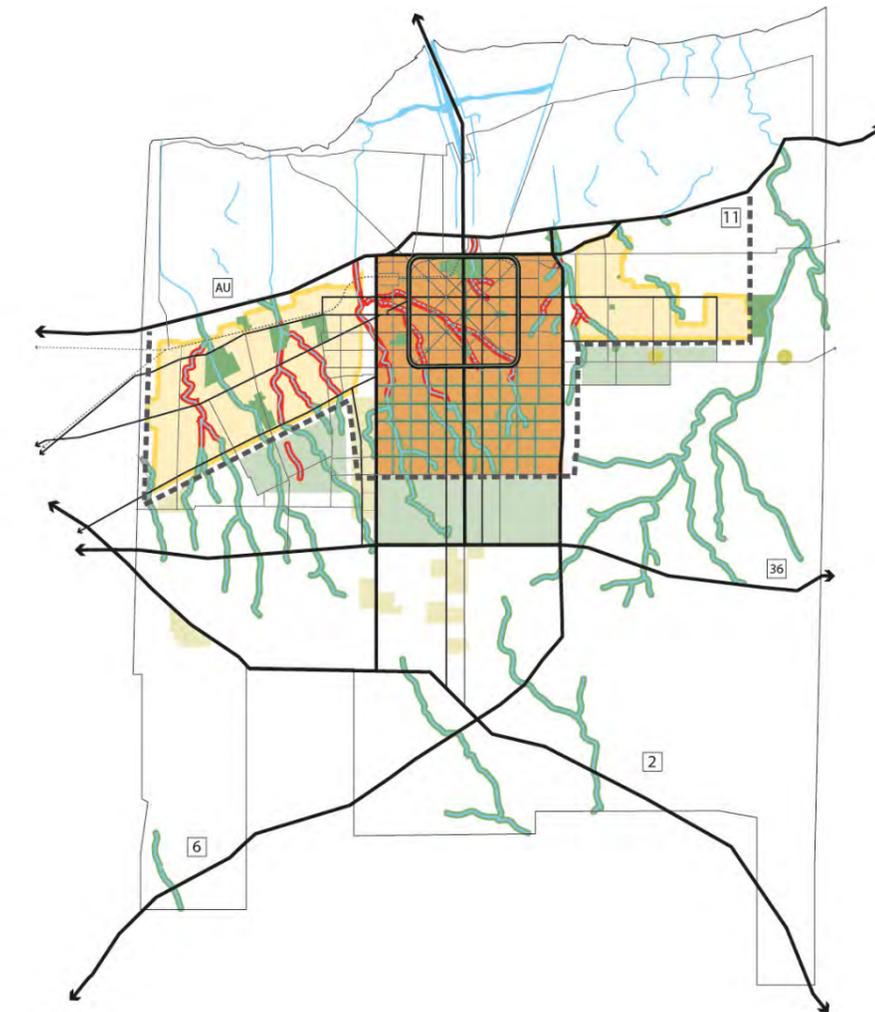
Restauración ecológica, regulación hidrológica y valorización del paisaje

Esta estrategia tiene como objetivo recuperar y fortalecer la funcionalidad ecosistémica e hidrológica de los cuerpos de agua, humedales, paisajes y sistemas de drenaje, mediante intervenciones integrales que reconozcan su rol estructurante en la matriz territorial.

Se prioriza la recuperación de procesos naturales que regulan el ciclo hídrico, la biodiversidad y el equilibrio ambiental, tanto en áreas urbanas como rurales, para aumentar la resiliencia del territorio frente a amenazas como inundaciones y degradación ambiental.

Programas prioritarios:

- Restauración Ecológica y Valorización de Sistemas Naturales del Gran La Plata.
- Sistema integral de mitigación de riesgos en áreas urbanas.
- Reconversión hacia un sistema de drenajes sustentables.
- Protección y manejo integral del humedal El Pescado.
- Consolidación de la infraestructura verde urbana.
- Ordenamiento ambiental de áreas protegidas.
- Plan de recuperación y reconversión de cavas.



-  Ensanche y reestructuración del casco fundacional
-  Consolidación de los ejes de crecimiento: (provisión de infraestructura básica, incorporación de equipamientos urbanos estratégicos y la conformación de un sistema continuo de espacios públicos)
-  Consolidación y completamiento de núcleos urbanos y periféricos
-  Interfase rururbana

Figura 10

Fuente: Elaboración Propia

Estrategia 2:

Consolidación del modelo de ciudad compacta

Esta estrategia tiene como objetivo consolidar una ciudad compacta, accesible y sustentable, que funcione dentro de límites territoriales claramente definidos y estratégicamente planificados. Se prioriza la cualificación del espacio público y del tejido urbano existente con intervenciones de diseño urbano, promoviendo su articulación con las dinámicas urbanas y regionales para fortalecer la cohesión territorial.

Para ello, se propone transformar el sistema urbano mediante el ensanche del casco fundacional, la consolidación de ejes de crecimiento y bordes urbanos, y la reorganización del territorio sobre una red jerarquizada de centralidades interconectadas, que permitan distribuir equitativamente servicios, actividades y equipamientos, potenciando la integración funcional y social.

Programas prioritarios:

- Ensanche del casco fundacional con criterios de mixtura y densificación sustentable
- Ordenamiento del área central de la ciudad capital
- Integración de bordes en el anillo circunvalar fundacional
- Completamiento y consolidación de ejes de expansión urbana con matriz verde
- Integración socio-urbana de villas y asentamientos en condiciones de peligrosidad por inundaciones
- Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios
- Completamiento infraestructura de servicios básicos y equipamientos de proximidad
- Consolidación de centralidades existentes
- Fortalecimiento de nuevas centralidades emergentes
- Revitalización de sectores urbanos subutilizados o degradados.
- Generación y consolidación de espacios públicos estructurantes del sistema urbano
- Intervenciones integrales en el tejido urbano a consolidar
- Mejoramiento y cualificación del sistema de espacios públicos de la ciudad capital.
- Mejoramiento y cualificación del sistema de espacios públicos del ensanche del casco
- Mejoramiento y cualificación del sistema de espacios públicos de los ejes de crecimiento.

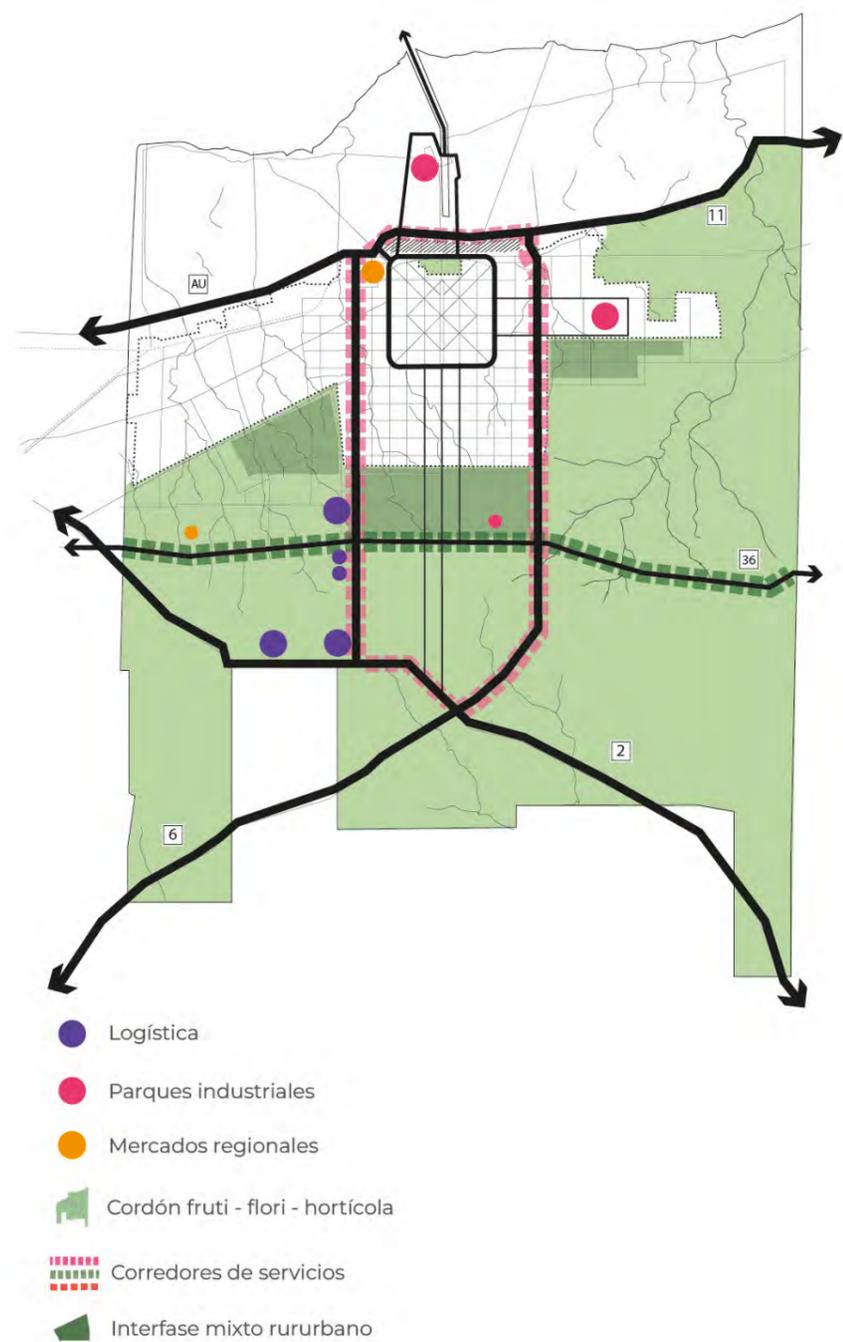


Figura 11

Fuente: Elaboración Propia

Estrategia 3:

Integración territorial de la matriz productiva

Esta estrategia busca mejorar la configuración territorial para facilitar el desarrollo sustentable de actividades productivas diversas —industriales, comerciales, de servicios, flori-frutihortícolas y otras afines— en ámbitos urbanos, periurbanos y rurales.

Para ello, promueve la provisión de infraestructura adecuada, la accesibilidad logística, la localización estratégica y el equilibrio con los sistemas urbanos y ambientales, asegurando la integración regional y la protección de funciones productivas y ecológicas.

Programas prioritarios:

- Ordenamiento y articulación regional de Áreas Productivas.
- Conformación y desarrollo de un parque agrario
- Gestión sustentable del agua para usos productivos en el borde periurbano .
- Creación de áreas para usos industriales, logísticos y tecnológicos.
- Desarrollo de una plataforma logística regional sustentable.
- Reconversión de usos industriales obsoletos o en conflicto con el entorno urbano consolidado.

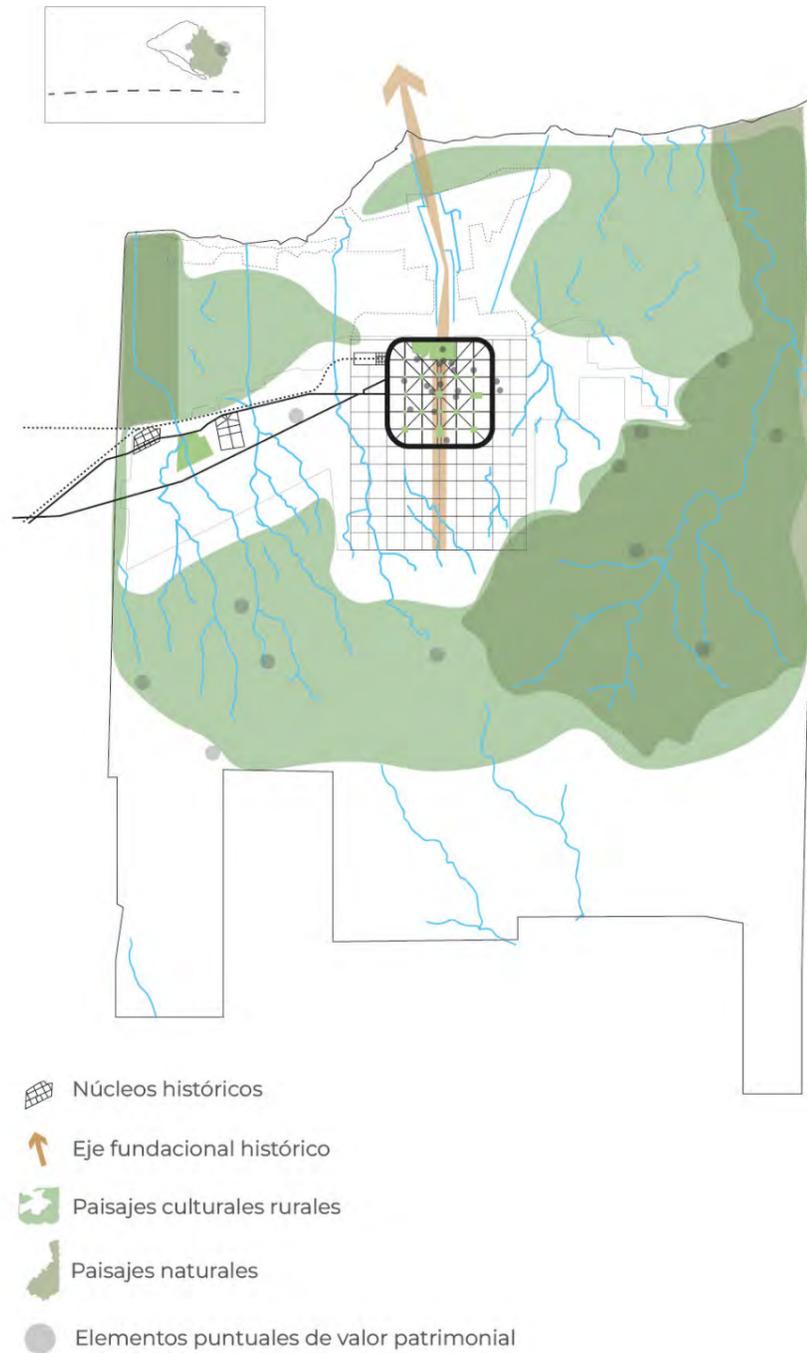


Figura 12

Fuente: Elaboración Propia

Estrategia 4:

Valorización patrimonial, promoción cultural y consolidación de la capitalidad institucional

Esta estrategia tiene como objetivo reconocer, proteger y activar los valores patrimoniales, culturales e institucionales del territorio, promoviendo su integración a la vida urbana y su proyección metropolitana. Se prioriza la apropiación social de estos valores para fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia.

Para ello, se impulsan acciones orientadas a conservar y poner en valor sitios y áreas patrimoniales estratégicas, vincular los recursos culturales con los espacios públicos y urbanos, y fortalecer las funciones de capitalidad institucional en nodos urbanos clave.

Programas prioritarios:

- Protección y proyecto del paisaje urbano histórico (PUH).
- Promoción de la identidad cultural y proyección provincial de la capitalidad institucional.
- Reconocimiento, protección y activación del patrimonio territorial.

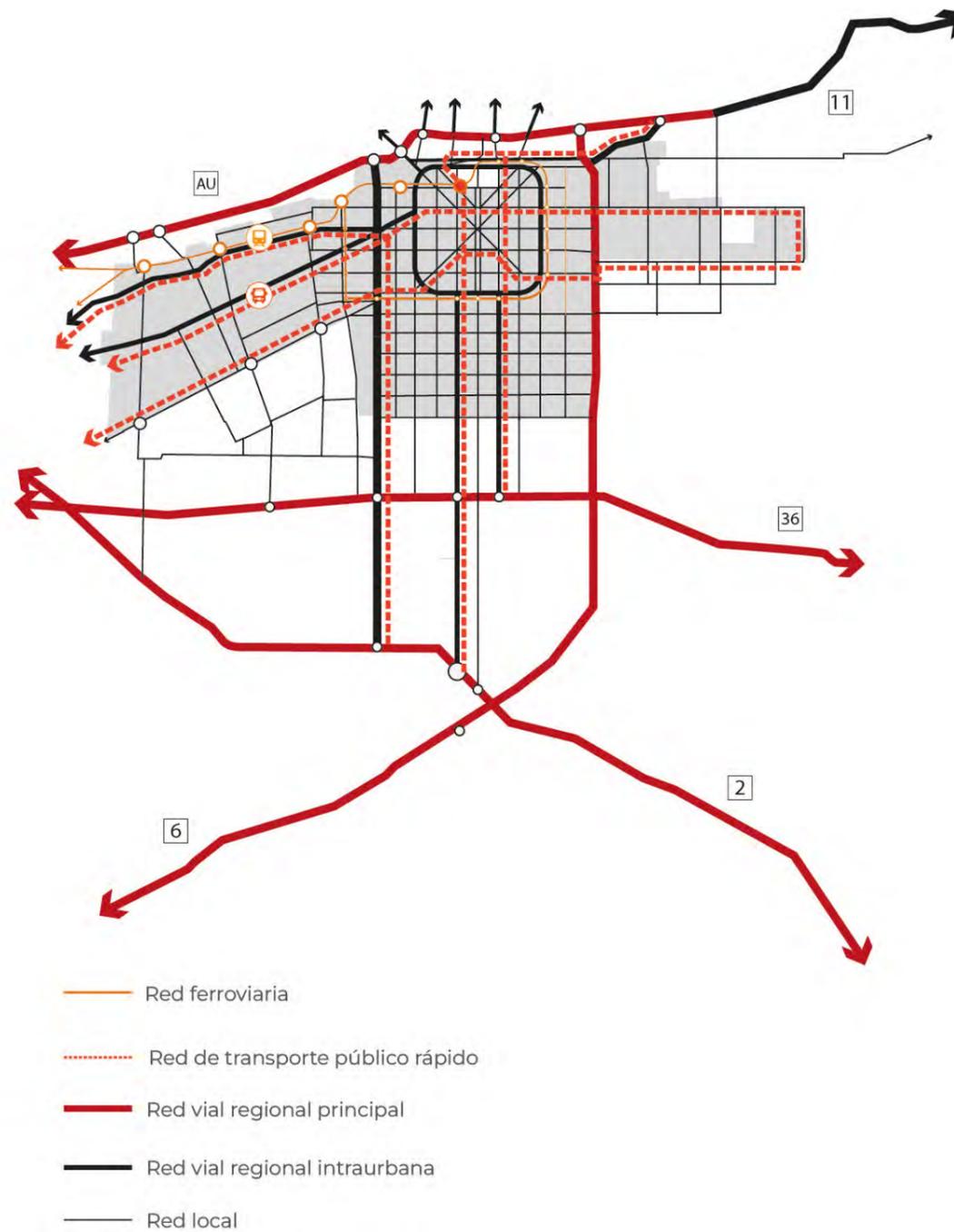


Figura 13

Fuente: Elaboración Propia

Estrategia 5:

Estructuración de un sistema de movilidad multimodal integrado y sustentable

Esta estrategia busca mejorar la movilidad cotidiana de las personas y mercancías, garantizando el acceso equitativo a las oportunidades de la ciudad, reduciendo el impacto ambiental, la siniestralidad vial y la congestión vehicular.

Para ello, se promueve la articulación de diferentes modos de transporte, priorizando alternativas sustentables y de bajo impacto. Se plantea mejorar la conectividad intraurbana e intermunicipal, fortalecer la infraestructura de movilidad activa, optimizar los nodos de intercambio y garantizar condiciones de accesibilidad universal.

Programas prioritarios:

- Ente coordinador del transporte de la región capital
- Estructuración de la red vial para la integración regional
- Jerarquización y completamiento de la red vial estructurante intraurbana
- Completamiento de la red vial complementaria
- Mejoramiento de la conectividad para la producción periurbana y rural
- Desarrollo de un sistema multimodal de transporte público masivo
- Desarrollo e integración de una red de infraestructuras para la movilidad activa a nivel de partido.
- Reducción de la conflictividad vial y uso racional del automóvil particular
- Observatorio de la movilidad del partido de La Plata
- Reorganización del sistema de estacionamiento



Estrategia 6:

Fortalecimiento de la gestión territorial

Esta estrategia busca fortalecer las capacidades institucionales, técnicas y operativas del gobierno municipal para planificar, gestionar y controlar el desarrollo territorial de manera integra y sostenida en el tiempo.

Para ello se propone la formulación e implementación de instrumentos de gestión, financiando para el desarrollo territorial integral.

Programas prioritarios:

- Ente municipal de desarrollo urbano.
- Adquisición y gestión territorial de bordes de cursos de agua como infraestructura verde-azul.
- Código de ordenamiento territorial.
- Tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares.
- Control urbanístico y territorial.
- Gestión integral del territorio.

Programas y proyectos ya priorizados: intervenir para transformar

Los programas organizan un conjunto de proyectos con un objetivo común, generando sinergias para abordar problemas específicos y avanzar hacia el modelo territorial deseado. Los proyectos, a su vez, son intervenciones puntuales que permiten operativizar los programas y llevar sus lineamientos a la práctica en el mediano y largo plazo.

En esta etapa inicial se definió una serie de programas y proyectos prioritarios cuya ejecución no puede postergarse. Ello apunta a la intervención en cuestiones como barrios sin servicios, loteos ilegales, zonas con riesgo de inundación, desigualdades territoriales profundas.

Su pronta implementación responde a la urgencia de intervenir sobre situaciones críticas que podrían desviar los propósitos generales del plan, pero también a la necesidad de generar condiciones habilitantes, fortalecer la gobernabilidad del proceso y consolidar su legitimidad social e institucional.

Activarlos anticipadamente, apuntando a efectos sinérgicos entre ellos, permite visibilizar los objetivos estratégicos del plan, comprometer a los actores involucrados y construir confianza en su viabilidad.

Intervención > Proyectos

1	Loteos ilegales e irregulares.	Programa de tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares, aborda integralmente la problemática de los loteos y proyectos de loteos existentes que tienden a una urbanización dispersa, sin servicios y fragmentada.
2	Régimen de control, fiscalización y sanción	Establece reglas claras de prevención, control y sanción, para frenar desarrollos no planificados y prevenir nuevas transgresiones.
3	Integración social y urbana.	Programa de integración social y urbana en asentamientos con peligrosidad a inundaciones, que atiende urgencias socio ambientales que comprometen derechos fundamentales y exigen intervenciones inmediatas en tanto las personas y los bienes corren riesgos.
4	Consolidación urbana.	Programa de consolidación urbana a través de redes de infraestructura básica y equipamientos, Desarrolla obras de agua, cloacas y mejoramiento del equipamiento escolar en sectores que requieren consolidación y reestructuración.
5	Manejo ambiental cuenca del Arroyo El Pescado.	Plan Manejo ambiental cuenca del Arroyo El Pescado, que se propone para garantizar la conservación integral del ecosistema del arroyo y su cuenca, promoviendo la gestión sustentable del territorio, la protección de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales, y la regulación de las actividades.

Programa de tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares

Problema a abordar

La expansión de más de 450 loteos ilegales e irregulares en el Partido de La Plata tiene múltiples causas interrelacionadas. La aplicación de ordenanzas sin aprobación provincial, en un contexto de débil fiscalización y control municipal, facilitó su desarrollo y promovió la urbanización en áreas no habilitadas, sin posibilidad de realizar la subdivisión conforme a la normativa vigente. La presión del mercado inmobiliario, en un contexto de fuerte especulación y valorización desigual del suelo, impulsó la subdivisión en áreas rurales y periurbanas. A esto se suma la débil implementación de la Ley 14.449, que limitó la generación de suelo regulado y accesible para sectores populares.

Las consecuencias son de alto impacto territorial, social y ambiental. Se comprometieron más de 3.349 hectáreas, muchas de ellas localizadas en zonas ambientalmente sensibles o con riesgo de inundación. En su mayor parte configuran urbanizaciones dispersas, sin servicios básicos ni la realización de las cesiones obligatorias de espacio público y para equipamientos. Estas dinámicas generaron el desplazamiento de actividades productivas, especialmente del cinturón frutihortícola, tensionaron el uso del suelo rural, profundizaron la fragmentación territorial, la inseguridad jurídica y la segregación socioespacial, y agravaron los procesos de degradación ambiental y pérdida de sostenibilidad.

Objetivos

General

Diseñar herramientas para el tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares, diferenciando según su tipo de irregularidad, nivel de consolidación, localización y riesgo, con el fin de establecer condiciones obligatorias de adecuación y garantizar el ordenamiento urbano.

Específicos

- Favorecer la integración territorial y social con criterios ambientales.

- Contener la expansión urbana sobre áreas no aptas y prevenir riesgos naturales, protegiendo funciones ecosistémicas.
- Recuperar bienes comunes naturales y promover procesos de regeneración ambiental.
- Reestructurar loteos existentes garantizando condiciones urbanas, ambientales y de habitabilidad adecuadas.
- Asegurar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la urbanización, determinando y exigiendo el cumplimiento de cargas públicas y pago de plusvalía.

Líneas de acción

1- Establecimiento de un régimen para el tratamiento administrativo que regule: Uso, ocupación y subdivisión en los casos que corresponda. Obligaciones, condiciones y requisitos ambientales y urbano territoriales.

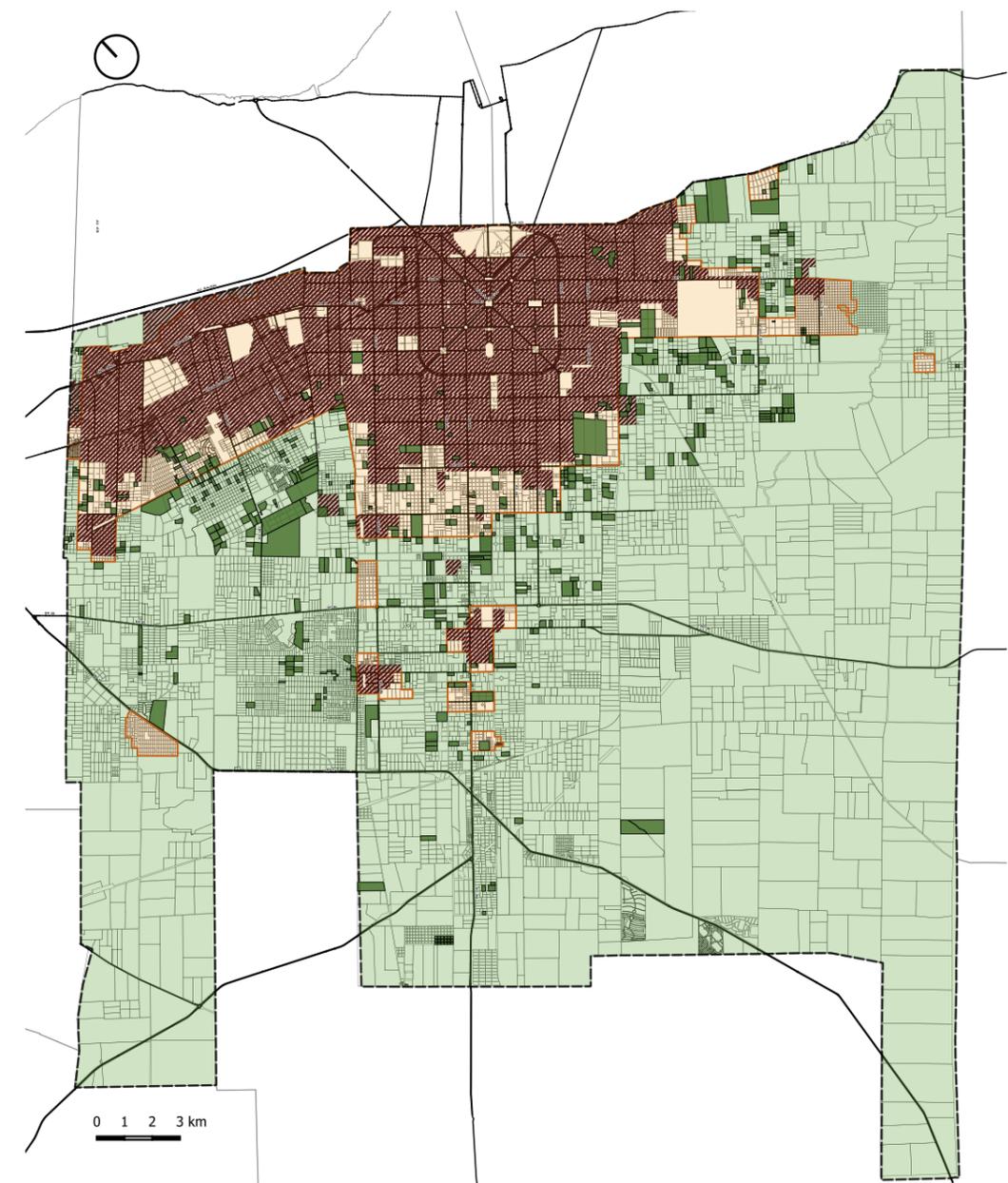
- 2- Régimen de prevención, fiscalización y sanción.
- 3- Medidas de comunicación y asistencia.
- 4- Diseño de dispositivos, la implementación.

Implementación y seguimiento

Se diseñó un conjunto de dispositivos para la implementación del programa, como fichas de evaluación y obligaciones y condiciones, un sistema para la notificación y seguimiento de los casos, y un sistema de indicadores.

Resultados esperados

- 1- Achicar el impacto de los loteos y proyectos de loteos (de más de 3379 ha a 1596 ha).
- 2- Mitigación en loteos con peligrosidad alta y media (116 loteos).
- 3- Revisión y paralización de proyectos de loteos en áreas con peligrosidad media/alta (138 loteos).
- 4- Aumento de actuaciones de control e intervención sobre loteos ilegales e irregulares.



PLANO 10 | LOTEOS Y PROYECTOS DE LOTEOS INCLUIDOS EN EL PROGRAMA

- Zona Especial de Territorialidad Urbana
- Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural
- Área Urbana Vigente (Ordenanza 10.703)
- Loteos y proyectos de loteos ilegales e irregulares



Programa de integración social y urbana en villas y asentamientos con peligrosidad a inundaciones

Problema a abordar

En el partido de La Plata, 78 villas y asentamientos se localizan en zonas que presentan alta peligrosidad a inundaciones: márgenes de arroyos, áreas bajas y/o suelos anegables. La exposición al riesgo hídrico vulnera derechos fundamentales y profundiza las inequidades socio-territoriales.

3.308 familias viven en los polígonos, que comprenden una superficie de 153 hectáreas de superficie, en condiciones de informalidad urbana, precariedad habitacional y sin acceso pleno a servicios básicos sobre, o en torno a zonas de máxima peligrosidad. Las cuencas más afectadas son la del Maldonado y del Gato.

Objetivos

General

Mejorar integralmente las condiciones urbanas de villas, asentamientos localizados en zonas de máxima peligrosidad a inundaciones, articulando intervenciones físicas, sociales y socio-productivas que promuevan la integración territorial, la equidad urbana y la regularización progresiva de derechos y obligaciones.

- Ejecutar proyectos urbanísticos con soluciones habitacionales, servicios, infraestructura, conectividad, movilidad, y espacios públicos.
- Realizar obras y mejoras que garanticen esas condiciones urbanas y ambientales.
- Aplicar medidas estructurales y no estructurales para mitigar riesgos hídricos.
- Relocalizar cuando no pueda garantizarse seguridad y habitabilidad por riesgo social, hidráulico o ambiental, en base a lo normado por el artículo 29° de la Ley 14449
- Involucrar a las comunidades en la definición y ejecución de las intervenciones.
- Coordinar acciones con organismos provinciales y nacionales para sostener intervenciones de mediano y largo plazo.

Específicos

- Priorizar asentamientos expuestos a máxima peligrosidad a inundaciones, según criterios de vulnerabilidad del Plan de Ordenamiento.

Líneas de acción

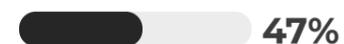
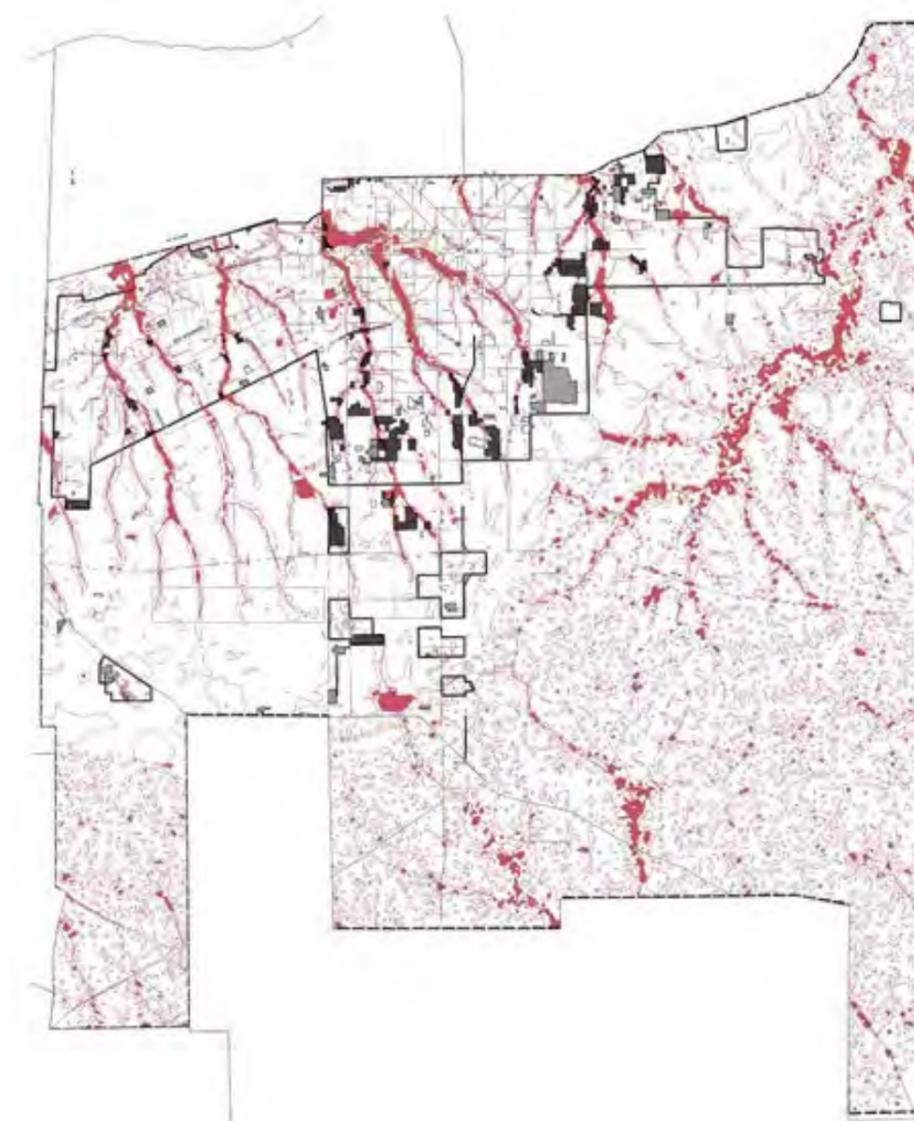
Diagnóstico socio urbano integral.
Planes de intervención integral de cada polígonos, predios afectados a reasentamientos y contexto. Actuaciones:
Infraestructura básica y servicios públicos.

Mitigación de riesgos.
Urbanización integral y vivienda.
Higiene urbana y saneamiento ambiental.
Fortalecimiento social y participación.

Resultados esperados

- 1- Mejora en la infraestructura básica y servicios públicos
- 2- Reducción del riesgo hídrico y mitigación de inundaciones

- 3- Avance en procesos de urbanización integral
- 4- Fortalecimiento de la participación comunitaria



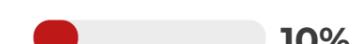
78 barrios afectados a peligrosidad alta



48 barrios afectados a peligrosidad media



153 hectareas afectadas por peligrosidad alta



3.308 familias afectadas por peligrosidad alta

Plan de manejo ambiental Cuenca Arroyo El Pescado

Problema a abordar

El arroyo El Pescado y su cuenca conforman un ecosistema valioso y singular que se desarrolla en el sur del partido de La Plata y se extiende hacia el partido de Berisso. Parte de la cuenca está ocupada por la urbanización de Parque Sicardi, Villa Garibaldi y Arana, así como por el predio del Regimiento 7 de Arana. También incluye suelos decapitados y cavas producto de extracciones. A diferencia de otras áreas del distrito, esta cuenca conserva un ambiente no contaminado, con alta calidad paisajística, biodiversidad y funciones hídricas relevantes. Fue declarada Paisaje Protegido por la Ley Provincial N° 12.247 en 1999, en el marco de la Ley N° 12.704.

Aunque su plan de manejo —instrumento clave para asegurar la conservación de las condiciones que motivaron su protección y armonizar las actividades humanas con el ambiente— aún no fue aprobado, la normativa vigente establece su preservación. Frente al avance urbano sobre la cuenca, en 2023 se dictó una medida cautelar de no innovar, que ordena a la Municipalidad de La Plata suspender cualquier acción que comprometa el humedal y su entorno, en respuesta a un conflicto ambiental planteado por pobladores de la zona. Asimismo, se observa una creciente ocupación intensiva con cultivos bajo cubierta, lo que también genera impactos significativos sobre el ecosistema.

Objetivos

General

Garantizar la conservación integral del ecosistema del arroyo El Pescado y su cuenca, promoviendo la gestión sostenible del territorio, la protección de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales, y la regulación de las actividades en armonía con los principios que fundamentaron su declaración como Paisaje Protegido.

Específicos

- Definir criterios de ordenamiento territorial y ambiental para las actividades existentes y futuras en la cuenca.

- Establecer zonas de restricción para el uso, ocupación y subdivisión del suelo.
- Identificar y delimitar áreas de alto valor ecológico y paisajístico para su incorporación como parque ecológico de uso público controlado.
- Implementar un sistema de monitoreo ambiental y de gestión participativa.
- Promover estrategias de educación ambiental, sensibilización y participación ciudadana.

Líneas de acción

Identificación y protección de áreas de alto valor ecológico, incluyendo la conservación de corredores biológicos y zonas de recarga hídrica.

Zonificación y regulación del uso del suelo, con base en estudios de fragilidad ambiental y capacidad de carga.

Desarrollo de un parque ecológico con usos públicos compatibles, infraestructura de bajo impacto y criterios de accesibilidad.

Monitoreo, evaluación continua y actualización del plan de manejo, con participación comunitaria e institucional.

Resultados esperados

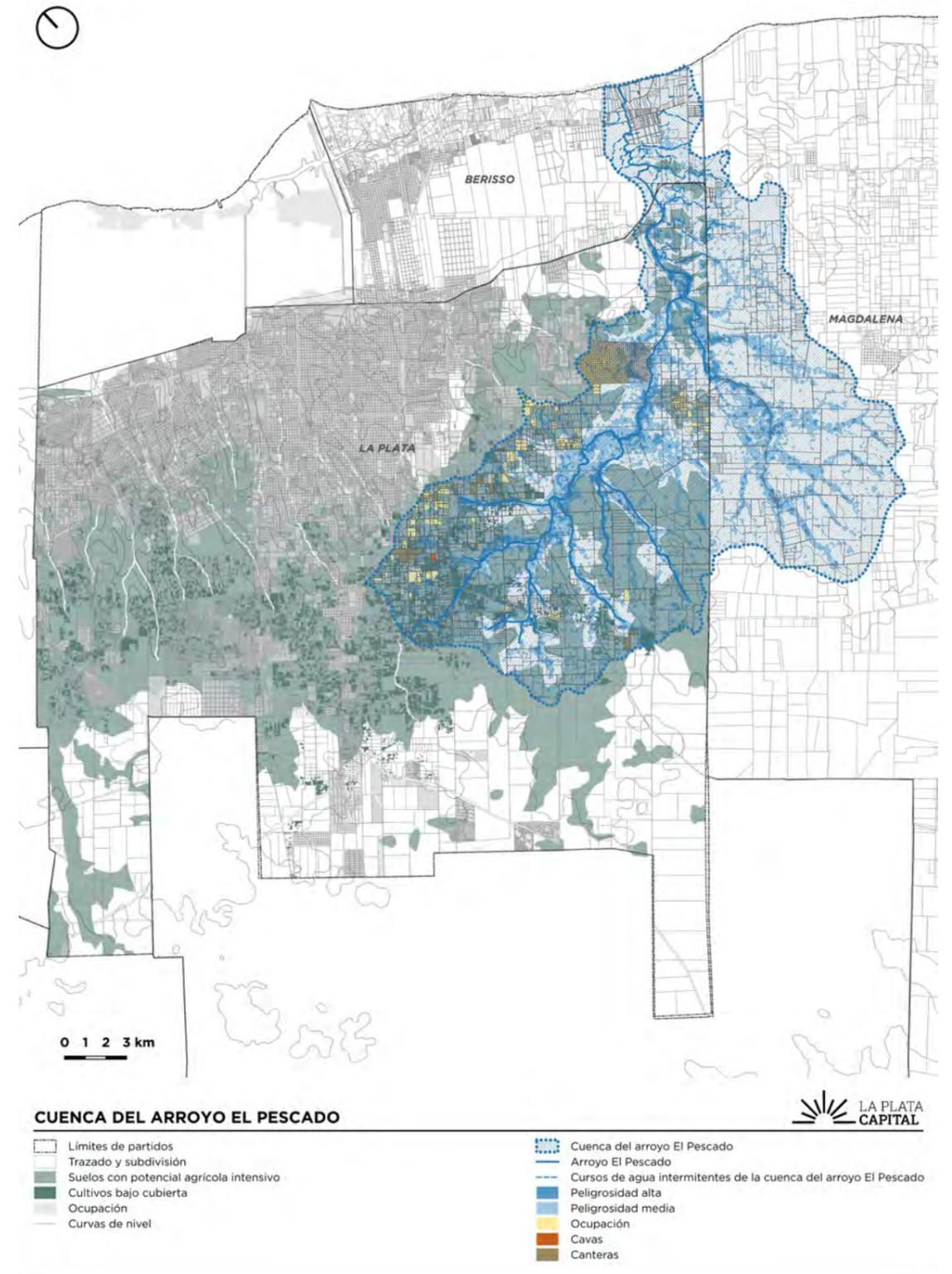
1- Resguardo efectivo de áreas clave del ecosistema, con criterios de integridad ecológica y continuidad territorial

2- Fortalecimiento de la gestión ambiental participativa y del uso público sostenible, mediante dispositivos de corresponsabilidad institucional y social

3- Formulación de pautas para el uso, ocupación y subdivisión del suelo compatibles con la capacidad de carga y los valores ambientales del área

4- Identificación y delimitación de sectores en los que deben establecerse restricciones a los procesos de transformación, en función de su vulnerabilidad y valor ecosistémico.

4- Implementación de estrategias de educación ambiental orientadas a la sensibilización, el involucramiento comunitario y la construcción de ciudadanía ambiental



Proyecto régimen de control, fiscalización y sanción

Problema a abordar

En el partido de La Plata se observa una expansión creciente de la producción urbana fuera del marco normativo, con desarrollos que vulneran abiertamente las reglas vigentes. Los procedimientos administrativos para la subdivisión del suelo son complejos, requieren múltiples actuaciones municipales y culminan en instancias provinciales, por lo que no basta con aprobaciones parciales o fragmentadas. Sin embargo, en la práctica, estas subdivisiones a menudo se realizaron con procedimientos incompletos o incumplimientos, lo que ha facilitado la proliferación de loteos

ilegales y usos del suelo no permitidos, incluyendo proyectos en áreas rurales o zonas de riesgo. Esta expansión ha provocado la ocupación de áreas con riesgo de inundación, la dispersión desordenada en zonas periurbanas y rurales, la falta de servicios básicos para las nuevas poblaciones y dificultades para la escrituración y el acceso formal a la propiedad. En conjunto, estos factores socavan las capacidades públicas de control e intervención, dificultan el acceso justo y equitativo al hábitat, agravan los impactos ambientales y territoriales, y deslegitiman la función pública en la materia.

Objetivos

General

Restituir la vigencia de la norma urbanística mediante acciones e instrumentos municipales de control, fiscalización y sanción que aborden integralmente las transgresiones territoriales.

Específicos

- Reforzar el ejercicio del poder de policía municipal para garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- Fortalecer los marcos normativos, institucionales y operativos para el control, la fiscalización y la sanción.
Promover la articulación entre áreas municipales, provinciales y de la justicia con competencias en la materia.

Líneas de acción

Establecimiento e implementación de un marco normativo específico para el control, fiscalización y sanción de las infracciones.

Rediseño de los circuitos administrativos, incluyendo procedimientos más ágiles y mecanismos de respuesta rápida.
Creación de un sistema de información sistematizada que

colabore en la elaboración de dictámenes y el seguimiento territorial con base en SIG.
Desarrollo de campañas públicas de información y advertencia.
Impulso de convenios de cooperación con organismos e instituciones para la implementación y seguimiento efectivo.

Resultados esperados

1- Reducción significativa de la publicidad de loteos y proyectos de loteos ilegales.
2- Aumento sostenido de actuaciones de control e intervención.

3- Mejora en el acceso a información oficial respecto a loteos habilitados y regularizados.
4- Fortalecimiento de la coordinación interinstitucional.

Principales contenidos del régimen legal

1- Prevención y fiscalización proactiva

El Municipio se compromete a realizar controles tanto preventivos como correctivos, mediante inspecciones, priorizando la detección temprana.

2- Inspecciones urbanísticas con capacidad de intervención y procedimientos formales

Los inspectores municipales contarán con amplias facultades: podrán ingresar a obras, requerir información, suspender actividades irregulares, solicitar apoyo de la fuerza pública y constatar infracciones. Estas acciones deben realizarse siguiendo procedimientos claros. Asimismo, se establecen medidas específicas para los casos en que se obstaculice el accionar del personal municipal.

3- Medidas correctivas y sancionatorias

El Municipio podrá disponer la clausura de obras, su legalización condicionada o la demolición de las que no puedan regularizarse. También podrá decomisar elementos y exigir el restablecimiento de las condiciones originales.

4- Clasificación de infracciones y sanciones proporcionales

Las infracciones se agrupan en graves, muy graves y extremadamente graves, según su impacto sobre el territorio, el ambiente y los derechos colectivos. Se incorporan criterios específicos y ejemplos en anexos que acompañan la norma.

5- Garantía de cumplimiento normativo

El Municipio está obligado a actuar ante toda infracción. También se prevé revisar actos administrativos que hayan autorizado desarrollos en contradicción con la normativa.



Transformaciones en la normativa: claves de un nuevo modelo

El nuevo esquema normativo para el ordenamiento territorial de La Plata debe responder a una necesidad central: establecer reglas claras, consistentes y eficaces para concretar las transformaciones que el plan propone. Para eso, se requiere dejar atrás el modelo de marco regulatorio vigente, que demostró ser insuficiente frente al crecimiento urbano desordenado, la degradación ambiental y las desigualdades en el acceso al hábitat. En el marco del Plan se impulsa una revisión profunda, que integre y articule la normativa urbanística, ambiental y de acceso justo al hábitat. En particular, se basa en la convergencia entre el Decreto Ley N°8912/77, la Ley N°14.449 y la normativa ambiental vigente, con el objetivo de construir un marco superador y operativo.

Sobre esta base, la nueva regulación se deberá organizar inicialmente a partir de grandes líneas estructurales, que definan criterios y prioridades para intervenir sobre el territorio de manera coherente y sostenida. Uno de los núcleos centrales de este nuevo modelo consiste en diferenciar con claridad lo que se urbaniza (en la actualidad y a futuro) y lo que no. Establecer límites precisos a la expansión urbana, pautas para proteger las áreas rurales, productivas y ambientales, y lineamientos para densificar zonas consolidadas con acceso a infraestructura. Estas definiciones permiten revertir la lógica de crecimiento fragmentado y desordenado, promoviendo un uso del suelo más racional, equitativo y sustentable. Junto con esto, incorporar criterios específicos para la gestión del riesgo de inundaciones. En ese marco, se reconoce el papel estructural que cumplen humedales, cuencas y bordes de arroyo en el funcionamiento del sistema territorial, y la necesidad de operar con condiciones diferenciadas de ocupación, restricciones al desarrollo en zonas con peligrosidad y parámetros para intervenir en áreas sensibles.

La gestión del riesgo debe ser una dimensión central del modelo territorial. A partir de este esquema general, se deberán incorporar también regulaciones específicas para la planificación particularizada, sectorial y temática. Estas incluyen ámbitos como la gestión del riesgo hídrico, el transporte, el patrimonio, el espacio público y el desarrollo de áreas prioritarias y estratégicas. Esta multiescalaridad normativa permitirá adaptar los criterios generales a las distintas realidades del territorio.

Finalmente, el nuevo enfoque debe fortalecer el sistema de fiscalización, control y sanción, indispensable para hacer efectivas las normas. Se prevé una mayor capacidad operativa de los organismos responsables, la mejora de los procedimientos de control y la aplicación de sanciones proporcionales ante los incumplimientos. Esta dimensión no sólo busca garantizar el cumplimiento normativo, sino también una regulación más justa y efectiva del mercado de suelos, en línea con los principios y objetivos del Plan.

Muchas de estas propuestas ya fueron contempladas en el marco de la Ordenanza N.º 12.638, mediante la cual se aprobó la Fase I del Plan de Ordenamiento Territorial, así como el Programa específico para la regularización administrativa de fraccionamientos ilegales e irregulares.

Gestión del plan: instrumentos, actores, temporalidades y seguimiento

El Municipio de La Plata impulsa una política territorial orientada a construir una ciudad más integrada, justa y sustentable. En ese marco, la gestión del plan no es una etapa posterior, sino una dimensión que atraviesa todo el proceso. Desde el momento en que se decide elaborarlo, en paralelo, el Plan también ya se está gestionando. Esta afirmación cobra sentido, puesto que al activarse la política urbana y territorial, se ponen en marcha decisiones, recursos y formas de organización que le dan solidez al proyecto y permiten avanzar en su realización.

Se entiende que gestionar es, al mismo tiempo, ejecutar y organizar. Supone definir qué problemas se van a priorizar, con qué herramientas se cuenta y cómo se ponen en juego. Implica movilizar personas, conocimientos, presupuestos y tiempos, al mismo tiempo que se construyen acuerdos, se interpretan demandas y se articulan capacidades.

La gestión requiere también del trabajo conjunto entre distintas áreas e instituciones, dentro y fuera del gobierno local. La coordinación entre niveles de gobierno, la participación social, los marcos normativos y los instrumentos de planificación y seguimiento son piezas clave para sostener las políticas en el tiempo.

Uno de los desafíos centrales de la gestión tiene que ver con su dimensión temporal. Es necesario articular las acciones de corto, mediano y largo plazo, de manera que las decisiones inmediatas estén en sintonía con los objetivos estratégicos. Desde la construcción de una plaza, el diseño de una calle, hasta acompañar grandes proyectos estructurales como el desarrollo del puerto, todas las intervenciones deben encontrar un horizonte común en el plan. Para eso, el plan y el presupuesto cumplen un rol fundamental: son las herramientas que permiten organizar la gradualidad de las transformaciones, proyectar etapas y evaluar avances.

Gestionar bien es construir continuidad más allá de los cambios coyunturales. Es dejar capacidades instaladas, herramientas vigentes y formas de hacer que fortalezcan las políticas públicas y acompañen el desarrollo de la ciudad en el tiempo.

Breve glosario aclaratorio

Adaptación - Mitigación

Son dos formas de actuar frente a problemas ambientales o situaciones de riesgo, como las inundaciones:

Adaptar es tomar medidas para reducir los daños. Por ejemplo, mejorar los sistemas de drenaje pluvial, evitar construir en zonas con peligrosidad a inundaciones o conservar los humedales que retienen el agua.

Mitigar es actuar sobre las causas del problema. Por ejemplo, cuidar los suelos, frenar la impermeabilización excesiva del territorio o planificar el crecimiento urbano para no bloquear los cursos naturales del agua.

Biodiversidad

Conjunto de especies animales, vegetales, microorganismos y ecosistemas que interactúan en un territorio determinado. En La Plata, incluye la flora y fauna de la Reserva de Punta Lara, los humedales costeros, los arroyos periurbanos y los espacios verdes urbanos. Su conservación es clave para mantener el equilibrio ecológico, mejorar la calidad ambiental y reducir los impactos de eventos extremos como inundaciones o olas de calor.

Cambio climático

Variación persistente en los patrones del clima, atribuida a la actividad humana (por deforestación, emisiones de gases, uso intensivo del suelo). En la región de La Plata y la región, se manifiesta a través de lluvias más intensas, temperaturas extremas y elevación del nivel del río, lo que agrava las condiciones de riesgo para amplios sectores urbanos y periurbanos.

Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (CNPHyV)

Operativo estadístico realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) cada diez años, con participación de las direcciones provinciales de estadística. En La Plata, sus resultados permiten conocer la distribución de la población, las condiciones de vida y las características del hábitat urbano y rural, insumos clave para planificar infraestructura, servicios.

Ciclo hídrico

Proceso natural mediante el cual el agua circula continuamente en el ambiente, atravesando distintas fases: precipitación, escurrimiento superficial, infiltración en el suelo, almacenamiento subterráneo, evaporación y transpiración vegetal. Incluye tanto las aguas superficiales —como ríos, arroyos y lagunas— como las subterráneas que conforman los acuíferos.

Por ejemplo, en La Plata, el ciclo hídrico se expresa a través del escurrimiento de aguas de lluvia por cuencas como la del arroyo El Gato, su infiltración en áreas de suelo permeable y su posterior recarga de acuíferos que abastecen a la población. La articulación entre estos procesos, si se gestiona adecuadamente, permite reducir riesgos de inundación y garantizar la disponibilidad hídrica en el tiempo.

Ciudad compacta

Modelo (forma de organización urbana) que promueve un crecimiento ordenado, con densidades equilibradas, cercanía entre vivienda, trabajo, equipamientos, servicios y transporte, y menor expansión sobre áreas rurales o naturales.

En La Plata, avanzar hacia una ciudad más compacta implica consolidar los ámbitos urbanizados existentes, mejorar la infraestructura y el transporte público en las localidades más densamente pobladas, y evitar el crecimiento disperso que aumenta la dependencia del automóvil y la presión sobre ámbitos rurales y de valor ambiental.

Funcionalidad ecosistémica

Es la forma en que los ecosistemas funcionan y se relacionan para mantener el equilibrio natural y brindar beneficios esenciales a las personas, como la regulación del agua, la calidad del aire o la conservación de la biodiversidad.

En La Plata, la funcionalidad ecosistémica de áreas como el Parque Pereyra Iraola o la cuenca del arroyo El Pescado son clave para el bienestar ambiental y social de la región, por sus funciones de amortiguación hídrica, conectividad ecológica y valor paisajístico, entre otras.

Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)

Indicador utilizado para identificar condiciones de pobreza estructural a partir de múltiples dimensiones: calidad y materiales de la vivienda, hacinamiento (personas por habitación), acceso a servicios básicos como agua potable y saneamiento, asistencia escolar de niños en edad escolar y capacidad económica del hogar. Estos datos se calculan a partir del Censo Nacional por el INDEC y organismos provinciales. En La Plata, el análisis de NBI permite reconocer desigualdades territoriales persistentes, especialmente en zonas periféricas donde estas carencias son más frecuentes. Debe complementarse con otros

Si bien el NBI es útil para dimensionar y comparar carencias básicas, su interpretación debe complementarse con otros indicadores sociales y económicos para obtener una visión más integral de la pobreza y vulnerabilidad.

Producto Bruto Geográfico (PBG)

Indicador que mide el valor total de los bienes y servicios generados en una región durante un período determinado. Es elaborado por la Dirección Provincial de Estadística del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. En el caso de La Plata, permite dimensionar el aporte de sectores como la administración pública, la educación superior, el comercio, la construcción y la producción hortícola del cordón verde.

Peligrosidad a inundaciones

Probabilidad de que un territorio experimente eventos de inundación, determinada por factores naturales (pendiente, tipo de suelo, red hídrica) y antrópicos (ocupación del suelo, infraestructura, manejo del escurrimiento). Se mide por En La Plata, los sectores con mayor peligrosidad se ubican en torno a las cuencas del Arroyo El Gato, el Arroyo Pérez y el Arroyo Maldonado. Se definen por estudios técnicos muy rigurosos, realizados por organismos provinciales y universidades.

Región

Unidad territorial conformada por un conjunto de municipios que comparten características sociales, económicas, ambientales o funcionales. La Plata forma parte de la Región Capital junto con Berisso, Ensenada, Magdalena, Punta Indio y Brandsen. A su vez, forma parte de la región metropolitana de Buenos Aires con otros 39 municipios más. Pensar el ordenamiento desde esta escala permite articular políticas públicas en temas que exceden el alcance municipal, como el transporte, lo ambiental, lo productivo, entre otras.

Resiliencia

Capacidad de los territorios, comunidades y ecosistemas para adaptarse, resistir y recuperarse frente a impactos adversos como inundaciones, olas de calor o crisis económicas, manteniendo sus funciones esenciales. La resiliencia también implica un proceso de aprendizaje a partir de experiencias pasadas, el reconocimiento de las vulnerabilidades existentes y el fortalecimiento del conocimiento del propio territorio para anticipar y gestionar los riesgos.

En La Plata, fortalecer la resiliencia requiere actuar sobre las causas y consecuencias de eventos como la inundación de 2013, integrando soluciones que entiendan las lógicas y procesos de la naturaleza, una planificación urbana sensible al agua y participación comunitaria informada entre otras acciones.

Fuentes de información citadas

Adriani, L., Santa María, J., Peiró, M. L., & Alzugaray, L. (2020.). *Barrios populares del Partido de La Plata. Localización y características según delegaciones municipales. Comisión de relevamiento y monitoreo de la emergencia sanitaria en el Gran La Plata. FaHCE – UNLP / IdIHCS – CONICET.*

Aón, L.C., Ravella O.R. (2022) "El transporte y la movilidad en la Región Capital". En I. López (comp.) *Región Capital. Del higienismo a la [in]sostenibilidad.* Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.

Bardella, N., Carrera, J., Lódola, A., & Morra, F. (2025). *Agua y saneamiento en La Plata: Dardo Rocha contra el siglo XX.* Facultad de Ingeniería y Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata.

Bosía, U., Odoardo, L., Frediani, J., Cortizo, D., Alesio, A., & Pérez, V. (2025). *2° Informe sobre el mercado de alquileres en el partido de La Plata. Cuarto trimestre de 2024.* Municipalidad de La Plata, Instituto de Investigaciones en Políticas y Ambiente Construido (IIPAC), & Instituto Bonaerense para el Desarrollo y la Igualdad (IBDI).

Lódola, A., & Picón, N. (2022). *Situación productiva y estructura empresarial en la Región Capital.* Facultad de Ingeniería y Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata.

Lódola, A., et al. (2025). *Indicador de actividad económica, La Plata. IV trimestre 2024.* Laboratorio de Desarrollo Sectorial y Territorial, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata.

Lódola, A. (2025) *Observatorio de datos productivos de la Municipalidad de La Plata. Convenio FCE UNLP-MLP.*

López, I., et al. (2021). *Amenaza, vulnerabilidad, riesgo y estrategias: inundaciones por lluvia en el Gran La Plata.* Universidad Nacional de La Plata.

López, I., et al. (2022). *Región Capital. Del higienismo a la [in]sostenibilidad.* Universidad Nacional de La Plata.

Morosi, J. A. (Dir.). (1983). *La Plata ciudad nueva, ciudad antigua: historia, forma y estructura de un espacio urbano singular.* Universidad Nacional de La Plata.

Morosi, J. A. (1999). *Ciudad de La Plata: Tres décadas de reflexiones acerca de un singular espacio urbano.* Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, Comisión de Investigaciones Científicas, Ministerio de la Producción y el Empleo, Provincia de Buenos Aires.

Ríos, L. V., & Rocca, M. J. (2022). *Crecimiento urbano reciente en la Región Capital. Modelo urbano insostenible.* En I. López (Comp.), *Región Capital. Del higienismo a la [in]sostenibilidad.* Editorial de la Universidad Nacional de La Plata (EDULP), Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Romanazzi, P. G. (2019). *Plan de Reducción del Riesgo de Inundaciones en la región de La Plata (RRI La Plata). Primer avance.* Convenio UNLP - Municipalidad de La Plata.

Romanazzi, P. G. (2024). *Plan de Reducción del Riesgo de Inundaciones en la región de La Plata (RRI La Plata). Segundo avance.* Convenio UNLP - Municipalidad de La Plata.

ÍNDICE DE PLANOS

1. Contexto regional e inserción territorial

2. Modelo actual

- 2.1 Dimensión físico ambiental
- 2.2 Dimensión socioeconómica
- 2.3 Síntesis

3. Modelo deseado

- 3.1 Dimensión ambiental
- 3.2 Dimensión física funcional:
 - Ámbitos dentro de las territorialidades
 - Centralidades y atractores
 - Accesibilidad y movilidad
- 3.3 Dimensión productiva
- 3.4 Síntesis

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Metodología del proceso de planificación. Fuente: Elaboración Propia.

Figura 2: Plano del partido de La Plata (1932). Fuente: Archivo General de la Nación.

Figura 3: Plano del trazado de la ciudad de La Plata y su Ejido (1932). Fuente: Archivo General de la Nación.

Figura 4: Peligrosidad a inundaciones. Elaboración propia en base a Romanazzi (2024).

Figura 5: Del modelo extensivo al modelo disperso, 1950 a 2022. Elaboración propia.

Figura 6: Cobertura de transporte público. Fuente: Elaboración Propia.

Figura 7: Subdivisión de la tierra rural: avance de loteos ilegales. Fuente: Elaboración propia en base a información catastral proporcionada por ARBA (2024).

Figura 8: Redes de agua y cloacas: proximidad a loteos ilegales. Fuente: Elaboración propia en base a información suministrada por ABSA y cooperativas de servicios públicos.

Figura 9: Estrategia 1: Restauración ecológica, regulación hidrológica y valorización del paisaje. Fuente: Elaboración Propia.

Figura 10: Estrategia 2: Consolidación del modelo de ciudad compacta. Fuente: Elaboración Propia.

Figura 11: Estrategia 3: Integración territorial de la matriz productiva. Fuente: Elaboración Propia.

Figura 12: Estrategia 4: Valorización patrimonial, promoción cultural y consolidación de la capitalidad institucional. Fuente: Elaboración Propia.

Figura 13: Estrategia 5: Estructuración de un sistema de movilidad multimodal integrado y sustentable. Fuente: Elaboración Propia.

ÍNDICE DE INFOGRAFÍAS

Infografía 1: Situación productiva y estructura empresarial en la región capital. Octubre 2022. Elaboración propia, en base a Lodola, Picón (2022)

Infografía 2: Superficie afectada a peligrosidad a inundaciones. Elaboración propia en base a Romanazzi (2024).

Infografía 3: Acceso a agua y saneamiento en La Plata según información censal. Fuente: Bardella, Carrera, Lodola, Morra (2025)

Infografía 4: Transporte y movilidad. Elaboración propia en base al Observatorio de movilidad del Gran La Plata (2022).

Infografía 5: Tenencia de la vivienda en el partido de La Plata según información censal. Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. INDEC.

Infografía 6: Barrios populares del Partido de La Plata. Localización y características según delegaciones municipales. Elaboración propia en base a Adriani y otros (2020)

Infografía 7: Estructura productiva platense. Elaboración propia en base a convenio FCE UNLP-MLP 2025.

Infografía 8: Producción flori-hortícola en La Plata. Elaboración propia en base a convenio FCE UNLP-MLP 2025.

