



Geograficando, vol. 13, n.º 2, e028, diciembre 2017. ISSN 2346-898X  
 Universidad Nacional de La Plata.  
 Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación.  
 Departamento de Geografía

# Pérdida de complejidad en la ciudad compacta del mercado inmobiliario. Diez años de crecimiento del parque habitacional y desarrollo inmobiliario en área central de La Plata

Loss of complexity in the compact city of the real estate market. Ten years of housing stock growth and real estate development in La Plata's central area

**Nadia Freaza\* Luciana Giglio\*\* Laura Aón\*\*\***

\*Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido \*\*Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido, Universidad de Málaga, España \*\*\*Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido | [\\*freazanadia@gmail.com](mailto:*freazanadia@gmail.com)

## PALABRAS CLAVE

Crecimiento Urbano  
 Políticas Urbanas  
 Densificación  
 Sustentabilidad

## RESUMEN

El presente artículo parte de la idea central de la tesis de Salvador Rueda, que establece que una ciudad sustentable es una ciudad compacta, compleja y diversa en usos, espacios y actividades. Desde esta premisa, el trabajo cuestiona cómo las políticas urbanas y las lógicas de los actores inmobiliarios influyen sobre los procesos de densificación del parque habitacional en áreas centrales urbanas. Cuando dichos procesos carecen de pautas normativas que garanticen un desarrollo equilibrado en los tipos de vivienda, esto repercute sobre la distribución de la población en el territorio y condiciona su acceso a los servicios y equipamientos básicos urbanos. Para dar marco al debate se tomó el caso del área central de La Plata entre 2004 y 2014, indagando en las transformaciones del parque habitacional y las lógicas de construcción a partir del concepto de *complejidad y diversidad*.

## KEYWORDS

Urban growth  
 Urban Policies  
 Densification  
 Sustainability

## ABSTRACT

The present article starts from the central idea in the thesis of Salvador Rueda, which establishes that a sustainable city is a compact one, complex and diverse in uses, spaces and activities. From this premise, the work question shows the urban policies and the logics of real estate actors influence the densification processes of the housing stock in urban central areas. When these processes are lack of normative guidelines that guarantee a balanced development in the types of housing, this has repercussions on the distribution of the population in the territory and conditions their access to services and basic urban equipment. In order to frame the debate, the case of the central area of La Plata was taken between 2004 and 2014, inquiring in the transformations of the housing stock and the logics of construction based on the concept of complexity and diversity.

Recibido: 8 de septiembre de 2017 | Aceptado: 22 de noviembre 2017 | Publicado: 29 de diciembre de 2017

*Cita sugerida:* Freaza, N., Giglio, L., y Aón, L. (2017). Pérdida de complejidad en la ciudad compacta del mercado inmobiliario. Diez años de crecimiento del parque habitacional y desarrollo inmobiliario en área central de La Plata. *Geograficando*, 13(2), e028. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe028>



Esta obra está bajo licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional [http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es\\_AR](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es_AR)

## Introducción

En la actualidad más de la mitad de la población mundial reside en asentamientos urbanos, y el subcontinente latinoamericano en particular es el que presenta mayor proporción de población urbana (más del 70 %). Sin embargo, la tasa de urbanización para Latinoamérica está en proceso de desaceleración marcada, entre otras cuestiones, por cambios en los patrones del crecimiento urbano. Esto quiere decir que las migraciones ya no se dan esencialmente del campo a la ciudad, sino que comienzan a darse entre las mismas ciudades y hacia adentro de ellas. Como señala Carrión (2010), hacia mediados de siglo XX se implanta en Latinoamérica un patrón caracterizado por el desarrollo periférico-expansivo con un modelo de crecimiento difuso, que hacia finales del siglo XX comienza a revertirse. Esto da inicio a un momento de introspección hacia la ciudad construida; se desarrolla un modelo de crecimiento compacto y denso en las áreas centrales o, como lo denomina Carrión (2010), “una vuelta al centro”.

En la misma línea, estudios locales realizados por el Ministerio de Planificación Federal de la Inversión Pública del gobierno argentino afirman que el desarrollo urbano en nuestro país se orienta principalmente en dos direcciones: por un lado, hacia el crecimiento de ciudades medias en las regiones Nordeste, Noroeste y Patagonia, y, por el otro, hacia la consolidación de grandes centros urbanos como los aglomerados de Buenos Aires, Rosario, Córdoba, Tucumán, Mendoza, Posadas, y La Plata, entre otros (MINPLAN, 2011). Dichos procesos de aumento de la densidad urbana, en términos globales, estarían en línea o favorecerían el desarrollo de un modelo de crecimiento sustentable. Es decir, que en el marco de la sustentabilidad se tiende hacia un modelo de crecimiento compacto de la mayor cantidad de habitantes y actividades, lo que evita la dispersión.

Dentro del marco conceptual ecológico de la sustentabilidad, la complejidad y la diversidad constituyen un valor. De acuerdo con la mirada de Salvador Rueda (2003), una mayor complejidad urbana implica una cierta diversidad de usos, actividades y personas que mejoran la funcionalidad urbana en tanto se desarrollen de manera compacta. La sustentabilidad que propone este autor como concepto está ligada a la forma compacta a partir mejora de las relaciones de proximidad, un ahorro de recursos energéticos, materiales y suelo, y la posibilidad, por esa compactación o desarrollo no-difuso, de preservar el entorno agrícola y natural como fuente de abastecimiento y paisaje. Este modelo tiende a aumentar la complejidad, con diversidad funcional, heterogeneidad poblacional, y con el menor consumo de recursos posible. En el otro extremo se encuentra el modelo difuso de crecimiento, basado en el incremento del consumo de suelo, y que tiende a configurar sectores urbanos homogéneos y monofuncionales que precisan vincularse entre sí, lo que aumenta la demanda de viajes motorizados, sobrecarga las infraestructuras de movilidad, incrementa los tiempos de viaje, los consumos de recursos y los costos de gestión urbana. Se define al modelo de ciudad difusa como tendiente a aumentar el tamaño del conjunto urbano, a partir de la adición de partes de complejidad mínima, lo que produce fragmentación espacial y segregación residencial según niveles de ingresos, lo cual fomenta el vínculo exclusivo entre semejantes. Este fenómeno deteriora los lazos de vecindad y los mecanismos de regulación de convivencia, y pone en riesgo la estabilidad social del conjunto (Rueda, 2003). Esta teoría fue puesta en práctica a partir de un plan urbano para Vitoria-Gasteiz (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, 2010), en el que se desarrollaron una serie de indicadores que evalúan escenarios presentes y futuros, y permiten de esa

forma articular políticas urbanas.

Ahora bien, estos dos modelos de desarrollo urbano no representan cabalmente la forma de las ciudades latinoamericanas contemporáneas. En la región prima la debilidad regulatoria del Estado en materia de suelo, y mientras las periferias tienden al modelo de ciudad difusa, en las áreas centrales la compactación se produce predominantemente de acuerdo con la lógica cortoplacista de maximización de la rentabilidad por parte de los desarrolladores. En Argentina, particularmente, no son frecuentes las prácticas regulatorias sobre el suelo urbano, y si bien en los últimos doce años el Estado Nacional argentino fortaleció sus prácticas de planificación territorial, a nivel de desarrollo y aplicación de instrumentos regulatorios sobre el negocio de la tierra, el avance fue marginal y esto tuvo resultados críticos para las ciudades. Precisamente, la recuperación de las buenas condiciones macroeconómicas en Argentina impulsó el desarrollo urbano de una gran cantidad de ciudades, ya que, al generar una capacidad de ahorro en los sectores medios y medio-altos, los mismos se destinaron a alimentar la industria de la construcción<sup>1</sup> como mecanismo de reserva de valor frente a la desconfianza en el sistema financiero local (FEDI, 2012). En este contexto, el crecimiento económico, el fortalecimiento del mercado inmobiliario, su despliegue y protagonismo en la producción y gestión del crecimiento del parque habitacional urbano en áreas centrales no contribuyeron a producir un modelo de ciudad sustentable, sino que más bien profundizó o desencadenó procesos de segregación espacial y fragmentación socioeconómica.

Cabe preguntarse entonces cómo podrían desarrollarse procesos de densificación sustentables en nuestras ciudades y cuáles serían las variables clave para construir instrumentos regulatorios que nos aproximen hacia un modelo sustentable de ciudad. Con este planteo en mente, el trabajo se estructura en cuatro partes a partir de la presente introducción. La primer parte presenta las normativas urbanas que tuvieron vigencia en el período 2004-2014, las principales características de sus indicadores, y los cambios entre una normativa y otra. Esto sirve de contexto para comprender los procesos de densificación desarrollados en el segundo apartado, donde se describen los cambios en el parque habitacional de la ciudad en el periodo ya mencionado. A partir de dicho enunciado, se analizará en el tercer apartado cómo los cambios del parque habitacional influyen sobre el nivel de complejidad de la ciudad y tienden a segmentar los diferentes sectores de la sociedad. Por último, el cuarto apartado recopilará las conclusiones desarrolladas a lo largo del trabajo, aportando una nueva perspectiva sobre la doble cara en el crecimiento actual de las ciudades argentinas, y por qué no, latinoamericanas.

## Las políticas urbanas

En la ciudad de La Plata el proceso de densificación de los últimos años se desarrolló a partir de las normativas que regulan qué y cómo se construye en la ciudad, en dos claras etapas: (i) una primera etapa de crecimiento, que se interrumpe por los efectos derivados de la crisis internacional de 2008-2009, y (ii) una segunda etapa de crecimiento más moderado que se extiende hasta 2014. En la primera etapa estuvo efectiva la ordenanza 9231/00 de *Ordenamiento Territorial y Uso Del Suelo en el Partido de La Plata*, vigente desde año 2000 hasta 2009, mientras que en la segunda etapa se aprobó la ordenanza n° 10703/10, que instaura el nuevo Código de Ordenamiento Urbano (COU), sancionada en abril de 2010 y vigente en la actualidad. Ambas normativas plantearon modelos

similares: crecimiento concéntrico con mayores densidades de ocupación, concentración de actividades y equipamientos en el área fundacional, y un desarrollo de periferias monofuncionales con zonas residenciales de baja densidad.

El código urbano tiene como objetivo principal definir la distribución de los usos del suelo, que se podrían clasificar en dos grandes grupos: rural y urbano. El denominado uso urbano incluye los usos comerciales, terciarios, industriales y de servicios; pero apunta principalmente a la regulación del uso residencial. A pesar de proponer un modelo similar a la normativa anterior, existen cambios importantes introducidos en la nueva ordenanza que profundizan los efectos del modelo monocéntrico planteado para la ciudad desde los tiempos de su fundación. Por un lado, la intensificación de indicadores tanto constructivos como de ocupación del suelo (FOS Y FOT), el incremento de las alturas permitidas, y el aumento generalizado de los indicadores de densidad poblacional, particularmente el área central (ver [figura 1](#)). Otro factor es la forma de distribución geográfica de los indicadores, que busca homogeneizar alturas en cuadrados concéntricos simplificando la distribución de densidades. Si bien los índices en números globales no parecerían variar demasiado, se redistribuye geográficamente la incidencia de los mismos transformando el perfil característico de la ciudad. Al mismo tiempo, se polariza la distribución de usos permitidos por sectores, lo que fomenta la concentración de usos mixtos sobre corredores y genera vastas áreas monofuncionales residenciales.

Más aún, la normativa vigente desde 2010 impulsa el aumento en la intensidad constructiva mediante la figura de *compensaciones urbanísticas*, a partir de algunas concesiones, como la provisión de cocheras y edificación de jerarquía o el englobamiento de parcelas, se habilitaron mayores incrementos indirectos en forma de premios en densidad, altura o FOT, que pueden variar desde el 30 % hasta el 70 % inclusive. Este mecanismo permitió el aumento de indicadores en zonas donde se habían reducido, lo que reflejó el carácter artificioso de la normativa. Otras medidas críticas son la eliminación, dentro del texto del código, de los estándares mínimos admisibles para vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como la reducción de las áreas de valor patrimonial, y la modificación y derogación de los artículos referentes a zonas y bienes a preservar (Losano, 2011).

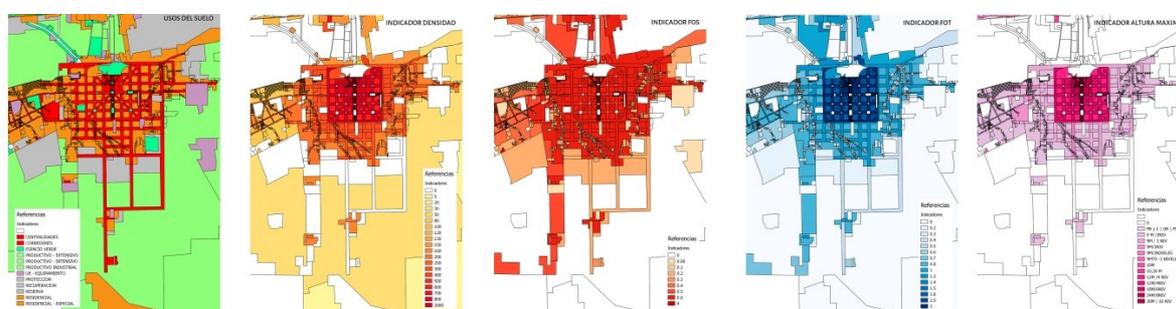


Figura 1 . Distribución de indicadores en el área central de La Plata

Fuente: Elaboración propia con base en COU 2010.

Uno de los cambios más sensibles introducidos por la norma fue la supresión del límite a la cantidad de unidades funcionales por parcelas (CUF), que entre 2000 y 2010 reguló la cantidad de

unidades funcionales permitidas por unidad de superficie, útil a la hora de incidir sobre el tipo y tamaño de los departamentos. Dicha omisión en el texto de la normativa liberó el uso de la superficie a construir (FOT), y permitió de esta forma la prevalencia del rendimiento económico por metro cuadrado, en detrimento de la calidad habitacional.

Si bien existen normas provinciales, como la Ley de Acceso Justo al Hábitat n° 14449 y el Decreto Ley de Ordenamiento Territorial y Uso Del Suelo n°8912, que establecen estándares mínimos de calidad del hábitat, en algunos casos dichas normas no son cumplidas. Los instrumentos que ofrecen, orientados a mejorar la relación de las actividades en la ciudad, a movilizar suelo ocioso, a compactar e incluso a ocupar inmuebles o lotes vacantes, son aplicados en contadas ocasiones. A nivel municipal, el COU constituye la principal herramienta de regulación sobre el desarrollo urbano.

La aplicación de un solo instrumento de regulación sobre un único factor del desarrollo urbano resulta claramente insuficiente al momento de planificar un modelo de ciudad equilibrada. Si a esta deficiencia se le suman modificaciones que recortan el alcance de la propia norma, el escenario adquiere un grado de conflictividad aún mayor. La política de suelo actual promueve la lógica del máximo aprovechamiento del suelo urbano, al impulsar procesos de densificación que perjudican a la ciudad como hecho colectivo y a la distribución poblacional, todo lo cual resulta en una forma urbana inviable en términos de sustentabilidad y de gestión.

El mercado interviene a partir de la valoración<sup>2</sup> de las características propias del territorio, e incide en las lógicas de ocupación del suelo, que no siempre están en línea con la normativa elaborada. En el caso de la ciudad de La Plata, el casco fundacional tiene un valor propio por su centralidad y, por ser sede universitaria y administrativa de la provincia de Buenos Aires, concentra gran parte de los servicios y equipamientos de la ciudad (ver [figura 2](#)). Alberga el 30 % de la población total del partido (INDEC, 2010), y contiene el mayor porcentaje de equipamientos y servicios de esparcimiento, lo que implica 70 % de los servicios comerciales, 42 % de los equipamientos deportivos y clubes culturales, y 48 % de los espacios verdes públicos, todos concentrados en tan solo el 3 % de la superficie del partido.

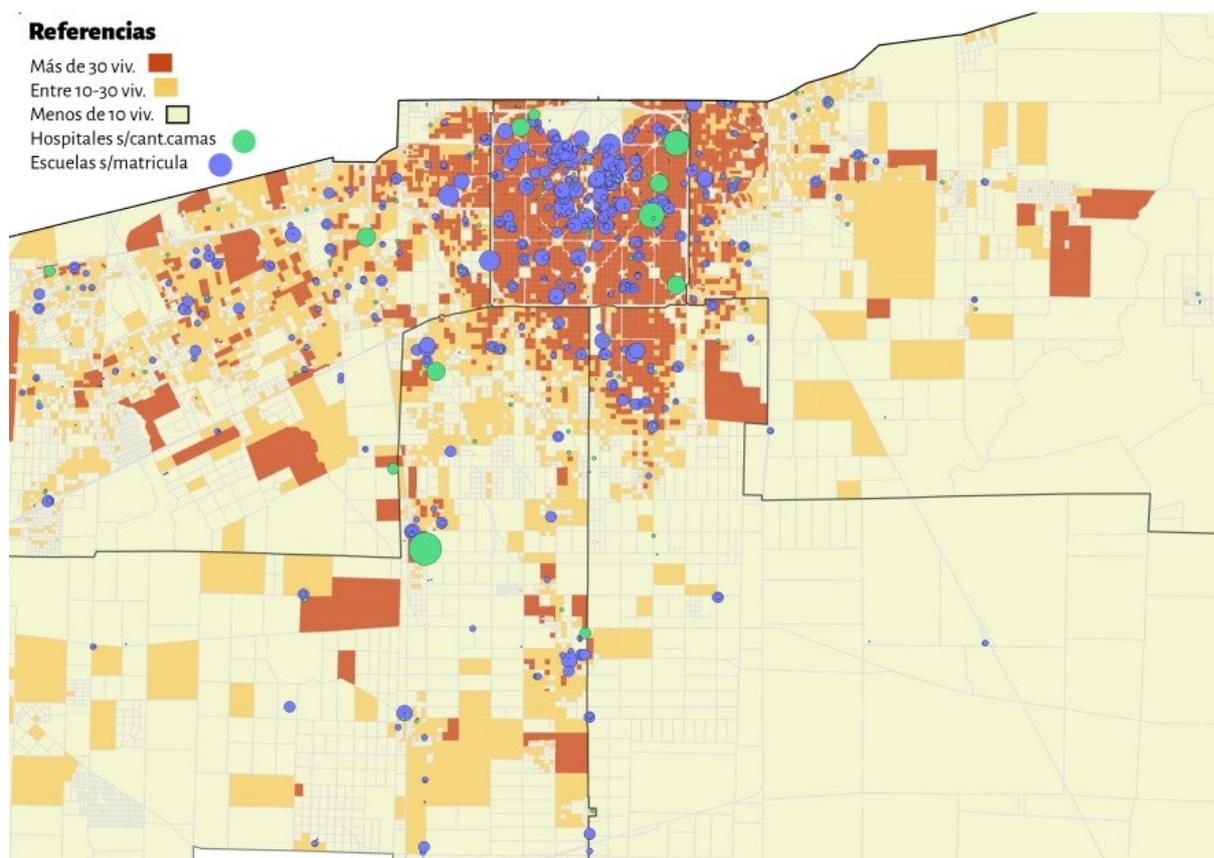


Figura 2 . Uso residencial, equipamiento educativo y de salud, partido de La Plata.  
Fuente: Elaboración propia 2016 con base en Atlas Metropolitano.

Por otro lado, en la periferia, donde reside un 70 % de la población del partido (INDEC, 2010), solamente se encuentra el 30 % de los comercios, el 58 % de las áreas deportivas distribuidas de forma heterogénea en el territorio, y el 52 % de los espacios verdes destinados al uso público, y todo ello en lo que constituye casi el 97 % del área total del partido. Si bien la periferia norte toma valor por su conectividad con CABA, que influye en su crecimiento y el desarrollo de equipamientos urbanos y de transporte –e incluso genera una nueva centralidad comercial en la localidad de City Bell–, las demás zonas periféricas no cuentan aún con atributos que las diferencien, por lo que el mercado de suelo no ha incidido sobre su valorización de manera determinante. Esto produce un campo homogéneo de valor en el cual la diferenciación se da a partir del acceso a la tierra.

En este sentido, resulta evidente que las políticas urbanas en la ciudad de La Plata se limitan a la estructuración de algunos pocos indicadores de ocupación, sin intervenir u orientar las actuales lógicas de ocupación del territorio. Esto genera que la resultante del proceso de crecimiento difiera del modelo estático plasmado en las ordenanzas, como detallaremos más adelante.

### Una década de densificación

Para analizar el proceso de crecimiento resultante de la aplicación de las políticas urbanas descriptas en el apartado anterior indagaremos sobre la evolución de las siguientes variables en el área central

durante el período 2004-2014: tipo de vivienda, tamaño de vivienda y cantidad de viviendas desocupadas.

El caso de la ciudad de La Plata es un caso emblemático del proceso anteriormente relatado. La ciudad se caracteriza por un patrón de crecimiento en transición, dado por un periodo de expansión entre los años 1970 hasta la década del '90 marcado por la migración del centro hacia las periferias (Aón, Alvares, Moro, & Ravella, 2008), seguido por un periodo de repunte del crecimiento en el área central. Dicho patrón de crecimiento se consolida a partir del cambio de siglo con la recuperación económica nacional de 2002, que impulsa la inversión en la construcción, principalmente en edificios de departamentos en altura, con una importante transformación del perfil urbano típico en el área central de la ciudad.

Este fenómeno económico tuvo un fuerte impacto en el desarrollo de las ciudades en todo el país, y en la ciudad de La Plata en particular. Solo durante la primera etapa, la cantidad de permisos de construcción aumentó en un 400 % en el partido, y en el área central, un 500 %. Esto ocurrió especialmente con aquellos permisos de construcción para viviendas multifamiliares, que llegaron a aumentar 1000 %. Las estadísticas de permisos de construcción publicadas por el municipio de La Plata muestran un incremento del 300 % para todas las categorías de construcción entre los años 2002 y 2008<sup>3</sup>. Hasta el año 2002, la vivienda unifamiliar representaba el 70 % de los trámites visados en el partido, mientras que la vivienda multifamiliar representaba solo el 20 % de ese total. En cambio, en 2008 la vivienda unifamiliar representó el 46 % y la vivienda multifamiliar ascendió al 43 % del total de los permisos tramitados, lo que expuso la tendencia dentro del rubro de la construcción. Si consideramos que el 40 % del total de permisos tramitados se concentra en el casco urbano, el área central se constituye como la zona con mayor transformación en su morfología y formas de vida. Estos datos reflejan un cambio en la modalidad de crecimiento del parque edilicio, con fuerte impacto en la transformación del perfil urbano de la ciudad, especialmente de las áreas centrales, un cambio de la “ciudad barrio” a la “ciudad en altura”.

No solo se construyó más durante este periodo, sino que se modificó la tendencia de tipologías construidas. A partir de la proyección de los datos censales de tipo de vivienda<sup>4</sup> (INDEC 2001, 2010), podemos ver que en el año 2004 los porcentajes para las tipologías *casa* y *departamento* eran parejos, con una pequeña predominancia de la tipología *casa* (51 %) en el área central. En cambio, para el año 2014 disminuye notablemente el porcentaje de la tipología *casa* (39 %), mientras que la tipología *departamento* asciende del 49 % en 2004 al 61 % en 2014, lo que invierte dicha relación. El cambio en la tipología edilicia no es una simple variación de forma, tiene múltiples implicancias urbanas. Afecta al paisaje urbano en términos visuales, modifica los tamaños y la capacidad de cada unidad funcional o departamento, lo que repercute sobre la distribución de la población en el territorio. Más aún, al cambiar la tipología predominante en un sector de la ciudad se incide en la composición de la población que puede habitar dicho sector. Como se puede ver en la [figura 3](#), a partir del análisis de ofertas de departamentos en edificios en construcción, las tipologías dominantes proponen unidades tipo monoambiente o de un dormitorio. Esto se relaciona con la rentabilidad que se obtiene por la venta de unidades, ya que por igual superficie construida la ganancia es mayor si se vende una mayor cantidad de unidades de menor tamaño que si se construyen menos unidades de mayor tamaño. Esto resulta en la homogenización de la oferta con

unidades de tipo monoambiente y un dormitorio.



Figura 3 . Oferta de departamentos a la venta, planta tipo y unidades funcionales  
Fuente: Elaboración Propia 2015 en base al (SIOC)

Asimismo, se registró que la oferta de las tipologías de vivienda en el área central de la ciudad se caracteriza por una superficie promedio de 25 m<sup>2</sup> construidos por habitante cuando las tipologías son de dos o más ambientes. No así en el caso de los monoambientes, en los que la superficie promedio ronda los 34 m<sup>2</sup> construidos por habitante. Estas cifras revelan que habría una tendencia hacia el aumento de la superficie construida por habitante, lo que potencia un modelo de ocupación extensivo a pesar de la densificación edilicia.

En efecto, a pesar del incremento del parque habitacional en el área central de la ciudad durante el periodo analizado (2004-2014), la densificación poblacional no es equivalente (ver [tabla 1](#)). En 2004 la población del área central rondaba los 189.452 habitantes, y en 2014 alcanzaba los 207.868 habitantes, lo que implica un aumento de población del 9 % en el área central, frente al 29 % de incremento de viviendas en el mismo periodo (32.238 viviendas nuevas en el área central). Dichos datos verifican que el incremento del parque habitacional es tres veces mayor que el incremento de la población, lo que arroja un índice de ocupación de 1.85 hab./vivienda, muy por debajo del índice de ocupación del partido (2.55 hab./vivienda) y del índice provincial (2.91 hab./vivienda).

Tabla 1. Variación de población, hogar y vivienda en el área central de La Plata.

Variación de población, hogar y vivienda				
ÁREA CENTRAL	Población	Hogar	Vivienda	índice ocupación
2004	189.452	74.252	80.114	2,36hab./viv.
2014	207.868	86.032	112.352	1,85hab./viv.
Variación	+18.416	+11.780	+32.238	

Fuente: Elaboración Propia 2016 con base en proyección censo 2001 y 2010, INDEC.

Esta lógica de construcción de la ciudad que se asocia con la lógica económica y no considera la demanda habitacional real genera un desfase entre la oferta del parque habitacional y la demanda de la población. Dicho fenómeno se corrobora en la cantidad de viviendas desocupadas, que según el último censo equivalen al 14 % del total de viviendas en el casco fundacional, y es el reflejo de un mercado que no ofrece un parque edilicio para la población existente. Otra arista de este fenómeno es la redistribución de la población. La oferta de unidades del parque habitacional disponible repercute en la localización de la población y en los diferentes tipos de hogares, ya que al homogeneizarse la oferta habitacional se tienden a limitar las opciones para los hogares que buscan viviendas dentro del área central.

A partir del análisis de estas variables sociourbanas podemos extraer algunas definiciones. El crecimiento poblacional moderado para el área central, en relación al aumento de metros cuadrados construidos de vivienda en el mismo periodo, da cuenta de un desequilibrio de la forma de crecimiento. Es decir, el parque habitacional se transforma para apuntar a un modelo denso en términos constructivos, pero no en términos de ocupación. Más aún, se evidencia un desfase entre la oferta habitacional construida y la demanda de la población, que genera un remanente de viviendas vacías y expone la lógica de construcción que impone el mercado. Esto sirve como introducción al entendimiento de la complejidad dentro de la densificación urbana, cómo interviene e impacta en los procesos sociales y urbanos, y cómo dichos procesos exceden la dinámica económica con la cual se los pretende orientar.

Complejidad del modelo territorial Si retomamos el concepto de *complejidad* –al que referimos en la introducción– como característica fundamental del modelo compacto de crecimiento en el marco de la sustentabilidad urbana, y partimos del supuesto de que se requiere cierta diversidad de usos, actividades y personas para mejorar la funcionalidad urbana es necesario incorporar variables complejas de análisis que permitan verificar la tendencia hacia la homogenización de las viviendas y de la población, como se puede anticipar en el apartado anterior.

Para analizar dicho proceso de densificación se reconstruyeron dos escenarios urbanos retrospectivos y se comparó la evolución de ambos en el periodo 2004-2014 –entre el casco fundacional y las áreas periféricas–, a partir de la construcción de indicadores que relacionan las variables demográficas, de manera tal que se pueda evaluar el modelo de densificación en términos de heterogeneidad de población y multifuncionalidad<sup>5</sup> – ambos atributos del modelo de

complejidad urbana planteado por Salvador Rueda–.

Para analizar la heterogeneidad poblacional se trabajaron los indicadores de (i) *envejecimiento* (cantidad de personas mayores por cada 100 niños), (ii) *juventud* (cantidad de personas menores por cada 100 jóvenes); (iii) *formación*, que relaciona la población con mayor formación y el total de la misma; y (iv) *tamaño de hogar*, que vincula los grupos de hogares grandes y pequeños. Para analizar la diversidad funcional se analiza el indicador de (v) *diversidad de usos*, que relaciona la cantidad y variedad de usos del suelo propiamente dicho. El aporte de los mismos consiste en poner en relación pares de grupos de datos, lo que arroja una lectura de mayor complejidad que el análisis simple por variables.

Tabla 2. Indicadores de sostenibilidad urbana periodo 2004-2014

Indicadores de sostenibilidad urbana periodo 2004-2014										
	CENTRO		ESTE		NORTE		SUR		OESTE	
	2.004	2.014	2.004	2.014	2.004	2.014	2.004	2.014	2.004	2.014
Envejecimiento	123	125	33	37	41	44	33	37	23	24
Juventud	75	55	134	112	122	106	142	120	145	131
Nivel de instrucción	40,00%	49,00%	10,00%	12,00%	20,00%	24,00%	8,00%	11,00%	7,00%	9,00%
Tamaño Hogar	31	13	178	113	159	100	190	118	239	161
Diversidad de uso relativo	1.37		0.66		0.66		0.70		0.45	

Fuente: Elaboración Propia 2015 con base en CENSO 2001 y 2010, INDEC

A partir de la comparación de los dos cortes temporales se pueden obtener las siguientes lecturas. En el área central, por ejemplo, el indicador de *envejecimiento*, marca un aumento de la cantidad de personas mayores de 65 años en relación a la cantidad de niños de entre 0 y 14 años, y muestra mayor presencia de adultos mayores por sobre el grupo etario más joven con respecto a las demás áreas, donde dicha relación entre franjas etarias es menor. Esto, en primera instancia, señalaría una tendencia al envejecimiento de la población del área central en comparación con la periferia (ver tabla 2). Si se compara la relación entre la franja etaria más baja y los habitantes de edad media (indicador *juventud*), vemos que el indicador disminuye, mostrando nuevamente una marcada diferencia entre el área central y la periferia. Esto verifica una ampliación de la brecha entre los extremos de la pirámide etaria y la población de edad media –especialmente en el área central–, y muestra cambios más suaves en las demás áreas de la periferia. La combinación de estos indicadores da cuenta de que el área central presenta un perfil de población adulta en relación a las zonas de la periferia.

En el área central aparece una disminución de población de mayores de 65 años, al mismo tiempo que aumenta la población de edad media (de 30-44 años) en el periodo analizado, y tiende a

concentrarse en el área central de la ciudad. En el caso de los menores de 14 años se registró un crecimiento intercensal dentro del partido de La Plata, no así en el área central donde disminuyó este grupo etario, lo que pone en evidencia la migración de dicho grupo hacia la periferia. Esto resulta particularmente perjudicial, ya que la disponibilidad de centros educativos está concentrada en el área central, lo que fuerza a una intrincada movilidad diaria por parte de los hogares con niños localizados en la periferia. Se verifica así que el área central presenta un comportamiento demográfico diferente a la dinámica del partido de La Plata, en el que todas las franjas etarias aumentaron su población.

El indicador de *nivel de instrucción*, que marca la relación de la población con formación universitaria y el total de la población, muestra un incremento del nivel de formación en todo el partido en general. No obstante, refleja una fuerte concentración en el área central con porcentajes muy altos y con incrementos más pronunciados que en otras áreas. Esto por un lado marca el perfil universitario de la ciudad y, por otro, la tendencia y oferta residencial para la población universitaria. En el área central, el nivel primario y secundario se reduce, mientras que en el nivel terciario y universitario hay un incremento. Y si bien todo el partido muestra una reducción en los niveles iniciales, en el área central se evidencia con mayor énfasis, en correspondencia al decrecimiento de la población en edad infantil señalado en el párrafo anterior. Por otro lado, el porcentaje mayor de crecimiento de nivel instructivo superior dentro del área central, en comparación con el del partido, señala la tendencia de desarrollo de un perfil socioeconómico alto.

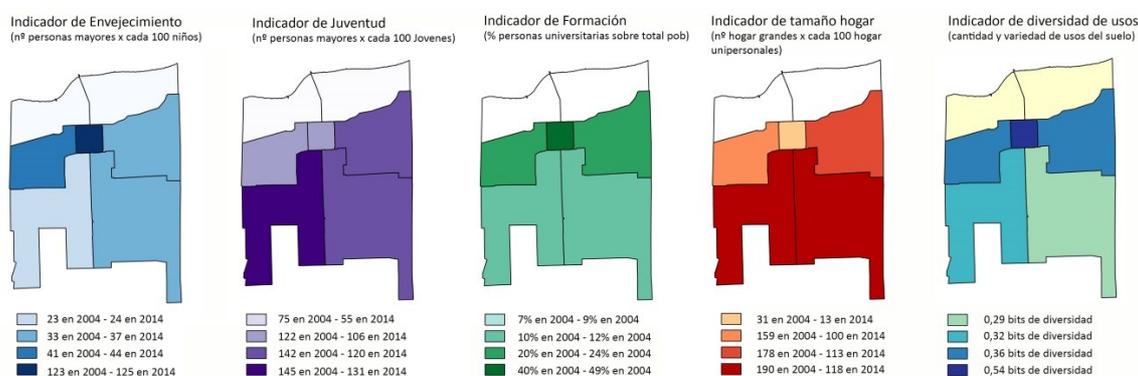


Figura 4. Mapeo de indicadores de población para el Partido de La Plata

Fuente: Elaboración propia 2016

El indicador de *tamaño de hogar*, que marca la cantidad de hogares grandes (hogares de 5 o más integrantes) por cada 100 hogares de un habitante, muestra, por un lado, la disminución de la relación entre tamaños de hogares, con un aumento de los hogares de menor tamaño. Dicha relación para el área central particularmente está muy por debajo de la de los otros sectores en la periferia, con una clara predominancia de hogares de pequeño tamaño. Esta variable muestra diferencias de comportamiento entre el área central con respecto a la tendencia general del partido, que refleja un desplazamiento de los hogares grandes hacia la periferia (ver [tabla 2](#)). Mientras que los hogares más pequeños (hogares de uno y dos integrantes) concentran el 54 % del incremento total del partido

solamente en el área central, lo que marca la tendencia a la concentración en el área central.

Asimismo, se evalúa la diversidad de usos que le corresponde a cada sector, para relacionar con el perfil de población definido. El indicador *diversidad de usos* (ver [figura 4](#)) marca la distribución y abundancia relativa de actividades en cada zona. Según este indicador, el área central posee mayor diversidad de usos, y también, como se ha dicho, la mayor concentración de usos, sin embargo, esto se contrapone con la tendencial homogenización de población observada. En segundo término se encuentra la zona este y norte; la primera es una de las más recientes en el proceso de consolidación y tiene menor cantidad de usos pero con índices que muestran crecimiento poblacional, y la segunda se presenta con mayor cantidad de actividades pero de menor diversidad relativa y un marcado perfil de espacios de esparcimiento. Y finalmente las zonas sur y oeste presentan algunas centralidades consolidadas pero un desequilibrio en la diversidad de usos frente a la consolidación del perfil de población variado. Sin embargo, ninguna de las zonas alcanza el índice aceptable de 3.17 bits de información –según la metodología utilizada–, lo que garantizaría una diversidad de usos “equilibrada” en un área urbana, y permitiría el intercambio de información para un funcionamiento complejo. Lo importante es la relación entre los perfiles de población que se consolidan y los equipamientos y usos de que dispone cada zona; es en este punto en el que entra en contradicción el proceso de densificación.

## Conclusiones y análisis de resultados

Al incluir variables demográficas en el análisis se puede constatar que la transformación no se dio únicamente en el índice de ocupación, sino que hubo un cambio en el comportamiento demográfico del área central, distinta a la tendencia general del partido de La Plata. Las variables demográficas analizadas muestran una segmentación de la población con tendencia a la homogenización por zonas. Por un lado, el área central en particular muestra una tendencia a la concentración de un perfil de habitante de edad media, universitario y que conforma un hogar pequeño. El perfil habitacional consolida el modelo tipo “departamento”, superando ampliamente la cantidad de viviendas particulares. Esto implica un proceso de densificación habitacional, pero no necesariamente acompañado de una densificación poblacional, en la que el consumo de superficie construida por persona aumenta. Asimismo, el área central presenta una alta cantidad y diversidad de usos que incluyen equipamientos de salud y educación. Sin embargo, la mayoría de la población se aleja de dicha oferta instalada de servicios. Por otro lado, las zonas de la periferia muestran la concentración de un perfil poblacional compuesto por hogares de gran tamaño, con concentración de población de adultos y niños, en edad de formación inicial y media, lo que implica mayor cantidad y diversidad de población. A pesar de ello, la oferta de equipamiento es mucho menor en relación al área central.

Las transformaciones verificadas durante el periodo analizado en el partido de La Plata revelan una tendencia a la homogeneización de la población y de la oferta habitacional por sectores, y a la concentración de actividades en un solo sector, en discordancia con la expansión de la población. Esto, en términos de Salvador Rueda, reduce la diversidad, la posibilidad de intercambio entre personas y actividades y, en definitiva, contradice el propósito del modelo compacto que implica un proceso de densificación pero acompañado de un incremento de la complejidad. A partir de la

definición de Rueda que plantea que la complejidad y la diversidad constituyen un valor, vemos que el proceso analizado en la ciudad de La Plata no responde a dicha premisa, sino que produce una pérdida de la complejidad por pérdida de la diversidad de usos y actividades.

El proceso de densificación de La Plata fue motorizado por una lógica de maximización de ganancias en relación a la rentabilidad de la producción de un nuevo parque habitacional como bien de cambio. Esta lógica, desplegada sin una base en la demanda real en la ciudad, da como resultado una parte de ese nuevo parque habitacional desocupado; mientras que el incremento proporcional de actividades no debe solamente responder a las necesidades de los habitantes próximos a las áreas centrales, sino que pesan sobre ellos demandas de la población de todo el partido, en tanto que las periféricas crecen con fuerte tendencia a la monofuncionalidad residencial.

Los procesos de densificación pueden ayudar a optimizar los recursos instalados en el territorio y mejorar el acceso a los servicios básicos, garantizando el óptimo funcionamiento urbano y una mejor calidad de vida urbana, si se desarrollaran con políticas específicas regulatorias. A partir de lo conceptualizado y analizado, podemos concluir que la clave de un modelo sustentable se encuentra en el aumento de la diversidad y la complejidad del funcionamiento del modelo urbano más que en el aumento de la cantidad de componentes en el conjunto urbano.

En efecto, los típicos procesos de densificación habitacional en áreas centrales requieren estrategias y políticas complementarias integrales para llegar a garantizar lo que Salvador Rueda llama “la ciudad compacta, compleja y diversa”. Precisamente no se trata de hacer crecer el parque habitacional solamente, sino de generar las condiciones urbanas necesarias para garantizar una calidad espacial que favorezca el encuentro, los intercambios, la proximidad y las alternativas u opciones para elegir actividades. Sin embargo, las políticas de suelo municipales se limitan a regular el crecimiento en cantidad y no en calidad, por lo que promueven este modelo de desarrollo insustentable, al no aplicar herramientas políticas sobre suelos provinciales, las cuales tendrían la potencialidad de producir mayores equilibrios y menores desbalances, en línea con el modelo de ciudad compacta, compleja y diversa.

## Notas

1 Se puede observar un crecimiento de la construcción observando el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) que construye el INDEC, con una tendencia constatable de crecimiento desde el año 2004, que a pesar de una caída en 2009, se mantiene hasta el año 2014.

2 La construcción de la ciudad se explica a partir de tres procesos de actuación: calificación del espacio, valorización del territorio y diferenciación espacial. (Tella, Cañellas, Muñoz, & Natale, 2011).

3 Los datos disponibles sobre permisos de edificación son publicados por la Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas del Municipio de La Plata. Se analiza el periodo que inicia en 2002, año base previo al comienzo de la etapa de crecimiento económico, hasta el año 2008, año en que se interrumpe el ciclo con la crisis económica de 2009.

4 Los tipos de vivienda definidas por el INDEC para la aplicación metodológica definen *casa* como

“vivienda con salida directa al exterior construida originalmente para que habiten personas”, y *departamento* como “vivienda que forma parte de un edificio o estructura con una entrada común que contiene por lo menos dos viviendas a la que se accede a través de pasillos, escaleras, zaguanes o ascensores de uso común”.

5 Estos indicadores se construyeron tomando como referencia la metodología utilizada en el Plan de Indicadores de Sostenibilidad Urbana de Vitoria-Gasteiz. El aporte de los mismos consiste en poner en relación pares de grupos de población, y arroja una lectura de mayor complejidad que el análisis simple por variables.

## Bibliografía

Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2010). *Plan de indicadores de sostenibilidad urbana de Vitoria-Gasteiz*. Vitoria-Gasteiz.

Aón, L., Alvares, A., Moro, S., y Ravella, O. (2008). Potencialidades ambientales del suelo urbanizado en Escenarios de densificación de Áreas centrales: El caso del casco antiguo de la ciudad de La Plata. *44° ISOCARP CONGRESS*. ISOCARP CONGRESS.

Carrión, F. (2010). El nuevo patrón de urbanización en América Latina. *Textos urbanos*, 5, 7-24.

Cicollella, P. (2010). Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoque e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. En H. Poggiuese y T. T. Cohen Egler [coord/ed] , *Otro desarrollo urbano* (pp. 35-50). Buenos Aires: CLACSO

FEDI (2012). *Otras Lógicas. Análisis comparado de las lógicas y modelos de negocios vigentes en la producción urbana-inmobiliaria de las ciudades de Buenos Aires, Rosario y Córdoba - Periodo 2002/2012*. Buenos Aires: Fundación de Estudios para Desarrollos Inmobiliarios.

INDEC (2001). *Censo 2001*. Obtenido de [www.indec.mecon.ar](http://www.indec.mecon.ar)

Janoschka, M. (2002). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. Recuperado el 14 de Febrero de 2014, de *Revista EURE* , ISSN 0250-7161v.28 n.85 : <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>

Losano, G. (2011). Código de ordenamiento urbano y economía urbana. Análisis de una problemática concreta en la ciudad de La Plata. *Revista Quid*, 16, 74-91.

MINPLAN (2011). *Argentina Urbana*. Buenos Aires: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

Municipio de La Plata, D. G. (2002-2008). *Construcción en la ciudad de La Plata*. Municipalidad de La Plata.

Rueda, S. (2003). Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. *Boletín CF+S n° 32* , <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n32/asrue.html#15>.

SIOC (s.f.). Recuperado el 11 de 12 de 2015, de <http://www.sioc.com.ar/contactenos.php>

Tella, G., Cañellas, E., Muñoz, M., y Natale, D. (2011). Importando la torre al barrio. Procesos de

densificación intensiva en la periferia metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*, Año II, 3, Primer Semestre, 175-199.

Veiga, D. (2009). Desigualdades sociales y fragmentación urbana. En H. Poggiese y T. T. Cohen Egler [coord/ed], *Otro desarrollo urbano* (pp. 51-62). Buenos Aires: CLACSO