
Artículos

Expansión urbana y transformaciones territoriales en áreas periurbanas. El caso del Partido de La Plata (2000-2023)

PAMPA Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales

Urban expansion and territorial transformations in peri-urban areas. The case of the La Plata District (2000-2023)

 **Florencia Belén Arias**

Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Universidad Nacional de La Plata (IIPAC-CONICET-UNLP) - Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina, Argentina
florencaarias@iipac.laplata-conicet.gov.ar

 **Karina Jensen**

Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido. Universidad Nacional de La Plata (IIPAC-CONICET-UNLP) - Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina, Argentina
karinajensen@iipac.laplata-conicet.gov.ar

Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales

núm. 32, e0104 2025

Universidad Nacional del Litoral, Argentina

ISSN: 1669-3299

ISSN-E: 2314-0208

Periodicidad: Semestral

revistapampa@unl.edu.ar

Recepción: 15 enero 2025

Aprobación: 01 agosto 2025

URL: <https://portal.amelica.org/ameli/journal/583/5835511015/>

Resumen: El presente artículo busca poner de manifiesto las principales transformaciones territoriales acontecidas durante los últimos 20 años en las áreas periurbanas del partido de La Plata. Para ello, el abordaje metodológico parte de indagar acerca de las tendencias de crecimiento presentes en el sector durante el período de estudio reconociendo tres ejes vinculados a las principales vías de comunicación que orientan dicha expansión. Luego, se identifican los usos predominantes y los principales conflictos socio-territoriales presentes en cada uno de estos ejes en pos de caracterizar distintos tipos de periferias y delimitar sectores de interfase urbano-rural. Finalmente y mediante relevamiento foto satelital, se procede a la construcción de tipologías de periurbano basadas en las lógicas de ocupación predominantes durante el periodo de estudio. Los resultados dejan en evidencia la presencia de un proceso de expansión urbana desregulada que ha resultado en el corrimiento del cinturón fruti hortícola platense y en un amplio impacto socioambiental.

Palabras clave: expansión urbana, ordenación territorial, sustentabilidad, justicia territorial, servicios urbanos básicos.

Abstract: This article seeks to highlight the main territorial transformations that have occurred during the last 20 years in the peri-urban areas of the La Plata district. To this end, the methodological approach starts from investigating the growth trends present in the sector during the study period, recognizing four axes linked to the main communication channels that guide said expansion. Then, the predominant uses and the main socio-territorial conflicts present in each of these axes are identified in order to characterize different types of peripheries and delimit urban-rural interface sectors. Finally, using satellite photo surveys, we proceed to construct peri-urban typologies based on the predominant occupation logic during the study period. The results reveal the presence of a process of unregulated urban expansion that has resulted in

the displacement of the La Plata horticultural belt and a broad socio-environmental impact.

Keywords: urban expansion, territorial planning, sustainability, territorial justice, basic urban services.

Introducción

Las ciudades actúan como recipientes de poderosas dinámicas ejercidas por numerosos actores que en una constante interacción, tensión y conflicto van estableciendo y modificando la morfología y estructura de los asentamientos. Así, estas dinámicas se constituyen como un conjunto de expresiones de transformación de la ciudad, que intervienen e inciden de diferentes maneras en un contexto urbano de crecimiento y ocupación del territorio (Sanchez, 2013; Castillo, 2022). En este sentido, y a partir de mediados del siglo XX, las ciudades latinoamericanas en general, y argentinas en particular, se vieron afectadas por los procesos de descentralización de las actividades industriales, la construcción de autopistas y el acceso al crédito hipotecario por parte de sectores de la sociedad de diversos niveles socioeconómicos. Este escenario resultó en un proceso de expansión urbana, que junto a la creciente suburbanización de la población, derivó en un modelo de "ciudad difusa" (Giglio, 2019; Frediani, 2010; Jensen et. al., 2023).

En este contexto, y desde las últimas décadas del siglo, las políticas estatales se orientaron a posibilitar y facilitar grandes inversiones en la ciudad de capitales nacionales y extranjeros, en paralelo a un proceso de desregulación político administrativa del suelo urbano y a un consecuente incremento de la participación del mercado en la configuración de las ciudades (Clichevsky, 2001). Estos procesos dieron lugar a un avance progresivo y no planificado del área urbana sobre suelo originalmente destinado a actividades vinculadas a la producción, denominado periurbanización.

Plantea Bozzano (2000) que

El fenómeno de la urbanización en las zonas aledañas a las ciudades ha sido asociado a conceptos o procesos como la periurbanización, suburbanización y contraurbanización, los cuales representan el ensanchamiento de la urbanización, la expansión de construcciones de distintos tipos en el territorio de forma no polarizada. Se trata de una forma de ocupación que no es propiamente rural, ni tampoco urbana. En general, el proceso de dispersión que caracteriza el crecimiento de las actuales ciudades da lugar a la consolidación de áreas cuyos límites espaciales, socioeconómicos y formas de vida tienen un carácter relativamente mixto o rural urbano.

En relación a esto, el mismo autor define a la periurbanización como un proceso que surge al amparo del desarrollo y extensión superficial de la ciudad industrial sobre su periferia rural inmediata, favorecida por el incremento de la capacidad de movilidad residencial, construcción o mejoramiento de vías de comunicación y de los medios de transporte. Es así que se fueron conformando "territorios de interfase", caracterizados por su heterogeneidad y dinamismo.

Estos se ven sometidos a procesos económicos guiados por el mercado inmobiliario y por la valorización capitalista del espacio, tanto por la incorporación real como potencial de suelo urbano (López et. al., 2015), poniendo de manifiesto la capacidad de este último de generar una renta diferencial basada en su capacidad de soporte y permitiendo la generación permanente de ingresos a su propietario, aún cuando no se ejerza ninguna actividad productiva sobre él (Baremboim, 2014).

Estas crecientes inversiones inmobiliarias, principalmente destinadas a satisfacer la demanda de vivienda, se apropian de tierras con renta agrícola para obtener renta urbana, produciendo la modificación del área periurbana productiva, generando impacto ambiental, e iniciando un proceso de segregación residencial. Así, el suelo entendido como mercancía junto con las diversas dinámicas presentes en su propio mercado, resultan un factor determinante en el desarrollo y configuración de las ciudades en la actualidad. Las mismas, tanto a nivel global como en el caso latinoamericano, se ven sometidas a procesos de crecimiento diverso, fragmentado y con provisión desigual de servicios y equipamiento (Duhau y Giglia, 2009; Ciccolella, 2015). Es por ello que la comprensión de los factores y actores intervinientes en estos procesos, junto con la intervención planificada sobre los mismos, resultan de gran pertinencia en el contexto actual en el que prima la ocupación del suelo no planificada.

De esta manera, el interés por centrar el estudio en la problemática de estas áreas responde a que las mismas resultan propensas al avance de los usos urbanos sobre suelos destinados al uso rural, diluyendo la frontera entre ambos usos y requiriendo una gestión integrada (Delgado, 1999). La presente investigación aborda la complejidad de las áreas periurbanas en particular, y del territorio en general, a partir de comprender la multiplicidad de usos que allí conviven. Se entiende al territorio, entonces como una construcción social, que comprende el entorno físico donde se enmarca la vida humana, animal y vegetal y en el cual están contenidos los recursos naturales, y al ámbito vinculado a las actividades humanas que actúan y modifican ese entorno. Es una construcción físico-social cambiante, dinámica y con múltiples determinaciones, sobre una naturaleza dada (Pradilla Cobos, 1997), y que también puede concebirse como la manifestación espacial del poder, fundamentada en las relaciones sociales que ocurren en un determinado espacio (Raffestin, 1993; Altschuler, 2013).

En este sentido, Barsky (2005) señala que la complejidad en la conceptualización y delimitación del territorio periurbano se asemeja a la complejidad de las relaciones sociales, económicas y ambientales presentes en el mismo. Se caracteriza por ser un área de transición entre el área rural y urbana en el que, a partir de los procesos económicos y de urbanización, se incorpora valor al territorio

productivo mediante su acondicionamiento para nuevas actividades generalmente de manera espontánea. “En la medida que la urbanización avanza sobre el ámbito rural, origina conceptos nuevos que dan cuenta de nuevas formas de cómo se están ocupando y reorganizando estos espacios (..). Espacios que, en realidad, no son tan nuevos (...), pero sí lo son los procesos sociales que en ellos se desarrollan” (Puebla. 2004).

El periurbano, entonces, puede definirse como aquella zona de frontera campo-ciudad, donde la ciudad deja de serlo y el campo todavía no se manifiesta como tal, en donde conviven actividades arrojadas por la ciudad con las propias del medio rural (Gómez Orea, 2002). Es el ámbito dinámico y heterogéneo, de fragilidad ambiental, y escenario de fuertes desequilibrios en la relación sociedad-naturaleza que en él se presentan, como resultado del avance de determinadas actividades sobre otras (Frediani, 2010). Es relevante destacar que este es un espacio singular debido a los rasgos que le son propios como la mezcla de usos del suelo, producto de la presencia simultánea de actividades urbanas y rurales; y la transicionalidad marcada en el espacio, a través del tiempo como consecuencia de la expansión de la mancha urbana (Ockier y Formiga, 1992; Carut, 1998). También, en base a dichos rasgos, cabe mencionar la posible distinción entre un periurbano débil o cinturón gris, caracterizado por un retiro de la actividad productiva, presencia de vacíos urbanos, áreas con asentamientos precarios, zonas degradadas; en contraposición a un periurbano fuerte o cinturón verde, generalmente foco de inversiones inmobiliarias (Cabarro, 2004).

Entonces, estas áreas de interfase conjugan procesos simultáneos de atracción y expansión que se expresan en la configuración territorial por un alto grado de dispersión y baja densidad de ocupación, con impacto tanto sobre los entornos urbanos como sobre las áreas rurales (Rocca et. al., 2014). Se destaca la presencia de actividades hortícolas, intercaladas con usos residenciales, industriales y de saneamiento, entre otros, que en muchos casos manifiestan conflictos urbano-ambientales vinculados con la incompatibilidad de usos resultante de la heterogeneidad característica de estos espacios (Zulaica, et. al., 2020). Se configuran lugares de transición, híbridos, que acogen actividades expulsadas de la ciudad junto a actividades propiamente rurales, generando una percepción de desorden. Los paisajes periurbanos se caracterizan por estar sometidos a una presión urbanística, industrial y de infraestructura muy grande, y la competencia por el uso del suelo ha terminado, a menudo, convirtiendo a la agricultura en una actividad residual (Nogué, et. al., 2014).

Área de estudio

Se toma como área de estudio el Partido de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires el cual a lo largo de los últimos treinta años ha sufrido una fuerte transformación territorial ligada al proceso de expansión urbana. La misma se da sobre las áreas periféricas circundantes al Casco Fundacional de la Ciudad de La Plata y en relación a las principales vías de comunicación, sobre todo en aquellas que conectan al partido con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su área metropolitana (Figura 1). Este proceso tuvo un aumento en la década de 1990, principalmente a partir de la inauguración de la Autopista Dr. Ricardo Balbín en 1996 y la readecuación de la Autovía 2 a partir de 1993.

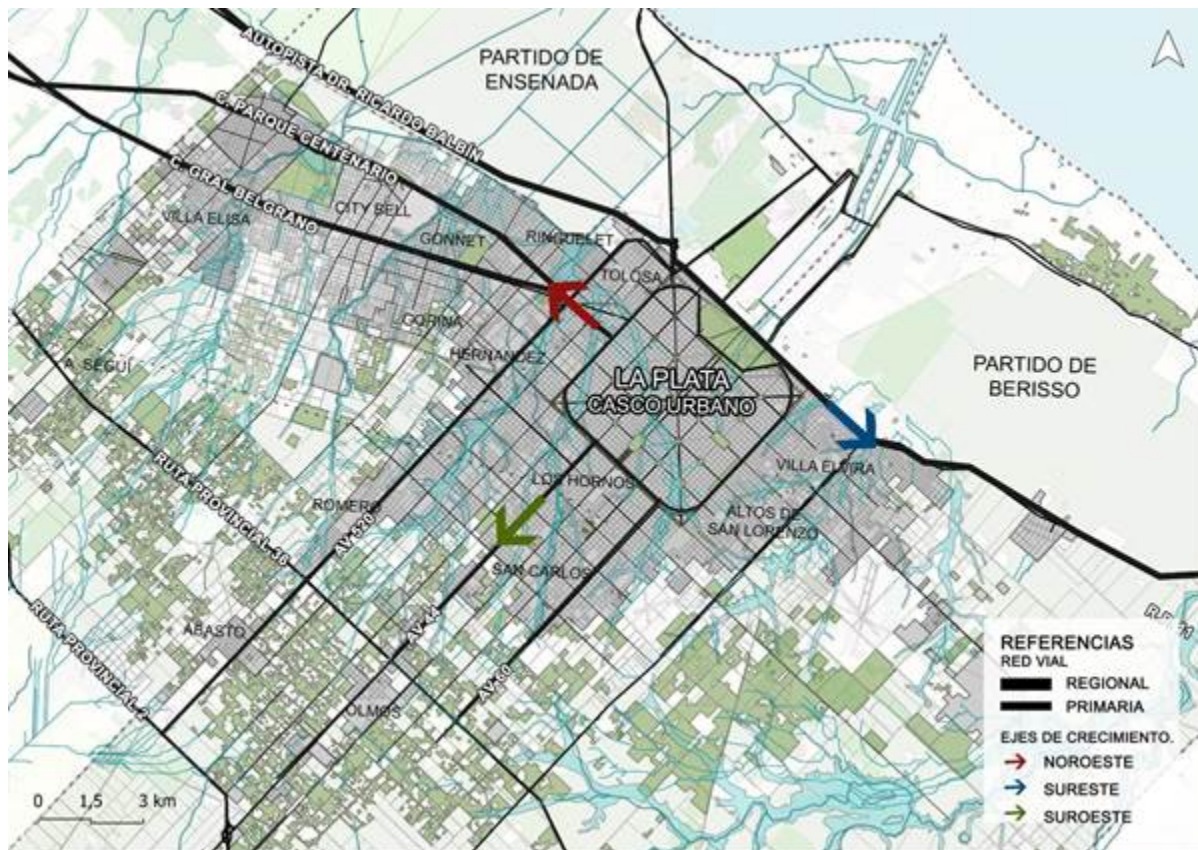


Figura 1

Ejes de crecimiento del partido de La Plata

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Durante las últimas décadas las áreas periurbanas del partido de La Plata, vinculadas a la producción frutihortícola, han sido escenario de importantes transformaciones territoriales y han ido modificando la frontera entre el área urbana y la rural. Estas transformaciones se

encuentran relacionadas principalmente a modificaciones en el uso y ocupación del suelo, al desplazamiento del Cinturón Hortícola Platense (CHP), y al avance de la producción bajo cubierta por sobre la producción a cielo abierto (Jensen y Birche, 2022; Baldini, 2020).

Se entiende por cinturón hortícola al “espacio periurbano conformado por una trama de quintas o huertas familiares –y otras de características más empresariales- que rodean a las grandes ciudades, cuya producción se destina especialmente a verduras de hoja y hortalizas de estación” (Barsky, 2005, p. 5). En el partido de La Plata, a diferencia de lo que ocurre en otros conglomerados de la Región Metropolitana de Buenos Aires en los que la expansión urbana desarticuló zonas productivas, la actividad hortícola ha mantenido su relevancia y comenzó a consolidarse a partir de la última década del siglo XX. Diversos autores (Benencia, 2009; García y Lemmi, 2011; Ringuet, 2008; Musante, 2024) plantean que este proceso de consolidación fue producto de un aumento en la producción gracias a la incorporación de capital, especialmente tecnología de invernáculos; como a la incorporación de fuerza de trabajo a partir de migraciones principalmente bolivianas. A su vez, en relación a la importancia que reviste el CHP para la región, cabe destacar su consideración, hasta el año 2010, como figura protegida por el Código de Ordenamiento Urbano del año 2000, orientando a la protección del suelo rural y al fortalecimiento de la producción hortícola platense.

Hasta el 2010, el CHP alcanzaba el 46% de la superficie productiva total y el 25% de la superficie hortícola total de la Provincia de Buenos Aires (FCAYF-UNLP, 2012)^[1], además de albergar 45.809 hogares con 167.932 habitantes (INDEC, 2010). En la actualidad, se verifica una densificación y expansión del área de producción intensiva en el partido de La Plata: datos oficiales recientes calculan que el 85% de la producción del cordón bonaerense bajo cubierta se concentra en La Plata y estiman que se trata de un área productiva que abastece a catorce millones de personas (Musante, 2024).

En las últimas décadas las áreas periurbanas se encuentran en disputa, por un lado gracias a la intensificación de la actividad productiva (Nieto et al., 2022), y por otro lado, gracias al avance de otros usos del suelo típicamente urbanos, especialmente los residenciales. En este sentido se puede reconocer un aumento en la cantidad de asentamientos informales, en paralelo al desarrollo de loteos y urbanizaciones cerradas (Frediani, 2010; Lapomarda, 2019). Estas tendencias polarizadas de ocupación residencial responden en gran medida a la dificultad de acceso a la vivienda en el casco histórico de la ciudad y en centros urbanos. Las mismas se han visto intensificadas a partir de las políticas de acceso al suelo urbano como plan ProCreAr, a partir del cual los sectores medios pudieron acceder a lotes y residencias de distintos tipos, así como los mecanismos

impulsados por otros actores sociales que también intervienen en la subdivisión del suelo rural, como el estado municipal, empresas constructoras e inmobiliarias, entre otros (Cortizo, 2020; Musante, 2023). De esta manera, se puede observar en el sector de estudio cómo las transformaciones territoriales han impactado en la morfología de las áreas periurbanas, resultando la misma un parámetro indicativo y descriptivo del crecimiento urbano (Jensen y Birche 2022).

Abordaje metodológico

El presente trabajo tiene como objetivo indagar acerca de las transformaciones territoriales acontecidas en las áreas periurbanas del partido de La Plata en torno al proceso de expansión urbana ocurrido a lo largo de las últimas décadas. Para ello el abordaje metodológico propuesto se compone de dos etapas principales: una primera etapa de identificación y caracterización de las diferentes tendencias de expansión urbana presentes en el sector de estudio, a fin de caracterizar distintos tipos de periferias y delimitar sectores de interfase urbano-rural; y una segunda etapa orientada a la construcción de tipologías de periurbano basadas en las lógicas de ocupación predominantes.

A su vez, para facilitar el abordaje de este sector de estudio se plantean tres escalas, comenzando por la escala partido en la primera etapa de la investigación. Para la misma, se aplicaron de criterios basados en la triangulación metodológica^[2], que permitieron construir una visión integral en pos de comprender la relación entre el modelo económico y las características del mercado de suelo presentes en el partido de La Plata, los usos y ocupación del suelo, y el avance de la mancha urbana en el periodo establecido. En este sentido, se identificaron y clasificaron las fuentes de información, entre las que se incluyeron trabajos realizados previamente por el equipo de investigación (Frediani, 2010; Jensen y Birche, 2022; Cortizo, 2020) e información disponible en bases de datos como el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, 2018), para luego llevar a cabo un relevamiento mediante imágenes foto-satelitales a fin de identificar las principales transformaciones ocurridas en el sector de estudio en relación al avance del área urbanizada.

Para la segunda etapa, tomando como escala los 3 ejes de crecimiento predominantes en la periferia del casco urbano, se optó por la confección de un sistema de matrices atributivas buscando aportar la máxima desambiguación posible, para la cuál se analizaron datos aportados por investigaciones previas sobre el tema y se utilizaron softwares de diseño asistido para la sistematización y análisis de la información que luego fue volcada en un Sistema de Información Geográfica (SIG). De esta manera se pudo proceder a la

delimitación y caracterización de áreas periurbanas según variables significativas tales como grado de expansión y/o consolidación urbana, densidad, accesibilidad y conectividad, usos del suelo y lógicas de ocupación, entre otros. Esta instancia tuvo como resultado la estratificación de los espacios periurbanos del Partido y la confección de cartografías a modo de diagnóstico urbano-ambiental de cada uno de los ejes de crecimiento.

Posteriormente, y a escala urbana, se optó por el método de construcción de tipologías territoriales, según un conjunto de indicadores socio-territoriales obtenidos a partir de la observación directa, relevamiento parcelario en los sectores de estudio y fuentes secundarias, constituyendo un procedimiento alternativo de análisis multivariable de datos estadísticos. Esta estrategia metodológica surge a partir de la dificultad de delimitación y caracterización de estas áreas de interfase urbano-rural y las consecuentes dificultades para la puesta en práctica de políticas de desarrollo urbano-rural. Las mismas permiten entender mejor el territorio como un paso previo al diseño de propuestas de actuación para la recuperación y/o planificación territorial de estos espacios dinámicos y heterogéneos (Goerlich et. al., 2016; Farinos et. al., 2015; Mérida et. al., 2017.) Luego, se procedió a la selección de casos representativos de cada una de las tipologías identificadas en cada eje analizado, identificando el avance de la mancha urbana mediante relevamiento de imágenes foto-satelitales y de los cambios producidos en relación a las variables de uso de suelo y en las lógicas de ocupación del mismo.

Resultados

En primer lugar, a partir del análisis de los datos disponibles a escala partido en el período 2000-2023, se obtuvo como resultado la caracterización y delimitación del avance del área urbanizada. Los mismos dejan en evidencia el proceso de suburbanización de la población ocurrido a lo largo de las últimas décadas. Cabe destacar al respecto, que durante la última década del siglo XX el avance de la mancha urbana triplicó al crecimiento poblacional, mientras que en los períodos 2000-2010 y 2011-2023 este avance fue 2,6 y 1,9 veces superior al crecimiento poblacional. Se estima allí un crecimiento poblacional del 70,5% alcanzando los 923.848 habitantes, con respecto a una ampliación del área urbana del 135%, superando las 31 mil hectáreas (Figura 2) (Jensen et. al., 2023; INDEC, 2023).

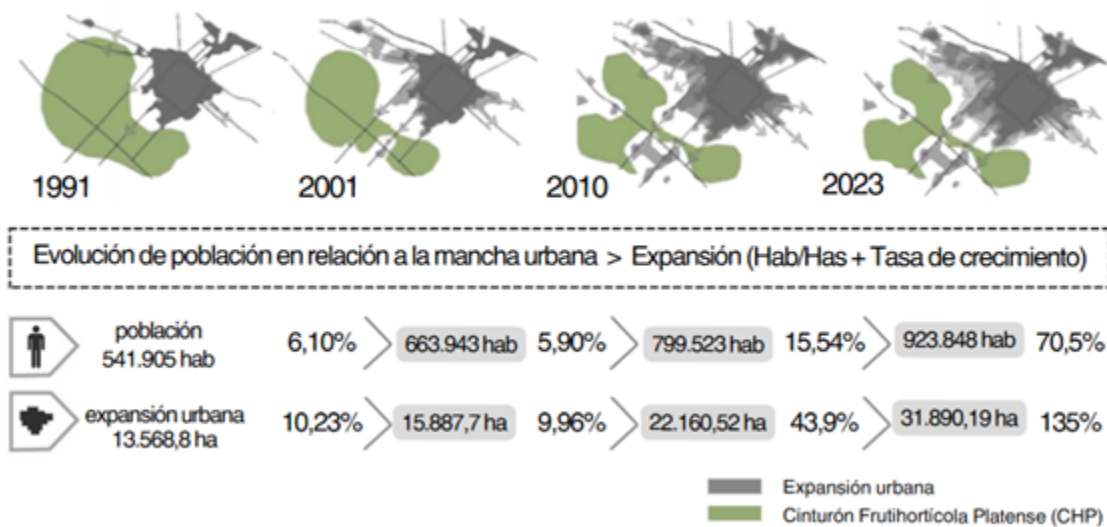


Figura 2
Población y expansión urbana del partido de La Plata
 Fuente: Reelaboración en base a Jensen y Birche, 2019.

Luego, y una vez relevada la escala partido mediante imágenes satelitales, se procedió a caracterizar las transformaciones territoriales vinculadas al proceso de expansión urbana acontecidas en el mismo, plasmadas en cartografías a modo de diagnóstico. Las mismas evidencian diversas tendencias de expansión y la conformación de distintos tipos de periferias localizadas en relación a los principales ejes determinados a partir de la infraestructura vial que vincula el casco urbano de la Ciudad de La Plata con las demás delegaciones del partido.

Este proceso de expansión urbana se da de forma lineal, motivado principalmente sobre los principales corredores que vinculan a la ciudad de La Plata con la Capital Federal y el Área Metropolitana de Buenos Aires. La misma se vio dinamizada en la década de 1990, principalmente a partir de la inauguración de la autopista La Plata-Buenos Aires en 1996 y la readecuación de la Autovía 2 (1993-99). Al presentarse diferentes condicionantes y grados de conectividad en relación a cada eje de crecimiento, comienzan a tener lugar procesos de desarrollo urbano desigual entre las distintas periferias circundantes al casco fundacional de la ciudad. Es así que, por un lado, hacia el eje noroeste, la Autopista Buenos Aires-La Plata y los Caminos General Belgrano y Centenario puede observarse una tendencia de expansión urbana de carácter residencial con un incremento en las urbanizaciones cerradas y loteos destinados a niveles socioeconómicos altos y medios (Figura 3). A su vez, en este sentido de crecimiento, la urbanización avanza en cercanía al

Cinturón Hortícola Platense (CHP) sobre la Ruta 36, en localidades de carácter productivo como El Rincón, Las Banderitas y Colonia Urquiza, entre otras. Por otro lado, en lo que respecta al eje sudoeste, es la Avenida 44 luego Ruta Provincial 212, la cual guía la expansión urbana con viviendas principalmente destinadas a niveles socioeconómicos medios y bajos y también vinculadas a la actividad productiva, consolidando las localidades de Los Hornos, San Carlos y Melchor Romero (Figura 4). Finalmente, hacia el eje sudeste, la Avenida 122, luego Ruta Provincial 11, es la que guía el crecimiento urbano también de carácter residencial pero con una población de menores niveles socioeconómico y presentando mayores condiciones de precarización urbana al avanzar sobre suelos ambientalmente degradados por actividades extractivas (Figura 5) (Ríos y Rocca, 2022; Jensen et. al., 2023).



Figura 3

Caracterización del eje noroeste

Fuente: Elaboración propia, 2023.

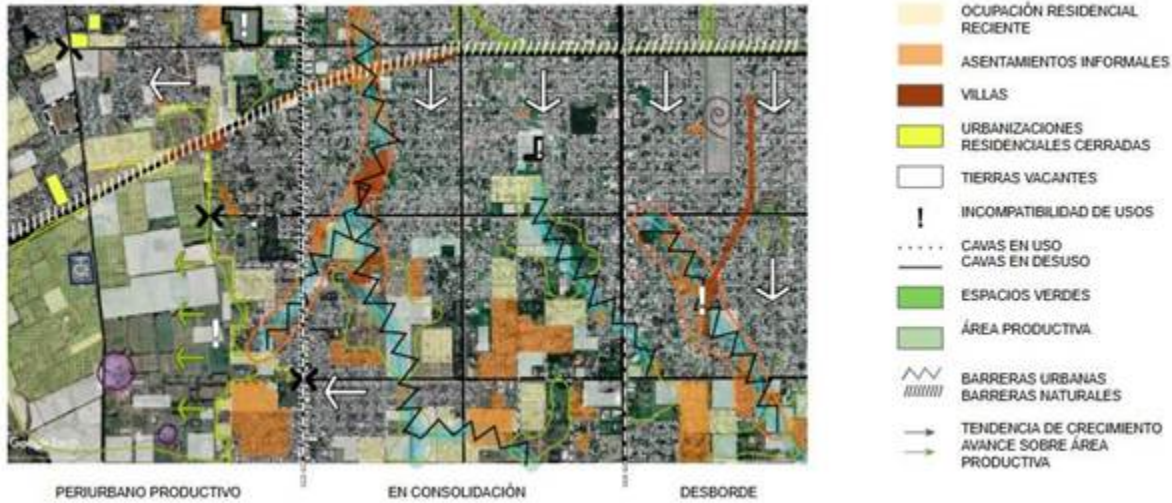


Figura 4

Caracterización del eje suroeste

Fuente: Elaboración propia, 2023.

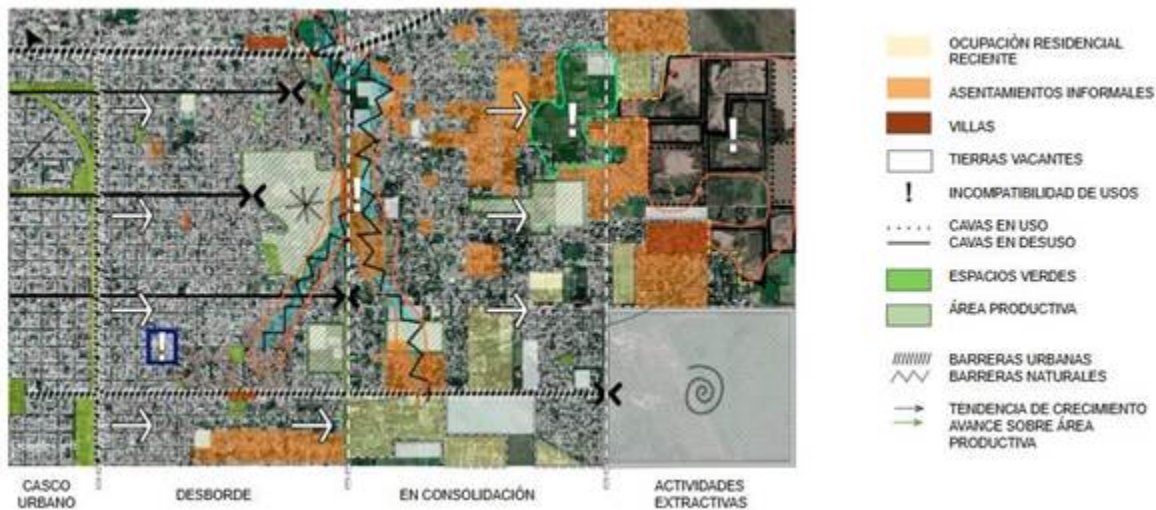


Figura 5

Caracterización del eje sureste

Fuente: Elaboración propia, 2023.

El estudio de dichas periferias permitió identificar los usos predominantes y conflictos socio-territoriales presentes en las mismas, y a su vez, reconocer y delimitar aquellos sectores de interfase urbano-rural circundantes al área urbana caracterizándose principalmente por su mixtura de usos (Figura 6). Para ello se llevó a cabo la integración de diversas variables como la zonificación actual del partido y los usos reales del suelo, los grados de consolidación, el sistema de espacios verdes y de cursos de agua, los espacios vacantes, y los asentamientos informales, entre otros.

Luego de una aproximación a la delimitación de las áreas periurbanas, y en conjunto con los diagnósticos realizados en torno a cada eje de crecimiento urbano, se procedió a caracterizar los límites del área de interfase urbano-rural (Figura 7). Se identificaron allí aquellos sectores mayormente vinculados al uso residencial en el eje noroeste y sureste, mientras que en el eje suroeste se identificó una mayor relación con la actividad productiva. Cabe destacar que, si bien en los 3 ejes de crecimiento se identificaron conflictos socioambientales relacionados a la urbanización de zonas no planificadas y/o aptas para el uso residencial, como la cercanía a pasivos ambientales o planicies de inundación de cursos de agua, los sectores más afectados se localizan en el eje suroeste, y en menor medida, en el eje sureste.

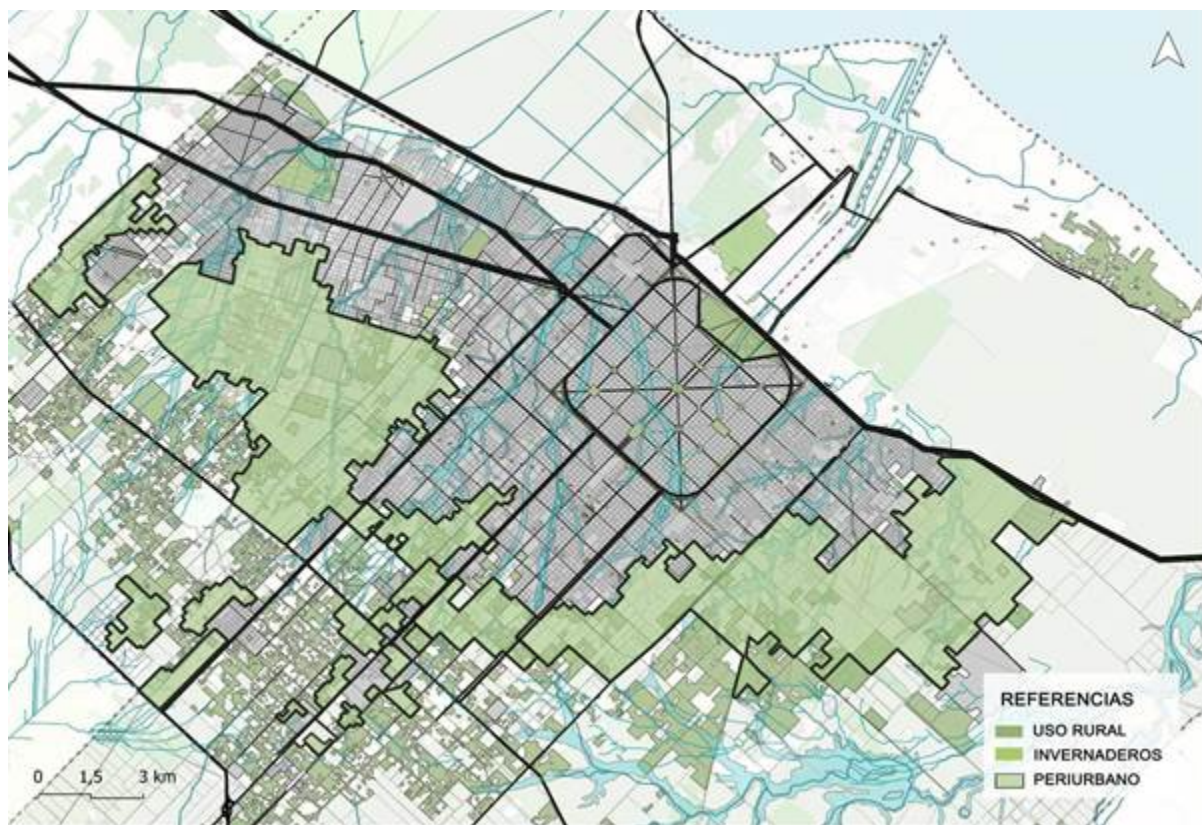


Figura 6

Delimitación del periurbano platense

Fuente: Elaboración propia, 2023.



Figura 7

Delimitación del periurbano platense y caracterización de sus límites

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Tipologías de áreas periurbanas

Posteriormente, y bajando de escala, se procedió a la construcción de tipologías de periurbano para el abordaje del sector de estudio, basadas en el trabajo de Frediani (2010) y determinadas a partir de la caracterización realizada en torno a cada eje de crecimiento identificado en el partido, con especial foco en las lógicas de ocupación predominantes y vecinas, junto con las tendencias de valorización territorial de sectores catalogados como uso rural según el Código de Ordenamiento Urbano. En este sentido, se reconocieron diferencias y similitudes en las áreas periurbanas vinculadas a cada eje, determinando 6 tipologías representadas con casos estudiados a partir de las transformaciones acontecidas en el período 2016-2023^[3].

- Tipología de periurbano **tipo 1**. Vinculado a la periferia del eje sureste y caracterizado por un tejido semi-difuso en consolidación, una lógica de ocupación mixta (productiva-residencial), y una tendencia de valorización media-baja. Se identifican principalmente loteos abiertos y casas quintas en

cercanía a sectores productivos cerrados bajo invernadero (Figura 8).

- Tipología de periurbano **tipo 2**. Vinculado a la periferia del eje noroeste y caracterizado por un tejido semi-difuso en consolidación, una lógica de ocupación residencial y una tendencia de valorización alta. Se identifican principalmente loteos cerrados y/o abiertos de categoría, además de la presencia de sectores de cultivo abiertos y cerrados bajo invernadero. (Figura 9).
- Tipología de periurbano **tipo 3**. Vinculado a la periferia del eje suroeste e identificado por la presencia de un tejido semi-difuso en consolidación, una lógica de ocupación mixta (productiva-residencial) y una tendencia de valorización media-baja. Se identifican en su mayoría viviendas vinculadas a la producción, loteos abiertos y asentamientos informales localizados en torno a planicies de inundación y pasivos ambientales, además de la presencia de sectores de cultivo bajo invernadero (Figura 10).
- Tipología de periurbano **tipo 4**. Vinculado a la periferia del eje suroeste y caracterizado por un tejido semi-difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta (residencial-productiva) y una tendencia de valorización baja. Se identifica la presencia de viviendas particulares vinculadas a la producción, loteos abiertos y asentamientos informales localizados en cercanía a sectores inundables y/o pasivos ambientales. (Figura 11).
- Tipología de periurbano **tipo 5**. Vinculado a la periferia del eje noroeste e identificado por un tejido semi-difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta (residencial-productiva) y una tendencia de valorización media. Se identifican principalmente loteos cerrados y/o abiertos de categoría, además de la presencia de sectores de cultivo abiertos y cerrados bajo invernadero (Figura 12).
- Tipología de periurbano **tipo 6**. Vinculado a la periferia del eje sureste y caracterizado por su tejido difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta (residencial-productiva) y una tendencia de valorización baja. Se identifican loteos abiertos y asentamientos informales localizados en cercanía a sectores inundables y/o pasivos ambientales (Figura 13).



Figura 8

Tipología de periurbano tipo 1: transformaciones territoriales en el período 2016-2022

Fuente: Elaboración propia, 2023.



Figura 9

Tipología de periurbano tipo 2: transformaciones territoriales en el período 2016-2022

Fuente: Elaboración propia, 2023.



Figura 10

Tipología de periurbano tipo 3: transformaciones territoriales en el período 2016-2022

Fuente: Elaboración propia, 2023



Figura 11

Tipología de periurbano tipo 4: transformaciones territoriales en el período 2016-2022

Fuente: Elaboración propia, 2023.



Figura 12

Tipología de periurbano tipo 5: transformaciones territoriales en el período 2016-2022

Fuente: Elaboración propia, 2023.



Figura 13

Tipología de periurbano tipo 6: transformaciones territoriales en el período 2016-2022

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Conclusiones

Finalmente, a partir de la caracterización de las tendencias de expansión urbana y de la situación actual del periurbano platense, se logró identificar aquellos conflictos socioambientales generados por el impacto de la expansión urbana sobre el territorio. Se puede afirmar que la creciente presión que ejerce la expansión residencial sobre el CHP es producto de la falta de regulación del suelo tanto urbano como rural, provocada por la ausencia de planificación territorial por parte del Estado, y particularmente por la falta de regulación por parte del Código de Ordenamiento Urbano de las zonas denominadas como rural intensivo y rural extensivo en cuanto a la ausencia de un Factor de Ocupación del suelo que regule la proporción de suelo que puede ser ocupada por construcciones en cada parcela. De esta manera, se da lugar a la consolidación de una dinámica de expansión urbana que ante la carencia de control estatal, agudiza problemáticas como la fragmentación socioterritorial y disminuyendo la mixtura de usos característica de estos espacios de interfase.

En este sentido y en relación a los conflictos socioambientales identificados, se puede observar que el avance del tejido urbano hacia zonas productivas, junto con el auge del modelo de agricultura intensivo bajo la modalidad de invernadero, han traído aparejado un incremento en la antropización de los ecosistemas naturales que conforman el periurbano, además de una gran pérdida de la biodiversidad y de las funciones ecológicas de los mismos.

Entre los conflictos socio-ambientales presentes en él se destacan la impermeabilización del suelo hortícola, problemas de contaminación por sobrefertilización y de salinización de los suelos bajo producción, contaminación por agroquímicos de agua, suelo y una notable reducción de las áreas con cultivos al aire libre (Baldini, 2020); además de la ocupación residencial sobre áreas de alta peligrosidad hídrica, arroyos o cercanías a áreas inundables (Rodríguez Tarducci, et. al., 2021) y de la expansión del fenómeno de isla de calor, generando un aumento de la temperatura en el área central de la ciudad con respecto a sus alrededores provocado debido a la modificación de la superficie terrestre y de la dinámica atmosférica local (Botana y Salaverry, 2022).

Como resultado, se observa una rápida transformación de la morfología rural tradicional del cinturón verde hacia un paisaje vinculado a la producción bajo plástico como manifestación de los cambios a nivel socio-económico y productivo (Figura 14). La interfase urbano-rural generalmente entendida desde el imaginario social como aquellos lugares y circuitos socio-económicos percibidos como “verdes” y fundamentalmente productivos en diversas escalas, que incorpora usos como clubes deportivos, espacios recreativos y casas-quintas de fin de semana, se vincula cada vez más con las dinámicas socioeconómicas urbanas.



Figura 14

Transformaciones en el paisaje periurbano: encuentro de la áreas residenciales con el área productiva

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Reflexiones finales

En el contexto actual, en el que la expansión urbana se encuentra desregulada y se da de manera espontánea, estos territorios de interfase urbano-rural, característicamente heterogéneos en cuanto a los usos que albergan y a la ocupación del suelo, se ven en constante transformación. Estas dinámicas de urbanización dejan en evidencia la necesidad del tratamiento de los límites urbanos, ya que son los espacios potencialmente más degradados y susceptibles de transformaciones que tienden a degradar sus valores sociales y

ambientales. Por tanto, se hace necesario la delimitación y puesta en valor de un espacio de transición entre el paisaje urbano y el agrario en pos de su gestión y ordenamiento.

De esta manera, comenzar a identificar las áreas periurbanas del partido de La Plata como áreas estratégicas permite reconocer su valor ecológico, social y económico. En este sentido, estos espacios desempeñan un importante papel de contención urbana y de conexión ecológica entre espacios abiertos y favorecen la diversidad paisajística de la zona. Por ello el estudio de este sector dinámico, a partir de la actualización de los datos existentes, pueden aportar conjuntamente con otras investigaciones actualmente en ejecución a su caracterización, delimitación y a la elaboración de estrategias de intervención en pos de ponerlo en valor y contribuir a solucionar los conflictos socioambientales allí presentes.

Referencias

- Abad-Auquilla, K. (2020). El cambio de uso del suelo y la utilidad del paisaje periurbano de la cuenca del río Guayllabamba en Ecuador. *Revista de Ciencias Ambientales*, 54(2), 68-91.
- Altschuler, B. (2013). Territorio y desarrollo: aportes de la geografía y otras disciplinas para repensarlos. *Theomai*, (27-28), 64-79.
- Baldini, C. (2020). Territorio en movimiento: las transformaciones territoriales del cinturón hortícola platense en los últimos 30 años (Tesis de Doctorado en Ciencias Agrarias inédita). Recuperada de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/90102>
- Barenboim, C. (2014). "Capítulo 1. Nociones preliminares sobre el mercado de tierra en las ciudades, en Mercado inmobiliario, normativa e impacto territorial: Rosario y su Periferia. Rosario: Editorial UNR.
- Barsky, A. (2005) El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (36).
- Benavides, M. O., & Gómez-Restrepo, C. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista colombiana de psiquiatría*, 34(1), 118-124.
- Benencia, R. (2009). Inserción de bolivianos en el mercado de trabajo de la Argentina. Ponencia presentada en XXVIII International Congress of the Latin American Studies Association, Río de Janeiro.
- Botana, M. I., & Salaverry, E. (2022). Expansión urbana y cambio climático en el partido de la plata. Una mirada desde la planificación ambiental. In XXIII Jornadas de Investigación, Enseñanza y Extensión de la Geografía 14 y 15 de noviembre de 2022 Ensenada, Argentina. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Departamento de Geografía.
- Cabarrou, A. (2004) Hacia una nueva ruralidad urbana: diversidad y pluriactividad en la producción y en el territorio metropolitano. Tesis de Maestría en Desarrollo Sustentable, FLACAM-UNLA-UNESCO. La Plata.
- Carut, C. (1998) Ordenamiento territorial en la ciudad de La Plata. Determinación de la importancia de los conflictos ambientales en la conformación del espacio periurbano. Beca de estudio. LINTA -

- CIC. Ministerio de producción y empleo. Prov. de Buenos Aires. (Inédito).
- Castillo Orjuela, C. R. (2022). Lineamientos de diseño en el espacio público para fortalecer la imagen de ciudad, a partir del estudio de las dinámicas urbanas que lo transforman.
- Ciccolella, P. (2015): Capítulo 1. Reestructuración económica, transformaciones territoriales y metropolitanas. En *Metrópolis Latinoamericanas. Más allá de la globalización*. Editorial Café de las Ciudades. Colección Territorio. Buenos Aires, Argentina
- Clichevsky, N. (2001). Tres casos de utilización de tierra vacante en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Documento de Trabajo, Lincoln Institute of Land Policy.
- Cortizo, D. (2020). Tierra vacante: Estado y mercado en los procesos de crecimiento urbano. Estrategias para su gestión en el partido de La Plata (Tesis de posgrado). Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Memoria Académica. <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.1831/te.1831.pdf>
- Farinos, D. J., Maiques, J. B., Torralva, V. P., & Franqueira, D. D. R. (2015). Planificación territorial estratégica supramunicipal en España; actualización regional y tipologías resultantes. In *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación* (pp. 89-98). XXIV Congreso de la AGEAt. Zaragoza: Universidad de Zaragoza-AGE.
- Frediani, J. C. (2010). Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010 (Doctoral dissertation, Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación).
- Delgado Campos, J. (1999). La nueva ruralidad en México. *Investigaciones geográficas*, (39), 82-93. Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46111999000200006&lng=es&tlng=es.
- Duhau, E., & Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. Siglo XXI.
- Frediani, J. C. (2010). Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010 (Tesis doctoral). Recuperado de: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.355/te.355.pdf>
- García, M., & Lemmi, S. (2011). Territorios pensados, territorios migrados: Una historia de la formación del territorio hortícola platense. *Párrafos Geográficos*, 10(1), 245–274.

- Giglio, M. L., Rodríguez Tarducci, R., Cortizo, D., & Frediani, J. (2019). Lógicas de ocupación y acceso al suelo en procesos de desarrollo residencial expansivo. El caso de la periferia del partido de La Plata (2003-2016). *Cuaderno urbano*, 27(27), 53-86.
- Goerlich, F. J., Reig, E., & Cantarino, I. (2016). Construcción de una tipología rural/urbana para los municipios españoles. *Investigaciones Regionales-Journal of Regional Research*, (35), 151-173.
- Gómez Orea, D. (2002) *Ordenación Territorial*, Madrid, Ediciones Mundi-Prensa y
- Iaquinta, D. L., & Drescher, A. W. (2000). Defining the peri-urban: rural-urban linkages and institutional connections. *Land reform*, 2, 8-27.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Resultados Definitivos*. Provincia de Buenos Aires.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2023). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados Definitivos*. Provincia de Buenos Aires.
- Jensen, K., Arias, F. B. & Nader, M. P. (2023). Migraciones intra-urbanas postpandemia en el partido de La Plata. *Bitácora Urbano Territorial*, 33(2), 63–75. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n2.106739>
- Jensen, K., & Birche, M. (2022). Diagnóstico integral del periurbano platense: población extranjera, fragilidad ambiental y disfunciones urbanas. *Revista Universitaria De Geografía*, 31(2), 109–134. Recuperado a partir de <https://revistas.uns.edu.ar/rug/article/view/4246>
- Jensen, K., Birche, M, Varela, L. (2018). Estrategias y criterios paisajísticos para el ordenamiento urbano-territorial de la Región del Gran La Plata.
- Lapomarda, L. (2019). Producción de suelo, política urbana y acceso a la ciudad: Algunas indagaciones acerca del proceso de expansión urbana en el partido de La Plata en el contexto del urbanismo neoliberal; V Jornadas Nacionales de Investigación en Geografía Argentina; XI Jornadas de Investigación y Extensión del Centro de Investigaciones Geográficas; Tandil; Argentina; 2018; 315-320
- López, S., Arce, G. A., & Alberto, J. A. (2015). Geoindicadores aplicados al estudio de impactos ambientales en el área periurbana de la ciudad de Corrientes. *Geográfica Digital*, 12(23), 1–14. <https://doi.org/10.30972/geo.12232172>

- Mérida Rodríguez, M. F., Galacho Jiménez, F. B., Sortino Barrionuevo, J. F., Vías Martínez, J. M., & Castro Noblejas, H. Aproximación a la definición de tipologías territoriales y paisajísticas de urbanismo disperso en zonas rurales mediterráneas. *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global* (2017), 2119-2127.
- Musante, F. (2024). Entre quintas y barrios: modos de habitar espacios periurbanos. Reflexiones desde el oeste de La Plata, Buenos Aires, Argentina. *Cuaderno urbano*, 38(38), 103-122.
- Musante, F. (2024). Las quintas, los barrios, el pueblo. Diferenciaciones socio-espaciales en espacios periurbanos (Abasto, La Plata, Argentina). In Encuentro de Becarios de Grado y Posgrado de la UNLP (EBEC)(La Plata, 20 de noviembre de 2024).
- Nieto, D. P., Aramayo, G. A., & Rivas, G. A. (2022). La Región Capital como abastecedora de productos primarios frescos: Supremacía y conflictos territoriales resultantes (De I. López). <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=libros&d=Jpm5611>
- Nogué, J., Sala, P., & Grau, J. (2014). *Catálogo de paisatge. Regió Metropolitana de Barcelona*.
- Ockier, C. & Formiga, N.(1997). La dinámica y estructuración del espacio periurbano Bahiense. En: 6º encuentro de geógrafos de América latina.Facultad de Filosofía y Letras. Instituto de Geografía. UBA. Buenos Aires.
- Pradilla Cobos, E. (1997) *Regiones o territorios, totalidad y fragmentos: reflexiones críticas sobre el estado de la teoría regional y urbana*. Revista EURE, volumen 68. Santiago de Chile.
- Puebla, G., (2004). *Aproximaciones al concepto de periurbano*, mimeo, Caseros: Cátedra de Gestión Local, Universidad Nacional de Tres de Febrero.
- Raffestin, C. (1993). *Por uma geografia do poder* (São Paulo: Ática). Trad. Maria Cecília França.
- Registro Nacional de Barrios Populares [Renabap]. (2018). Argentina. Relevamiento Nacional de Barrios Populares. Datos Techo - Renabap. <http://datos.techo.org/dataset/argentina-relevamiento-nacional-de-barriospopulares-2018>
- Ringuelet, R. (2008). La complejidad de un campo social periurbano centrado en las zonas rurales de La Plata. *Mundo agrario*, 9(17).

- Ríos, L. V., & Rocca, M. J. (2022). Crecimiento urbano reciente en la Región Capital. Modelo urbano insostenible. En I. López, Región Capital Del higienismo a la [in]sostenibilidad. Edulp. <https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/146116>
- Rocca, M. J., Lancioni, A., Sgroi, A., Carol, I. y Ríos, L. (2014). Sustentabilidad territorial e instrumentos de regulación del periurbano. En: XI Simposio de la Asociación Internacional de Planificación Urbana y Ambiente. Buenos Aires: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNLP, La Plata. Recuperado de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/54797>
- Rodriguez Tarducci, R., Cortizo, D., & Frediani, J. C. (2021). Problemáticas urbano-ambientales en torno a la expansión urbana en el partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 30(2), 39-63.
- Sánchez, R. (2013). Las dinámicas urbanas. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 5-6.
- Pradilla Cobos, E. (1997) Regiones o territorios, totalidad y fragmentos: reflexiones críticas sobre el estado de la teoría regional y urbana. *Revista EURE*, volumen 68. Santiago de Chile.
- Puig, S. H. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Zulaica, L., Vázquez, P., y Daga, D. (2020). Transformaciones territoriales en el periurbano hortícola de Mar del Plata (Argentina) y su incidencia en los procesos de erosión hídrica. *Revista de geografía Norte Grande*, (75), 179-200

Notas

Contribución de autoría (CRediT) Florencia Belén Arias: conceptualización, curación de datos, análisis formal, investigación, metodología, software, validación, visualización, eedacción del borrador original y redacción: revisión y edición
Karina Jensen: conceptualización,

curación de datos,
análisis formal,
adquisición de fondos,
investigación,
metodología,
administración del
proyecto, recursos,
supervisión y
redacción: revisión y
edición

Nota: aprobado por Susana
Alicia Grosso
(Secretaria Editorial)

- [1] Facultad de Ciencias Agronómicas y Forestales, Universidad Nacional de La Plata
- [2] Entendida como el uso de varios métodos al momento de estudiar un mismo fenómeno. La triangulación metodológica permite elaborar una perspectiva más amplia para la interpretación del fenómeno en cuestión, ya que señala su complejidad, enriquece el estudio y brinda la oportunidad de que se realicen nuevos planteamientos (Benavides, 2005).
- [3] Para el análisis de esta escala de estudio, el período analizado se redujo debido a la intensificación de las transformaciones ocurridas allí a partir del año 2016.

AmeliCA

Disponible en:

<https://portal.amelica.org/amelica/amelica/journal/583/5835511015/5835511015.pdf>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en portal.amelica.org

AmeliCA
Ciencia Abierta para el Bien Común

Florencia Belén Arias, Karina Jensen

Expansión urbana y transformaciones territoriales en áreas periurbanas. El caso del Partido de La Plata (2000-2023)
Urban expansion and territorial transformations in peri-urban areas. The case of the La Plata District (2000-2023)

Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales
núm. 32, e0104, 2025
Universidad Nacional del Litoral, Argentina
revistapampa@unl.edu.ar

ISSN: 1669-3299

ISSN-E: 2314-0208



CC BY-NC 4.0 LEGAL CODE

Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.