PLAN BUENOS AIRES HÁBITAT

Dirección Provincial de Hábitat Urbano
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

MINISTERIO DE HÁBITAT
Y DESARROLLO URBANO

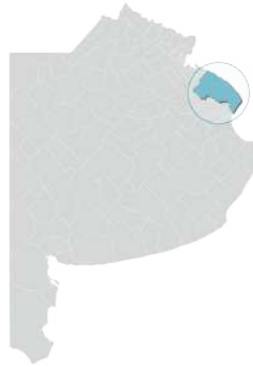
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

MINISTERIO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DIAGNÓSTICO REGIONAL

REGIÓN CAPITAL AMPLIADA



Hacia la construcción del hábitat en la PBA
METODOLOGÍA

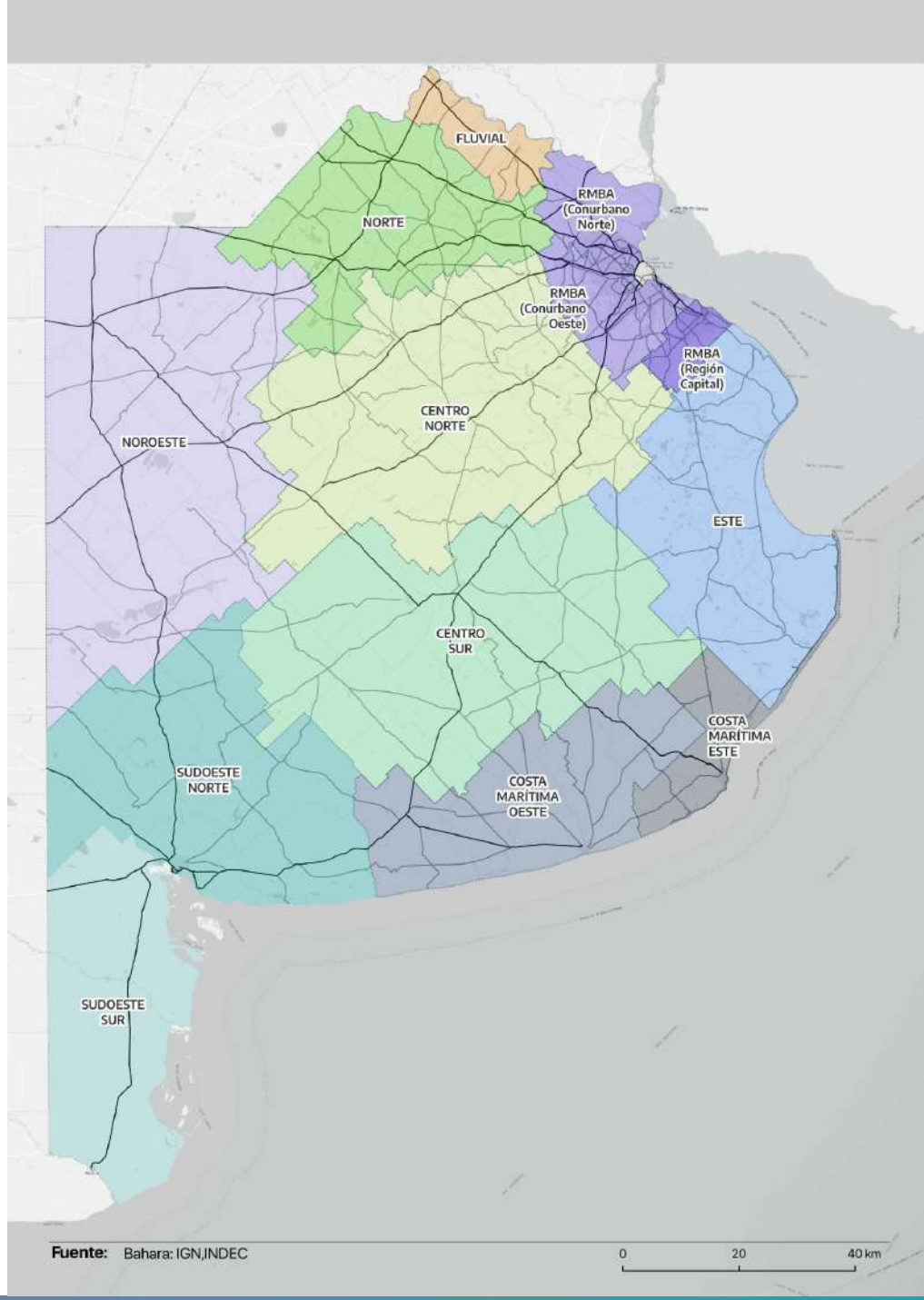
DIAGNÓSTICO URBANO
Análisis Regional

Comprender la situación actual de un territorio en términos de sus características sociales, económicas, ambientales, físicas y administrativas.

Identificar problemas, oportunidades y potencialidades

Establecer prioridades de intervención y desarrollo.

Aportar datos para la toma de decisiones respecto a posibles lineamientos estratégicos (propositivos) de intervención



DIAGNÓSTICO REGIONAL

REGIÓN CAPITAL AMPLIADA

MINISTERIO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PLAN BUENOS AIRES HÁBITAT

Hacia la construcción del hábitat en la PBA
METODOLOGÍA

3 EJES DE ANÁLISIS

DIMENSIÓN SOCIO-DEMOGRÁFICA

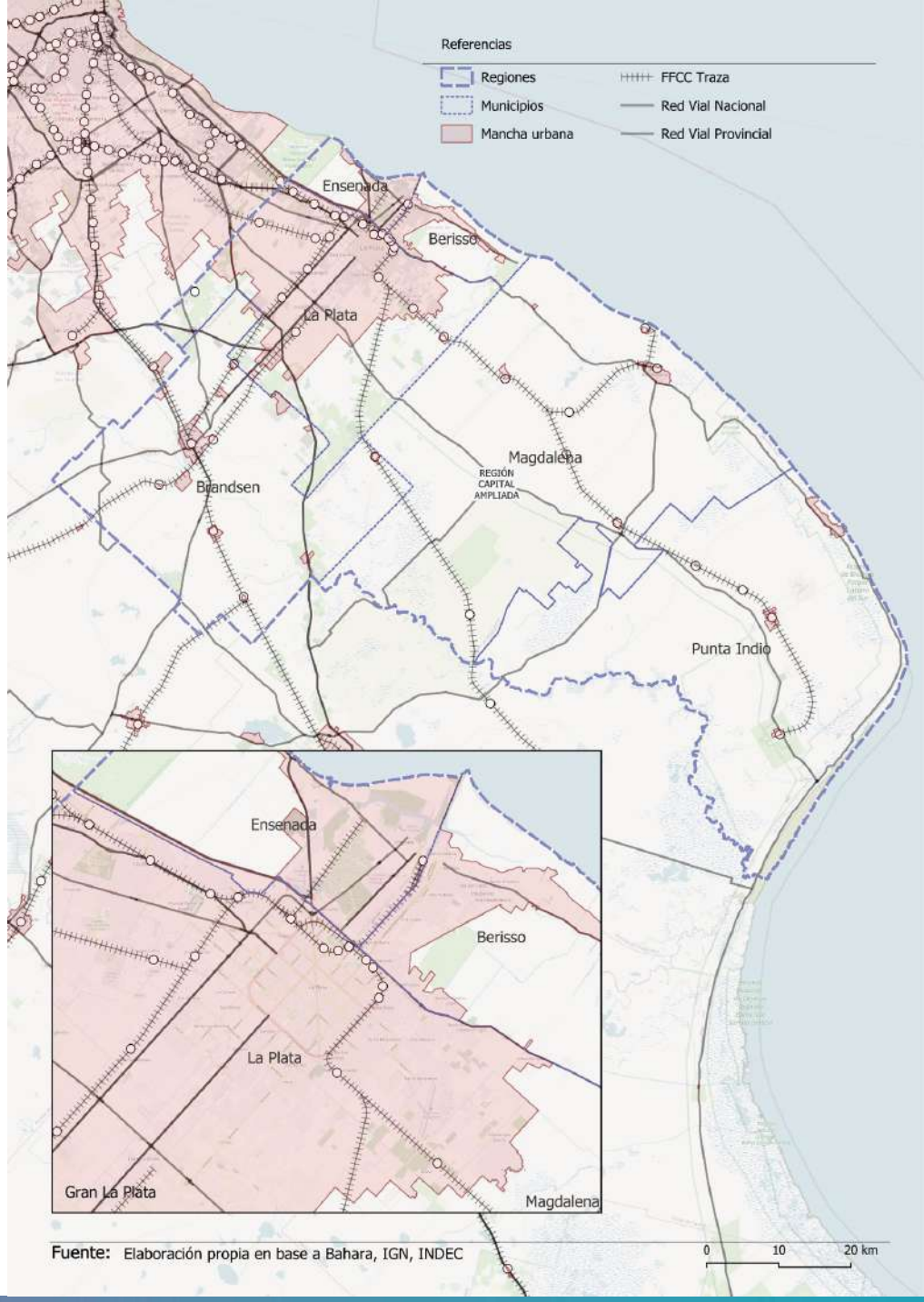
¿Quiénes habitan en esta región? ¿Desde cuándo? ¿Qué edades tienen? ¿Crece o decrece la población? ¿En qué condiciones habitan las ciudades? ¿Qué tendencias demográficas se observan? ¿Cómo es la relación entre actividades educativas y población?

DIMENSIÓN PRODUCTIVA

¿De qué «vive» la región; en qué trabajan sus habitantes? ¿Dónde se organizan las actividades productivas y de servicios en los partidos que la componen? ¿Cómo es el transporte? ¿Cuál es la situación del empleo?

DIMENSIÓN HABITACIONAL

¿Cómo acceden las familias al suelo y a la vivienda? ¿Hay buenos barrios? ¿Hay viviendas construidas por el Estado? ¿Loteos? ¿De qué tipo? ¿Cómo se organizan los hogares de esta comunidad? ¿Cuál es el déficit habitacional de la región? ¿Hay barrios populares? ¿Hay obras que respondan a estas demandas?



MINISTERIO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE HÁBITAT URBANO

PLAN BUENOS AIRES HÁBITAT

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
DIVISIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA

Región

Población total **1.004.972 hab.**

Superficie **5.642 km2**

Sup. Urbana* **1079, 6 km2**

La Plata | *Julio Alak (UxP) - 2023*

768470 hab.	**942 km2**	**735 km2**

Cabecera: **La Plata**

Berisso | *Fabián Cagliardi (UxP) - 2019*

100930 hab.	**138 km2**	**107 km2**

Cabecera: **Berisso**

Ensenada | *Mario Secco (UxP) - 2003*

63997 hab.	**100 km2**	**100 km2**

Cabecera: **Ensenada**

Brandsen | *Fernando Raitelli (UxP) - 2023*

32448 hab.	**1126 km2**	**69 km2**

Cabecera: **Brandsen**

Magdalena | *Lisandro Hourcade (JxC) - 2023*

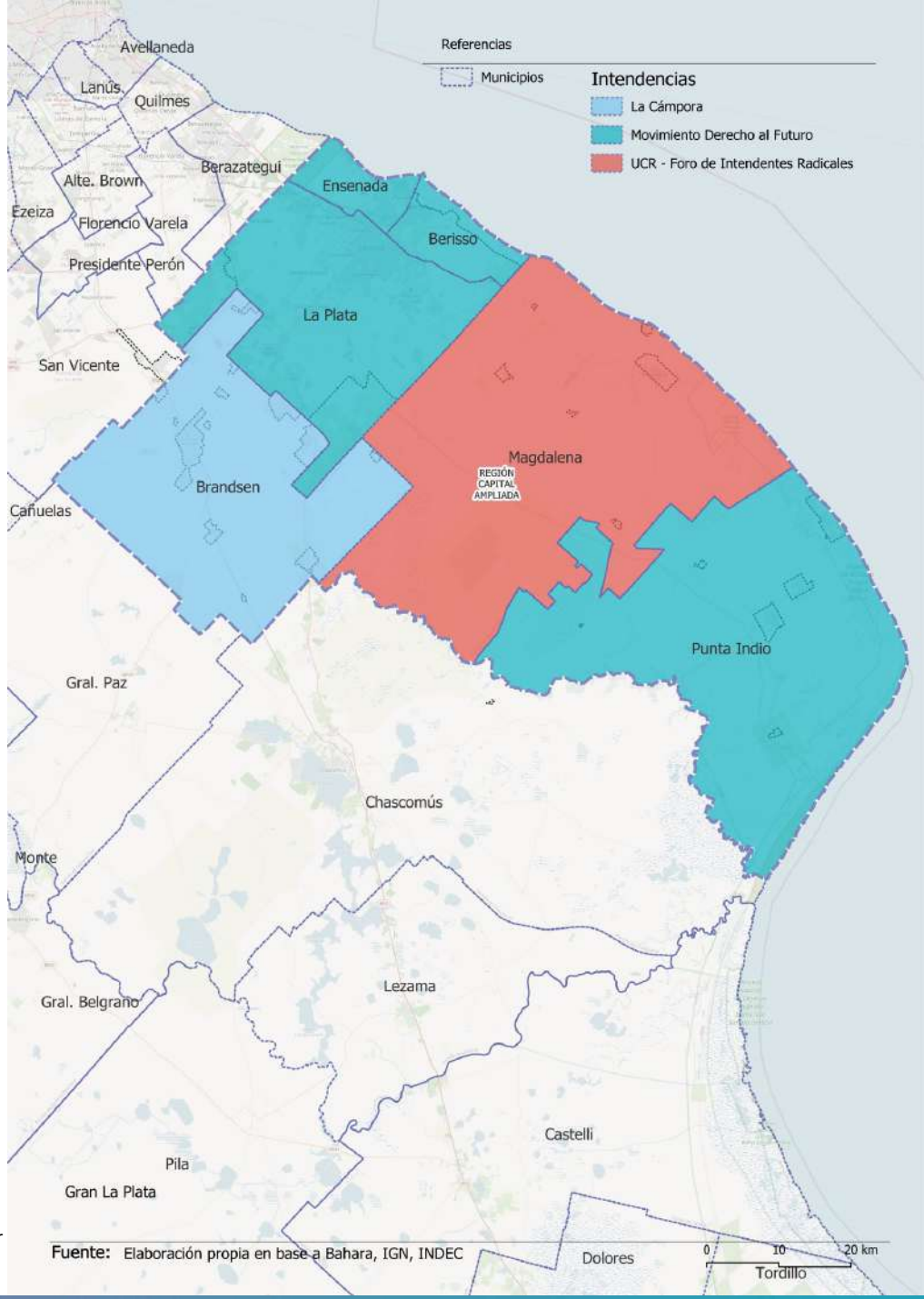
26830 hab.	**1.785 km2**	**21 km2**

Cabecera: Magdalena

Punta Indio | *David Angueira (UxP) - 2021*

12297 hab.	**1.551 km2**	**37 km2**

Cabecera: **Verónica**



Fuente: INDEC, 2023. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados Definitivos
*Definición de superficie urbana según categorización censal: Las superficie de categoría urbana fue definida por agregación de superficies elipsoidales de las geometrías de radio en sistema de coordenadas POSGAR

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
CONSORCIO DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Consorcio de la Región Capital Ampliada

Convenio 05/09/2024 según Ley 13.580/2006.

Ente de derecho público estatal con individualidad jurídica, financiera y administrativa. **OBJETIVO:** Realizar acciones de **planificación y gestión integral,** como concreción de obras estratégicas de infraestructura; promoción del desarrollo industrial y productivo; entre otras.

Plazo de veinte (20) años, pudiendo la Provincia optar por una prórroga por nuevo período de diez (10) años.

Consorcio de Gestión del Puerto La Plata

Decreto 1596/99, es un ente público no estatal que posee individualidad jurídica, financiera, contable y administrativa y está sujeto a auditoría externa a través del Tribunal de Cuentas de la provincia de Buenos Aires. Integrantes: representantes del gobierno de la provincia de Buenos Aires; los municipios de Ensenada, Berisso y La Plata; y los sectores empresariales y sindicales. Gestiona y administra los recursos para ser el primer puerto argentino en el Río de La Plata.

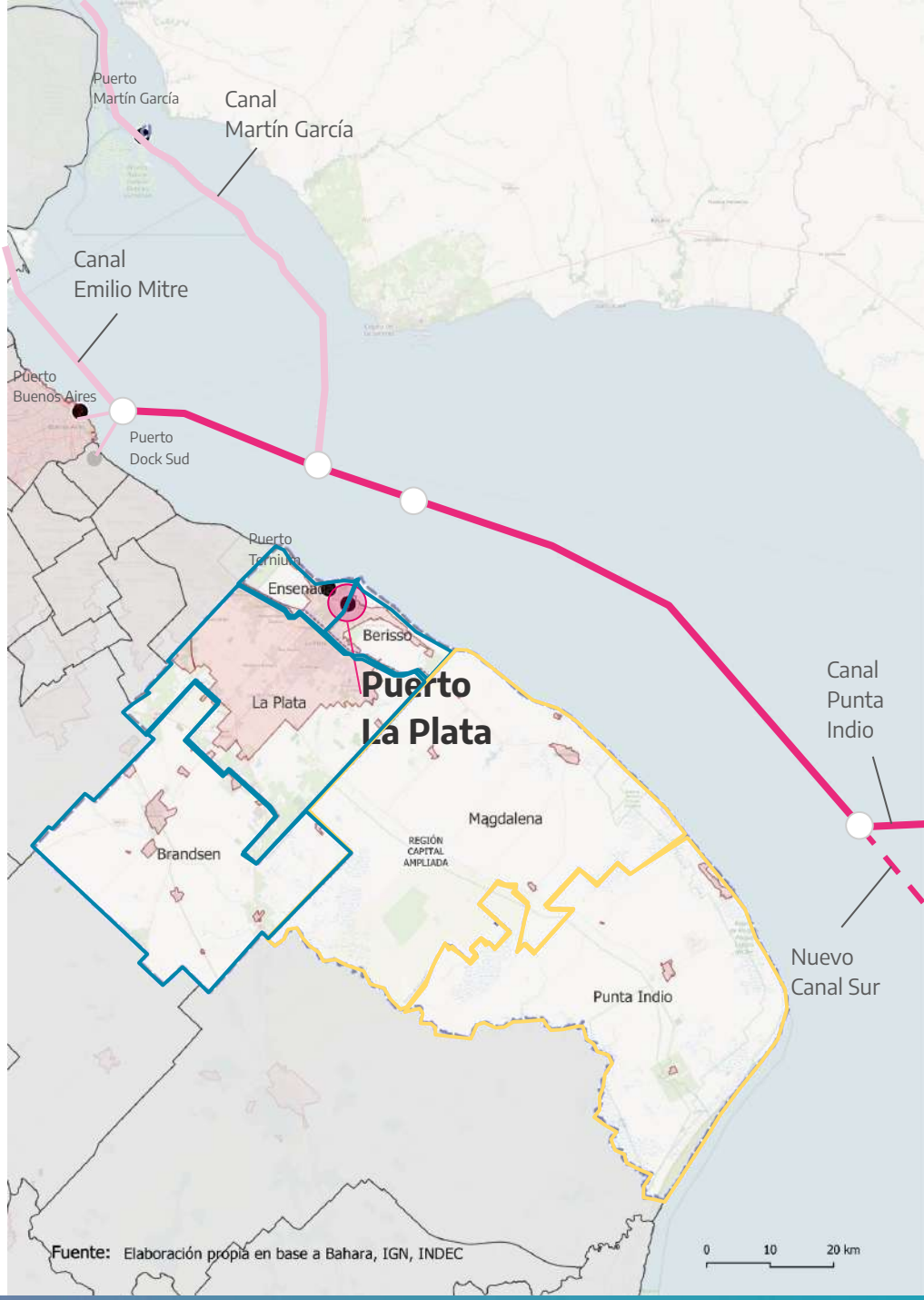
Fuente: https://www.puertolaplata.com/pagina/consorcio-de-gestion

Etapas de proceso de planificación urbana

Municipios que cuentan con Plan de Ordenamiento Territorial
Berisso (2026) La Plata (2026) Ensenada (2023) Brandsen (2013)

Municipios que cuentan con Delimitación Preliminar de Áreas (según Ley 8912/1977)

Fuente: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Territorio y Desarrollo Sustentable. Ministerio de Gobierno



OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL CONSORCIO DE LA REGIÓN

- Planificar, coordinar, ejecutar y controlar un **Plan para el Desarrollo de la Región Capital.**
- Propiciar cualquier tipo de acto jurídico o procedimiento administrativo necesario o conveniente para la ejecución del Plan para el Desarrollo de la Región Capital.
- Promover la concreción de las obras para la **construcción del Canal Magdalena**, de modo de optimizar los costos logísticos, disminuir los tiempos de navegación, generar un polo de desarrollo regional y posibilitar el tránsito por aguas nacionales de las embarcaciones a lo largo de toda la zona costera de la provincia de Buenos Aires y el resto del país.
- Propiciar la **continuidad de las obras de la Autopista Buenos Aires-La Plata**, en el tramo final hasta la proyección a la Ruta Provincial N° 11, la **conectividad del Aeropuerto de La Plata** con dicha Autopista, así como todas las demás obras de infraestructura necesarias para el desarrollo de la Región Capital.
- **Planificar un mejoramiento del sistema vial** que conecta los municipios, para hacerlo de manera más eficiente e integrada.
- Promover la creación y/o el fortalecimiento de **agrupamientos industriales**, con el fin de impulsar el desarrollo productivo de los municipios que integren el consorcio.
- Promover el **desarrollo productivo** de las micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMe) de la región.
- Apoyar el **desarrollo de proyectos de base tecnológica e incentivar su vinculación con el aparato productivo regional.**
- Fomentar la **producción agropecuaria y el agregado de valor a lo largo de toda la zona urbana y periurbana.**
- Impulsar la **creación y el desarrollo de centros de acopio**, **mercados concentradores y puntos de venta al público de alimentos** ofrecidos directamente por sus productores.
- Impulsar **expropiaciones y relocalizaciones que se ajusten a los fines encomendados.**
- Coordinar e impulsar la **planificación en materia de ordenamiento urbano y territorial,** en coordinación con los organismos competentes en la materia.
- Propiciar acciones que permitan un **mejoramiento de las condiciones de hábitat de los barrios populares**, a partir del mejoramiento urbano, habitacional y de la provisión de servicios básicos como infraestructura hídrica, cloacal, gasífera, eléctrica y vial.

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
DATOS GEOGRÁFICOS AMBIENTALES

- **Región Pampeana Ondulada** - Relieve plano

Mayoritariamente área de **llanura alta,** divisoria de aguas entre las dos vertientes principales de la región: el Río de la Plata y el río Samborombón.

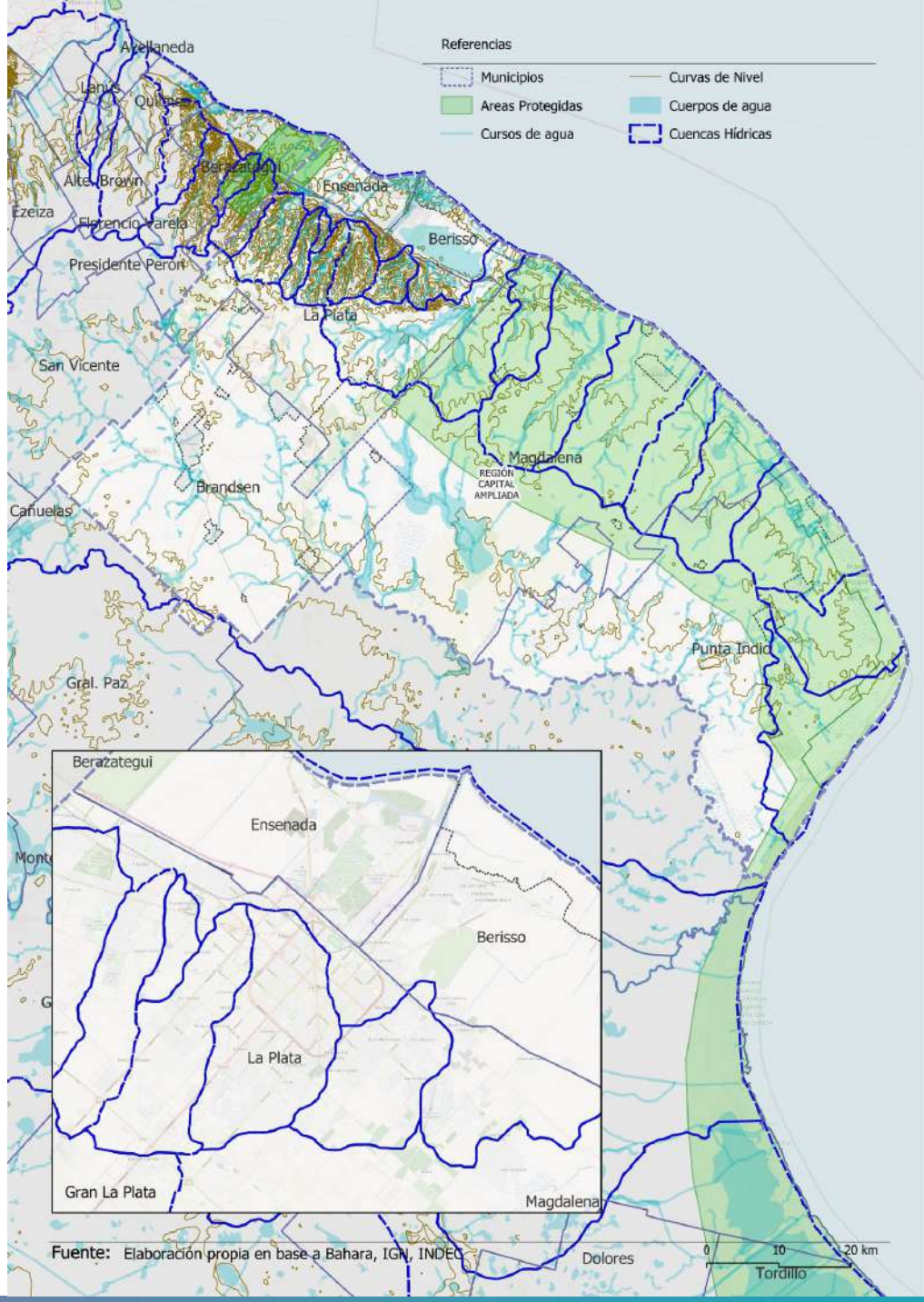
Muestra presencia de cordones conchillas, asociada al margen litoral del Río de la Plata y de la bahía. Presenta alta permeabilidad.

- **Hidrografía**: arroyos con escurrimiento SO - NE con drenaje al Río de la Plata. La vertiente del río Samborombón presenta numerosos cursos con drenaje hacia la Bahía homónima.

- **Riesgos**: **inundación** por drenaje deficiente y por razones naturales y poca superficie absorbente; **efectos de ondas de tormenta** (ascenso de los niveles de mareas y fuertes vientos); **efectos contaminantes** de la actividad petroquímica. **Impermeabilización de suelo** por la intensificación de la producción frutihortícola.

- Se requiere **control** permanente de los **efectos contaminantes de la actividad petroquímica** que se desarrolla en la región.

Fuente: Diagnóstico socio-territorial y productivo de la Provincia de Buenos Aires. Tomo I. Agregado Provincial y regiones. SIVT-UNAJ (2025).



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESTRUCTURAL VIAL

Autopistas

La ciudad de **La Plata** está vinculada a CABA por la **Autopista Balbín**. Con la Región Metropolitana se conecta mediante el Camino Centenario (Ruta 14) y en Camino gral. Belgrano (Ruta 1).

La **Autopista Presidente Perón**, conecta los municipios del segundo y tercer cordón del conurbano de forma radial. Se espera que se finalice la obra para que la misma llegue a la Autopista Buenos Aires- La Plata y facilite la conectividad de la ciudad de La Plata y del Puerto con la totalidad de la RMBA.

Rutas Provinciales

RP 2 (Autovía): conecta la región con la zona balnearia de la Costa Atlántica.

RP 6: relaciona la región con los más importantes centros de producción y consumo del interior de la provincia. Además, articula con las grandes vialidades radiales, y los puertos de Zárate/Campana con el de La Plata.

RP 11: hacia el sur, pasando por Punta Lara y llegando hasta el Partido de la Costa, Mar del Plata y Miramar, entre otros.

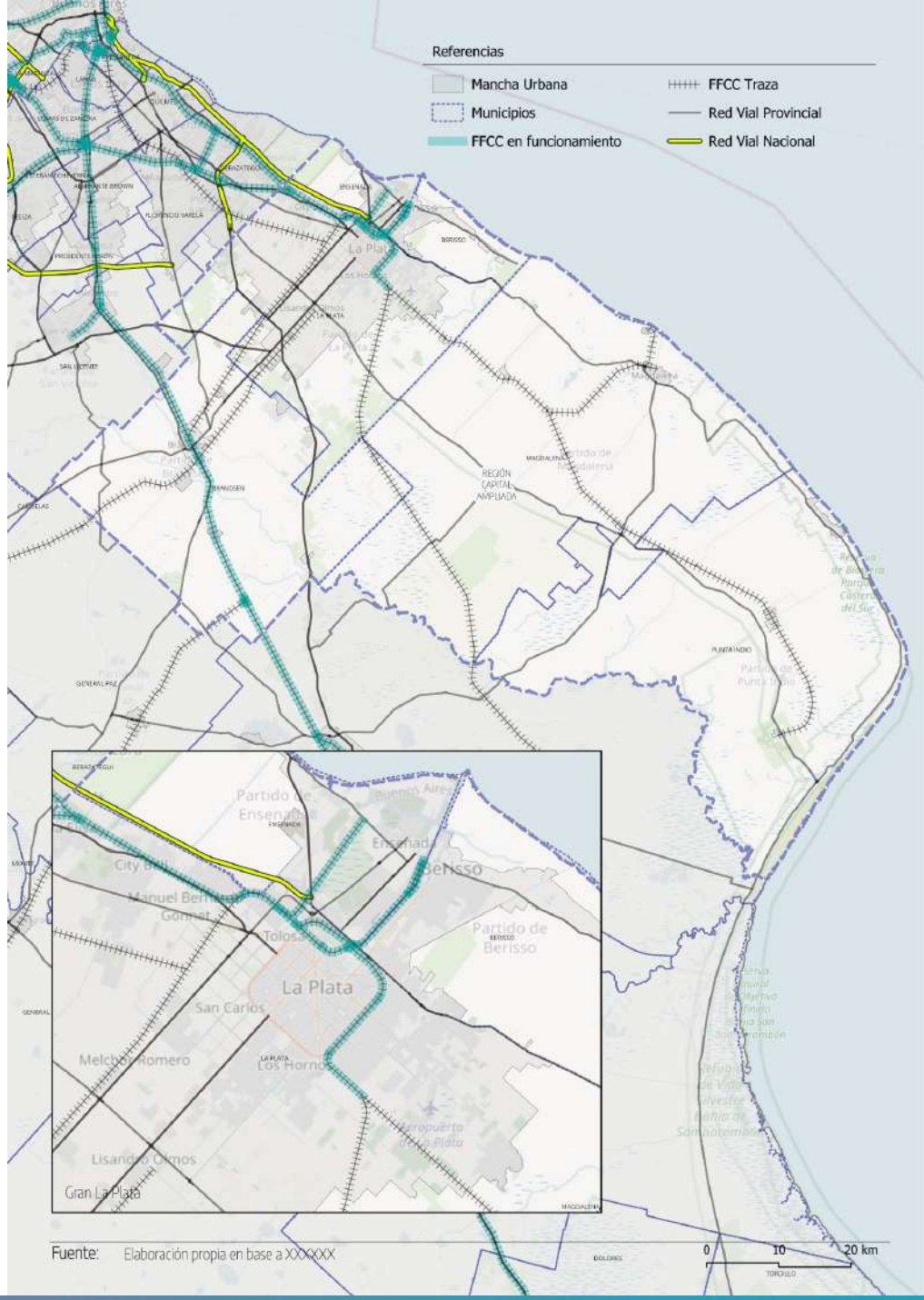
RP 13: conecta la región de este a oeste, conectando el Puerto de La Plata con la RP2.

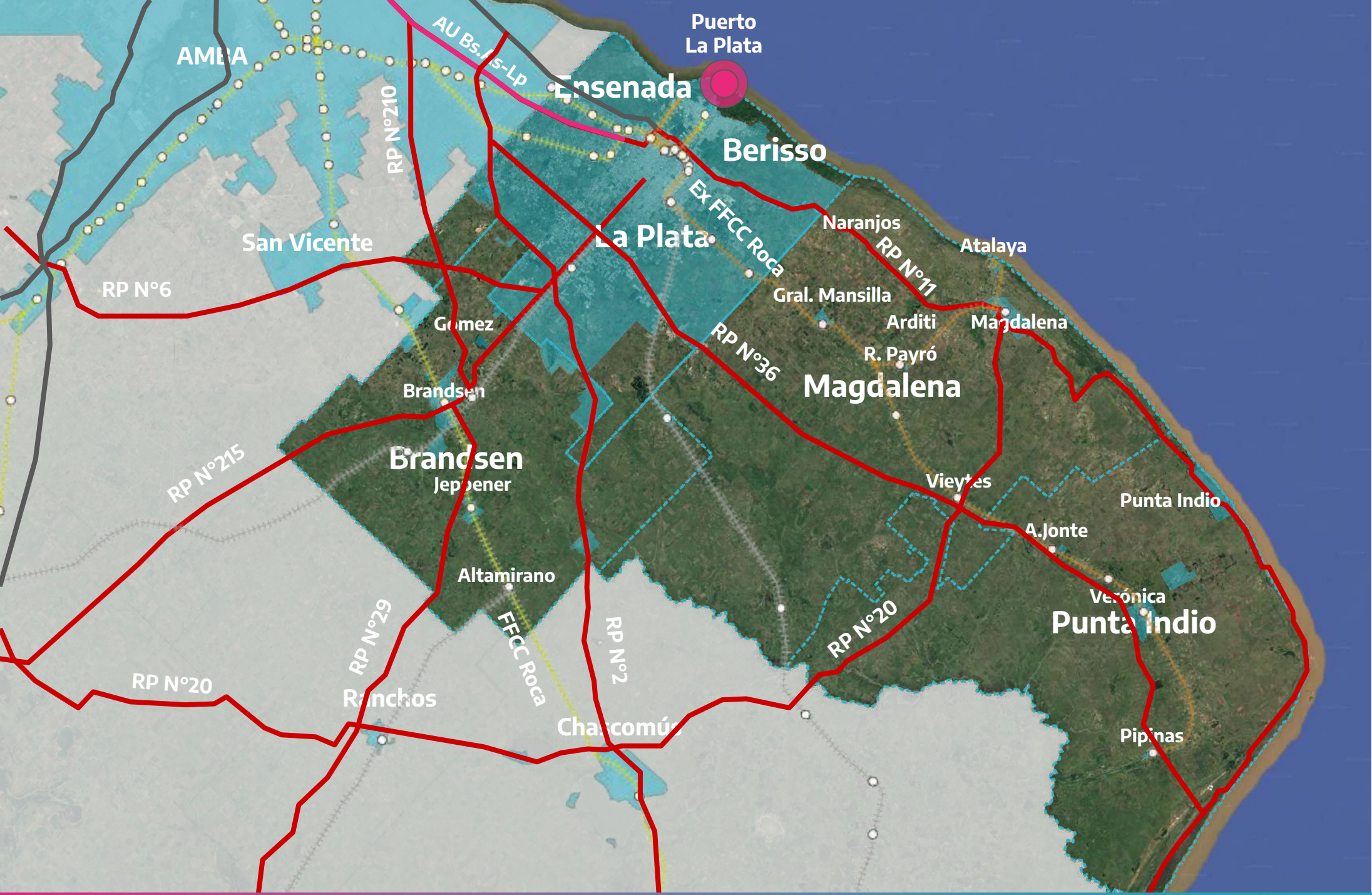
RP 36: conecta el región desde El Pato hasta la RP11 en la costa provincial.

RP 215: hacia el centro de la provincia. Conecta La Plata con Brandsen y se conecta con la RN3.

Red Ferroviaria

FFCC Roca (cargas): conecta el Puerto La Plata con la estación de La Plata y la CABA Los operadores logísticos de carga que movilizan mercaderías desde y hacia el puerto son: Ferrosur Roca, NCA y la línea Belgrano Cargas.





MINISTERIO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE HÁBITAT URBANO

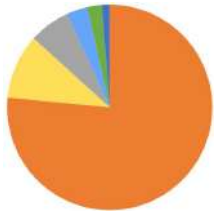
PLAN BUENOS AIRES HÁBITAT

EJE 1

SOCIO-DEMOGRÁFICO

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
DATOS DEMOGRÁFICOS

- **987.901 hab** Población en viv. part. 2022
- **5,7%** de población provincial
- **76%** de la población habita en La Plata
- **911 hab/km2** Densidad de población urbana
- **1,2%** de la población habita en Punta Indio
- **15.030 hab (1,53%)** Población Rural 2022



Distribución Pob. Total

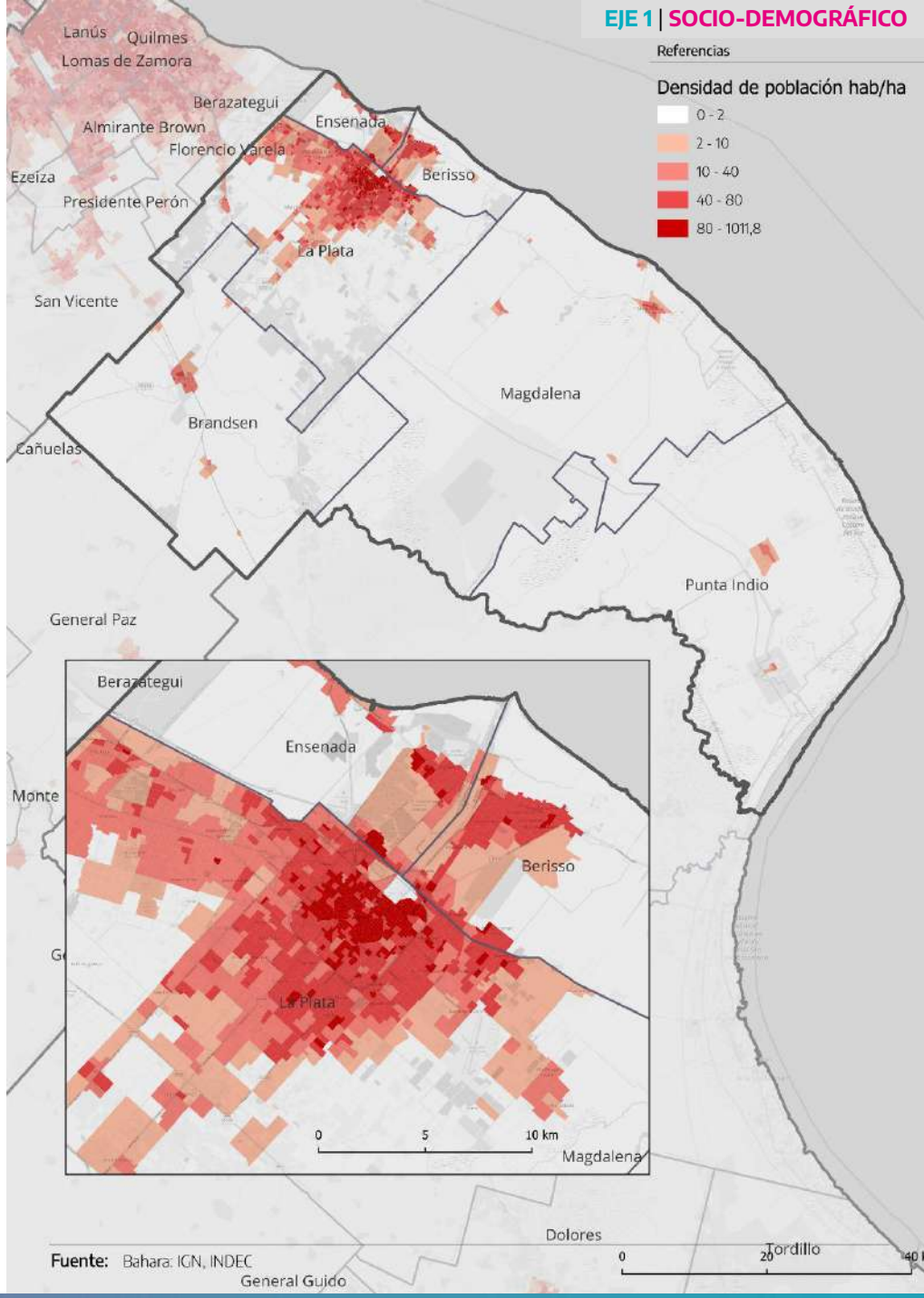


Distribución Pob. Rural

- **Variación intercensal** (Población en viv. particulares)

	Variación acumulada	2001	2010	2022
Brandsen	45%	22.339	26.214	32.350
Magdalena	53%	14.794	16.798	22.653
La Plata	35%	560.641	642.783	756.074
Punta Indio	32%	9.226	9.617	12.161
Berisso	27%	79.557	87.866	100.685
Ensenada	25%	51.066	56.207	63.978
Total	**34%**	**737.623**	**839.485**	**987.901**

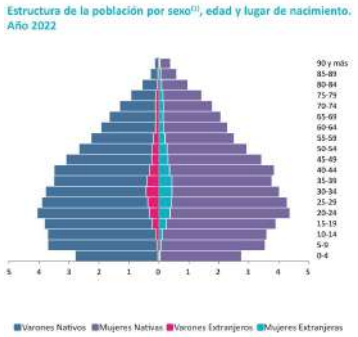
Fuente: INDEC, 2023. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados Definitivos



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESTRUCTURA POBLACIONAL

La Plata

Estructura progresiva con amplia población activa adulta especialmente en edad universitaria con una gran disminución de los sectores jóvenes de la misma. Presencia de extranjeros principalmente en edades económicamente activos.



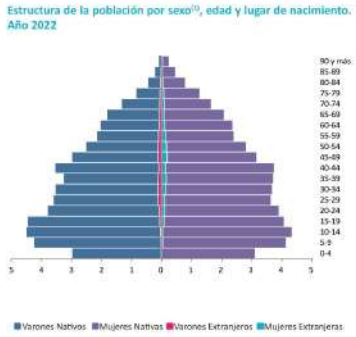
Berisso

Pirámide con estructura progresiva con predominancia de población joven y adulta.



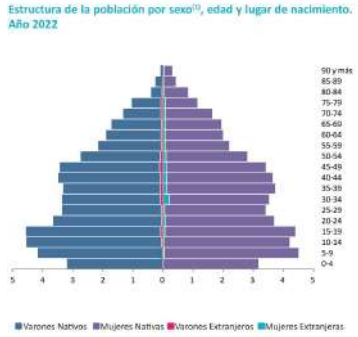
Ensenada

Pirámide de estructura progresiva con una base fuerte joven. Feminización de edades altas. Se observan muchos adultos en edad activa.



Brandsen

Perfil de población joven y en crecimiento sostenido. Las franjas de 5 a 19 años concentran una gran parte del total. Poca población extranjera. Migración elevada.



Punta Indio

Población adulta y adolescentes claramente dominante. Se observa una muesca o sutil contracción en el tramo de 30-34 años, seguida de un ensanchamiento en los tramos de 35-39 y superior. Población tendiente al envejecimiento



Magdalena

Pirámides con estructura progresiva con algunas entrantes. Feminización de edades altas. Poca población extranjera.



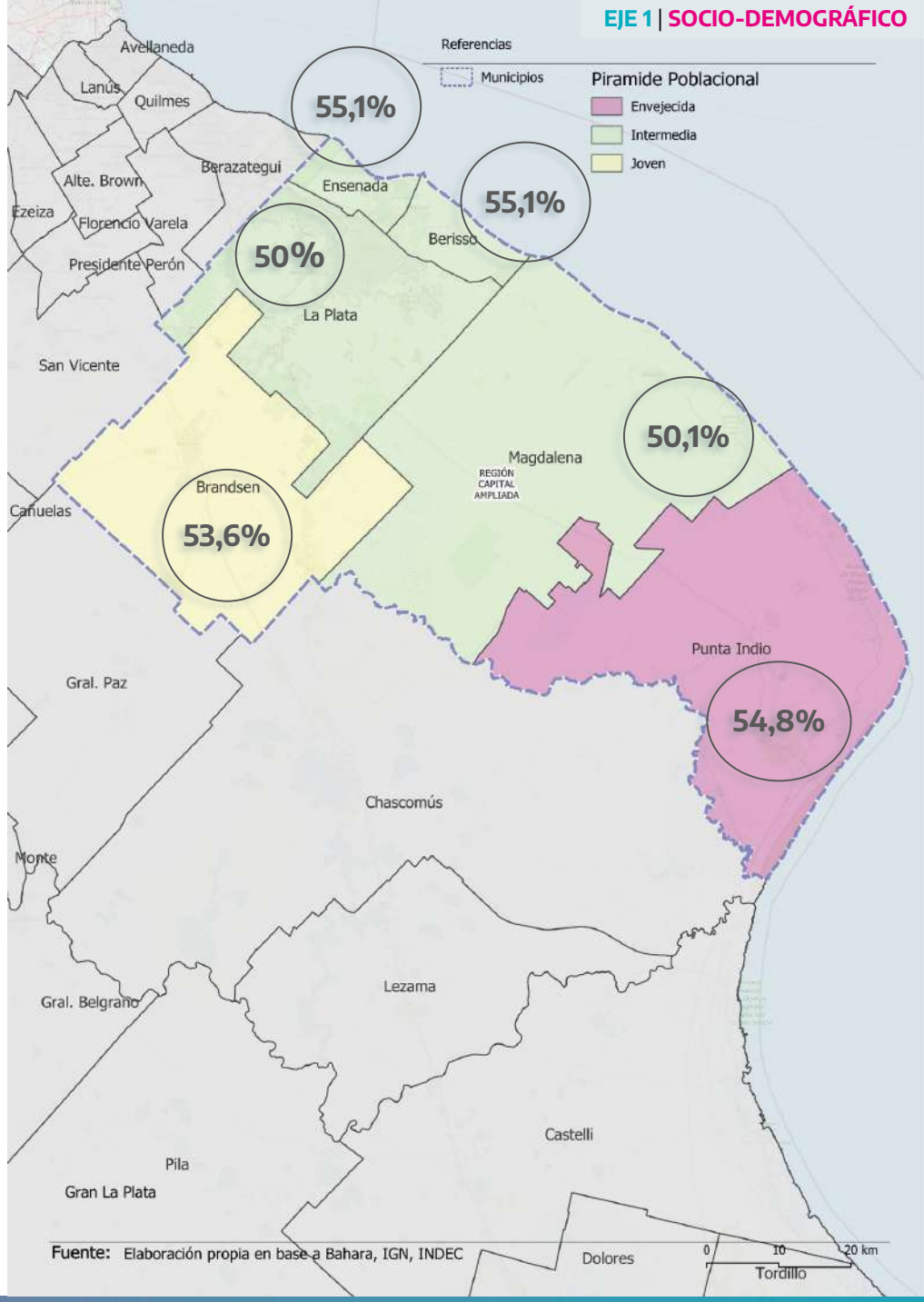
Fuente: https://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Censo2022_Resultados_por_municipio_web_01_16_25.pdf

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
POBLACIÓN - Índice de Dependencia

El **índice de dependencia** actual revela una presión significativa sobre la población activa.

- **Presión en Berisso y Ensenada:** Índice del **55,1%**. Presentan la mayor carga de inactivos por cada habitante en edad de trabajar.
- **Eficiencia Relativa en La Plata:** índice de dependencia más bajo de la región (**50,0%**). Esto se explica por qué atrae a una gran masa de población joven y adulta en edad activa. Sin embargo, su alto índice de envejecimiento (60) indica que **la mayor parte de su población "dependiente" es adulta mayor, no niños.**
- **Magdalena:** El monitoreo de las fluctuaciones de natalidad y migración (índice de dependencia del 50,1%) es vital para prevenir desequilibrios entre la oferta y la demanda de empleo en las próximas décadas.

Algunos municipios deben enfocarse en calificar a su creciente población joven (Brandsen), otros deben centrarse en la retención de talento (Punta Indio) o en la adaptación de servicios para una fuerza laboral que envejece (La Plata y Ensenada)



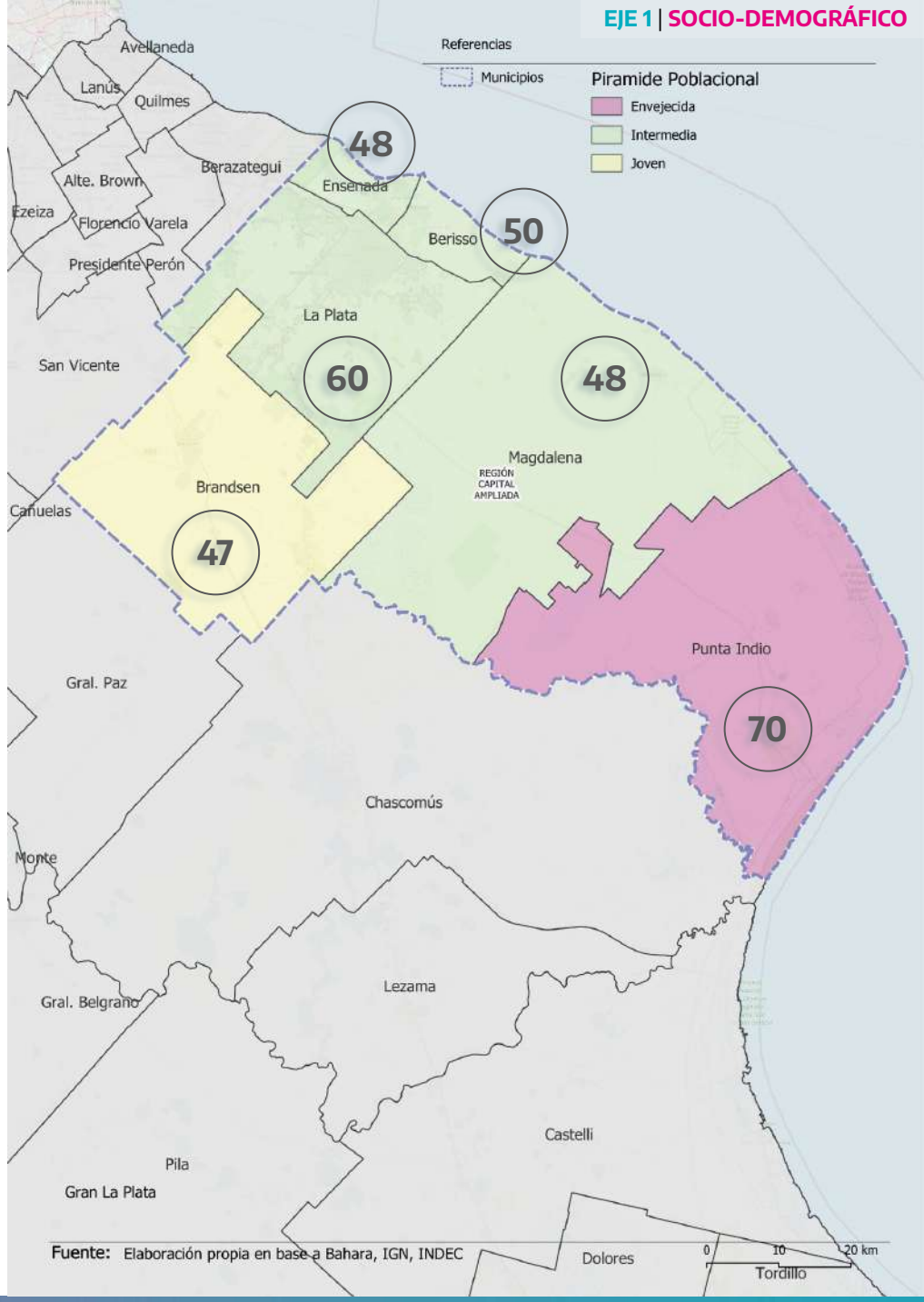
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
POBLACIÓN - Índice de Envejecimiento

La región muestra una **tendencia clara hacia el envejecimiento poblacional**. El **índice de envejecimiento regional aumentó de 47 adultos mayores cada 100 niños en 2010 a 54 en 2022**.

- **Punta Indio:** Con un índice de envejecimiento de 70 (el más alto) y una dependencia del 54,8%, el **mercado laboral futuro corre riesgo de estancamiento**.
- **La Plata**: el desafío es la gestión de la población flotante estudiantil. Se requiere priorizar la **vivienda para jóvenes (alquileres) y optimizar la movilidad urbana** para conectar los centros de estudio con las áreas residenciales.
- **Brandsen**: Aunque su índice de envejecimiento subió de 36 a 47, se identifica como el caso más claro de **crecimiento sostenido y juventud relativa** en su pirámide.
- **Ensenada:** Proceso de **feminización de las edades altas** sugiere que el mercado laboral futuro deberá especializarse en servicios de cuidados.

MUNICIPIO	Índice de envejecimiento (Total pers. de 65 años y más/ Total pers. de 0 a 14 años)		Índice de dependencia (Inactivos/ Activos)
	2010	2022	2022
Berisso	44	50	55,1%
Brandsen	36	47	53,6%
Ensenada	41	48	55,1%
La plata	51	60	50%
Magdalena	43	48	50,1%
Punta indio	64	70	54,8%
TOTAL REGIÓN	**47**	**54**	**53,1%**

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos.



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
NBI

El porcentaje de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en la región Capital ampliada es del 7,4%, que equivale a 28.055 hogares. Este valor se encuentra por arriba del promedio de la provincia de Buenos Aires, que registra un 6,3% de hogares con NBI, lo que indica comparativamente peores condiciones de acceso a servicios básicos y vivienda.

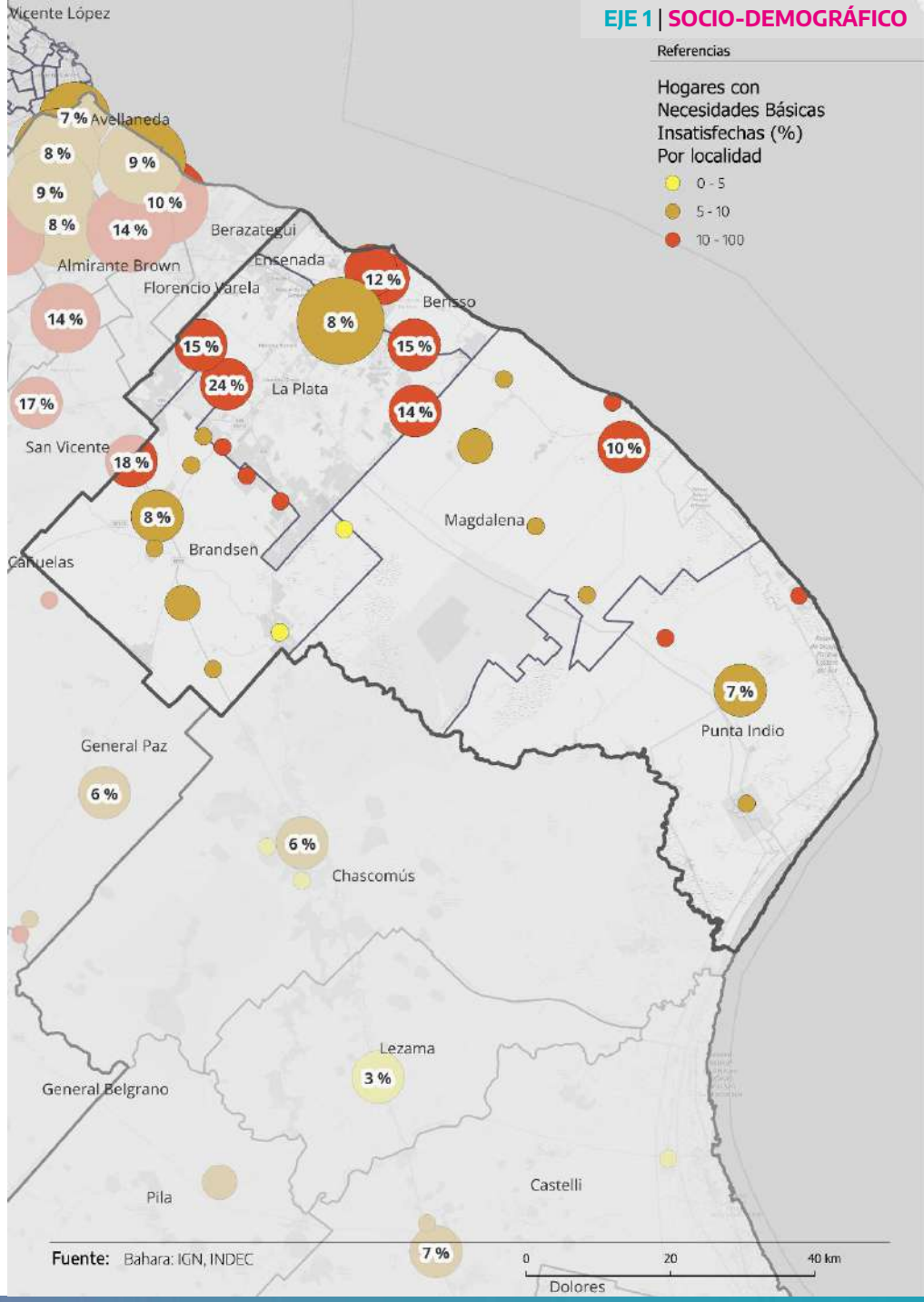
Cantidad de Hogares con NBI

Berisso	**3.452**
Brandsen	**684**
Ensenada	**2.070**
La Plata	**20.884**
Magdalena	**647**
Punta Indio	**318**
Total Hogares con NBI	**28.055**

Cantidad de hogares con Privación material convergente regional **25.148**

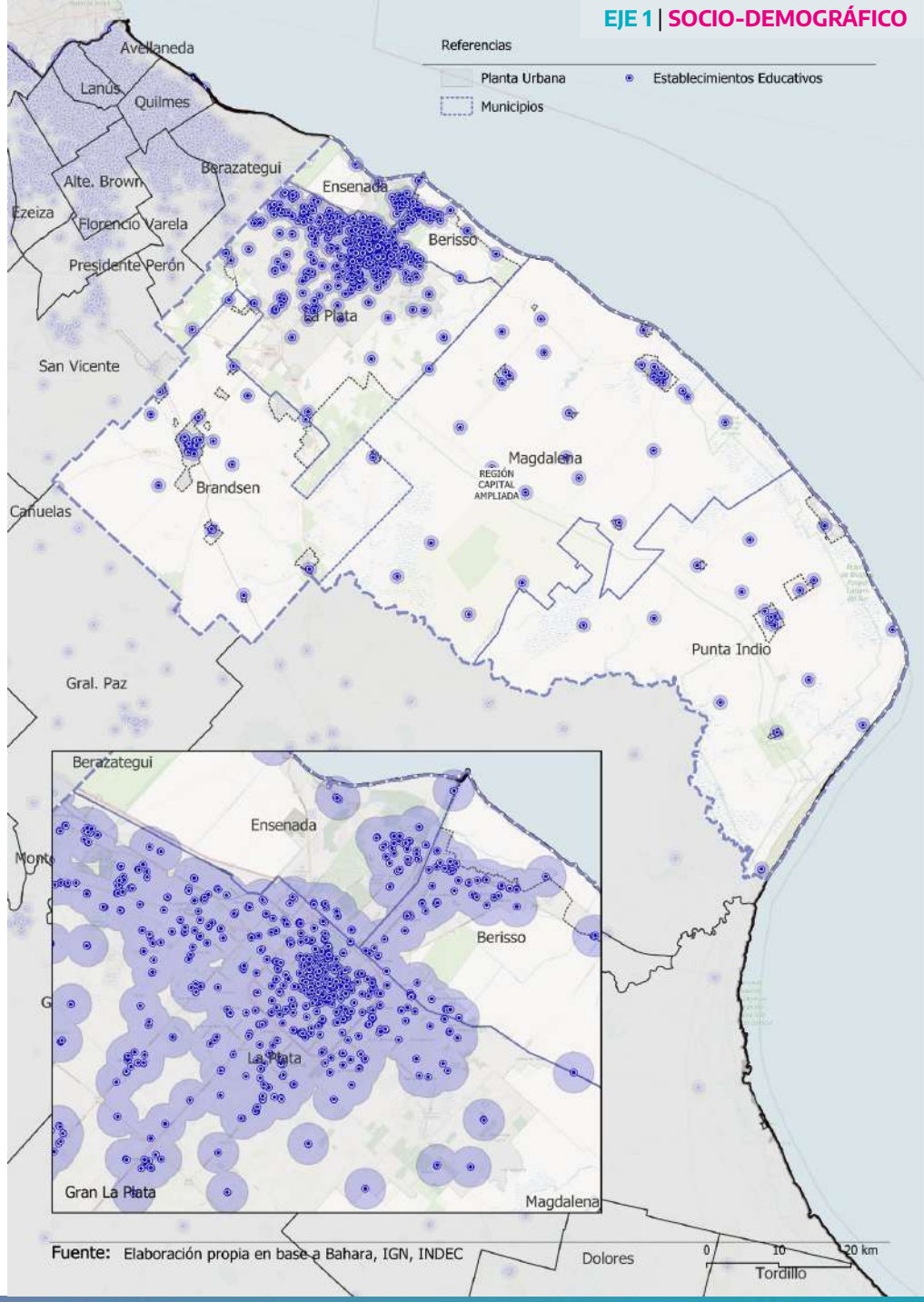
MUNICIPIO	Cantidad de Hogares	Hogares con NBI
Berisso	34.728	9,9%
Brandsen	11.395	6%
Ensenada	22.495	9,2%
La Plata	298.336	7%
Magdalena	7.765	8,3%
Punta indio	4.747	6,7%
TOTAL REGIÓN	**379.466**	**7,4%**

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos.



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS

- Existen 1339 establecimientos educativos en la región.
- Las áreas urbanas concentran a los equipamientos educativos.
- La Plata: concentración de establecimientos educativos en el centro del municipio.
- Entre La Plata, Berisso y Ensenada se presenta un eje educativo entre los centros y la Av. Petrolero Argentino.
- Se observa una disparidad entre la cantidad de establecimientos en La Plata, Berisso y Ensenada respecto al resto de los municipios.
- A medida que aumenta la distancia respecto del aglomerado platense, la lógica cambia. La cobertura deja de ser continua y adopta una estructura más fragmentada.



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
EDUCACIÓN SUPERIOR

- La **concentración casi total** de instituciones está en **La Plata**
- Baja densidad de **equipamientos institucionales** en Ensenada y Berisso
- El resto de la región (Magdalena, Punta Indio, Brandsen) no registra instituciones de nivel superior, salvo el CIC de Pipinas mencionado en **Programa Puentes.**

PROGRAMA PUENTES

Punta Indio

CIC Localidad de Pipinas

- Tramo pedagógico
- Tecnicatura Universitaria en Operación y Mantenimiento en Redes Eléctricas.

UNIVERSIDADES

La Plata

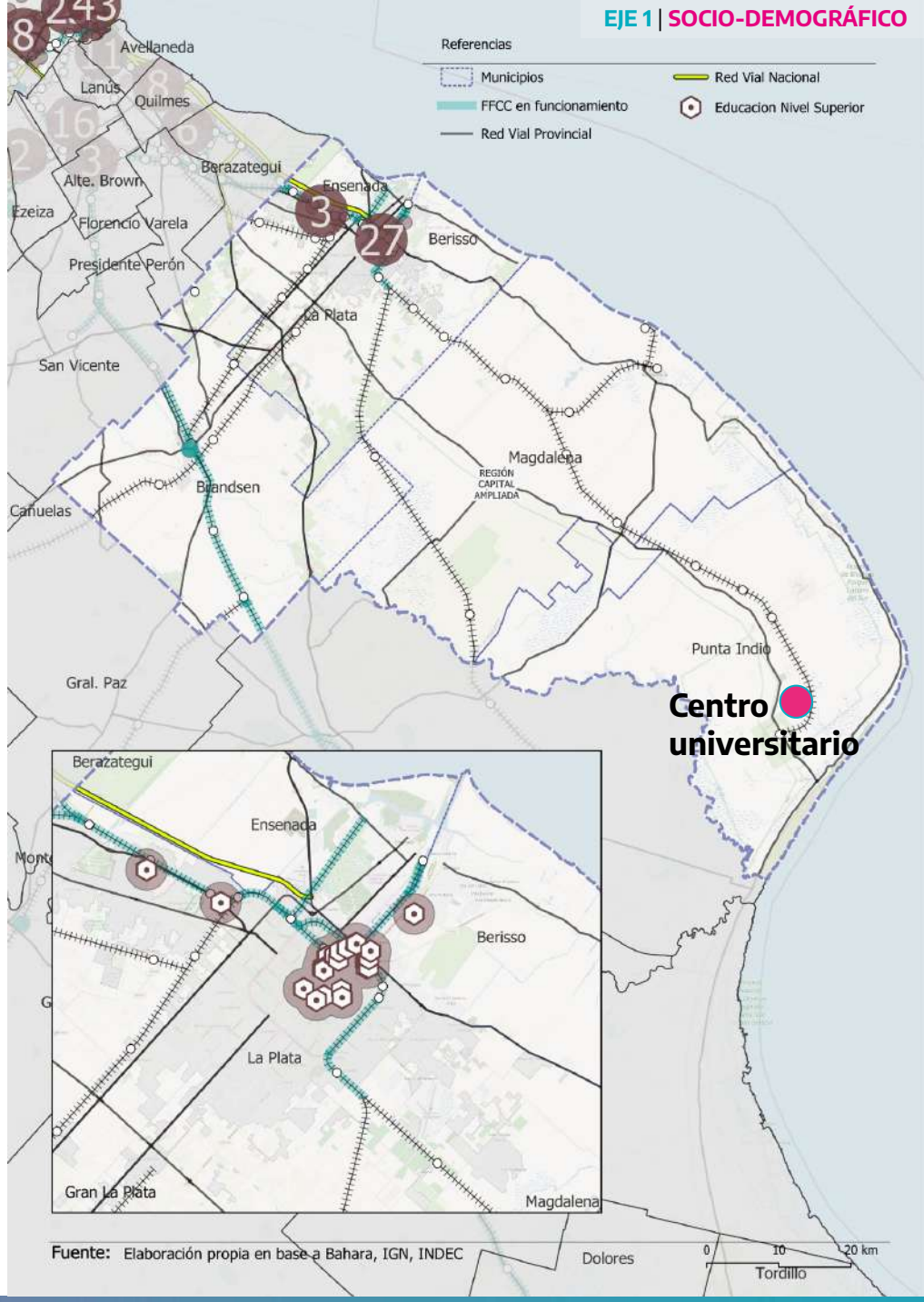
El 46% proviene de la Región Capital (La Plata, Berisso, Ensenada, Brandsen y Magdalena), lo que equivale a aproximadamente 56.600 estudiantes regionales. El 9% proviene de otras provincias y el 37% proviene del resto de la provincia y el 7% son extranjeros. 1% sin información

Berisso

- UNLP – EURHES (Lic. en Obstetricia, Lic. en Nutrición, Enfermería, Tecnicatura en Prácticas Cardiológicas)
- Centro Regional de Extensión UNLP / Escuela de Oficios
- Instituto Superior Manuel Belgrano
- Escuela de Arte de Berisso

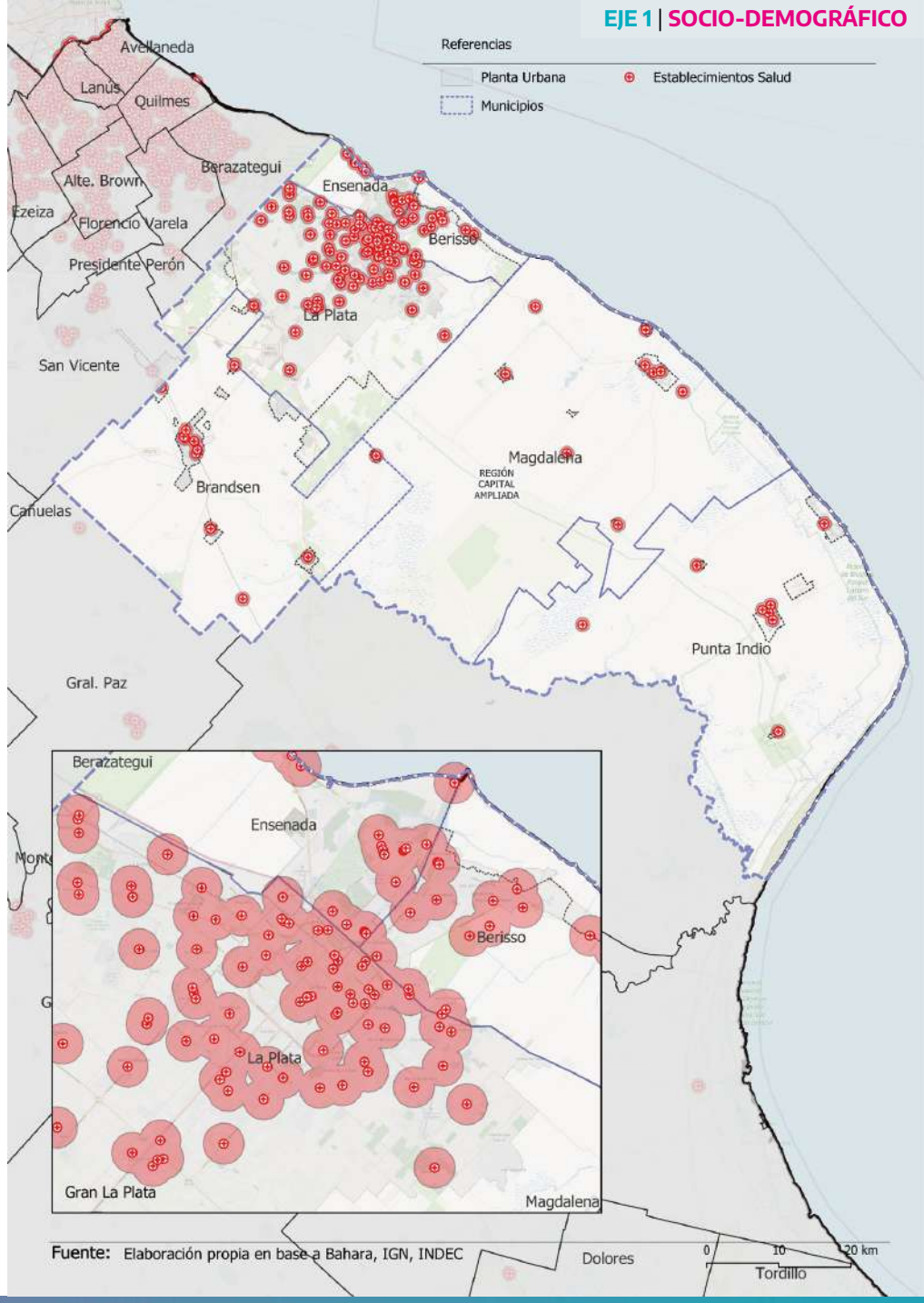
Ensenada

UNLP – Facultad de Psicología (sede)
UNLP – Facultad de Humanidades y Cs. de la Educación (sede)
ISFT N°213 (Biotecnología, Ciencia de Datos)



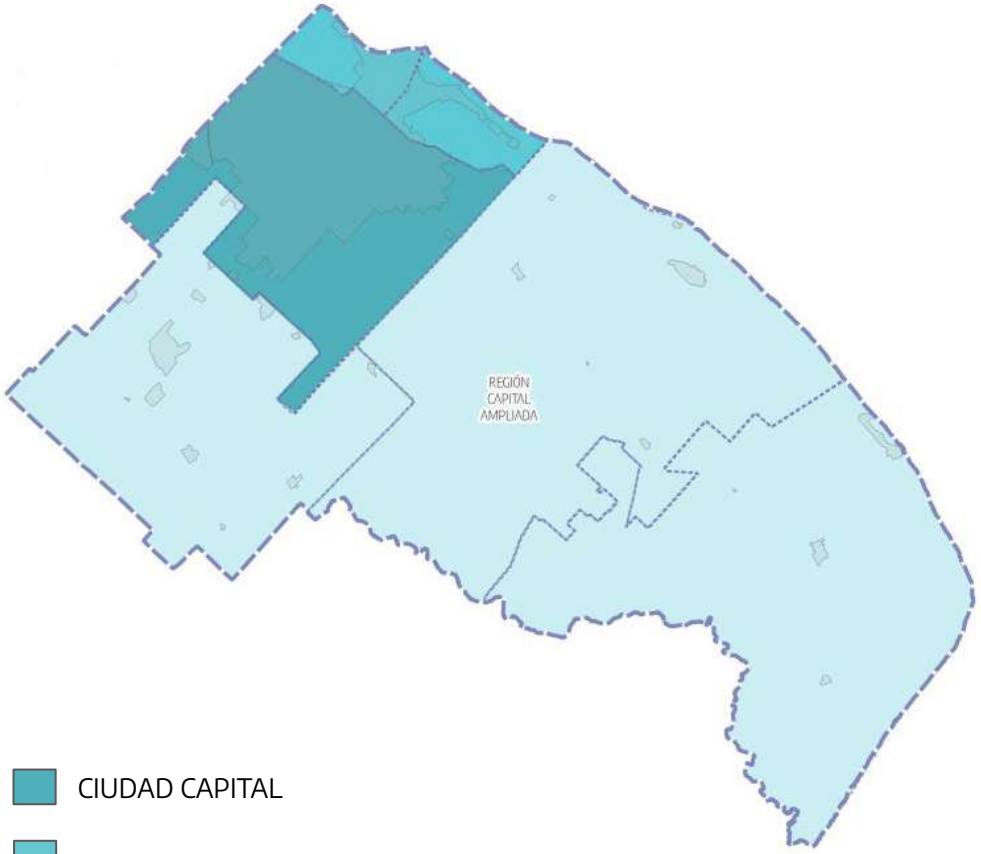
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESTABLECIMIENTOS DE SALUD

- **Hospitales:** Se relevaron 25 hospitales en la región. 15 en La Plata. 7 en Ensenada. 1 en Brandsen, 1 en Berisso, 1 en Magdalena, 1 en Punta Indio.
- Existen 165 establecimientos de salud en la región.
- La mayor concentración de establecimientos se encuentra en el Municipio de La Plata. Predominantemente en el área central.
- En el resto de los municipios se observa una menor cantidad de establecimientos y con cobertura focalizada en áreas urbanas y en relación a las rutas.



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
SÍNTESIS

EJE 1 - SOCIODEMOGRÁFICO



- CIUDAD CAPITAL
- CIUDAD INTERMEDIA
- CIUDAD PEQUEÑA
- LÍMITE REGIONAL

987.901
5,7% TOTAL PROVINCIAL

76,5%
MUNICIPIO DE LA PLATA

6,5%
ENSENADA

10,2%
BERISSO

LA PLATA
Concentración de población universitaria (20-30 años).

BRANDSEN
Predominio de familias jóvenes. Fuerte migración.

MAGDALENA
Tendencia al envejecimiento poblacional.

PUNTA INDIO
Mayor proporción de población envejecida.

EJE 2

PRODUCTIVO

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
TRANSPORTE - CONECTIVIDAD

RUTAS

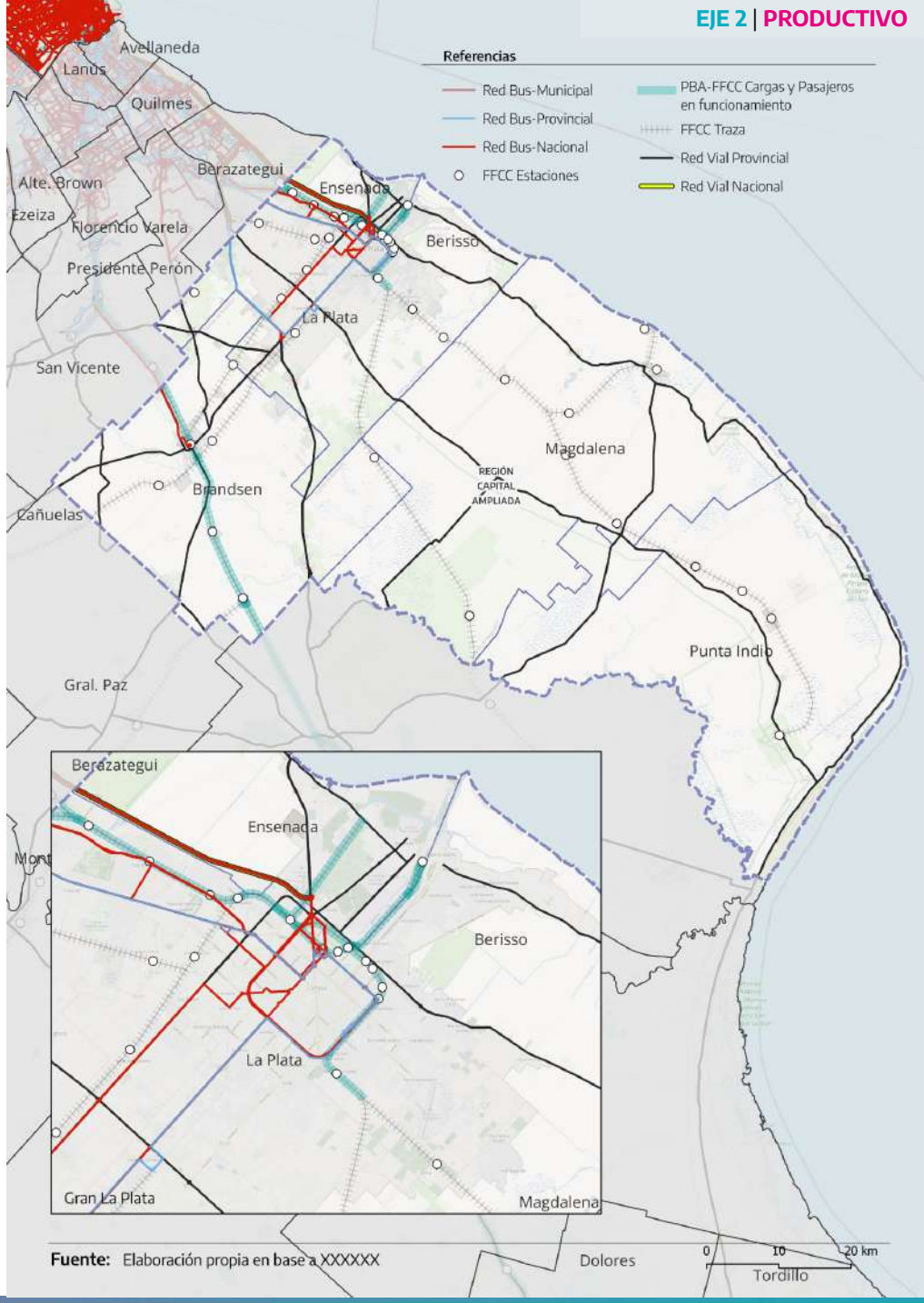
- Conexión con CABA (Autopista Balbín) y la Región Metropolitana (Ruta 14 y Ruta 1).
- Corredores ribereños a Ensenada y Berisso (Rutas 11, 13, 215 y Av. 60).
- Corredores a la Costa Atlántica (RP 2, 6 y 36).
- Corredores rurales/hinterland (RP 13, 215, 11 y Avenidas 66 y 7), vinculando con el cinturón verde, la zona tambera y el sur vía RN 3; la RP 6 conecta además con el puerto de Zárate.
- Proyecto: unir el km 51,5 de la Autopista La Plata-Bs. As. con la Autopista Perón y la zona portuaria.

TRENES

- Belgrano Sur (cargas) y ex línea General Roca (el mayor flujo de pasajeros).
- Tren universitario: une las facultades de la UNLP con la terminal de La Plata.
- Proyecto vecinal (2023) para reactivar el ramal a Pipinas, sin servicio desde los '70 (106 km de vías).

BUSES

- La red de buses presenta una fuerte concentración en el corredor Gran La Plata – CABA, con superposición de líneas municipales, provinciales y nacionales sobre los mismos ejes (Autopista Balbín / RN 1).
- Brandsen, Magdalena y Punta Indio carecen de conectividad por bus estructurada, quedando dependientes de la red vial provincial para movilidad en vehículo particular.
- No existen líneas que vinculan los municipios del sur de la región entre sí ni con la costa atlántica en forma directa.



Fuente: Elaboración propia en base a XXXXXX

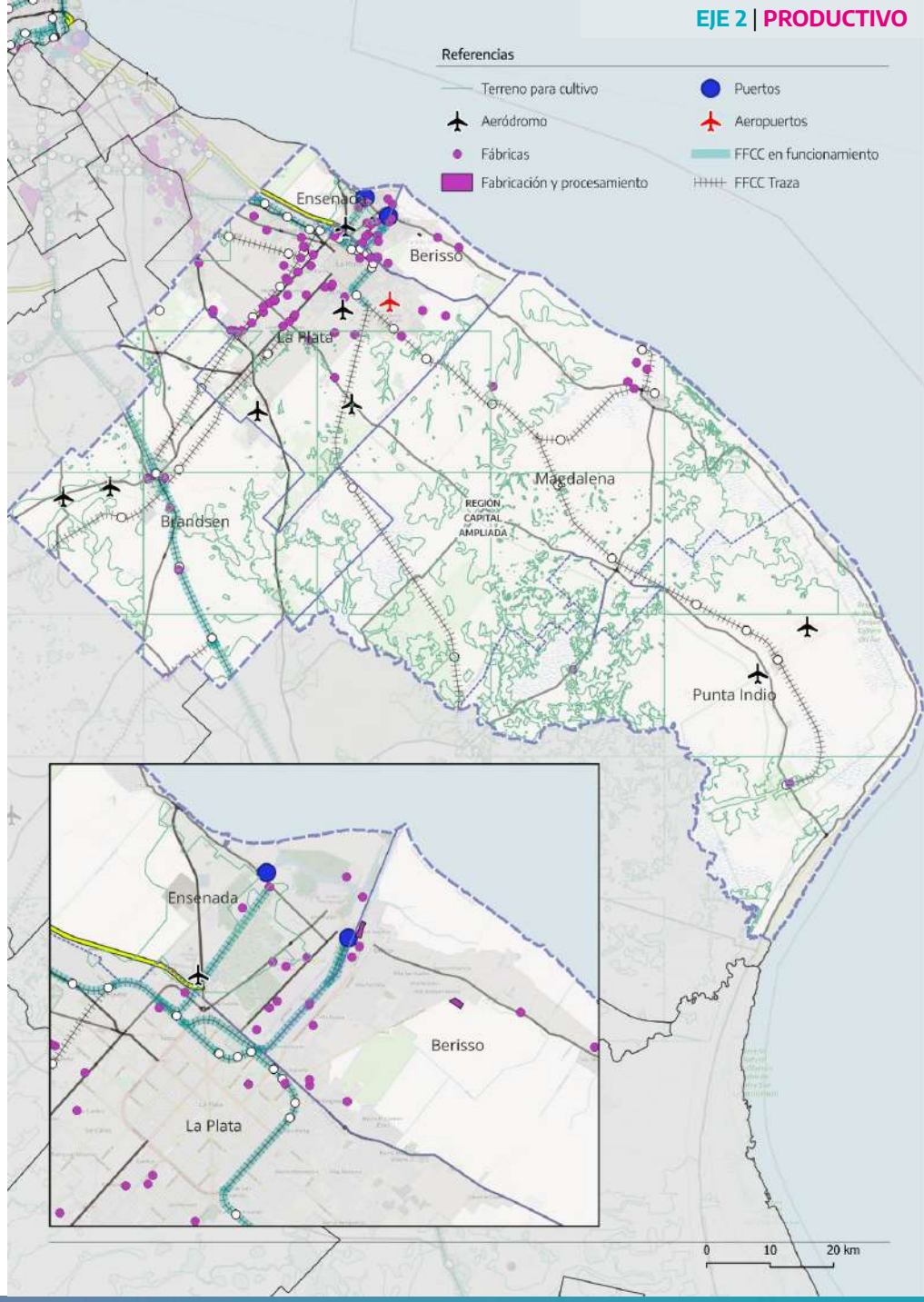
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
TRANSPORTE - PRODUCCIÓN

PUERTO

- Puerto marítimo La Plata: alta potencialidad para cargas, pero baja operatividad por falta de conexión ferroportuaria, adecuación vial regional y ampliación de las ZAL.
- **Proyecto de remodelación vial (Ruta 6)** ligado al funcionamiento portuario y al desarrollo de la Zona Franca.
- **Representa el 2,3% de las exportaciones provinciales** (arena: 46% del total provincial).
- La actividad de fabricación y procesamiento se concentra casi exclusivamente en el **corredor costero norte**: Ensenada y Berisso, con alguna presencia menor en los bordes de La Plata.
- Hay una notable **ausencia** en Brandsen, Magdalena y Punta Indio, que son predominantemente de uso agropecuario (terrenos para cultivo).
- La proximidad al **Puerto La Plata** es el factor estructurante de esta localización: refinería, petroquímica y procesamiento industrial se apoyan en la lógica portuaria.

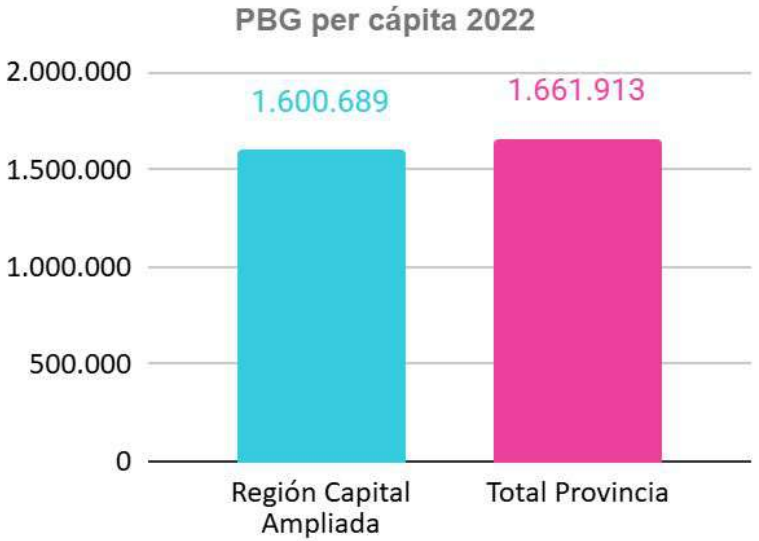
AEROPUERTO

- El aeropuerto de La Plata solo cuenta con un uso actual limitado a vuelos oficiales, policiales y fines deportivos/recreativos (pistas de 2.000 y 1.600 m).
- Entorno "Barrio Aeropuerto" (7 km del centro), en desarrollo como nodo de innovación.
- Propuesta municipal de autarquía para sumar vuelos comerciales, como alternativa a Aeroparque/Ezeiza.

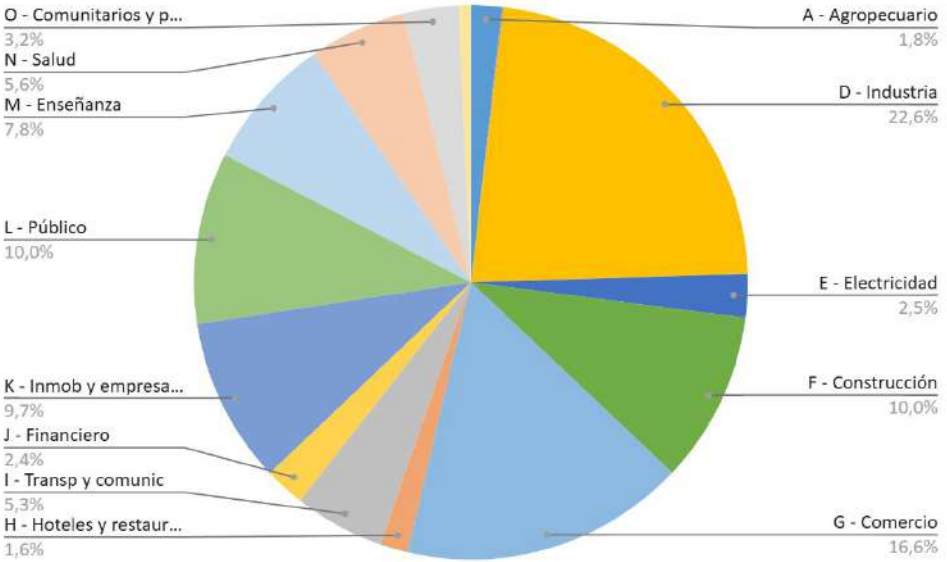


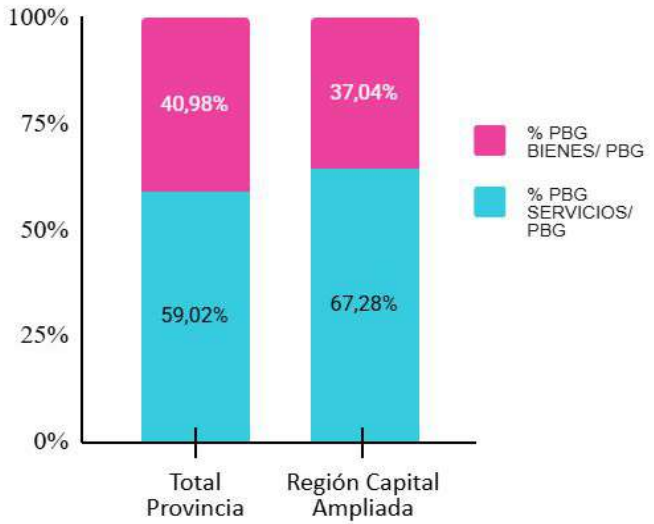
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESTRUCTURA PRODUCTIVA

- **5,9% del PBG** provincial.
- **PBG per cápita inferior a la media provincial**
- **Alta concentración de empleo industrial**
- **La Plata** concentra el **65% del PBG regional.**
- El PBG per cápita de **Ensenada** es ampliamente superior al resto de los partidos: 5.7 millones, frente a 1.06 de Berisso, 1.90 de Brandsen y 1.32 de La Plata.
- Se destaca la significativa participación en el PBG de la refinación de **hidrocarburos**. La fabricación de productos de la refinación del petróleo representa el 32,3% del VAB manufacturero.
- **La Plata** concentra el comercio y los servicios dada su condición de **Capital Provincial.**



Valor Agregado Bruto (2023)





Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección Provincial de Estadística. Tabla de Producto Bruto Geográfico Municipal por sector de actividad. Año 2023 a precios corrientes

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
PRINCIPALES ACTIVIDADES y TRABAJO

Sector primario

La actividad cerealera tiene una **muy baja participación** en la economía de la región.

La horticultura, por su parte, se concentra en los alrededores de La Plata, en el llamado **"cinturón verde"** y es la encargada de abastecer la demanda de la zona. Si bien hay una heterogeneidad marcada entre los productores, se destaca mayoritariamente la existencia de agricultura familiar.

En Brandsen hay presencia de ganado bovino.

Actividad Industrial

En La Plata predomina el **polo industrial petroquímico y plástico** que comparte con Ensenada y también existe una importante industria alimenticia.

La actividad manufacturera tiene presencia en los distintos departamentos. Son de destacar la actividad **sidero-metalmecánica** (Ternium-Siderar) y la **industria naval** (Astilleros Río Santiago) en Ensenada; en La Plata, la industria alimenticia, bebidas, frigorífica, maquinaria y equipo, cuero, textil y fabricación de sustancias químicas.

La capacidad productiva de la refinación tuvo un crecimiento nulo a partir de la privatización de YPF en la década de 1990 y la industria funciona desde hace varias décadas con un cuello de botella en términos de la capacidad instalada. En Brandsen, hay producción de autopartes.

Desde su planta en B. Bavio, Magdalena, Vacalín produce aproximadamente el 30% del dulce de leche que se consume en la Argentina. Tienen más de 35 tiendas en el AMBA y emplean a más de 250 personas.

Parques Industriales y PYMEs

La región cuenta con **4 parques industriales** ubicados en La Plata, Ensenada, Berisso y Brandsen. El de La Plata se destaca como polo petroquímico – plástico. Emplea aproximadamente a 1000 personas.

En el **polo industrial de Ensenada,** YPF abastece de insumos para la producción de polipropileno, básicamente con destino a la industria automotriz brasilera. Emplea aproximadamente a 800 personas.

La región contiene un amplio tejido de **PyMEs** distribuidos en sus distintas localidades, así como el surgimiento de actividades industriales dinámicas, como el software en La Plata. Por último, en Brandsen se localizan diversas PyMEs del sector químico y alimentos.

Conglomerado Gran La Plata EPH

Principales tasas - 3er trimestre 2025

Tasa de Actividad 48,5
Tasa de Empleo 44,3
Tasa de Desocupación 8,7
Tasa de Ocupación Demandante 15
Tasa de Subocupación 12,5
Tasa de Subocupación Demandante 8,3

Población - 3er trimestre 2025

Población Económicamente Activa 456.000
Ocupados 416.000
Desocupados 40.000
Subocupados 55.000

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
TURISMO

La Plata cuenta con atractivos turísticos varios, con foco en la arquitectura, historia, ciencia y cultura. La municipalidad de La Plata ofrece varios recorridos turísticos para conocer y disfrutar la ciudad a pie.

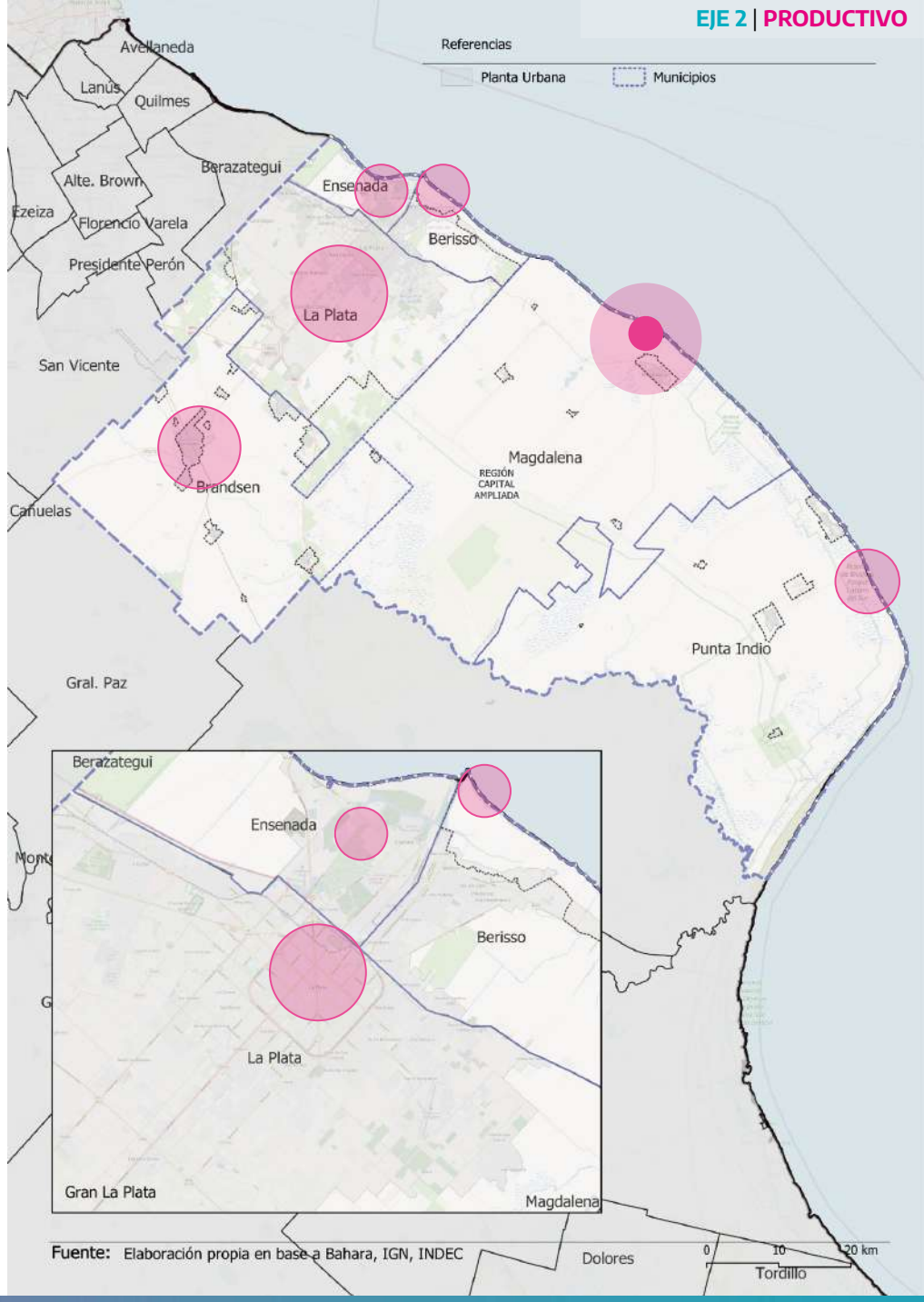
Brandsen se destaca la oferta de turismo rural en todas sus localidades: Altamirano, Gómez, Jeppener, Oliden y Samborombón, con ofertas como el Carnaval de Brandsen, el Encuentro Nacional del Folklore, Expo Brandsen, entre otras.

Magdalena cuenta con un amplio patrimonio histórico, que convive con la reserva de biósfera natural. Cuenta con celebraciones y eventos en todas sus localidades.

En **Punta Indio** se encuentra el Parque Costero del Sur Reserva de Biosfera de la Unesco donde se desarrollan variadas actividades de turismo. En Verónica y Pipinas se desarrolla el turismo rural.

En **Berisso** se destacan las Fiestas Provincial del Inmigrante y Nacional de la Inmigración. Cuenta con playas y actividades náuticas que se pueden desarrollar en la zona del Delta del Río Santiago.

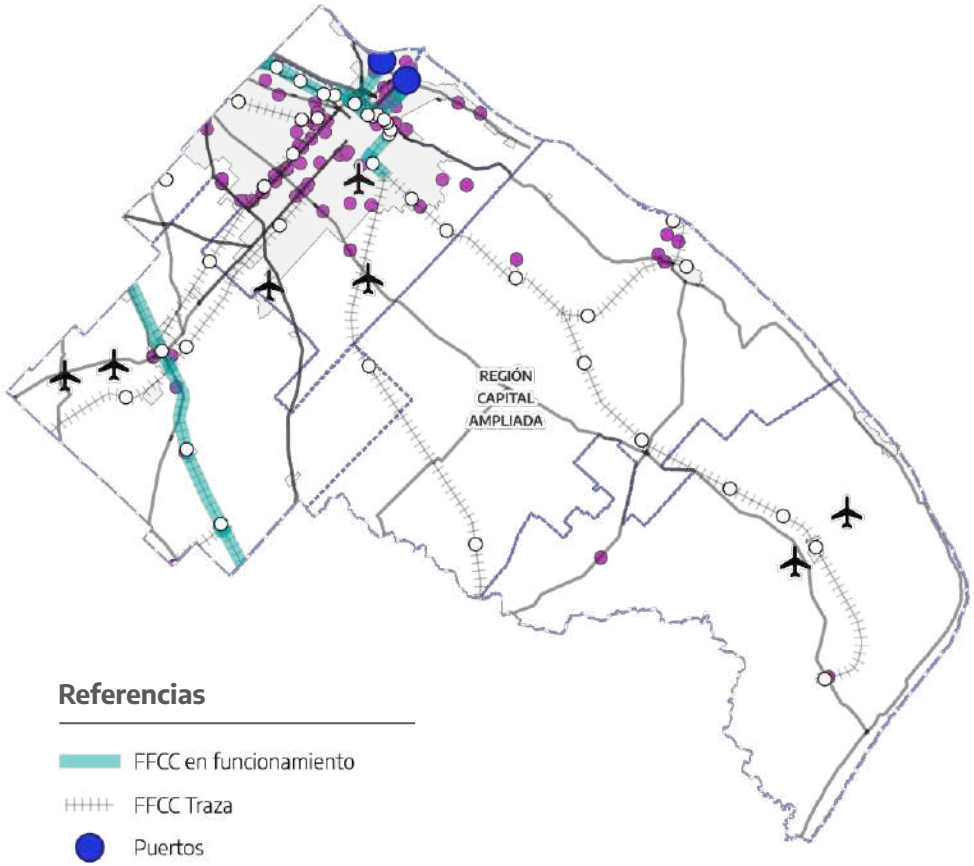
Ensenada cuenta con circuitos turísticos donde prevalecen los lugares históricos como el puerto, el Palacio Municipal, la estación de trenes, etc. Son circuitos que permiten conocer la ciudad y su historia, en paseos cortos y accesibles.



Fuente: Elaboración propia en base a Bahara, IGN, INDEC

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
SÍNTESIS

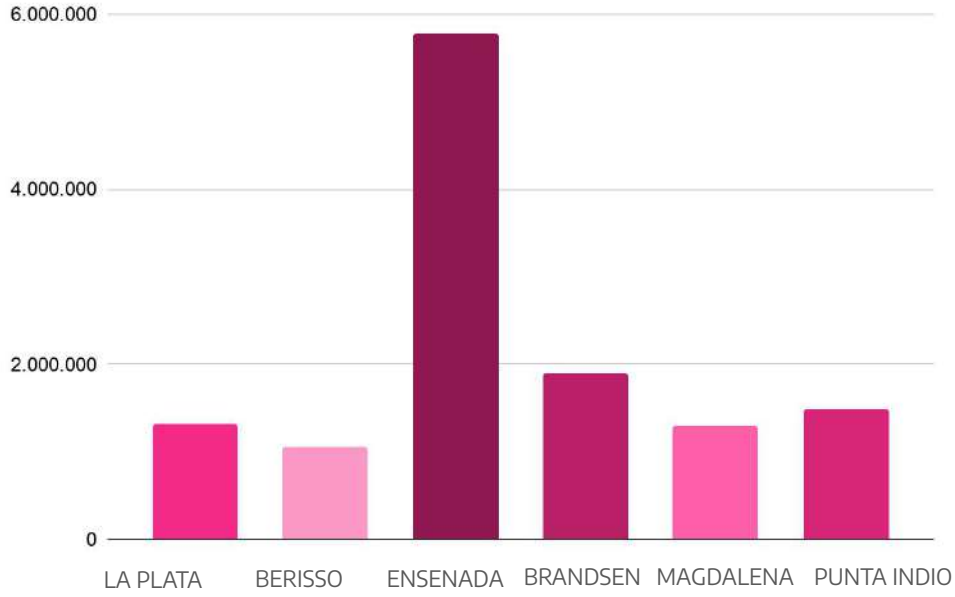
EJE 2 - PRODUCTIVO



5,9%
PBG PROVINCIAL
SUPERIOR A LA MEDIA PROVINCIAL

APORTE AL PRODUCTO BRUTO GEOGRÁFICO (PBG)

En millones de pesos corrientes



Ensenada Mayor aporte al PBG regional, asociado al polo industrial y portuario.

La Plata Principal nodo productivo y de servicios de la región.

Berisso Actividad industrial y portuaria complementaria al sistema La Plata - Ensenada.

Brandsen Perfil productivo principalmente rural, con menor participación en el PBG regional.

EJE 3

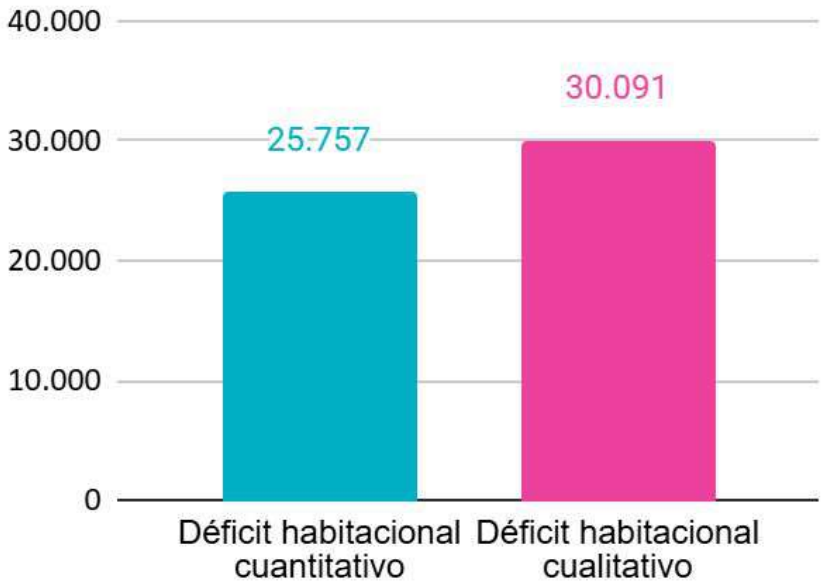
HABITACIONAL

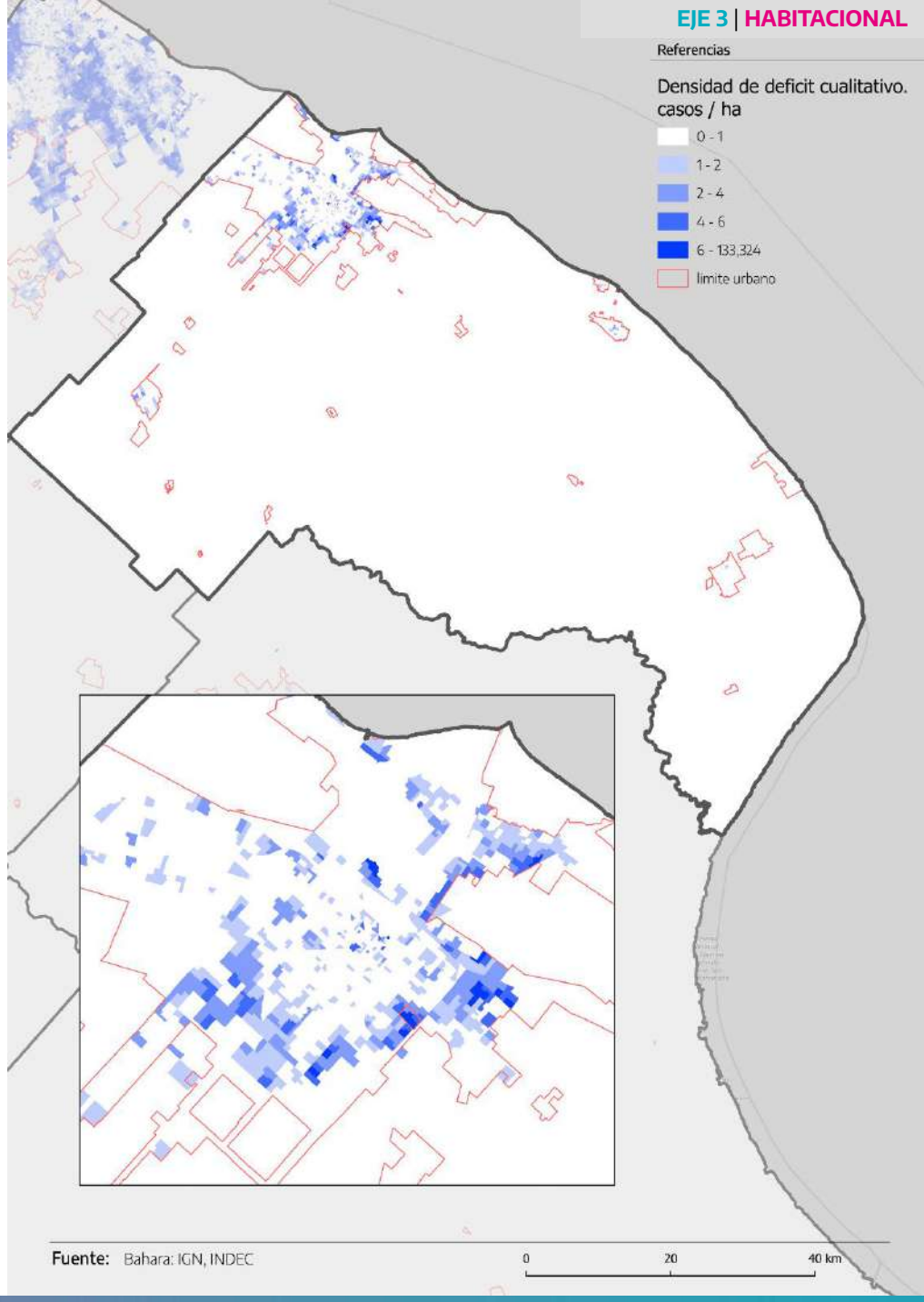
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
DÉFICIT HABITACIONAL

Déficit habitacional cuantitativo
25.757 hogares

Déficit habitacional cualitativo
30.091 hogares

7,73% de hogares con jefatura femenina tienen NBI





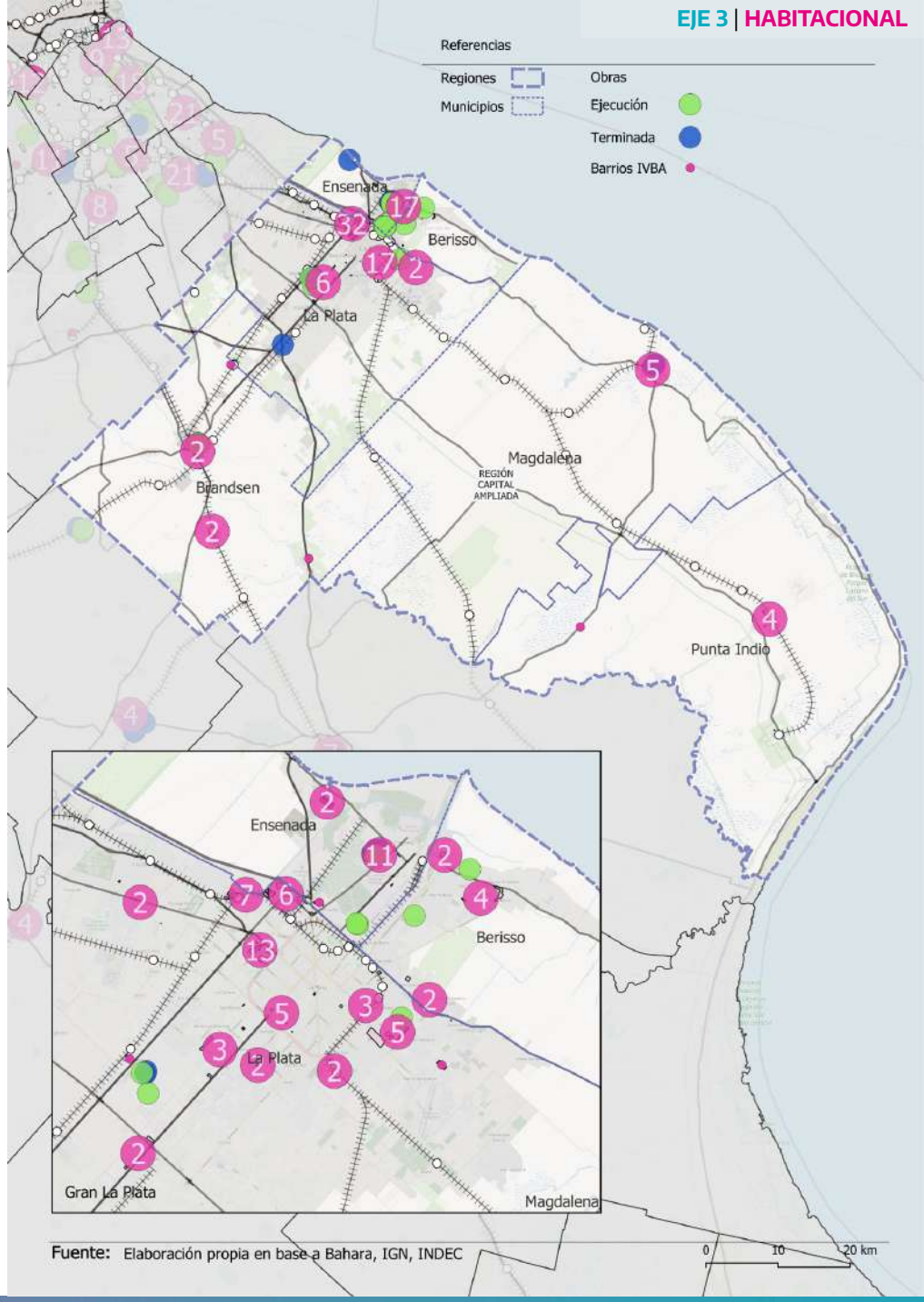
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
INTERVENCIONES DEL ESTADO

Soluciones Habitacionales MHYDU

Barrio IPV Ensenada: construcción de 150 casas con su respectiva infraestructura. Se encuentra edificada la estructura de hormigón y mampostería, perimetral e interior, como así también las cubiertas de chapa y losas que delimitan la fisonomía del nuevo complejo habitacional.

Viviendas industrializadas en Berisso: obra ubicada en Gral. Mitre, Avenida 66 (Río de la Plata) y Tucumán del barrio Villa Roca. Cada vivienda es de 60 metros cuadrados con provisión de biodigestor. Su construcción es con el método de construcción en seco a través de módulos prefabricados que una vez finalizados se trasladan hasta el punto de instalación. La Municipalidad de Berisso realizó el relleno y nivelación de los lotes, así como la provisión de agua potable y energía eléctrica.

Viviendas industrializadas en madera: proyecto conjunto con la UNLP de construcción de viviendas industrializadas de madera. El Ministerio de Hábitat realiza la inversión de los costos de ejecución de las viviendas sociales, mientras que la universidad lleva adelante la construcción de las mismas.



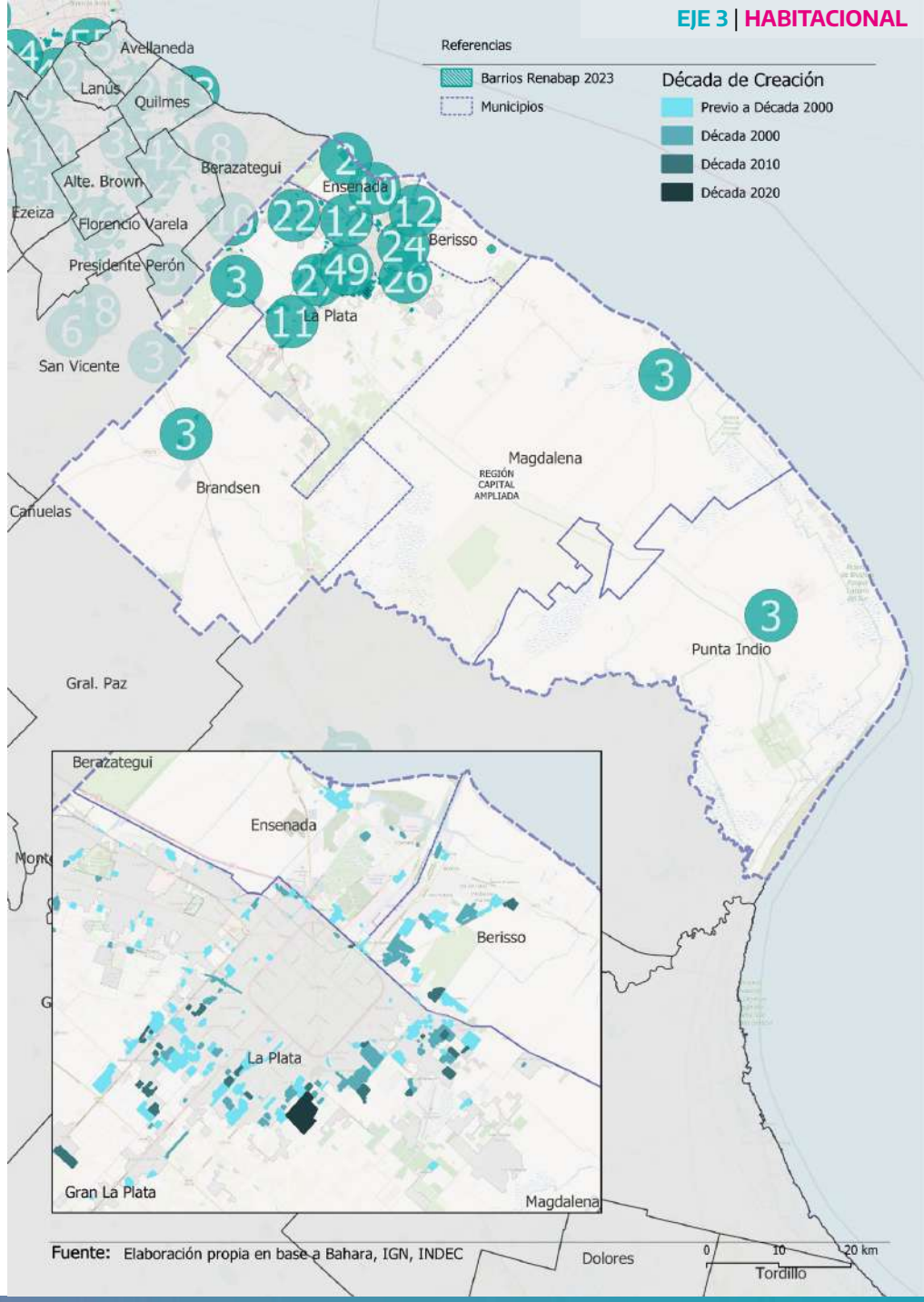
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
BARRIOS POPULARES

Se relevan **218 barrios populares en la región**, distribuidos de la siguiente manera: 172 en La Plata, 20 en Berisso, 17 en Ensenada, 3 en Punta Indio, 3 en Brandsen y 3 en Magdalena.

En total residen allí alrededor de **46.737 familias**.
El **54%** de las familias se asentaron **previo a la década del 2000**. Durante los 2000 **creció un 34%,** mientras que en el **periodo 2000-2010** el incremento **es del 11%**. Actualmente presenta un registro de 358 familias, equivalente al **1% desde 2020**.

La **mayor concentración** se encuentra en **La Plata**, donde se localizan el **72% de las familias**, seguido por **Berisso con 17%** y **Ensenada con 9%**.

- El **62,8%** de los barrios tienen **conexión irregular a la red de agua.**
- El **65,6%** de los barrios cuentan con **desagues a pozo negro/ciego u hoyo.**
- El **82,5%** de los barrios **son asentamientos** (trama definida de baja densidad).



Fuente: Observatorio Renabap 2023
https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
PATRONES DE URBANIZACIÓN

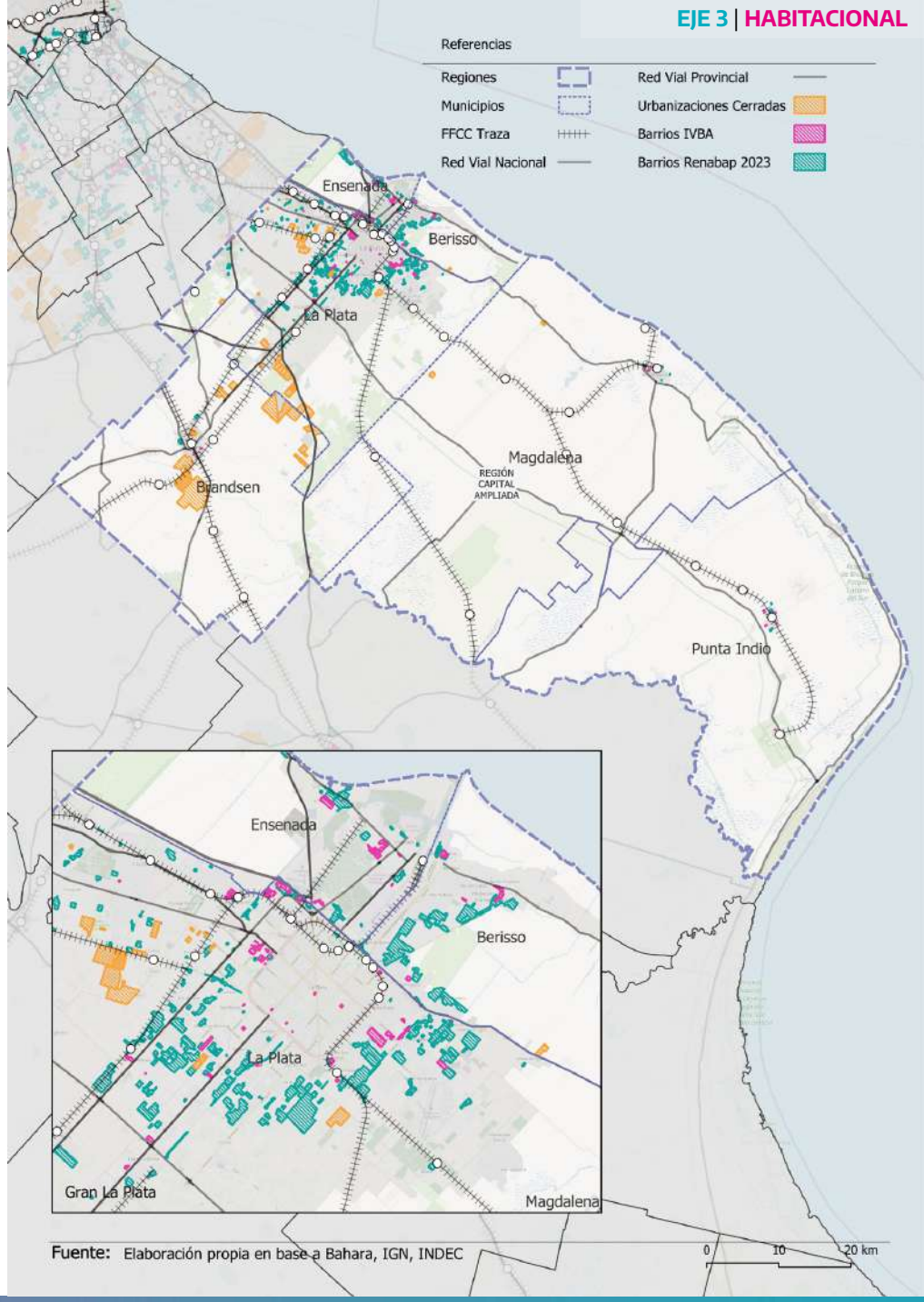
La región presenta **tres lógicas operativas** totalmente diferentes: el eje Punta Indio - Magdalena, el eje Berisso-Ensenada - La Plata y el eje La Plata - Brandsen.

- Eje **Punta Indio - Magdalena**: presenta **poca población urbana.** Áreas urbanas reducidas con sistema de transporte público limitado. **Amplios espacios verdes** de áreas de reserva. Potencial turístico en el frente costero.

- Eje **Berisso - Ensenada - La Plata**: alta **concentración urbana** con sistema de transporte muy desarrollado. Alta concentración de **barrios populares** en áreas de borde. Expansión de áreas vulnerables en la periferia del centro de La Plata. Concentración de áreas productivas.

- Eje **La Plata - Brandsen**: proliferación de **urbanizaciones cerradas** asociadas a la red vial provincial y nacional.

Crecimiento de la mancha urbana sobre áreas con baja cobertura de servicios. Territorio fragmentado, con fuertes **contrastes entre centralidades servidas, periferias vulnerables, enclaves cerrados y áreas productivas.** Mayor consolidación de servicios en los centros urbanos principales.



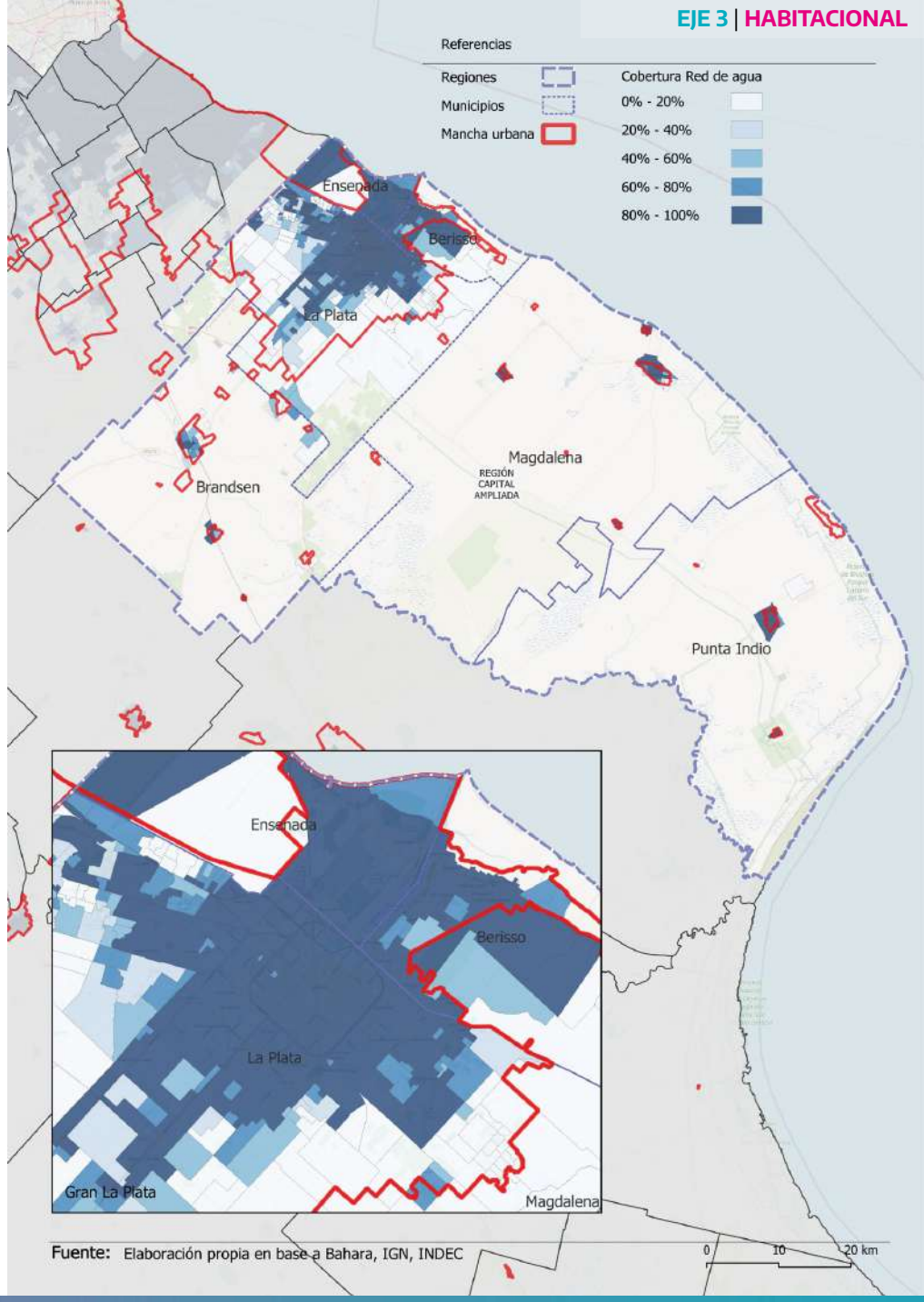
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
INFRAESTRUCTURA - RED DE AGUA

Cobertura de red de agua

- La región presenta una cobertura de red de agua del **87%** a nivel regional, siendo el servicio con mayor alcance.
- La cobertura se concentra fuertemente en el área de **Gran La Plata** (Ensenada, Berisso, La Plata), donde predominan los valores más altos (80-100%).
- Los municipios más alejados del núcleo urbano : **Brandsen, Magdalena y Punta Indio**, presentan coberturas significativamente menores, con amplias zonas en los rangos 0-20%.

Disparidad urbano-rural

- Existe un marcado **gradiente centro-periferia**: a mayor distancia del área metropolitana consolidada, menor acceso a la red.
- La periferia de La Plata presenta porcentajes muy bajos de cobertura en áreas urbanas.
- La mancha urbana de Gran La Plata concentra la infraestructura, mientras el interior rural del partido de Magdalena y Punta Indio muestra déficit crítico.



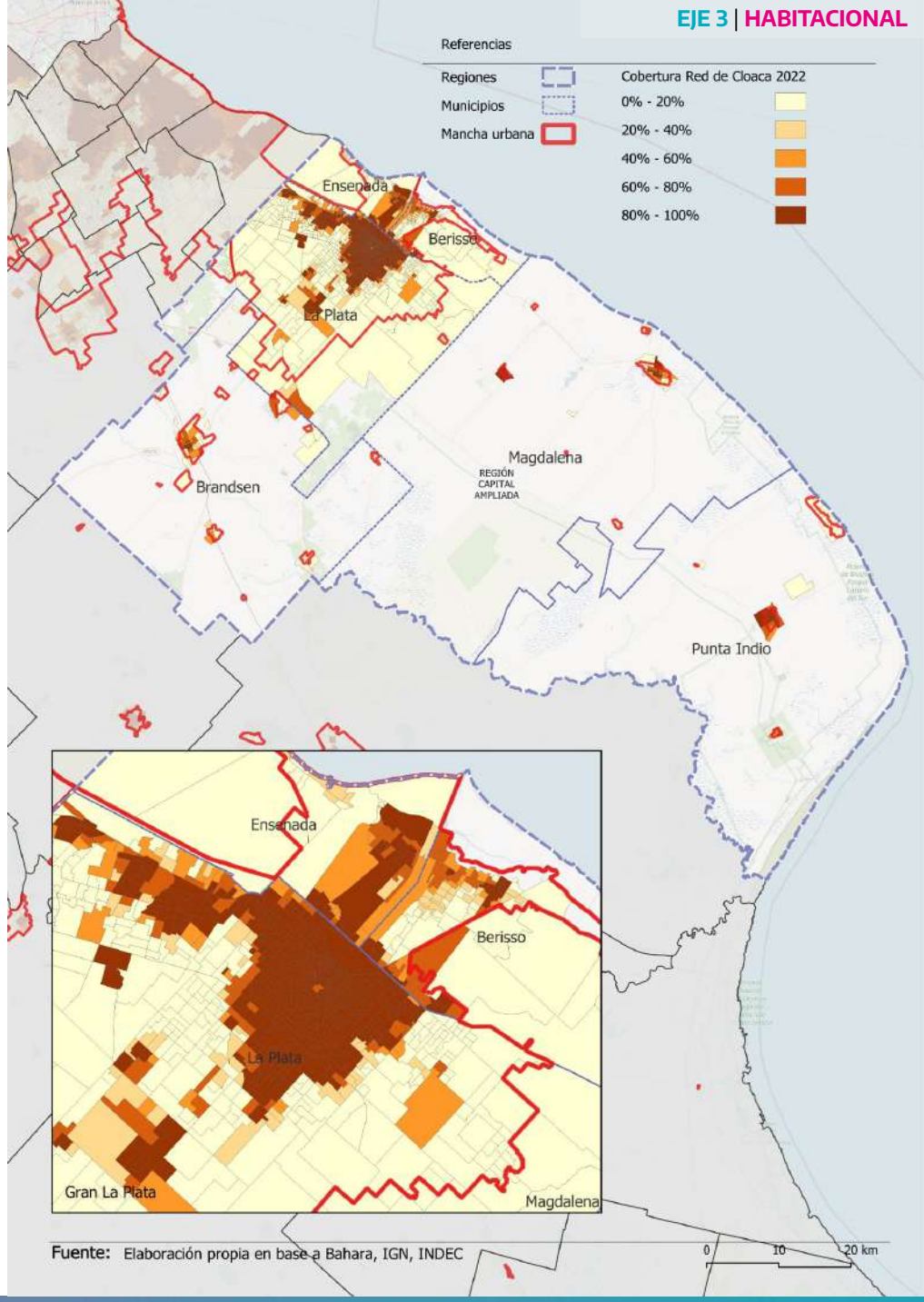
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
INFRAESTRUCTURA - RED DE CLOACA

Cobertura de red cloacal

- La región presenta una cobertura cloacal del **65%** valor que supera levemente el promedio provincial (60,5%)
- La infraestructura se concentra casi exclusivamente en el núcleo de **Gran La Plata** (La Plata, Berisso, Ensenada), con valores de 80-100% en el centro urbano consolidado.
- Los bordes de la mancha urbana y toda la periferia rural: **Brandsen, Magdalena y Punta Indio**, presentan cobertura prácticamente nula (0-20%).

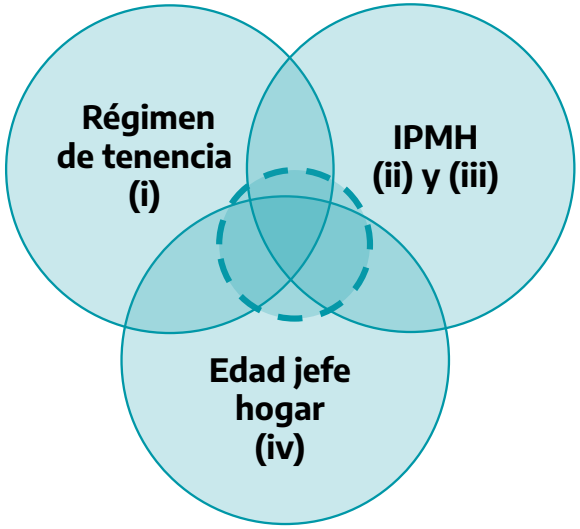
Problemática ambiental crítica

- La baja cobertura cloacal en zonas densamente pobladas implica **vuelco de efluentes sin tratamiento** a cauces superficiales y napas.
- Caso destacado: **Berisso**, donde los efluentes cloacales se vierten prácticamente en forma directa al **Río de la Plata** a través de la Ruta 66, representando un riesgo sanitario y ambiental de primer orden.



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
NÚCLEOS FAMILIAS OBJETIVO

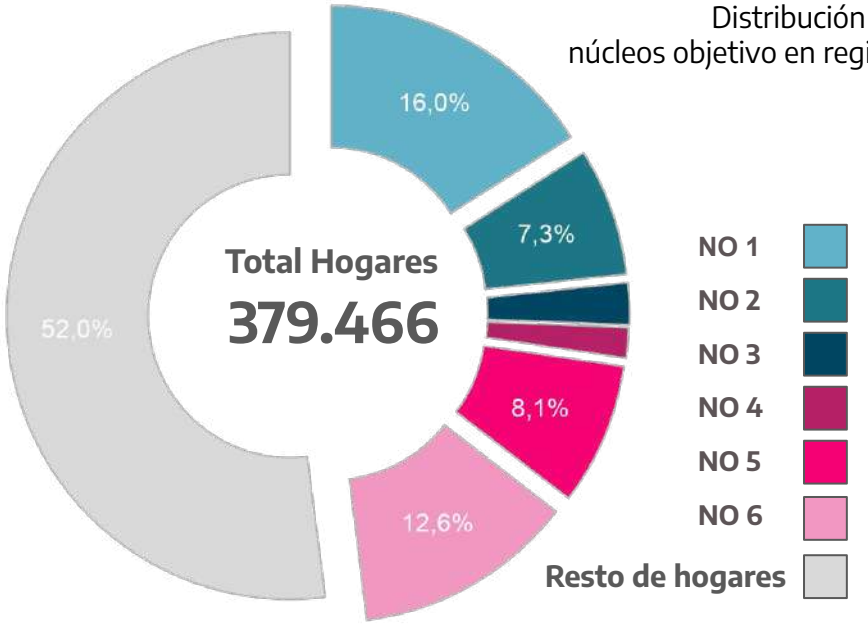
Es un método de segmentación de demanda habitacional a partir del procesamiento de datos censales: (i) **régimen de tenencia**, (ii) **índice de privación material de los hogares** y (iii) la **edad del jefe/a de hogar**.



La construcción de núcleos objetivo parte de cuantificar los hogares/familias a partir de la agrupación de condiciones y necesidades.

Esto nos permite definir los **programas, prototipos de vivienda, financiamiento y expectativa de recupero** para cada núcleo objetivo.

Distribución de núcleos objetivo en región



NÚCLEO 1
60.701 HOGARES — **ADQUISICIÓN** DE VIVIENDA NUEVA CON **RECUPERO ALTO**

NÚCLEO 2
27.645 HOGARES — **ADQUISICIÓN/ MEJORAMIENTO** DE VIVIENDA CON **RECUPERO MEDIO**

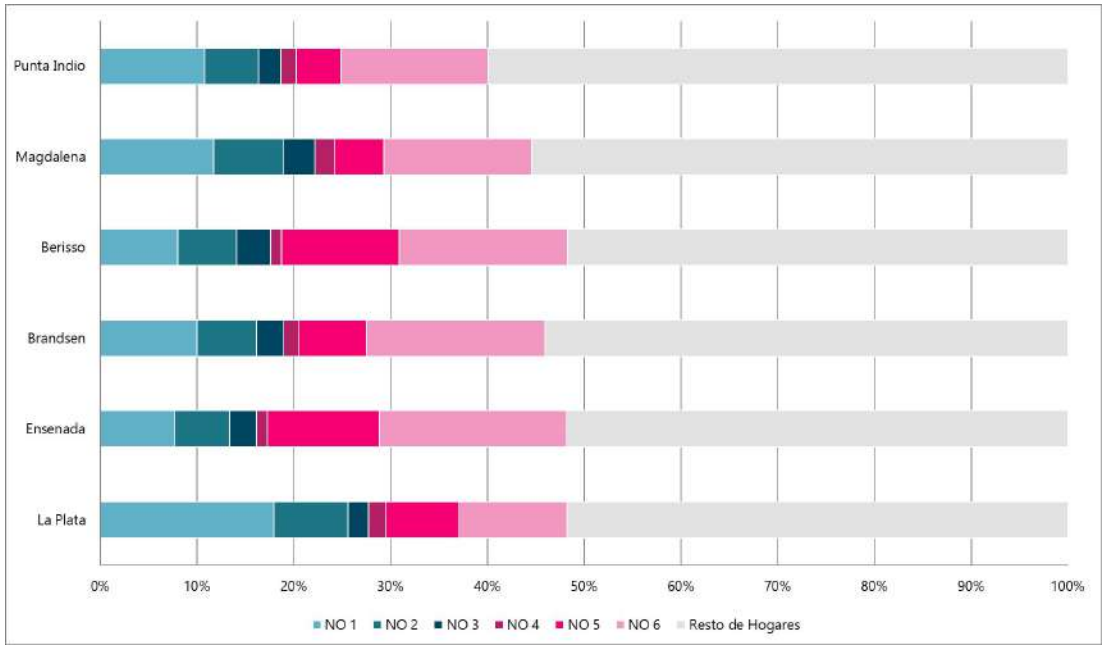
NÚCLEO 3
8.944 HOGARES — **ADQUISICIÓN/MEJORAMIENTO** DE VIVIENDA CON **RECUPERO BAJO**

NÚCLEO 4
6.431 HOGARES — **ALQUILER SOCIAL** PARA **ADULTOS MAYORES** CON **RECUPERO VARIABLE**

NÚCLEO 5
30.782 HOGARES — **MEJORAMIENTO** DE VIVIENDA Y **REGULARIZACIÓN DOMINIAL** CON **RECUPERO MEDIO BAJO**

NÚCLEO 6
47.691 HOGARES — **REGULARIZACIÓN DOMINIAL** CON **RECUPERO VARIABLE**

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
NÚCLEOS OBJETIVO



La distribución de los núcleos objetivo refleja ante todo el peso poblacional de cada uno: La Plata concentra cerca del 80% de los hogares de la región y el mayor volumen absoluto en todos los núcleos

El Núcleo 1 -de recupero alto- se concentra especialmente en La Plata, mientras el Núcleo 3- de mayor vulnerabilidad- tiene mayor peso proporcional en Berisso y Magdalena.

En el caso del Núcleo 4 -adultos mayores-, Magdalena presenta la mayor incidencia relativa, seguida por La Plata, mientras que Berisso y Ensenada muestran la menor proporción de este núcleo

MUNICIPIO	NO 1	NO 2	NO 3	NO 4	NO 5	NO 6	RESTO DE LOS HOGARES	TOTAL DE HOGARES
PUNTA INDIO	512	264	110	75	221	720	2.845	4.747
MAGDALENA	909	565	249	162	390	1.190	4.300	7.765
BERISSO	2.782	2.104	1226	392	4225	6.054	17.945	34.728
BRANDSEN	1.143	694	322	179	803	2.097	6.157	11.395
ENSENADA	1.742	1.275	615	255	2606	4.359	11.643	22.495
LA PLATA	53.613	22.743	6422	5368	22537	33.271	154.382	298.336

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
OBRAS EN EJECUCIÓN

VIVIENDA

Cantidad de obras	Inversión total	Viviendas en ejecución
11	$ 57.867 Millones	456

INFRAESTRUCTURA

Cantidad de obras	Inversión total
6	$ 5.926 Millones

OBRAS PRIORIZADAS



La Plata

Melchor Romero

Terminación de
175
Viviendas



Ensenada

Bº Mosconi

Infraestructura de
536
Servicios

OBRAS finalizadas

VIVIENDA

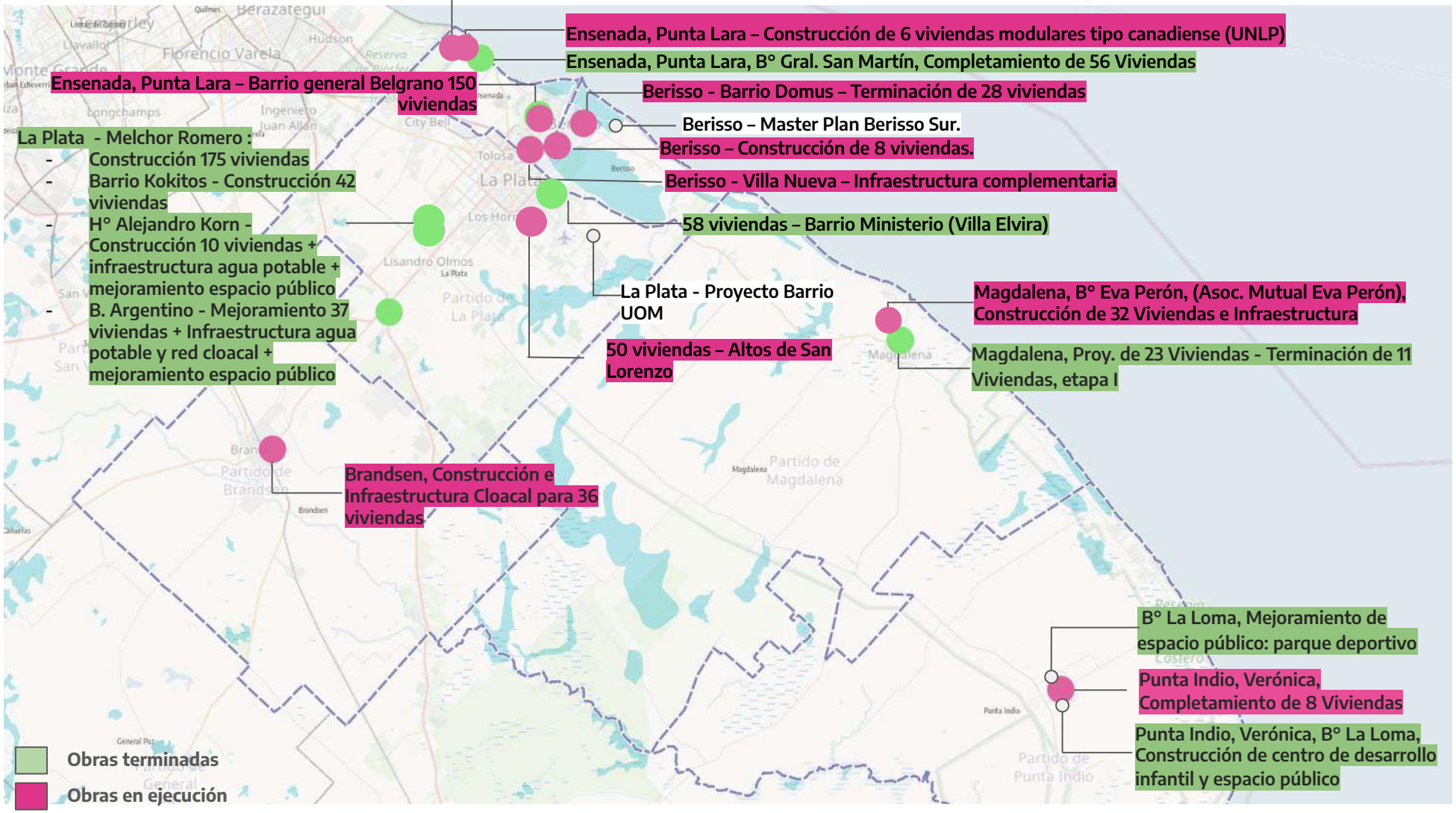
Cantidad de obras	Inversión total	Viviendas finalizadas
14	$ 7.926 Millones	135

INFRAESTRUCTURA

Cantidad de obras	Inversión total
22	$ 6.512 Millones

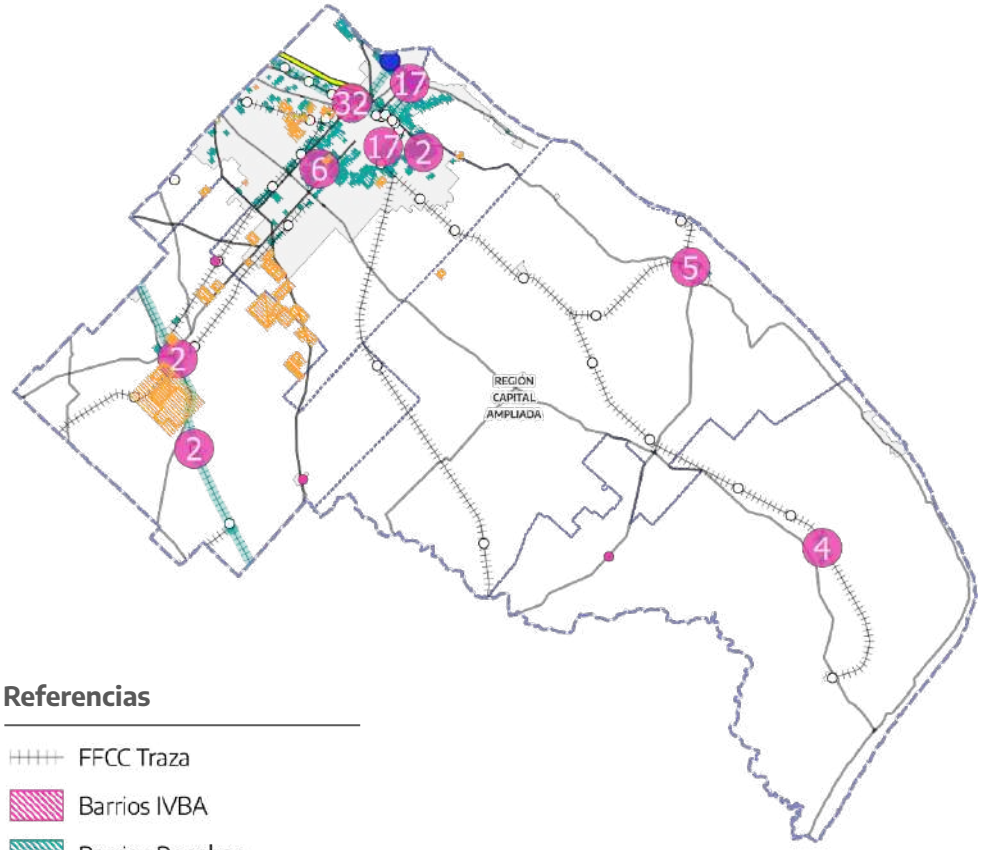
Fuente: Geosiduv

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESTADO DE OBRAS



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
SÍNTESIS

EJE 3 - HABITACIONAL

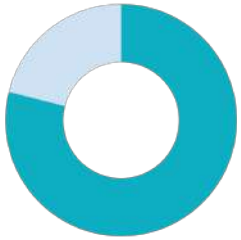


Referencias

- FFCC Traza
- Barrios IVBA
- Barrios Renabap
- Urbanizaciones cerradas

218
BARRIOS POPULARES

78%
SE CONCENTRA EN LA PLATA



DÉFICIT HAB. CUANTITATIVO
25.757 hogares

DÉFICIT HAB. CUALITATIVO
30.091 hogares

JEFATURA FEMENINA CON NBI
7,73% de los hogares

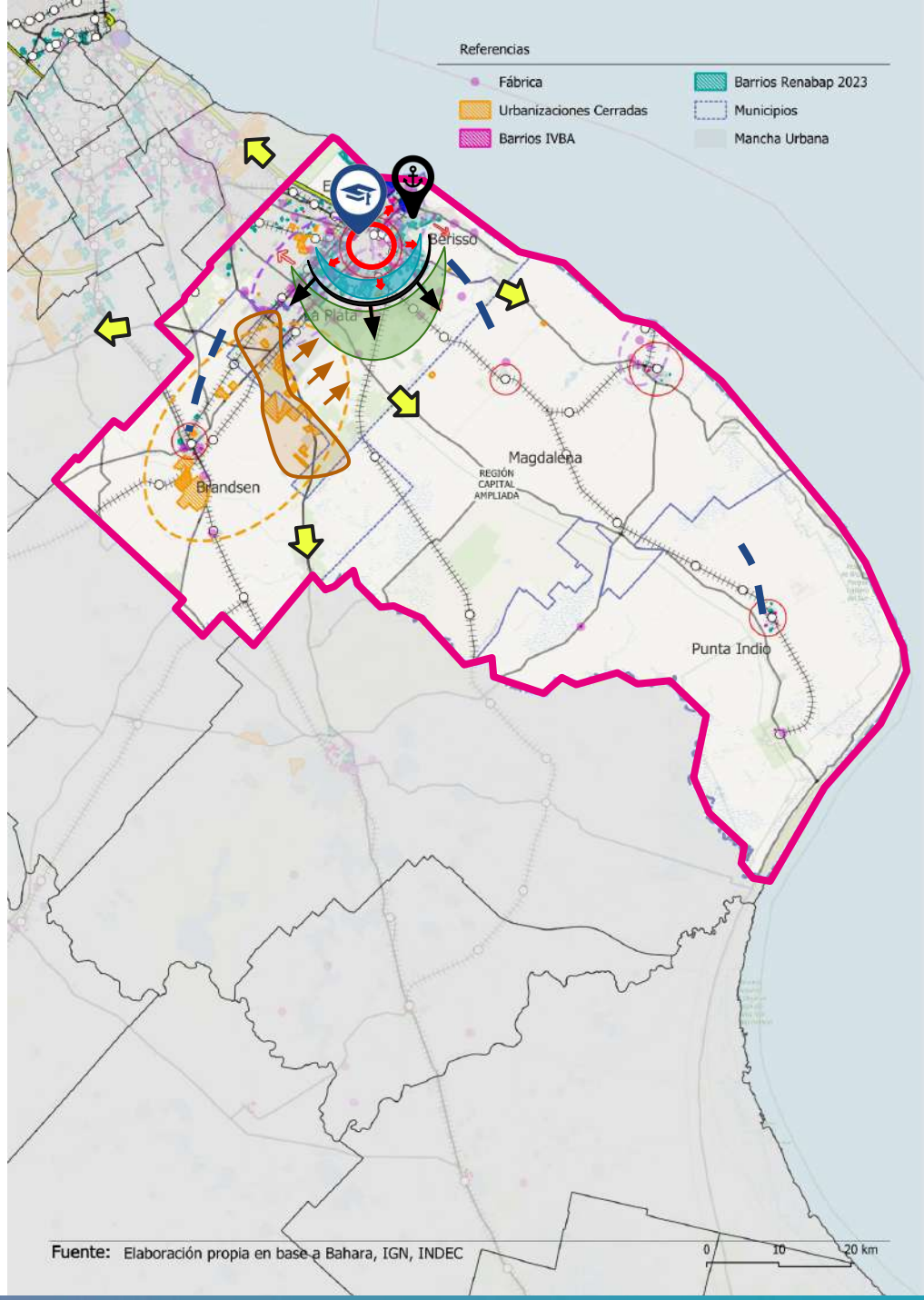
La problemática habitacional se concentra en el Gran La Plata, donde convergen barrios populares, déficit habitacional y demandas de infraestructura.
Hacia los municipios periféricos predominan menores niveles de déficit pero a su vez de cobertura de servicios y una urbanización más dispersa.

DIAGNÓSTICO URBANO

RESULTADOS

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
SÍNTESIS TERRITORIAL

- El territorio cuenta con una marcada **centralidad administrativa y productiva** en La Plata, Berisso y Ensenada
- El **Puerto La Plata** cuenta con una ubicación estratégica pero enfrenta **baja operatividad**.
- La expansión urbana de La Plata presiona al **cinturón frutihortícola**, avanzando sobre el espacio periurbano sur.
- Los **barrios cerrados** de Brandsen compiten con la **producción primaria**, particularmente sobre las tierras linderas a rutas y autopistas, generando un aumento en los costos de arrendamientos.
- El **80% de los barrios populares se concentran en La Plata**, con alta **precariedad**: el 62,8% tiene conexiones irregulares a agua y más de la mitad sin desagüe formal.
- La **conectividad se apoya en ejes radiales hacia CABA y rutas provinciales** que vinculan la producción con el interior y la costa.
- La **Universidad Nacional de La Plata** actúa como un **polo de atracción** de migrantes internos, presionando sobre el mercado de vivienda y servicios.
- Desplazamientos poblacionales



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESCENARIO TENDENCIAL

Se plantea la posibilidad de que el Canal Magdalena se concrete pero como una obra aislada sin acompañamiento de inversión en conectividad ni en una estrategia de desarrollo regional.

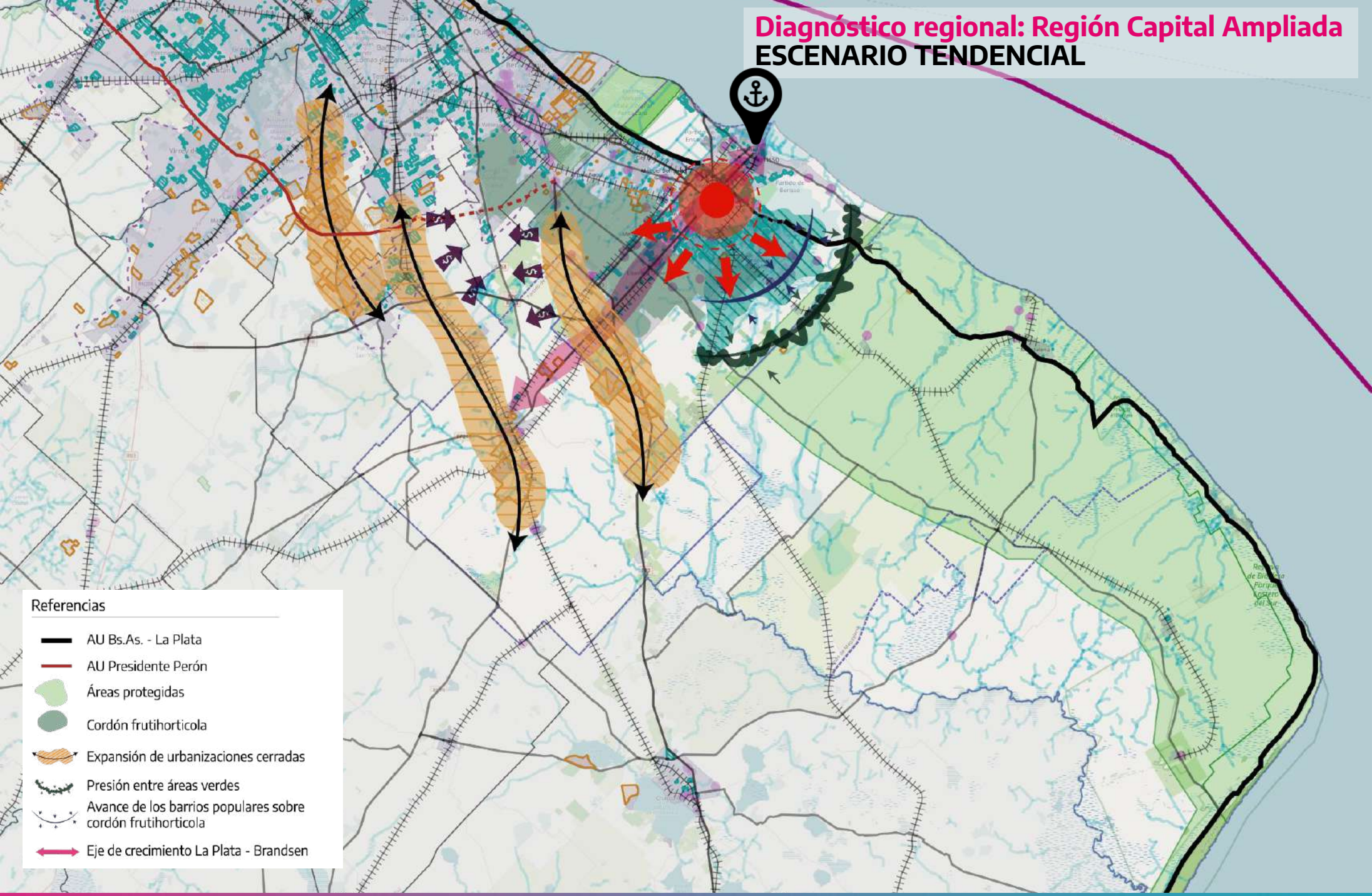
El eje La Plata-Berisso-Ensenada **profundiza la centralidad y producción económica** a partir de agrupamientos industriales, proyectos de base tecnológica, dinámicas vinculadas a la UNLP y administración pública; mientras Brandsen, Magdalena, y Punta Indio permanecen como **periferia complementaria sin infraestructura de transporte público**, nodos de transferencia o valor agregado.

Se consolidan asimetrías demográficas que obstaculizan la **integración regional**. Por un lado, La Plata y Brandsen **atraen y consolidan población joven**; por el otro, Magdalena y Punta Indio sufren un **marcado envejecimiento**. Esta dinámica, que alcanza niveles críticos en Punta Indio, compromete el recambio generacional y la viabilidad laboral del sur.

Continúa el modelo de **expansión urbana** polarizado, por un lado vinculado a la **concentración de barrios populares** en áreas sin servicios en el sector sur de La Plata y por el otro el **avance traccionado por desarrollos inmobiliarios** en La Plata-Brandsen **vinculados a la red vial** debido a la dependencia del automóvil particular.

La expansión de la mancha urbana y la **presión inmobiliaria** sobre el **cordón frutihortícola** de La Plata-Brandsen expulsa a pequeños productores hacia el sur mientras la intensificación hortícola **impermeabiliza el suelo** y agrava las inundaciones por falta de **planificación hídrica**.

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESCENARIO TENDENCIAL



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESCENARIO DESEADO

El Canal Magdalena se concreta, como eje de un **sistema logístico y productivo distribuido**, incorporando un nuevo nodo operativo en Punta Indio que complementa el sistema portuario regional. Este proceso fortalece las actividades productivas de Magdalena y Punta Indio, diversificando la economía y generando nuevas oportunidades de empleo e inversión fuera del eje La Plata-Berisso-Ensenada.



Creación de un nuevo puerto en Punta Indio, **reactivación del ramal ferroviario** La Plata-Magdalena-Pipinas, la extensión de la Au. Buenos Aires-La Plata hasta RP 11 y el fortalecimiento de los corredores transversales, consolidan una **red de infraestructura integrada**, mejorando la conectividad entre los municipios.



La consolidación de nuevas actividades productivas en Punta Indio y Magdalena vinculadas a una **red multimodal de transporte** público para promover el **arraigo de población joven** y favorecer un crecimiento demográfico más equilibrado. Se incrementa la población envejecida acompañada con políticas de cuidado.

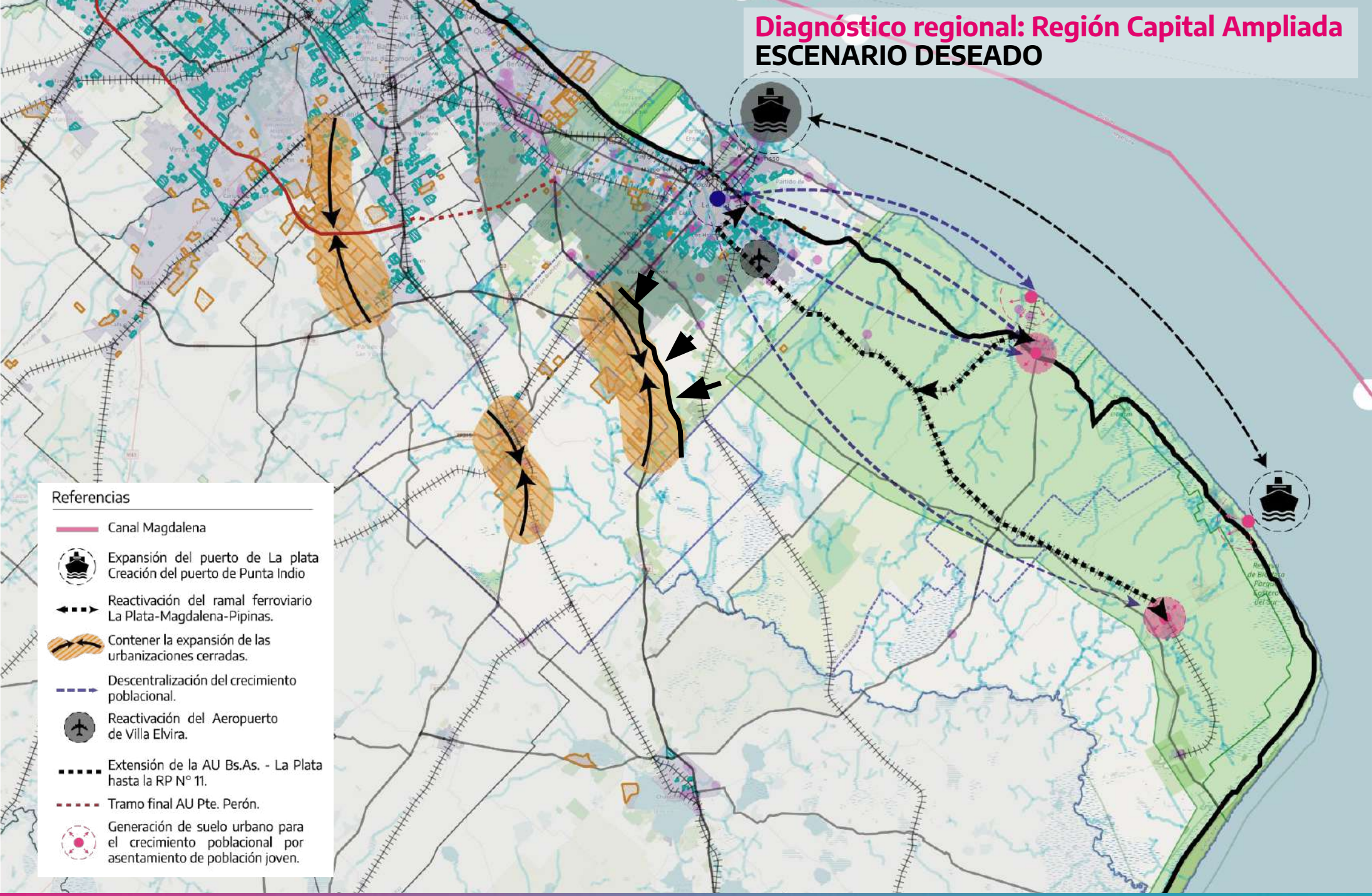


La **planificación regional integrada** a través del ajuste de **planes de ordenamiento**, la extensión de redes de **infraestructura sanitaria** en áreas expandidas e implementación de **políticas de generación de suelo urbano** para un desarrollo urbano equitativo que permita reducir el déficit habitacional cuali-cualitativo.
Regularización de la expansión de barrios cerrados en zonas periféricas desincentivando la expansión de las manchas urbanas



Orientar el crecimiento hacia **nuevos núcleos urbanos y productivos**, promoviendo un desarrollo territorial planificado a partir de la **desaceleración del proceso de expansión urban**a actual en La Plata y Brandsen y el **equilibrio de la presión** sobre el cordón frutihortícola y áreas protegidas.

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada
ESCENARIO DESEADO



MINISTERIO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE HÁBITAT URBANO

PLAN BUENOS AIRES HÁBITAT

Lineamientos estratégicos para la Región Capital Ampliada
DIMENSIÓN HABITACIONAL

Condiciones de base para el desarrollo habitacional de la Región

Optimizar los corredores transversales como continuar la Autopista Buenos Aires - La Plata hasta Ruta 11.
Reactivar la red Ferroviaria Interurbana: Impulsar de forma prioritaria la reactivación del ramal de la ex línea General Roca en el tramo La Plata - Magdalena - Pipinas (106 km de vías) para el transporte de cargas y pasajeros.

- Utilizar las herramientas del consorcio, la ley 14.449 y relevamiento de vacancias urbanas para generar bancos de tierra.
- Reducir el déficit habitacional priorizando intervenciones de mejoramiento urbano y habitacional en barrios populares existentes abordando puntos críticos urgentes como el vuelco de efluentes en Berisso.
- Preservar una política de regularización de régimen de tenencia para barrios populares.
- Regular precios de alquileres mediante políticas de acercamiento de partes (inmobiliarias sociales en los municipios, u otras iniciativas).
- Promover la creación de asociaciones público-privadas para la construcción de nuevas viviendas mediante la generación de consorcios urbanísticos.

- Extender redes de servicios públicos en el Gran La Plata.
- Promover acciones para la regulación de la expansión de urbanizaciones cerradas en zonas periurbanas.
- Impulsar políticas de completamiento territorial en lotes vacantes dentro del ejido urbano.
- Promover políticas de reconversión de edificios abandonados para generar nueva vivienda.

- Fortalecer capacidades municipales para el mejoramiento de condiciones habitacionales.
- Impulsar el uso de nuevas tecnologías constructivas para la generación de ciudades sostenible.
- Mejorar la vinculación interjurisdiccional para la gestión de servicios públicos.
- Planificar ciudades inclusivas en pos de su proyección etaria (Punta Indio y Magdalena).

Lineamientos estratégicos para la Región Capital Ampliada
DIMENSIÓN HABITACIONAL

Políticas de fortalecimiento de los gobiernos locales:

ASISTENCIA TÉCNICA

- Proyectos de desarrollo urbano
- Implementación de instrumentos
- Formulación de propuestas para la planificación

FORMACIÓN INTEGRAL

- Planificación Territorial
- Políticas de Hábitat
- Obra Pública

Políticas de hábitat y vivienda:

- **Fortalecimiento del programa de regularización dominial**
- **Planificación para la gestión de expansión de redes de servicios básicos**
- **Fortalecimiento de los programas de Asistencia Financiera para el mejoramiento de viviendas**
- **Planificación de política pública para el acceso a la vivienda de adultos mayores**



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE

BUENOS AIRES

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE HÁBITAT URBANO
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
MINISTERIO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO