

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

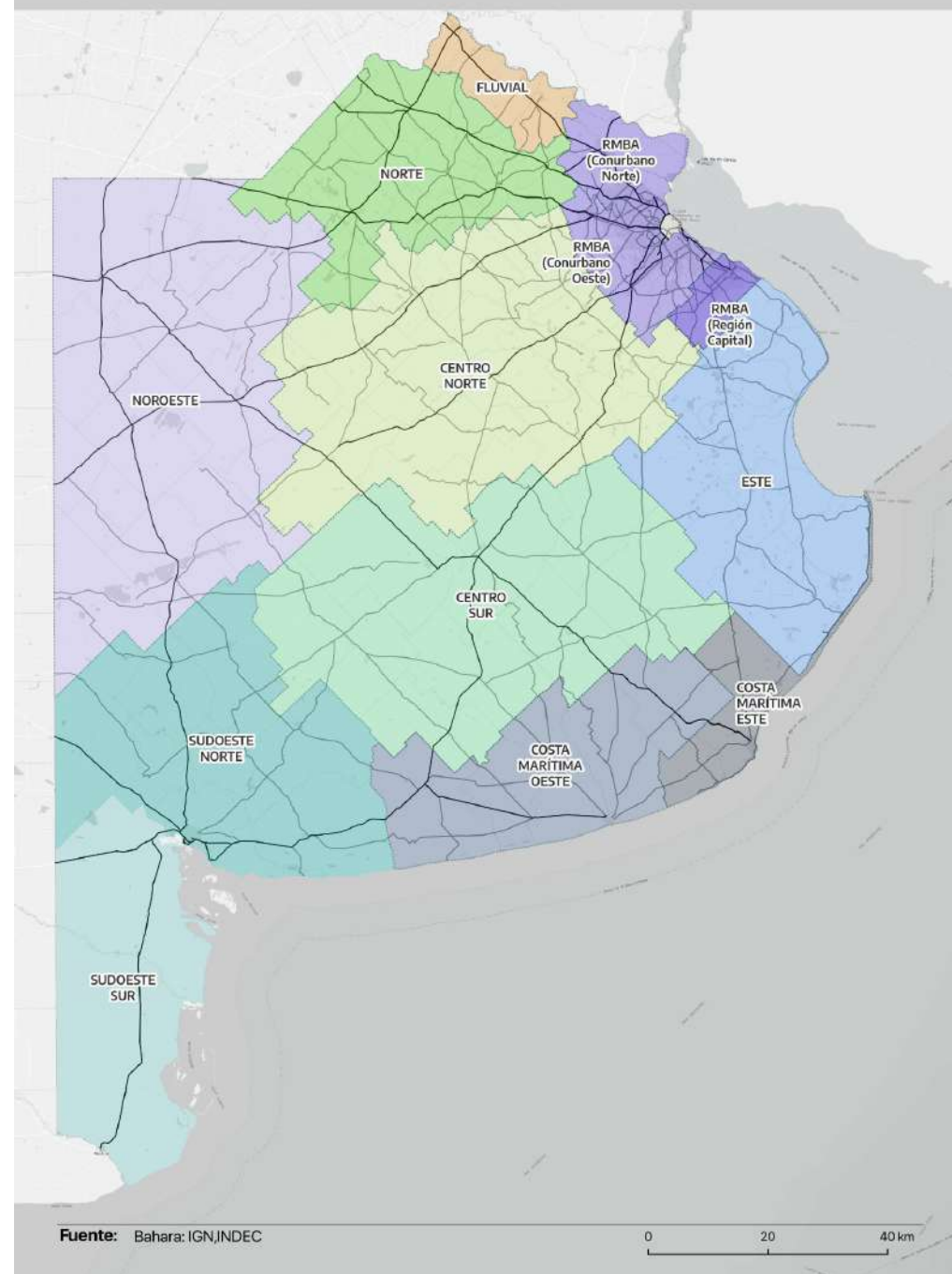
Análisis Regional

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



Fuente: Bahara: IGN, INDEC

0 20 40 km

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?



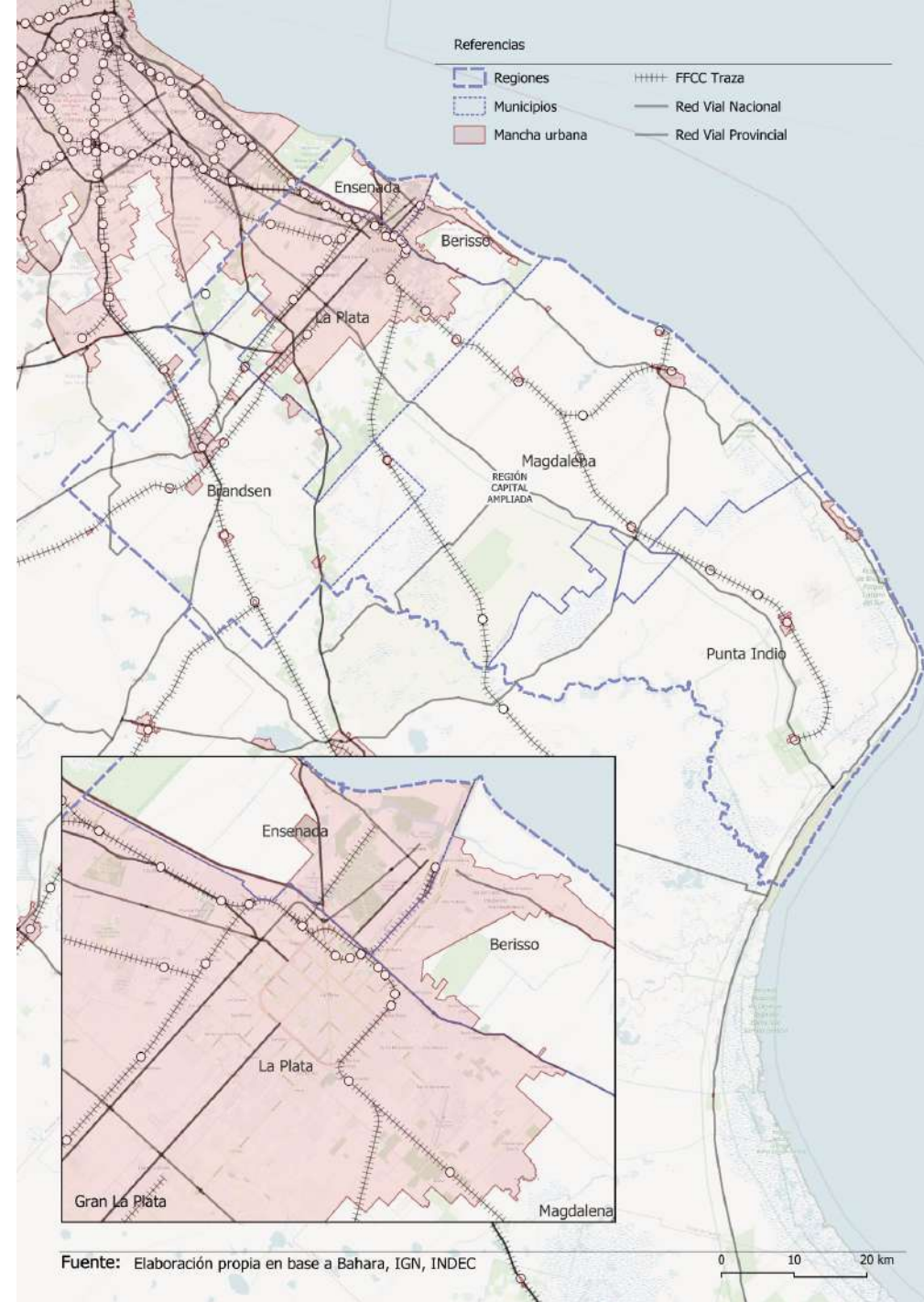
DIMENSIÓN PRODUCTIVA

¿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?



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

DIVISIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA

Región



Población
987.901 hab.



Superficie
5.642 km2



Sup. Urbana
1079, 6 km2

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

773.606 hab.

942 km2

735 km2

Cabecera: **La Plata**

Berisso | *Fabián Cagliardi (UxP) - 2019*

101.635 hab.

138 km2

107 km2

Cabecera: **Berisso**

Ensenada | *Mario Secco (UxP) - 2003*

64.425 hab.

100 km2

XX

Cabecera: **Ensenada**

Brandsen | *Fernando Raitelli (UxP) - 2023*

32.863 hab.

1126 km2

69 km2

Cabecera: **Brandsen**

Magdalena | *Lisandro Hourcade (JxC) - 2023*

26.973 hab.

1.785 km2

21 km2

Cabecera: **Magdalena**

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

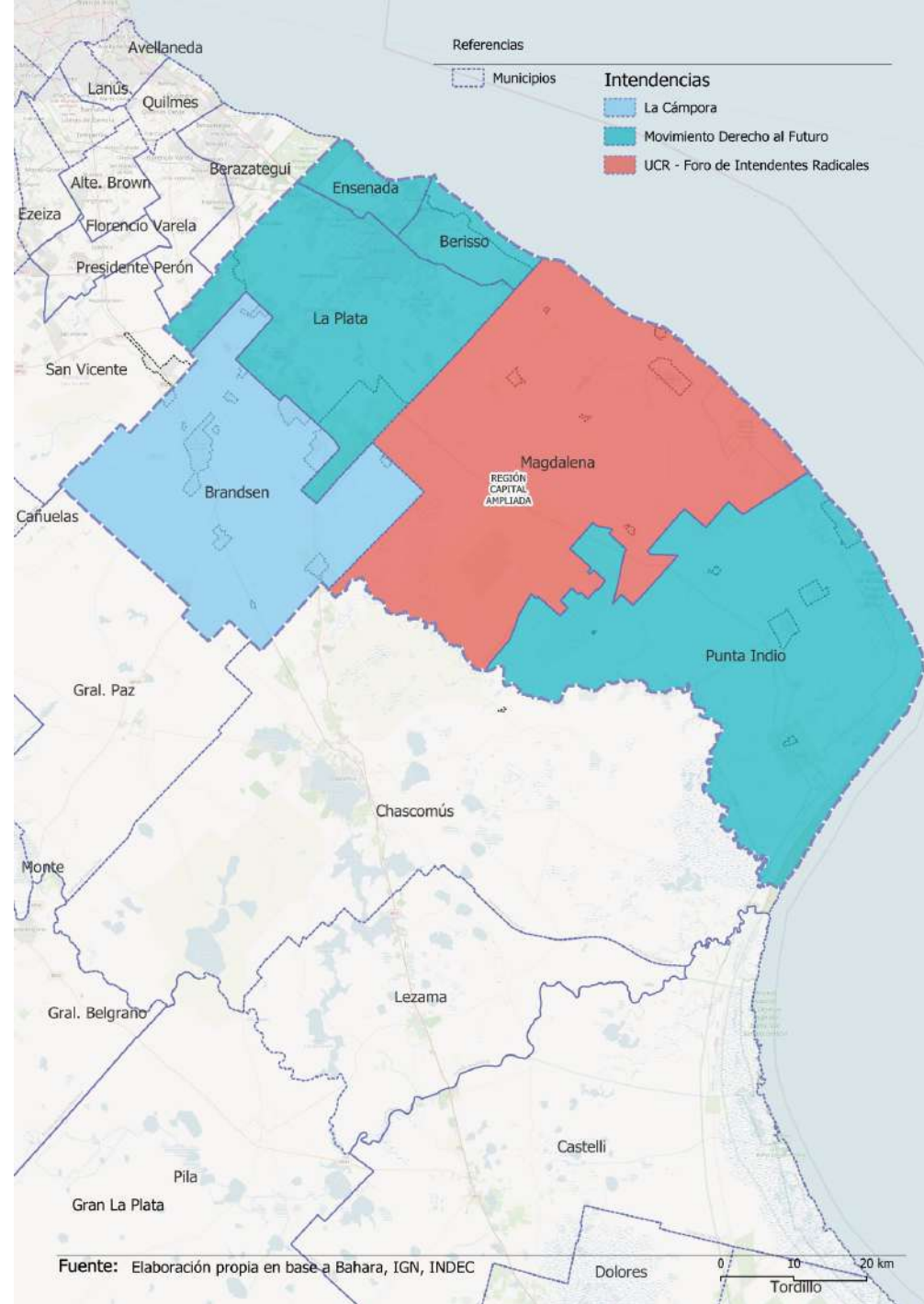
12.360 hab.

1.551 km2

37 km2

Cabecera: **Verónica**

Fuente: INDEC - Censo 2022 - Superficie elipsoidal



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

CONSORCIO DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Consortio de la Región Capital Ampliada

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

Ámbito de trabajo y articulación con el objetivo de delinear estrategias conjuntas de desarrollo. Es un 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.

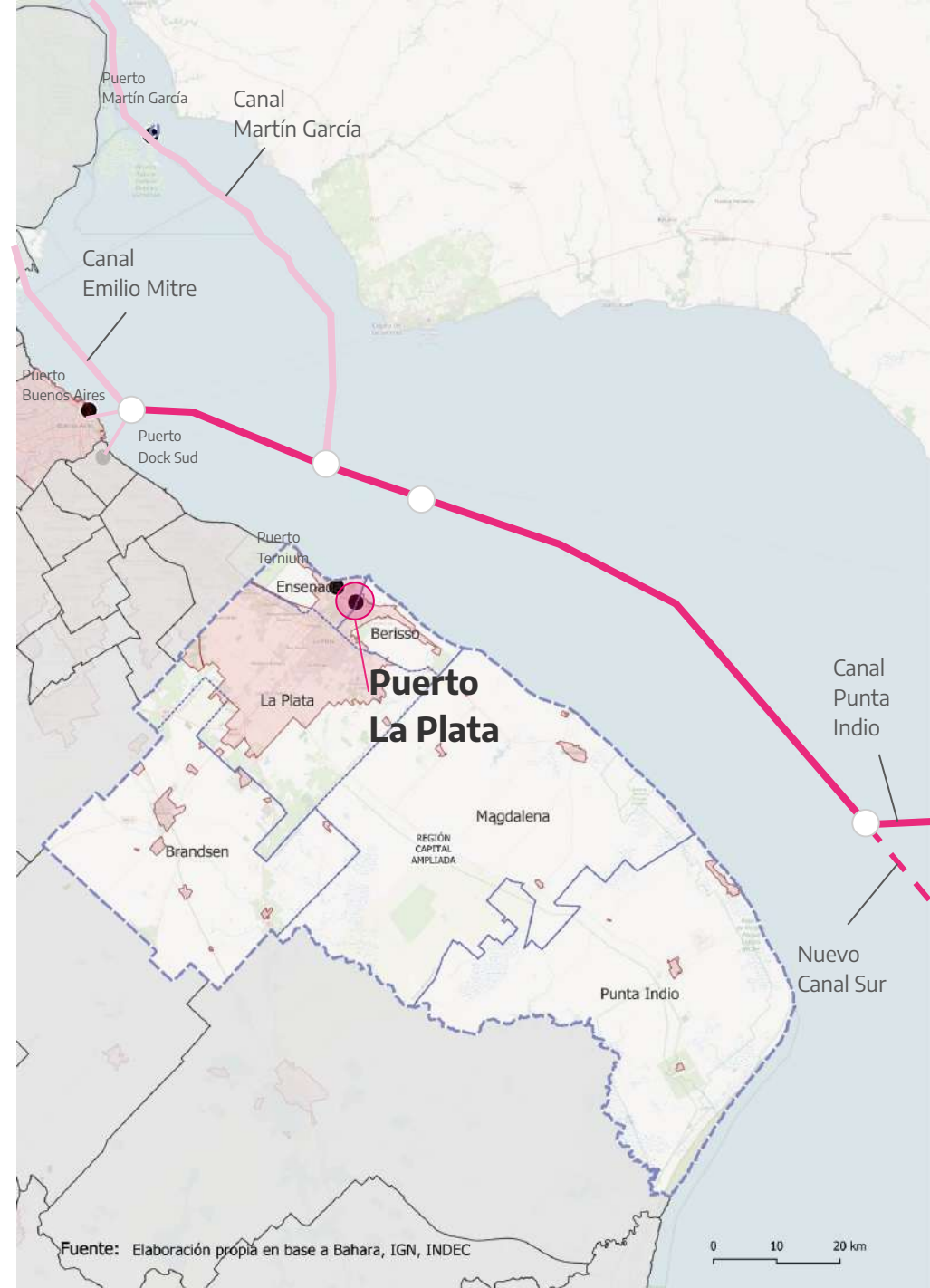
Plazo de veinte (20) años, pudiendo la Provincia optar por una prórroga por nuevo período de diez (10) años.

Consortio 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/>



Objetivos específicos del Consorcio de la Región Capital Ampliada

- 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.
- Promover e impulsar la **generación de suelo urbano**, así como también propiciar acciones en materia de hábitat.

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

DATOS GEOGRÁFICOS AMBIENTALES

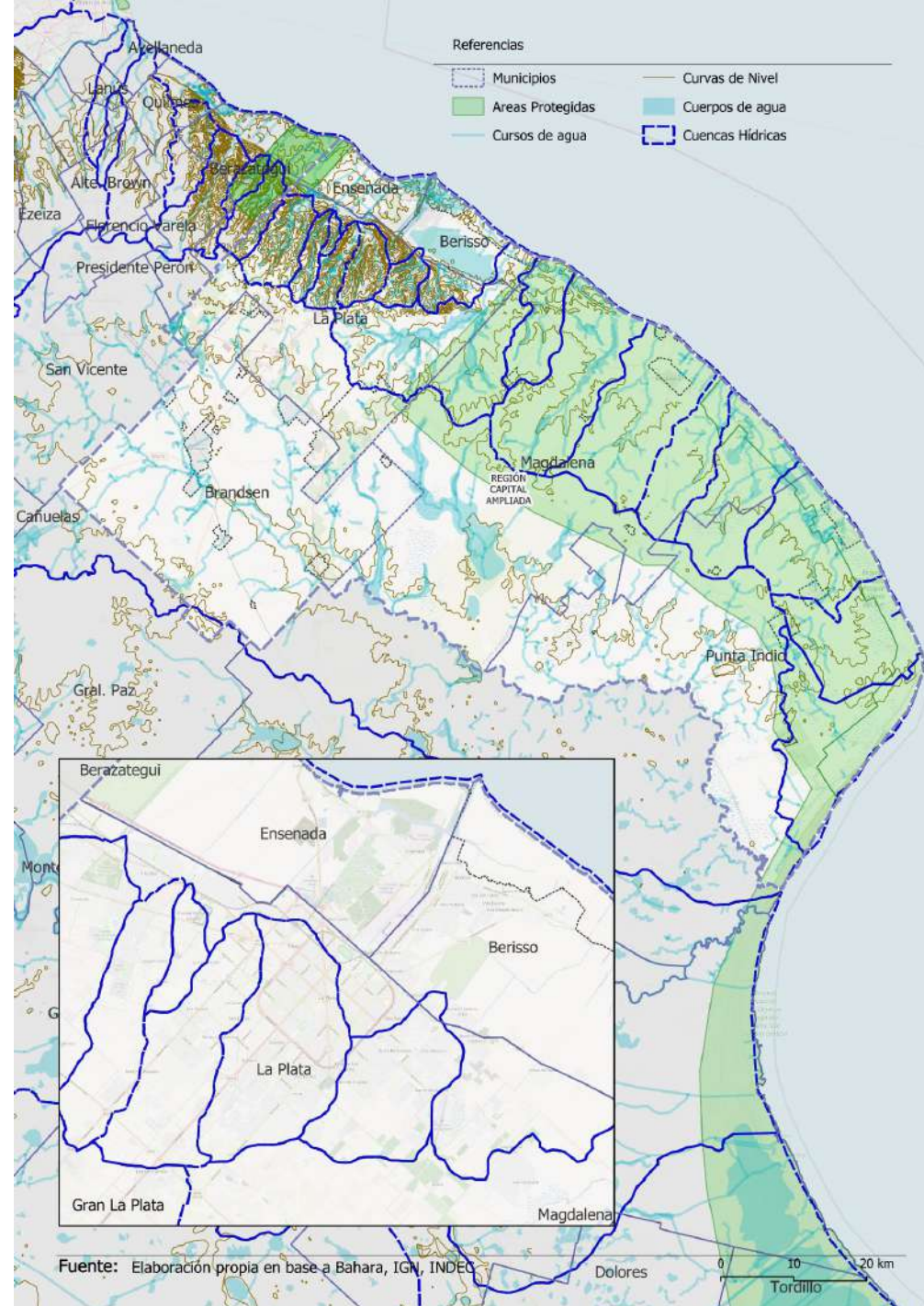
- **Región Pampeana Ondulada** - Relieve plano

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.
- 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

TRANSPORTE - CONECTIVIDAD

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.

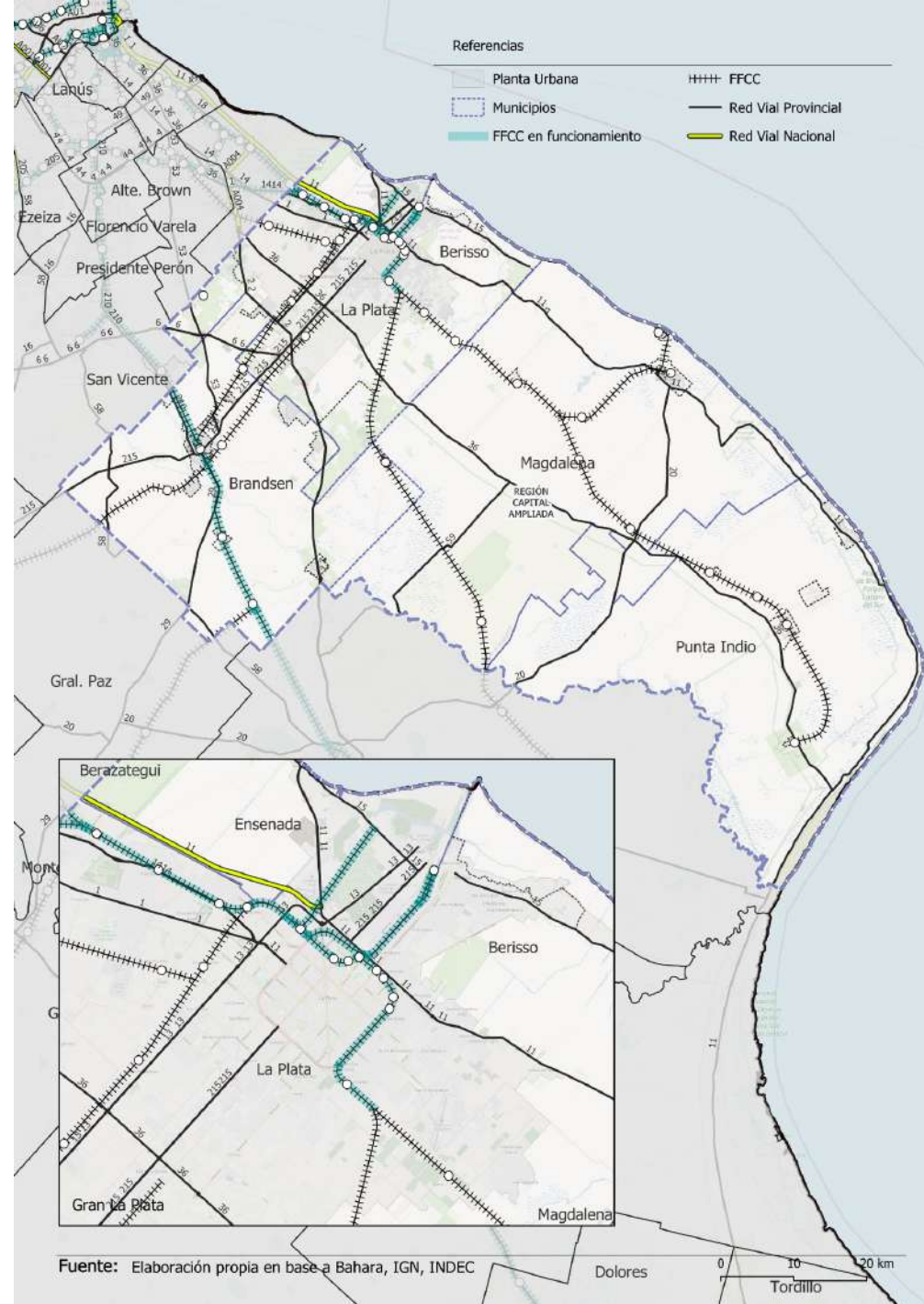
RP 13: conecta la región de este a oeste, conectando el Puerto de La Plata con la RP2.

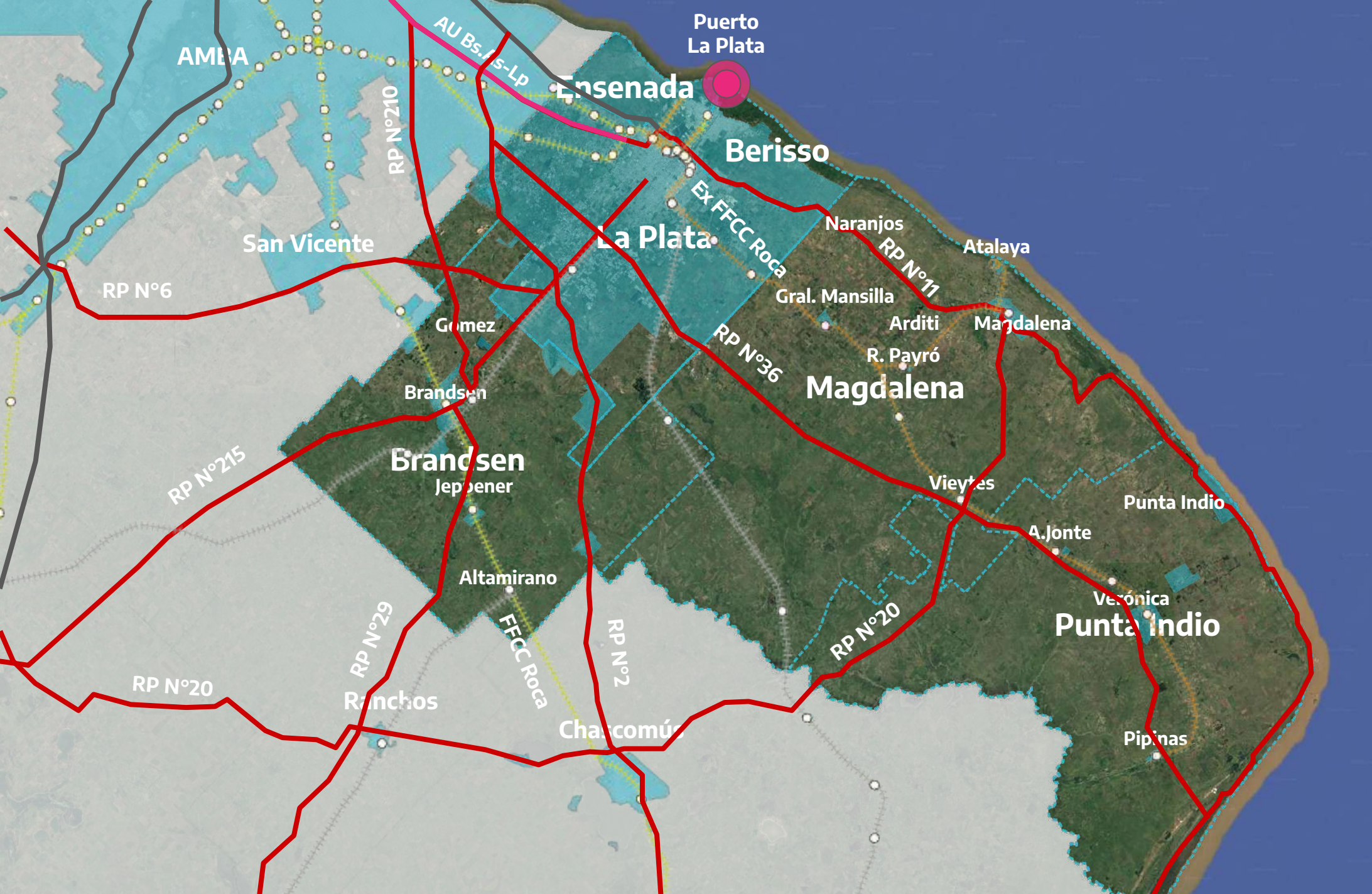
RP 36: conecta el región desde El Pato hasta la RP11 en la costa provincial.

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.



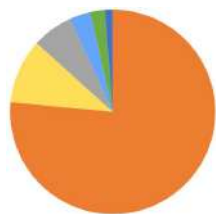


SOCIO-DEMOGRÁFICO

EJE 1

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada DATOS DEMOGRÁFICOS

- > **987.901 hab**
Población total 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



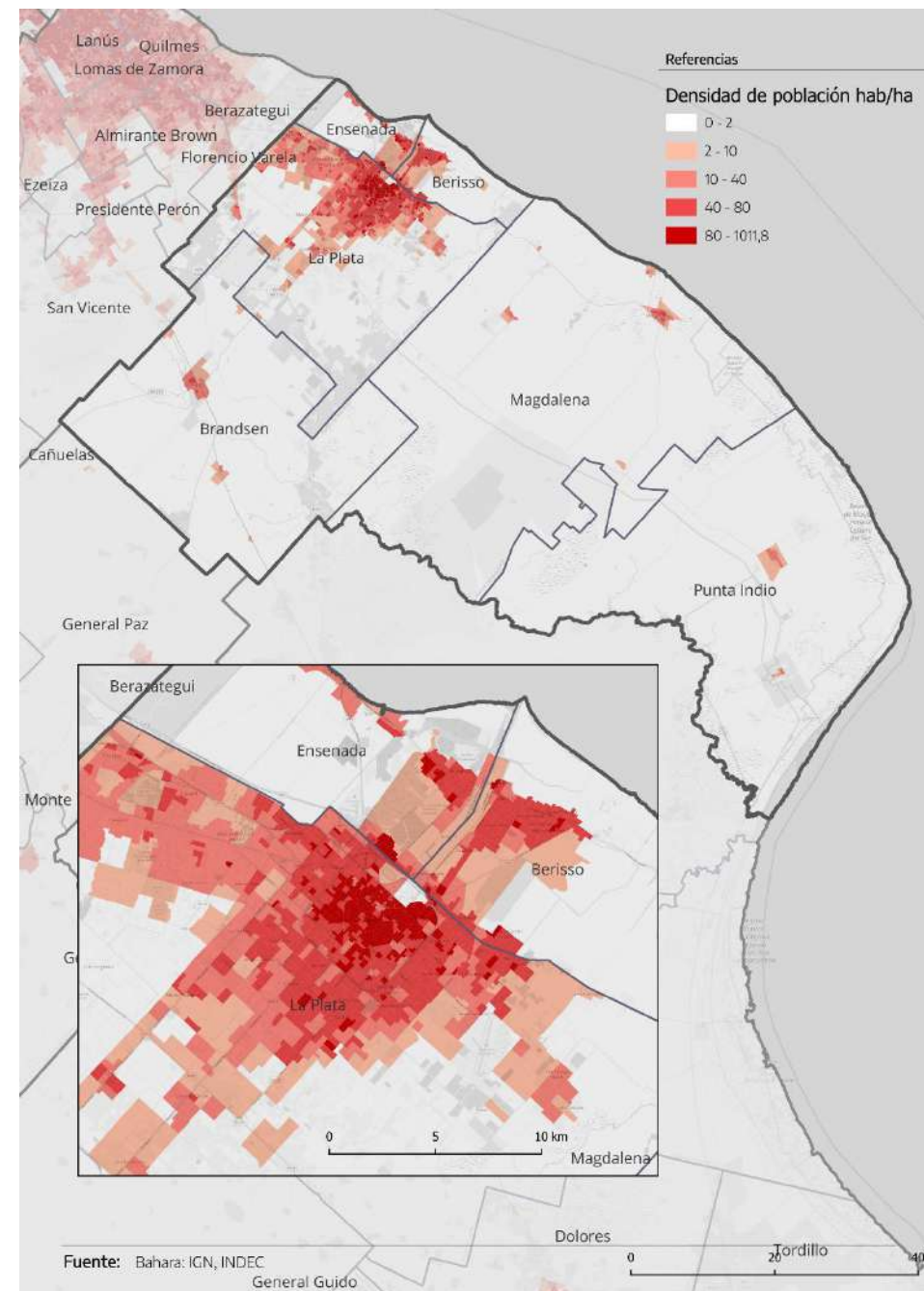
Distribución Pob. Total



Distribución Pob. Rural

> Variación intercensal

REFERENCIAS	Variación acumulada	2001	2010	2022
Brandsen	40%	22.515	26.214	32.350
Magdalena	36%	16.603	16.798	22.653
La plata	30%	574.369	642.825	756.074
Punta indio	29%	9.362	9.617	12.161
Berisso	24%	80.092	87.867	100.685
Ensenada	23%	51.448	56.211	63.978



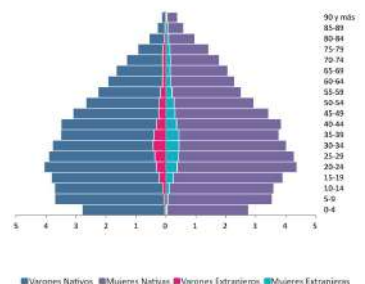
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

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.

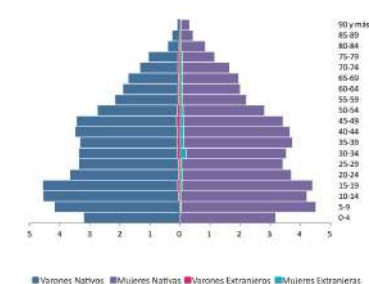
Estructura de la población por sexo⁽¹⁾, edad y lugar de nacimiento. Año 2022



Brandsen

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

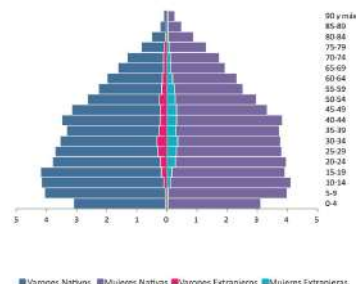
Estructura de la población por sexo⁽¹⁾, edad y lugar de nacimiento. Año 2022



Berisso

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

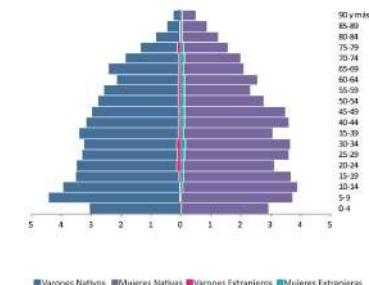
Estructura de la población por sexo⁽¹⁾, edad y lugar de nacimiento. Año 2022



Punta Indio

Población adulta claramente dominante y jóvenes en formación. 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

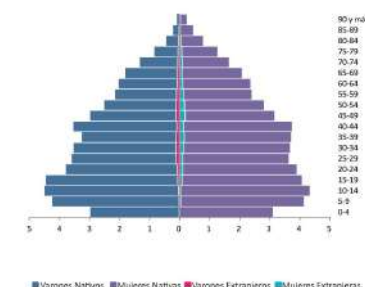
Estructura de la población por sexo⁽¹⁾, edad y lugar de nacimiento. Año 2022



Ensenada

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

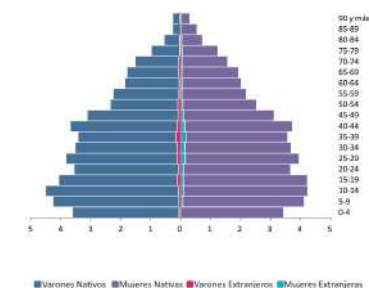
Estructura de la población por sexo⁽¹⁾, edad y lugar de nacimiento. Año 2022



Magdalena

Pirámides con estructura progresiva con algunas entrantes. Poca inmigración. Población joven predominante.

Estructura de la población por sexo⁽¹⁾, edad y lugar de nacimiento. Año 2022



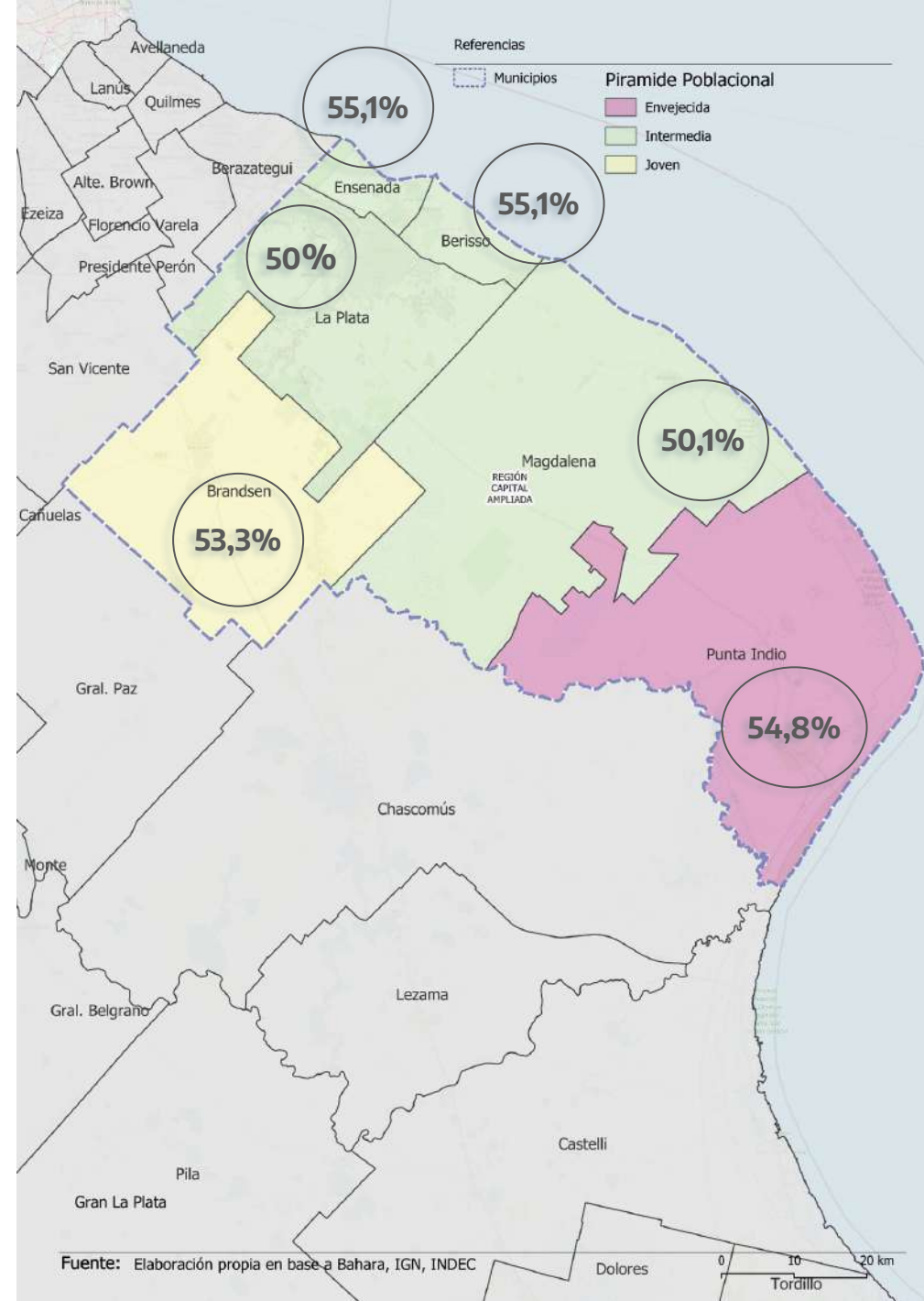
Fuente: https://www.estadistica.ec.aba.gov.ar/dpe/images/Censo2022_Resultados_por_municipio_web_01_16_25.pdf

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)



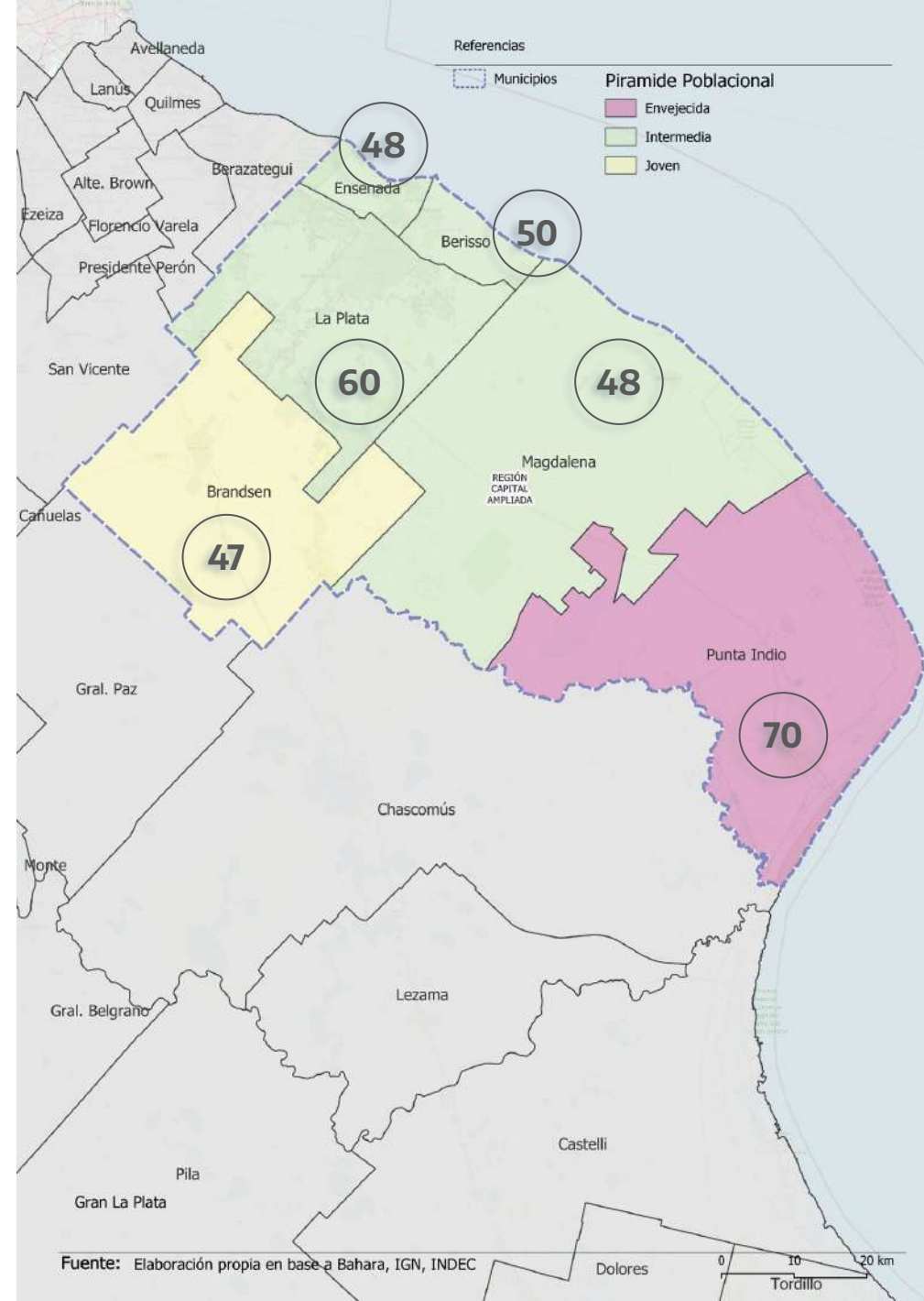
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

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	
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%



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada NBI

El porcentaje de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en la región Capital ampliada es del 7,8%, que equivale a 29.832 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.

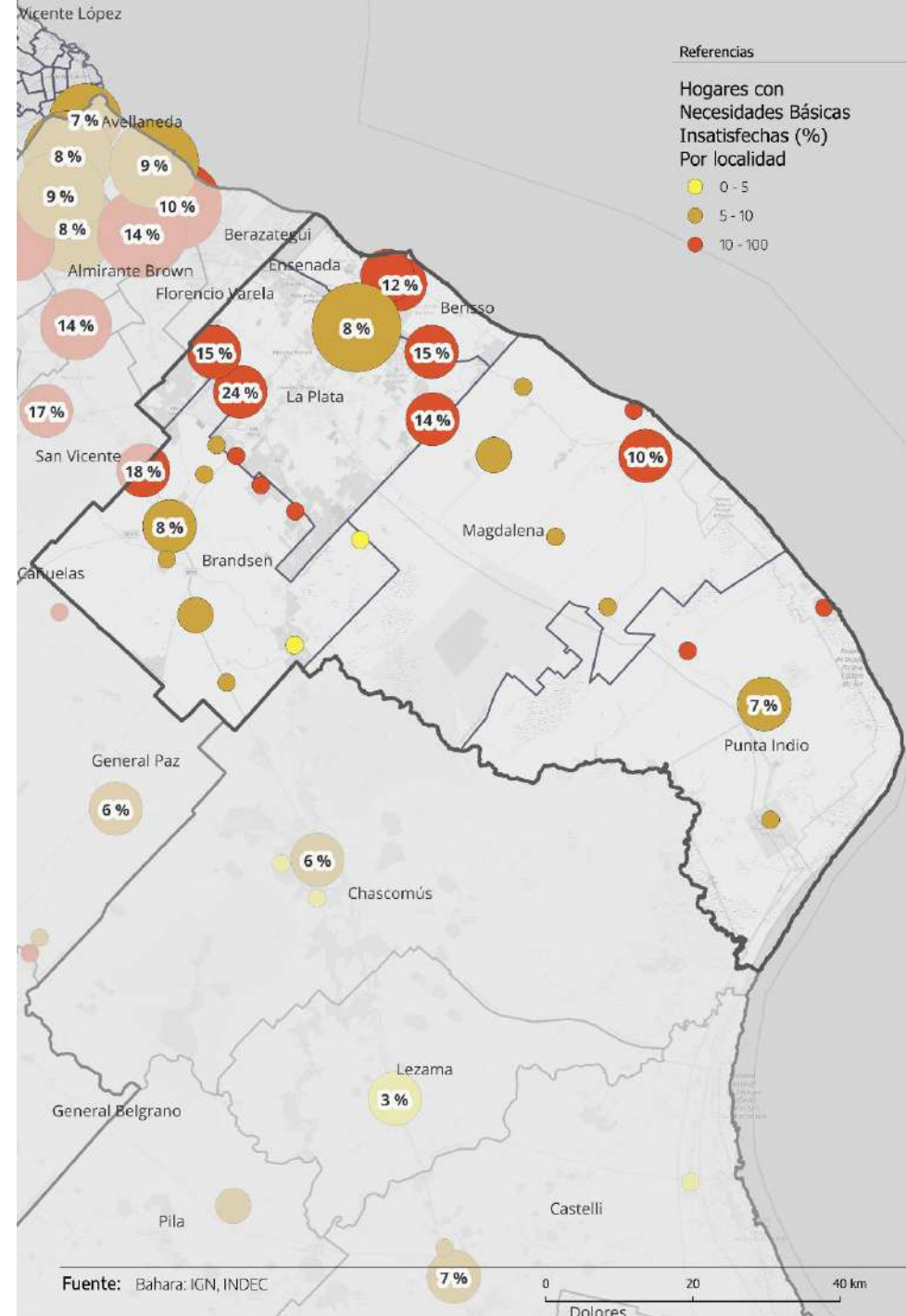
Cantidad de Hogares con NBI

Berisso	3.452
Brandsen	684
Ensenada	2.070
La Plata	20.884
Magdalena	647
Punta Indio	318

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

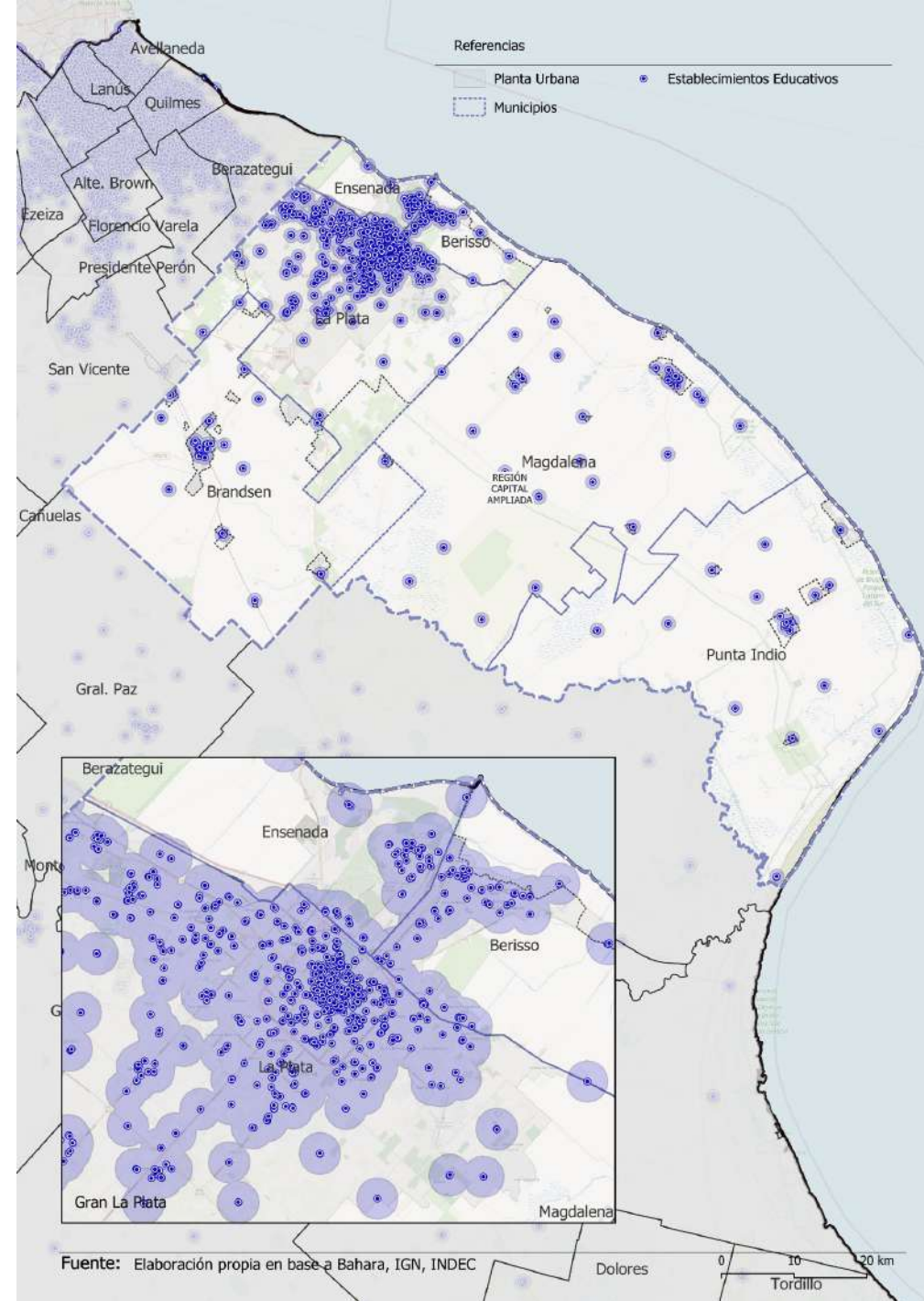
Preponderancia de jefatura femenina regional en hogares con NBI **0,72%**

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	7,8%



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 37% proviene del resto de la provincia y el 7% son extranjeros.

Berisso

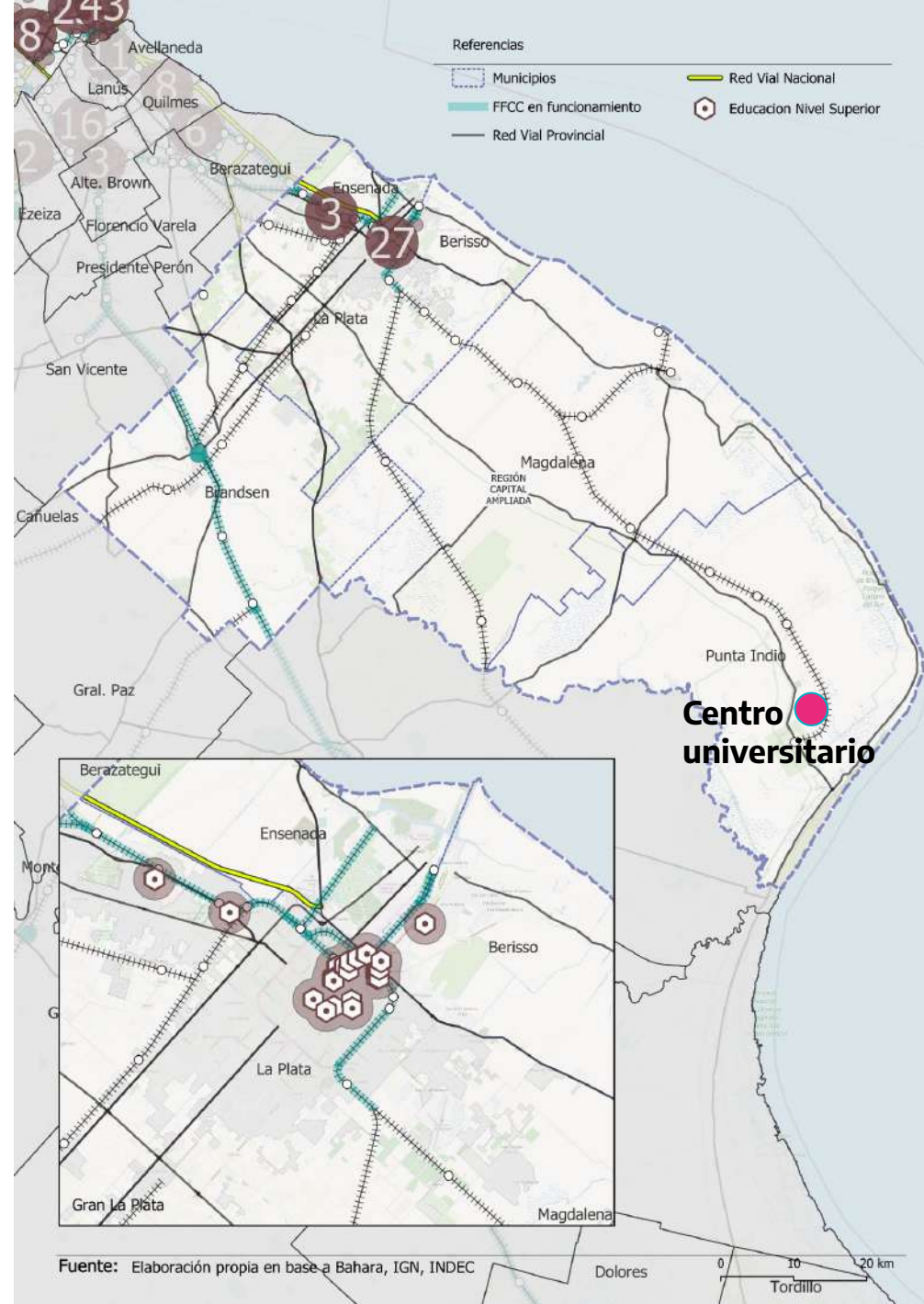
- UNLP – EURHES (Lic. en Obstetricia, Lic. en Nutrición, Enfermería, Tecnicatura en Prácticas Cardiológicas)
- Centro Regional de Extensión UNLP / Escuela de Oficios
- Instituto Superior Manuel Belgrano
- Escuela de Arte de Berisso

Ensenada

UNLP – Facultad de Psicología (sede)

UNLP – Facultad de Humanidades y Cs. de la Educación (sede)

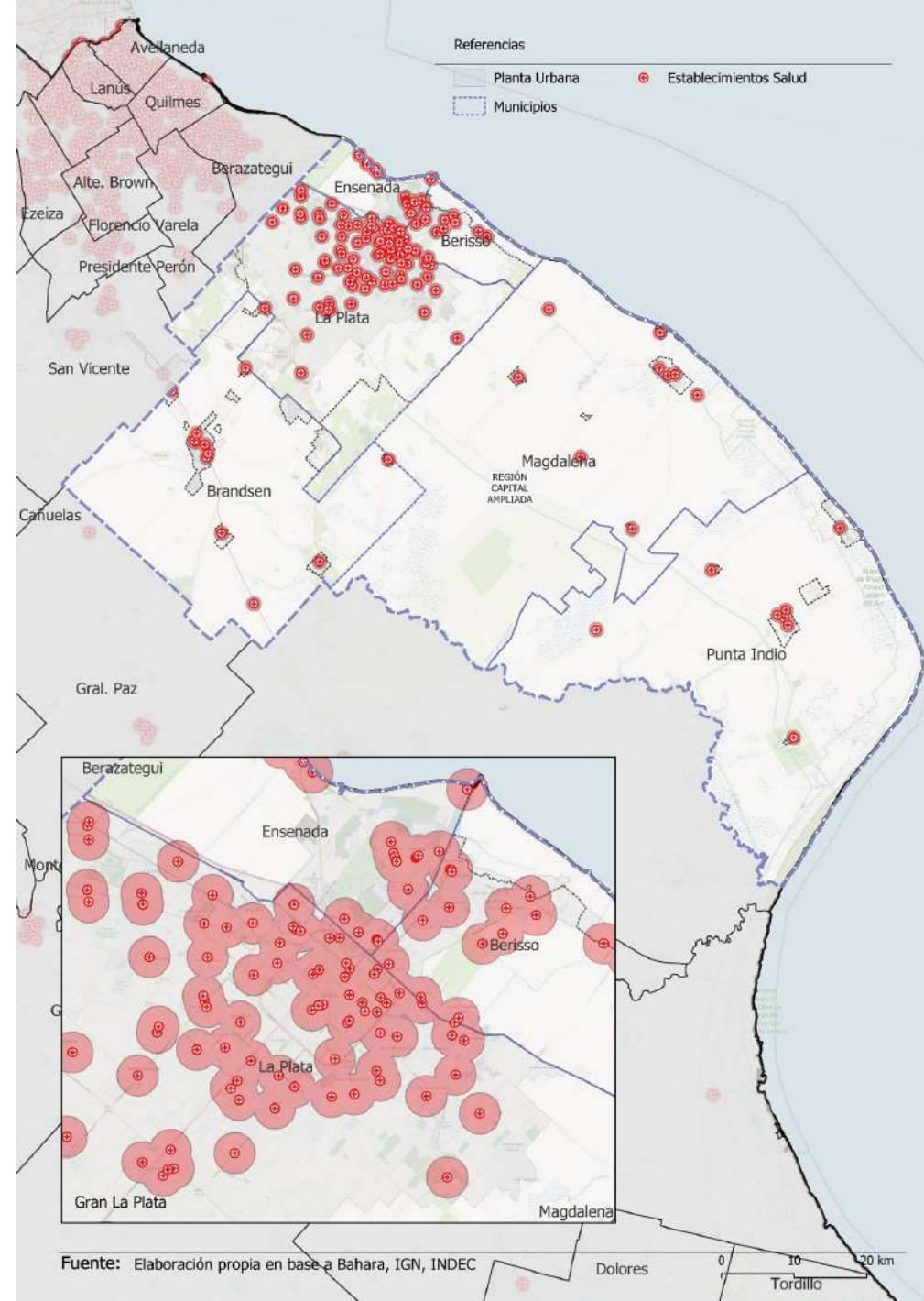
ISFT N°213 (Biotecnología, Ciencia de Datos)



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 poca cobertura en el territorio.
- La mayoría de los establecimientos se encuentran en áreas urbanas y en relación a las rutas.



EJE 2
PRODUCTIVO

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

TRANSPORTE - CONECTIVIDAD

RUTAS

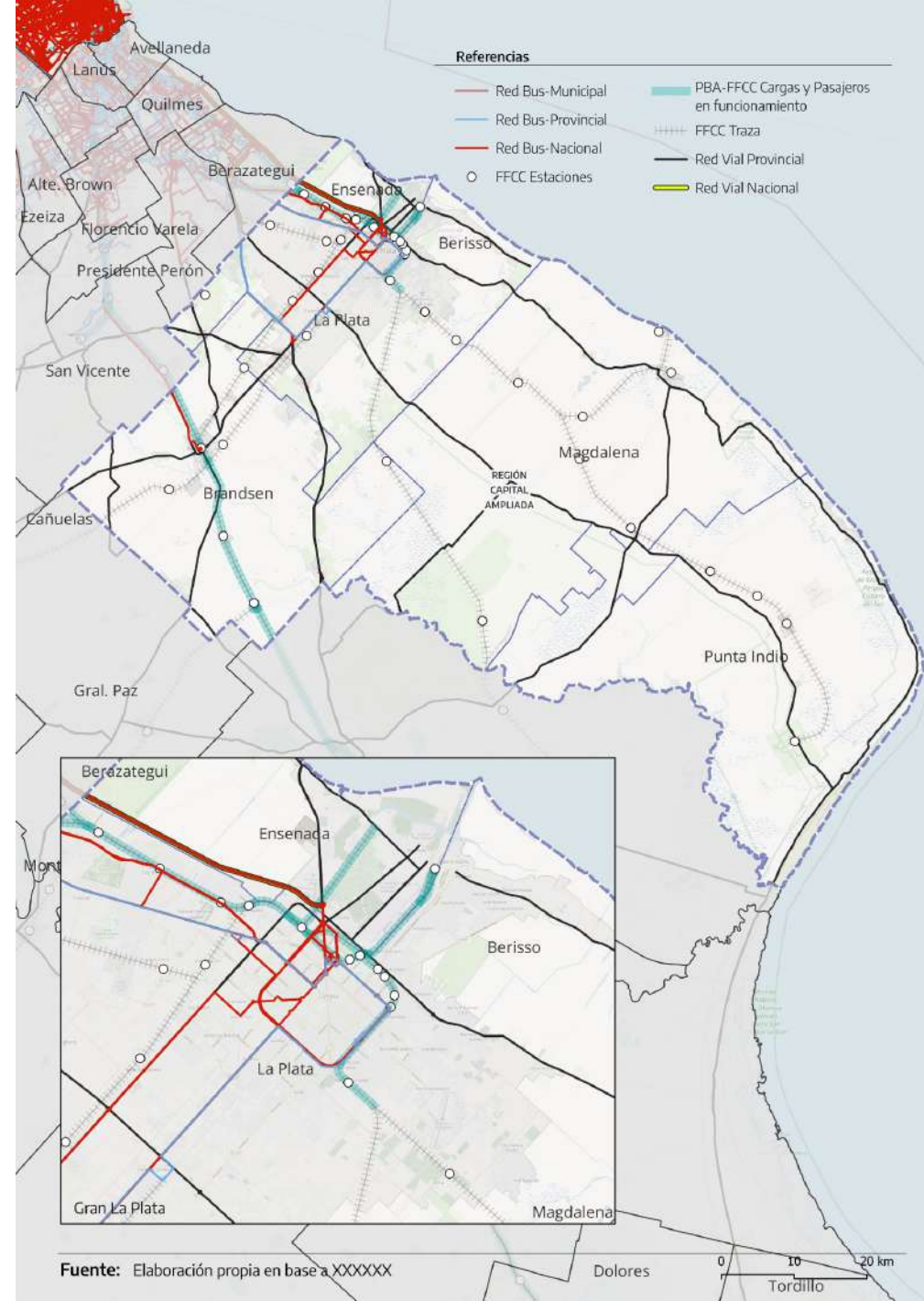
- Conexión con CABA (Autopista Balbín) y la Región Metropolitana (Ruta 14 y Ruta 1).
- Corredores ribereños a Ensenada y Berisso (Rutas 11, 13, 215 y Av. 60).
- Corredores a la Costa Atlántica (RP 2, 6 y 36).
- Corredores rurales/hinterland (RP 13, 215, 11 y Avenidas 66 y 7), vinculando con el cinturón verde, la zona tampera 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.
- Existe una brecha severa de conectividad transversal: no hay líneas que vinculan los municipios del sur de la región entre sí ni con la costa atlántica en forma directa.



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

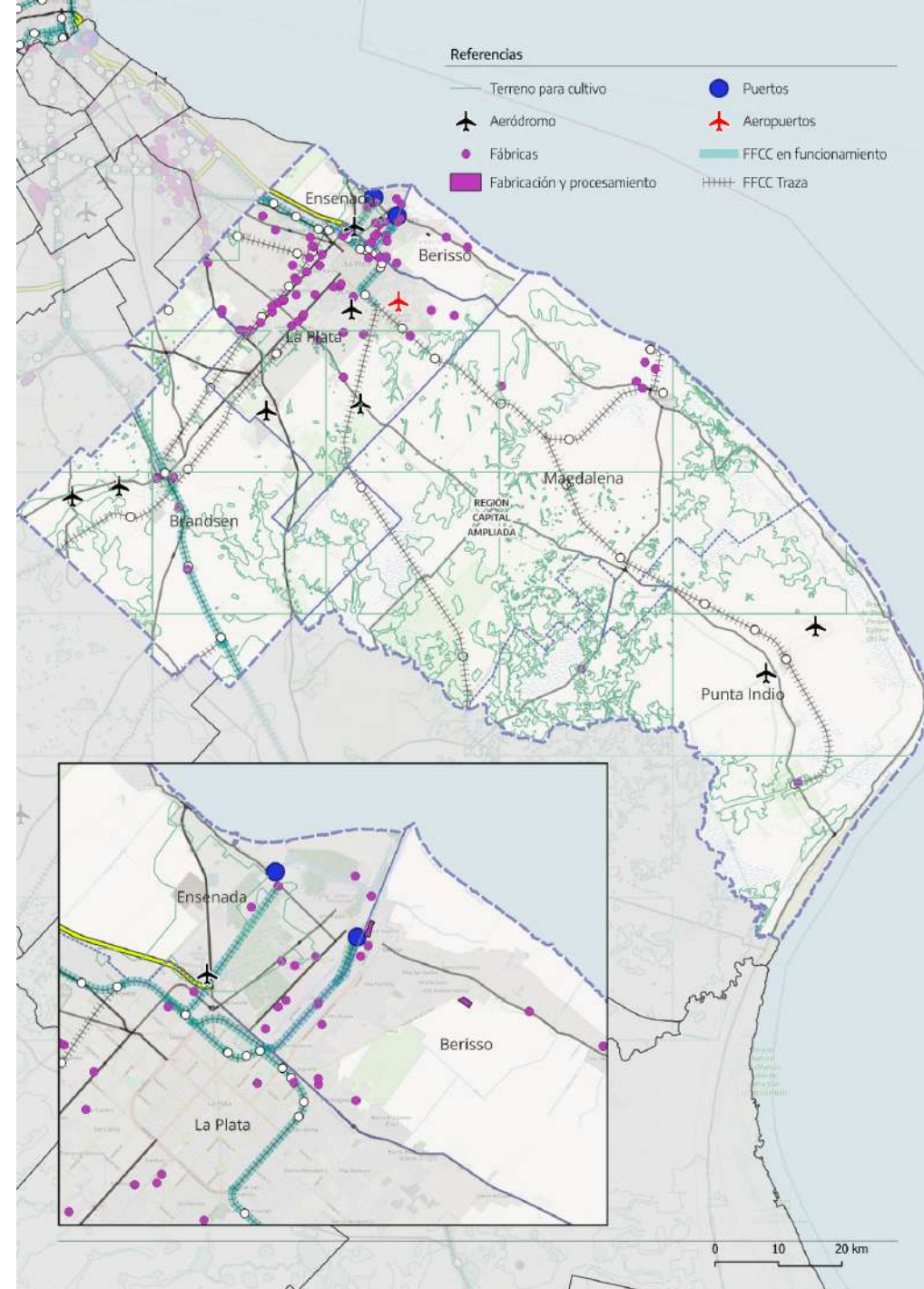
TRANSPORTE - CONECTIVIDAD

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

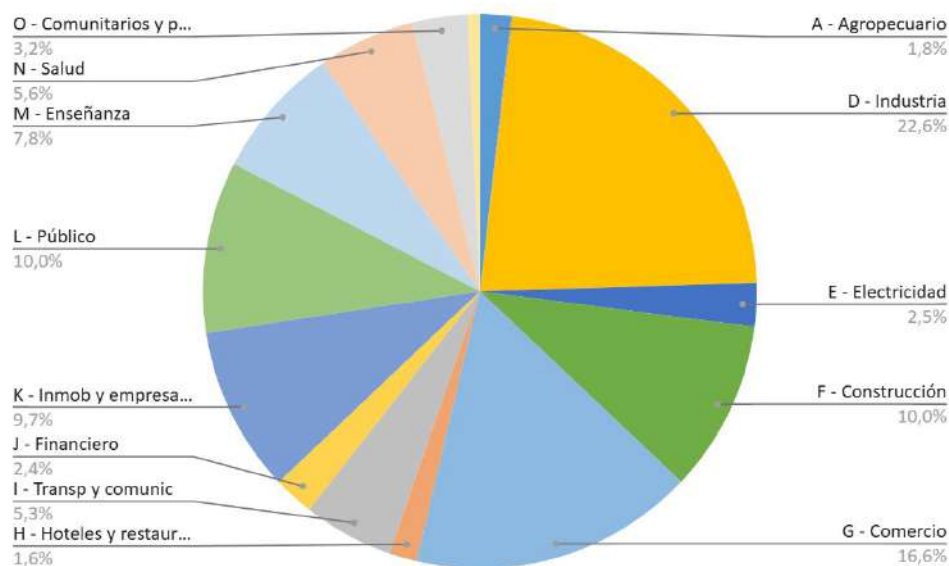
- El aeropuerto de La Plata solo cuenta con un uso actual limitado a vuelos oficiales, policiales y fines deportivos/recreativos (pistas de 2.000 y 1.600 m).
- Entorno "Barrio Aeropuerto" (7 km del centro), en desarrollo como nodo de innovación.
- Propuesta municipal de autarquía para sumar vuelos comerciales,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



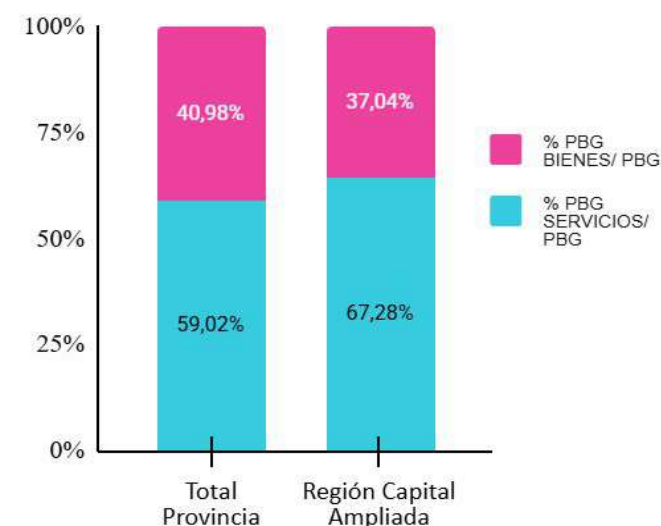
Caracterización de la región ESTRUCTURA PRODUCTIVA

- 5,9% del PBG provincial.
- PBG per cápita superior 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)



PBG per cápita 2022



Caracterización de la región

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.

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.

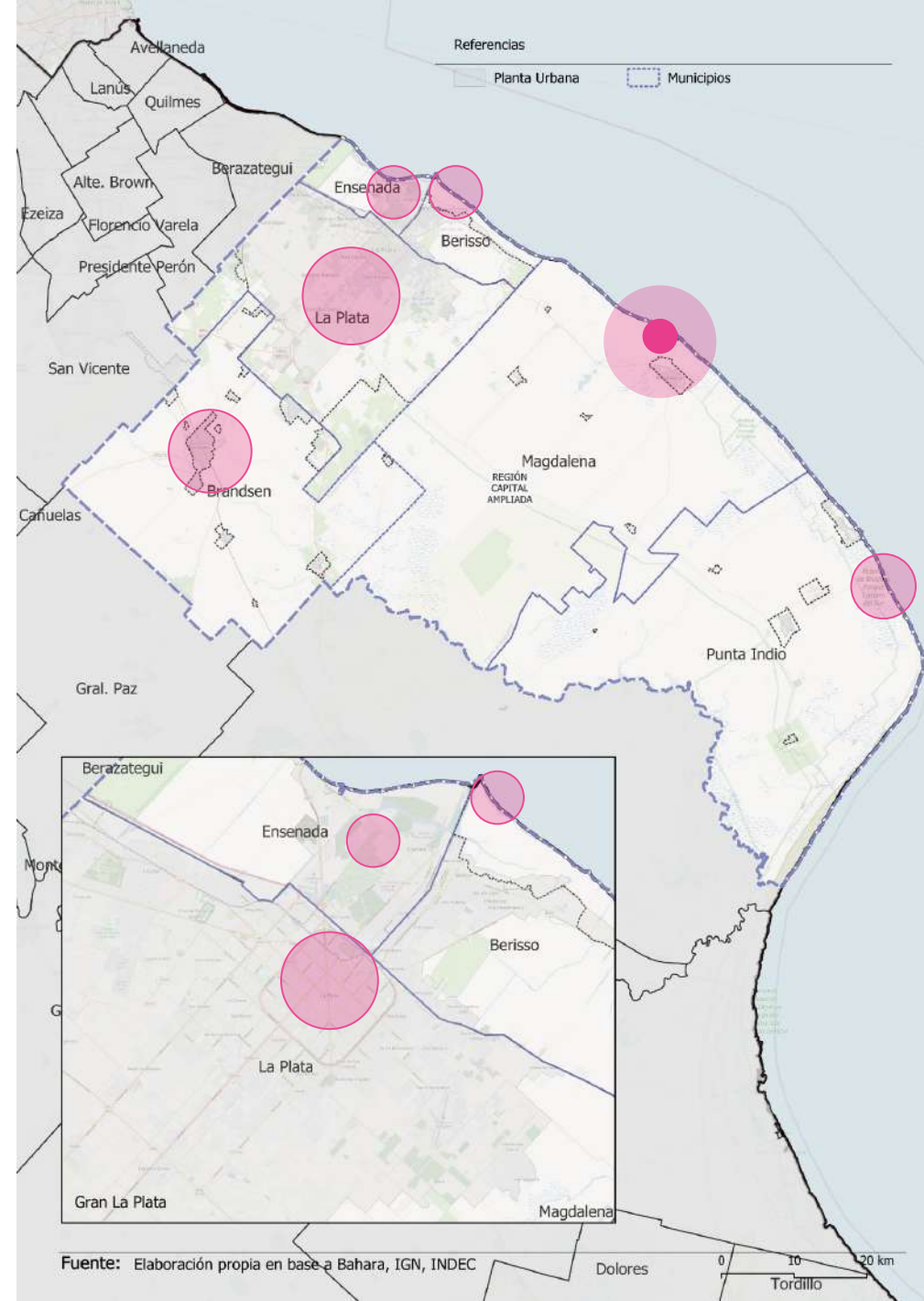
Brandsen se destaca la oferta de turismo rural en todas sus localidades: Altamirano, Gómez, Jeppener, Oliden y Samborombón, con ofertas como el Carnaval de Brandsen, el Encuentro Nacional del Folcklore, Expo Brandsen, entre otras.

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.



EJE 3

HABITACIONAL

Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

DÉFICIT HABITACIONAL



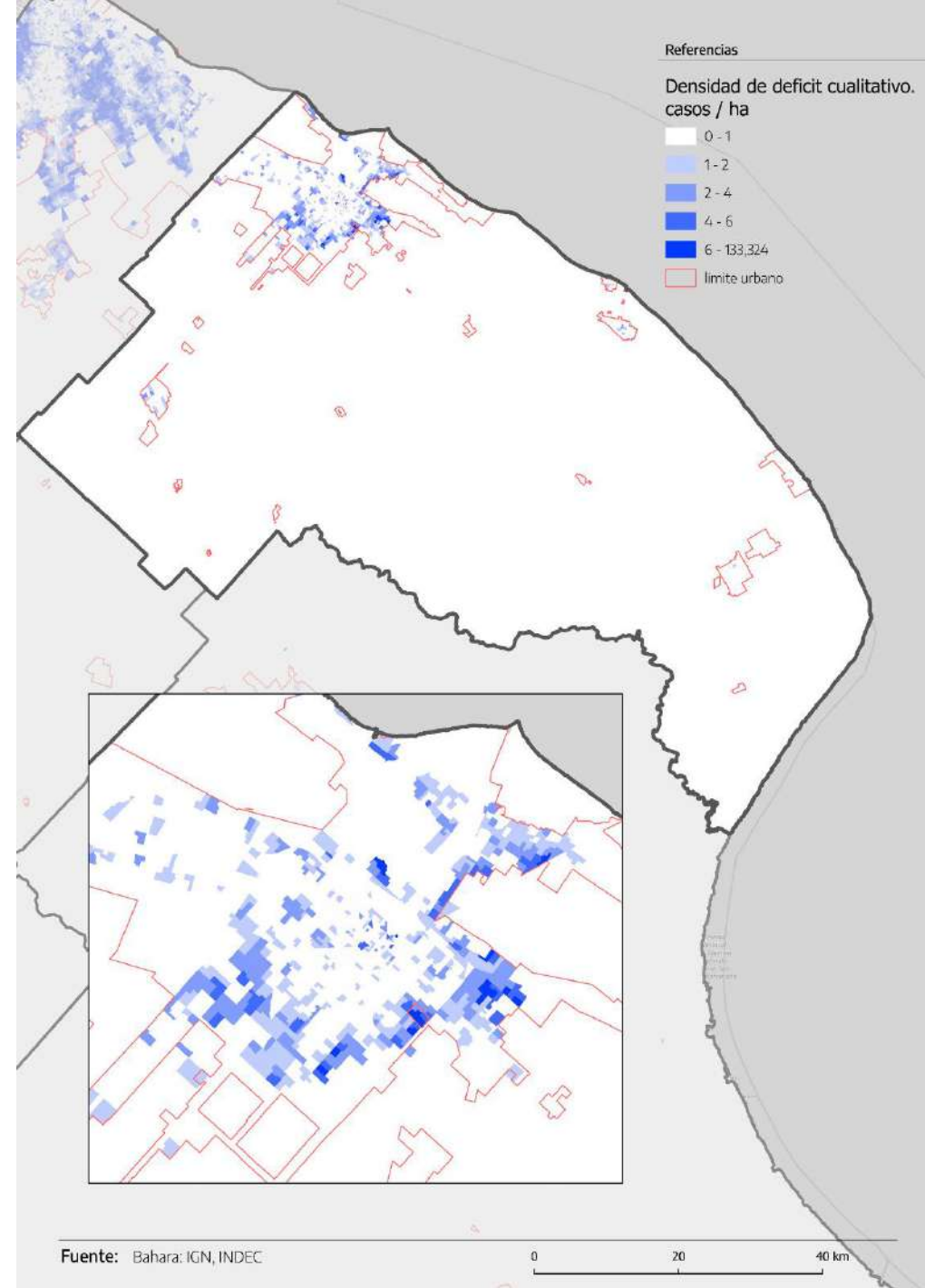
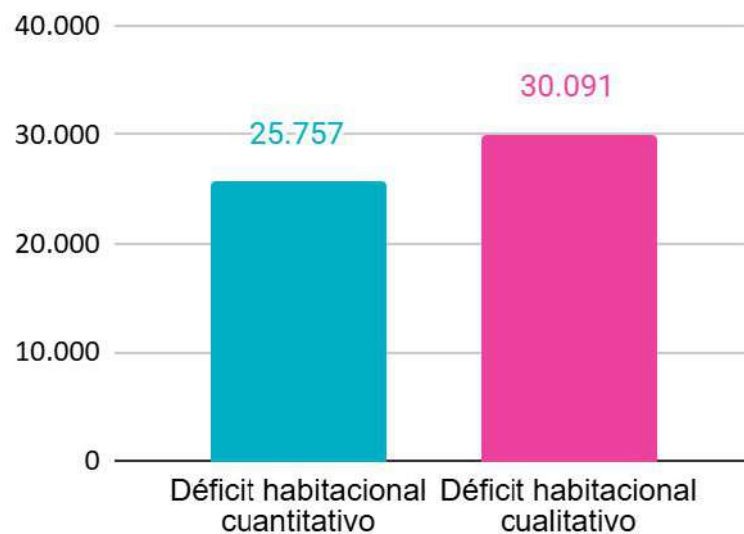
Déficit habitacional cuantitativo
25.757 hogares



Déficit habitacional cualitativo
30.091 hogares



**Preponderancia de jefatura
femenina en hogares NBI**
0,72%



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

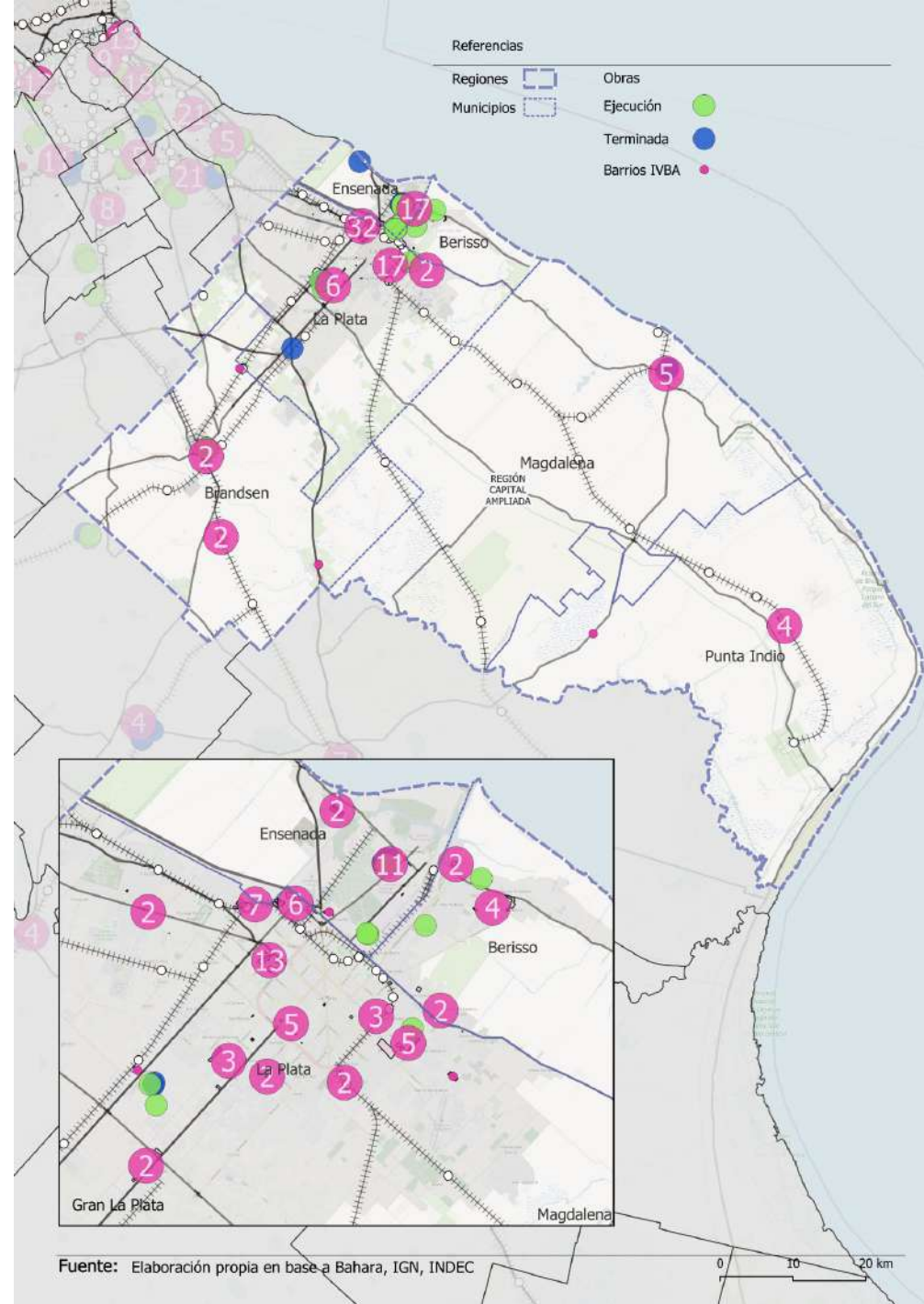
INTERVENCIONES DEL ESTADO

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**.

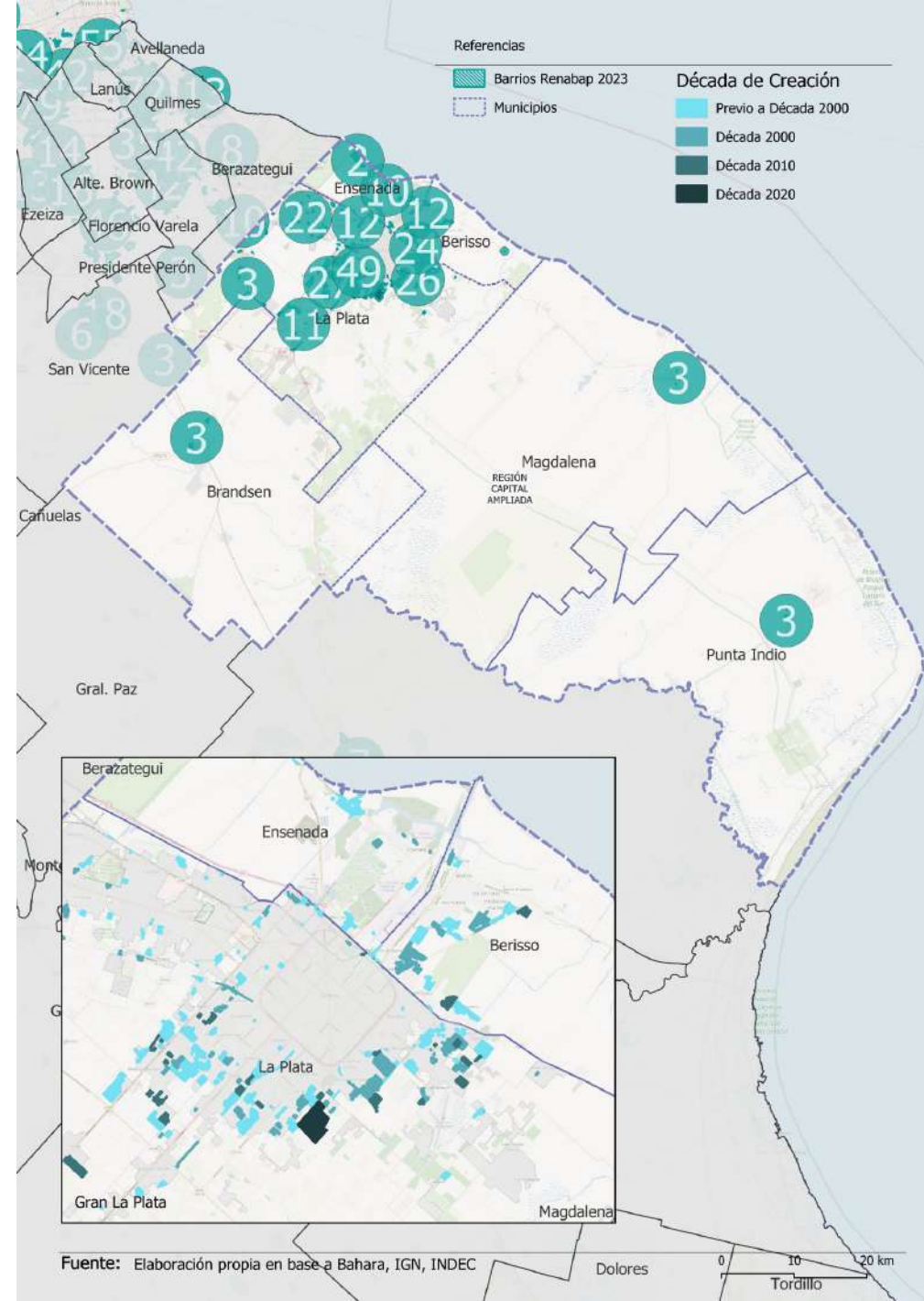
El **54%** de las familias que residen en barrios populares se asentaron **previo a la década del 2000**. Durante esa década **creció un 34 y, en 2010 un 11%**. Actualmente presenta un registro de 358 familias desde 2020

La **mayor concentración** se encuentra en **La Plata**, donde se localizan el **72,4% de las familias**, en casi el 80% de los barrios populares de la región. Seguido de **Berisso con 17% y 9% Ensenada**.

- 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>



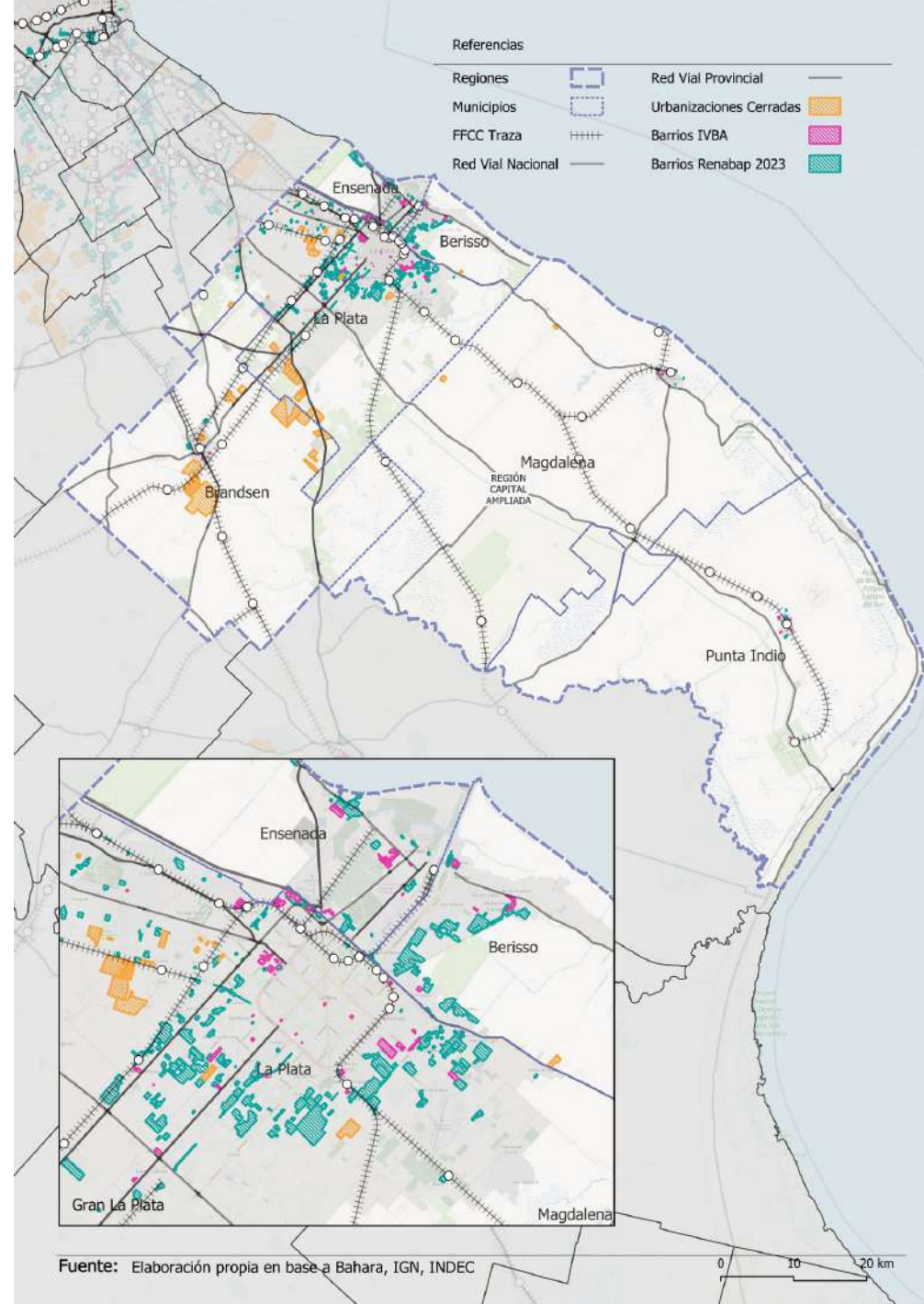
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

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**. Expansión de áreas vulnerables en la periferia del centro de La Plata. Concentración de áreas productivas
- Eje **La Plata - Brandsen**: proliferación de **urbanizaciones cerradas y barrios privados**. Buena conectividad de rutas.

Crecimiento de la mancha urbana sobre sectores 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.



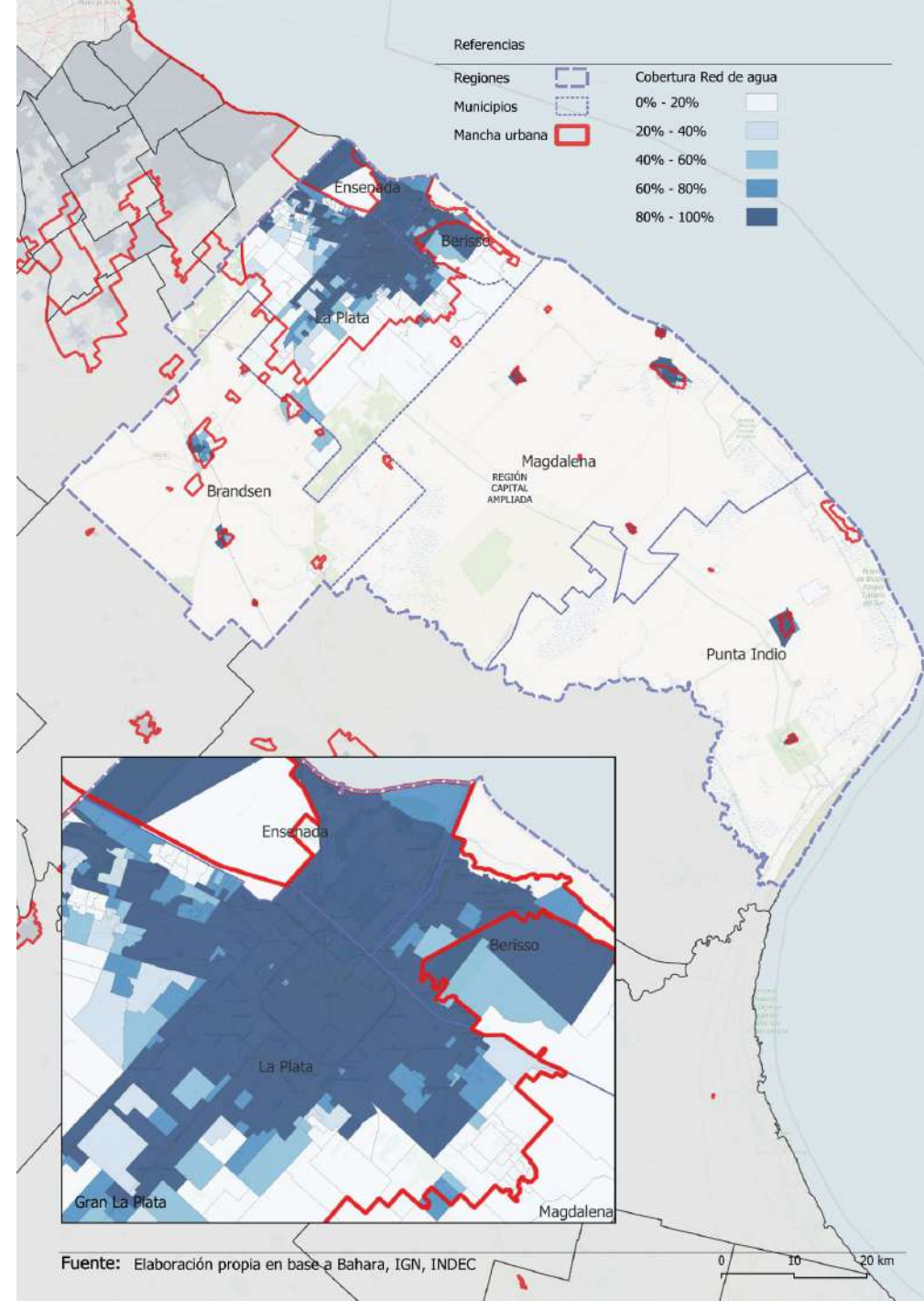
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada INFRAESTRUCTURA

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.



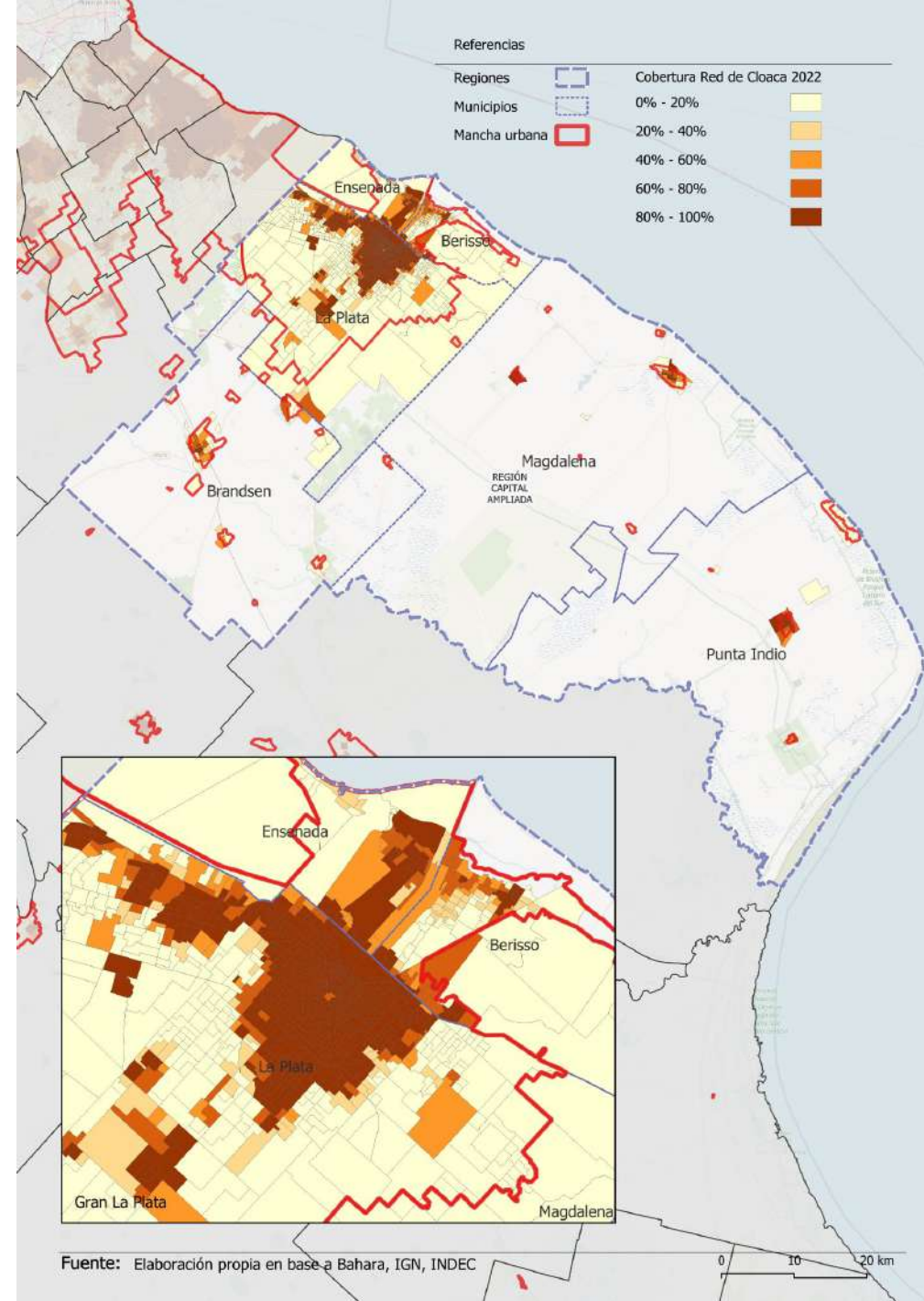
Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada INFRAESTRUCTURA

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

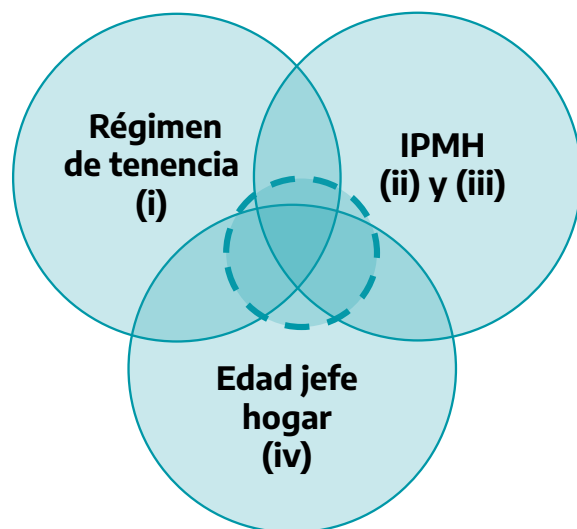
- La baja cobertura cloacal en zonas densamente pobladas implica **vuelco de efluentes sin tratamiento** a cauces superficiales y napas.
- Caso destacado: **Berisso**, donde los efluentes cloacales se vierten prácticamente en forma directa al **Río de la Plata** a través de la Ruta 66, representando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



Diagnóstico regional: Región Capital Ampliada

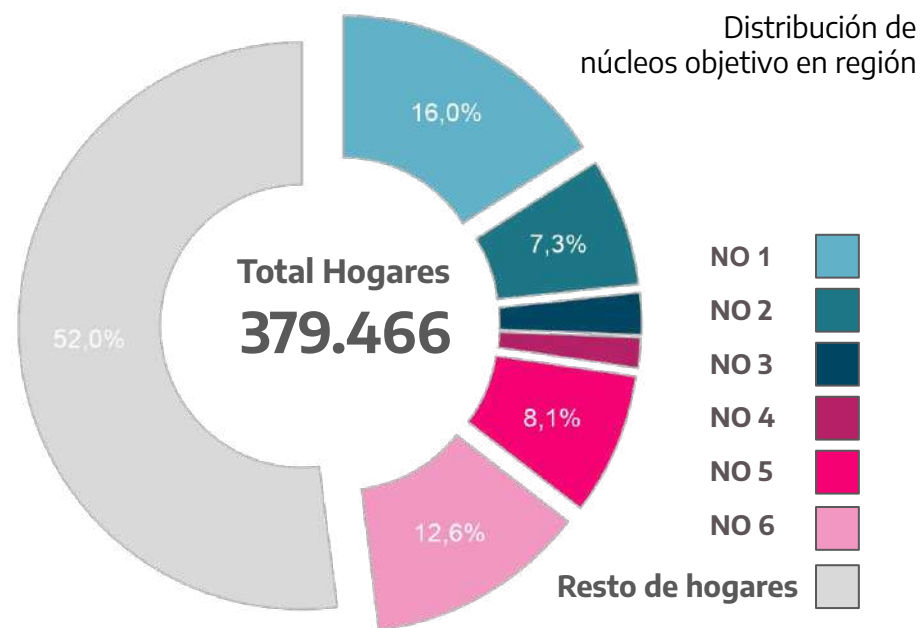
NÚCLEOS FAMILIAS OBJETIVO

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.



NÚCLEO 1

60.701
HOGARES

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA CON RECUPERO ALTO

NÚCLEO 3

8.944
HOGARES

ADQUISICIÓN/MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON RECUPERO BAJO

NÚCLEO 5

30.782
HOGARES

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL CON RECUPERO MEDIO BAJO

NÚCLEO 2

27.645
HOGARES

ADQUISICIÓN/MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON RECUPERO MEDIO

NÚCLEO 4

6.431
HOGARES

ALQUILER SOCIAL PARA ADULTOS MAYORES CON RECUPERO VARIABLE

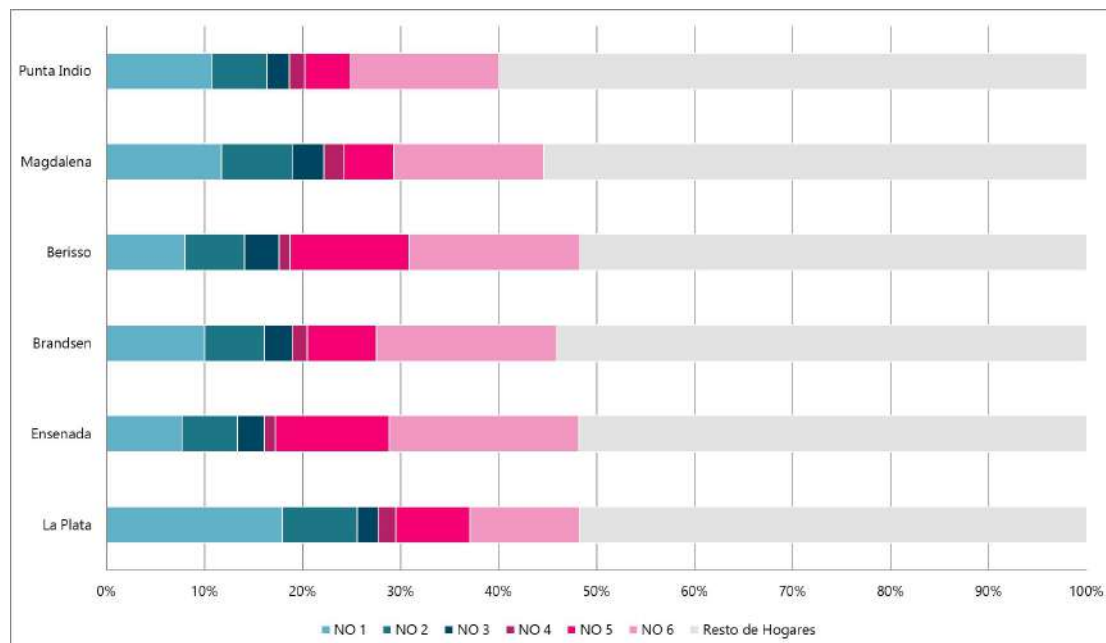
NÚCLEO 6

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 URBANO
CONCLUSIONES

Demografía, producción y hábitat

Síntesis de datos relevantes

- Es un territorio con una marcada **centralidad administrativa y productiva** que enfrenta desafíos críticos en términos de infraestructura logística y equidad habitacional.
- La región ha dado un paso significativo hacia la gestión integrada con la conformación del **Consorcio de la Región Capital Ampliada**. Este ente busca coordinar obras estratégicas, como el Canal Magdalena y la continuidad de la Autopista Buenos Aires-La Plata, además de impulsar un ordenamiento territorial que genere suelo urbano de calidad.
- La conformación de este bloque reflató el **debate político para ampliar la Octava Sección Electoral** (que actualmente sólo abarca al partido de La Plata) para que los seis municipios voten juntos.
- La región alberga a **987.901 habitantes** (5,7% del total provincial), con una concentración evidente en La Plata, donde reside el 76,4% de la población regional.
- Mientras que **La Plata** muestra una estructura influenciada por su **rol universitario** con una disminución en los sectores infantiles, municipios como **Punta Indio** presentan una tendencia marcada al **envejecimiento**, lo que demanda políticas urgentes de retención de jóvenes y accesibilidad para adultos mayores. En contraste, **Brandsen** destaca por un crecimiento sostenido de **población joven**.
- La región aporta el **5,9% del Producto Bruto Geográfico (PBG) provincial**, destacándose Ensenada con un PBG per cápita muy superior al resto debido a la intensa actividad industrial.
- Existe una fuerte especialización en la **refinación de hidrocarburos** (32,3% del valor agregado manufacturero) y una **alta concentración de servicios y comercio** en la capital provincial.
- El **Puerto La Plata** cuenta con una ubicación estratégica pero enfrenta **baja operatividad** debido a cuellos de botella logísticos, como la falta de conexión ferroportuaria y una red vial regional aún inadecuada.

Demografía, producción y hábitat

Síntesis de datos relevantes

- El espacio periurbano se ve afectado por el proceso de desplazamiento del **cinturón frutihortícola** de la ciudad hacia el **sector sureste**, debido principalmente a que los suelos agropecuarios van cediendo lugar a una ocupación relacionada con el **uso urbano en el sector noreste**.
- Los **cultivos intensivos** son de especial **riesgo por su cercanía a los centros poblados y por el intenso uso de agroquímicos** que realizan los productores.
- La región presenta una situación de vulnerabilidad superior a la media provincial, con un **7,4% de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)** frente al 6,3% del promedio bonaerense.
- El **déficit habitacional** se cuantifica en aproximadamente **25.757 viviendas (cuantitativo)** y más de **30.000** que requieren mejoras **(cualitativo)**.
- Se han identificado **218 barrios populares**, de los cuales el **80% se concentra en La Plata**. En estos asentamientos, la **precariedad es alta**: el 62,8% tiene conexiones irregulares de agua y más de la mitad carece de sistemas formales de desagüe.
- La **conectividad se apoya en ejes radiales hacia CABA** (Autopista Balbín) **y rutas provinciales** (RP 2, 6, 11, 36) que vinculan la producción con el interior y la costa.
- En el ámbito educativo, la **Universidad Nacional de La Plata actúa como un polo de atracción de migrantes internos**, aunque esto genera una gran presión sobre el mercado de vivienda y servicios.

¿Hacia dónde va la Región? Acuerdos del Consorcio

El marco que crea la **Región Capital Ampliada** es el **acuerdo del Consorcio** que firman los municipios participantes: **La Plata, Berisso, Ensenada, Brandsen, Magdalena y Punta Indio**, cuya finalidad responde a la **concreción de objetivos** específicos que se listan en tal acuerdo. Dentro de los diversos objetivos, el **Canal Magdalena** surge como la clave del desarrollo regional futuro.

El **mejoramiento del sistema vial** resultará en la clave de la conectividad interna de la región, y en el eje potenciador del desarrollo tanto portuario como aeroportuario. La **actividad del aeropuerto de La Plata** depende en un alto porcentaje de la concreción de obras viales importantes, tales como la extensión de la autopista Bs. As. - La Plata y la finalización de la Autopista Pte. Perón.

El **crecimiento industrial** también está vinculado a qué sucederá con el Canal Magdalena, el puerto y todas las actividades encadenadas que se deriven de ello: plantas logísticas, prestaciones de servicios portuarios, asistencia a los buques, etc.

El **cinturón frutihortícola** es el que garantiza el abastecimiento a la región, y se debería planificar hacia donde sigue creciendo para acompañar la demanda potencial. Estas actividades entran en conflicto con los espacios para el desarrollo urbano, por lo cual es clave gestionar con objetivos claros.

En términos políticos, se está evaluando la modificación de la **Octava Sección Electoral** que actualmente sólo incluye a La Plata. Con la nueva propuesta, estaría compuesta por los seis municipios de la Región Capital Ampliada, y el objetivo es que conformen un **bloque electoral consolidado**.

En este marco, se analizan **dos posibles alternativas de desarrollo**: una donde no haya cambios respecto de la estructura actual, donde **La Plata sigue siendo el eje concentrador**, y otra donde se **planifique este desarrollo regional** mediante intervenciones de políticas públicas específicas, para promover el crecimiento ordenado de toda la región.

Escenario tendencial

Para el **escenario tendencial**, se analiza 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 distribuido. Esto profundiza la concentración portuaria y productiva en el eje La Plata - Berisso - Ensenada sin consolidar nuevos nodos de crecimiento.

- Se refuerza el sistema portuario La Plata - Berisso - Ensenada como polo logístico único de la región, sin que se desarrollen nodos de transferencia o valor agregado en Magdalena o Punta Indio.
- Los agrupamientos industriales y los proyectos de base tecnológica tienden a localizarse en el eje La Plata-Berisso-Ensenada, donde ya existe aglomeración industrial y masa crítica de servicios, universidad (UNLP) y mano de obra calificada
- El área metropolitana de la ciudad de la Plata se amplía profundizando brechas de vulnerabilidad. El resto de los municipios continúan con un perfil mayoritariamente rural.
- Se expande la mancha urbana sin cobertura de servicios.
- Se profundiza la reducción y desplazamiento del cinturón frutihortícola de la región.
- La Plata continúa concentrando la conectividad y producción económica. Magdalena, Brandsen y Punta Indio continúan en un rol de periferia complementaria.
- Los municipios de Magdalena, Brandsen y Punta Indio continúan desconectados vialmente. Tampoco aumentan significativamente su población.
- Se siguen expandiendo los barrios cerrados unificando esta dinámica con la dinámica del Área Metropolitana de Buenos Aires.

Escenario deseado

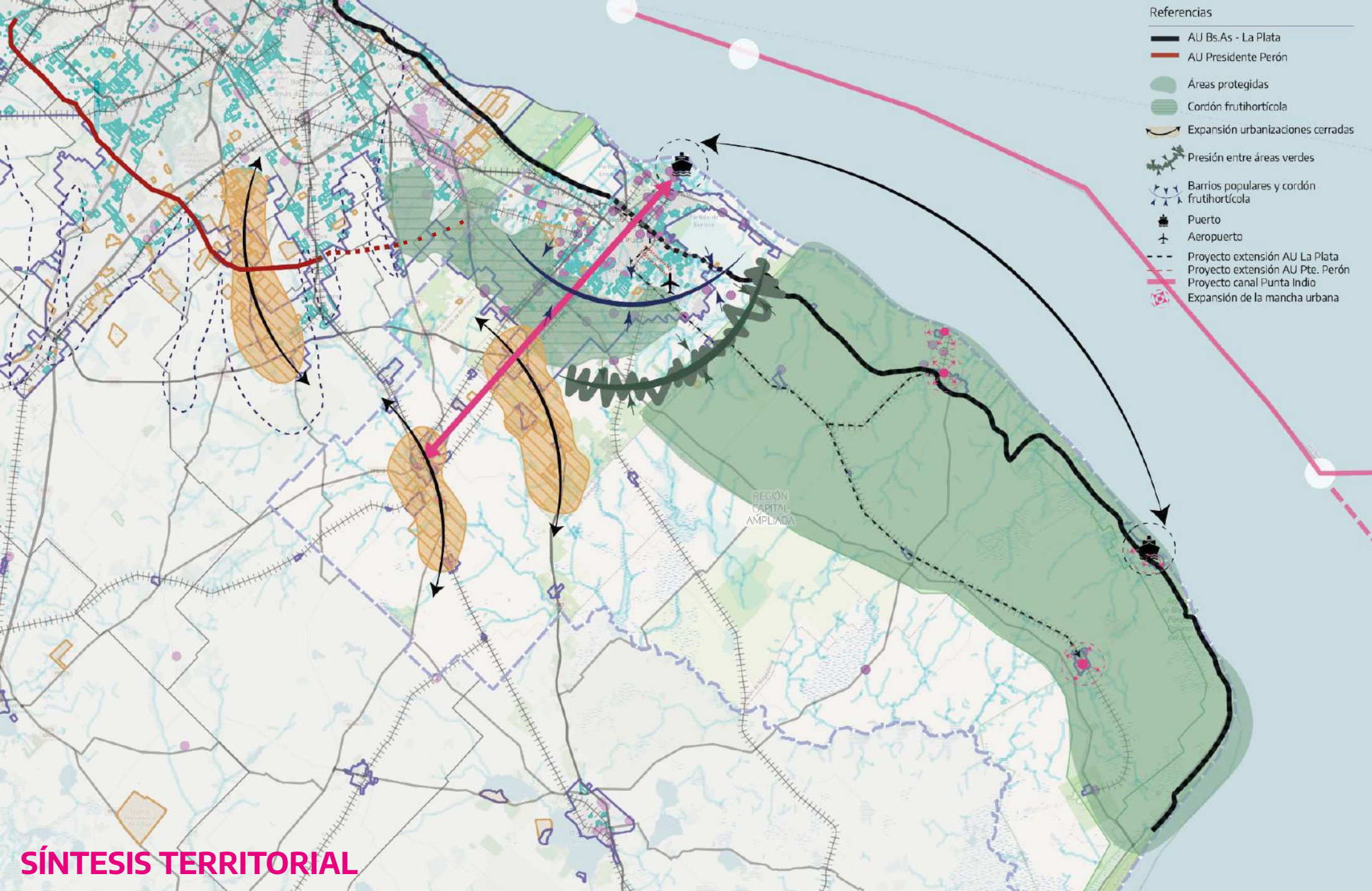
Construcción del canal Magdalena + desarrollo de conectividad

En el **escenario deseado**, el Canal Magdalena se concreta, pero no como una obra aislada que reproduce la lógica de concentración portuaria en el eje La Plata-Berisso-Ensenada, sino como el eje de un sistema logístico y productivo distribuido en toda la región.

Esto deriva en una serie de objetivos concretos de desarrollo regional, a saber:

- Creación de un nuevo puerto o centro operativo de apoyo en Punta Indio, que responda al objetivo del Consorcio de optimizar la logística.
- Reducción de la presión en la Ruta Provincial 6.
- Reactivación del ramal ferroviario La Plata-Magdalena-Pipinas, que conecta de forma estructurada a Magdalena y Punta Indio con el núcleo metropolitano.
- Crecimiento de las zonas productivas en Punta Indio y Magdalena vinculadas al funcionamiento del tren. Atractivo para el asentamiento de población joven y crecimiento poblacional a mediano plazo.
- Mejoramiento de conectividad transversal: La extensión de la Autopista Buenos Aires-La Plata hasta la Ruta Provincial N° 11 junto con el mejoramiento de los corredores transversales (RP 11 hacia Magdalena/Punta Indio, RP 215 hacia Brandsen, RP 36), revirtiendo el patrón actual en el que toda la conectividad nueva es radial hacia CABA/La Plata, conectando el resto de los municipios de la región.

Para que haya un efecto derrame en la región, es necesario que se consideren todas las dimensiones del desarrollo, ya que el Canal Magdalena presenta una gran oportunidad de crecimiento económico que la Provincia puede capitalizar con decisiones estratégicas tomadas a tiempo.



SÍNTESIS TERRITORIAL

Lineamientos estratégicos para la Región Capital Ampliada

Eje Logístico e Infraestructura de Conectividad

Consolidar un sistema de transporte multimodal y distribuido que integre efectivamente a los municipios del sur (Magdalena y Punta Indio) y del oeste (Brandsen) con el núcleo portuario consolidado.

- Reactivar 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, mejorando el acceso a educación superior en La Plata.
- Descentralización Portuaria: Planificar y ejecutar el nuevo centro operativo de apoyo / puerto en Punta Indio, integrado al flujo de navegación del nuevo Canal Magdalena, diversificando la actividad portuaria regional más allá del eje La Plata-Berisso-Ensenada.
- Optimizar los corredores transversales como continuar la Autopista Buenos Aires - La Plata hasta Ruta 11.
- Consolidar el Aeropuerto de La Plata y ampliación de sus prestaciones a vuelos de cabotaje.

Eje Desarrollo productivo

- Fomentar agrupamientos industriales en Magdalena y Punta Indio vinculados a la actividad agropecuaria, tampera y al nuevo flujo de la vía navegable en los partidos del sur, mitigando su rol histórico de "periferia complementaria".
- Regular la expansión de la mancha urbana en el Gran La Plata para preservar el cinturón frutihortícola y su suelo productivo.

Lineamientos estratégicos para la Región Capital Ampliada

Eje Habitacional

- Utilizar las herramientas de consorcio y vacancias urbanas identificadas para generar bancos de tierra estatal servida en Magdalena, Brandsen y Punta Indio.
- Reducir el déficit habitacional priorizando intervenciones de mejoramiento urbano y habitacional hídrico, cloacal y vial en los 218 barrios populares existentes (concentrados principalmente en el Gran La Plata), abordando puntos críticos urgentes como el vuelco de efluentes en Berisso. Extender redes de servicios en el Gran La Plata.

Eje Ambiental

- Proteger de petroquímicos a las áreas protegidas y protección de áreas urbanas.
- Respetar de áreas protegidas con fauna y flora autóctona.
- Armonizar las cuestiones ambientales con el desarrollo productivo, especialmente en el área costera.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE **BUENOS AIRES**

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