



**SANTA FE, LA CIUDAD  
DONDE MENOS SE  
EXPANDE LA  
MANCHA URBANA**

# **SANTA FE, LA CIUDAD DONDE MENOS SE EXPANDE LA MANCHA URBANA**

## **SINTESIS EJECUTIVA**

El aglomerado de Santa Fe tuvo la menor expansión urbana, creciendo 0,30 % por año, mientras que el resto de las ciudades argentinas lo hicieron a un 0,87%. Su población creció 0,64% anual, por lo que el aglomerado en su conjunto aumentó su densidad.

En este caso se combinan diversas modalidades de crecimiento urbano que explican por qué en el período analizado demostró tener una baja tasa de expansión urbana. Tuvo un incremento de la edificación formal y en altura en el núcleo central. 75% de la construcción de la capital está destinada al desarrollo de edificios de vivienda

En las zonas periféricas de baja densidad, se dieron procesos paulatinos de intensificación del uso del suelo, por lo que no aumentan el límite de la mancha urbana.

La expansión de los barrios cerrados, que motoriza gran parte de las tendencias expansivas en las ciudades argentinas, aquí tuvo un muy bajo crecimiento en el período analizado, habiendo sido importante en décadas anteriores.

Las zonas que tuvieron expansión horizontal fueron pequeñas y de baja intensidad. Entre ellas se encuentran algunas áreas de loteos ordenados y formales en el norte del aglomerado, y la expansión de los barrios populares, que aquí resultó tener un ritmo menor al que se registra en otras ciudades argentinas.

Por otro lado, no se verifican procesos expansivos basados en usos no-residenciales del suelo (industrias, centros comerciales, zonas logísticas, portuarias, usos recreativos y deportivos).

El sector público da muestras de coherencia con la contención de la expansión urbana, tanto a través de la coordinación entre diferentes municipios, como en la estrategia que toman los proyectos urbanísticos, las ordenanzas con las que cuentan, así como los programas habitacionales.

## PRESENTACIÓN

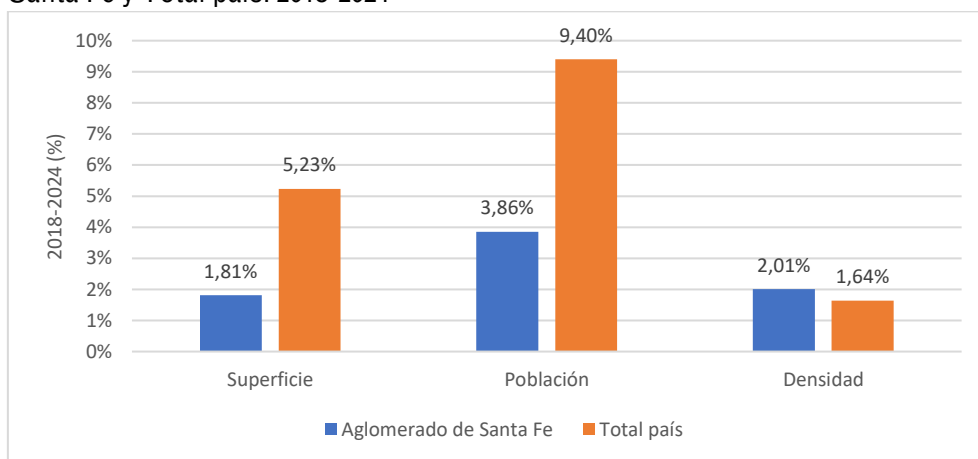
Tejido Urbano viene realizando el relevamiento del crecimiento territorial de las 34 principales ciudades argentinas desde 2018, a partir del cual se monitorea el grado de expansión urbana de cada caso, y su relación con la dinámica demográfica y habitacional. En la última comparación<sup>1</sup> se detectó que el conjunto de las ciudades se expandió en 5,3% entre 2018 y 2024, lo que implica que se urbanizaron más de 50 km<sup>2</sup> por año.

La expansión horizontal de las ciudades implica una serie de consecuencias negativas para la sustentabilidad en su conjunto, que se derivan de un uso menos eficiente del suelo urbanizado, costos incrementales para las infraestructuras y servicios urbanos, así como impactos ambientales diferencialmente mayores. Es por ello que resulta importante analizar los casos en los que dicha expansión estuvo contenida, a los fines de aportar experiencias y buenas prácticas para los gobiernos locales.

En este informe se presenta el análisis del caso de Santa Fe, que tuvo la menor expansión en este período analizado, sumando solo 2,1 km<sup>2</sup>, es decir, 0,30 % por año. En el mismo período, se estima que su población creció 0,64% anual, y dado que su incremento fue mayor a la expansión territorial, el aglomerado en su conjunto aumentó su densidad, que pasó de 44,2 a 45,1 Habitantes por hectáreas.

### Grafico

Variación de la superficie urbanizada, población y densidad de población en el aglomerado de Santa Fe y Total país. 2018-2024



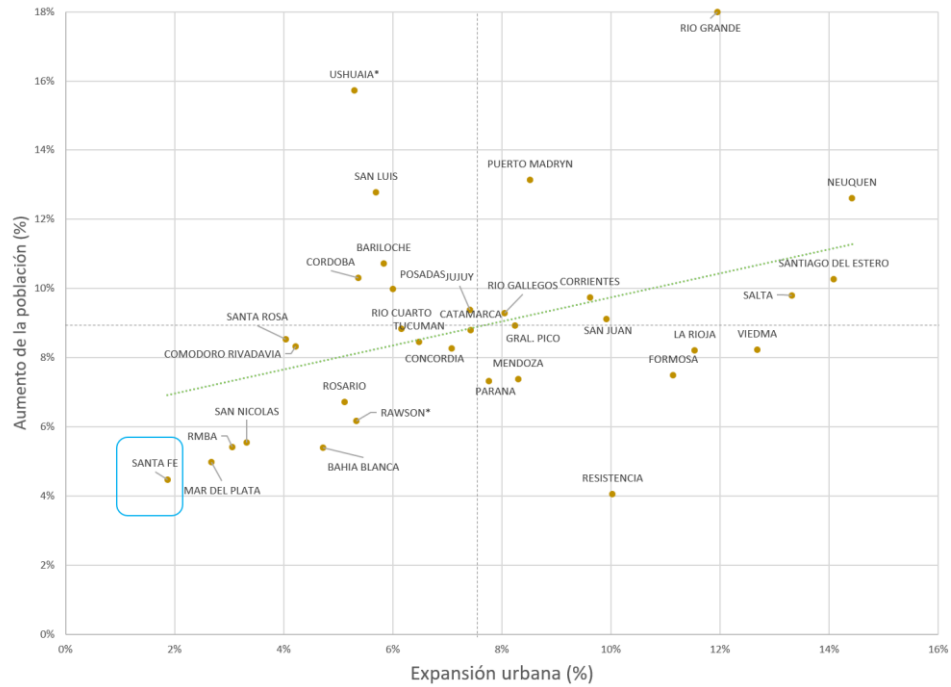
Fuente: Tejido urbano, en base a relevamiento propio e INDEC (Censos 2010-2022)

En los gráficos siguientes se puede observar la situación del aglomerado santafesino en la comparación con las otras ciudades argentinas, comparando su expansión con la dinámica demográfica, y con la densidad de población.

<sup>1</sup> <https://tejidourbano.org.ar/actualidad-informes/crecimiento-de-la-mancha-urbana-en-las-principales-ciudades-argentinas/>

### Grafico

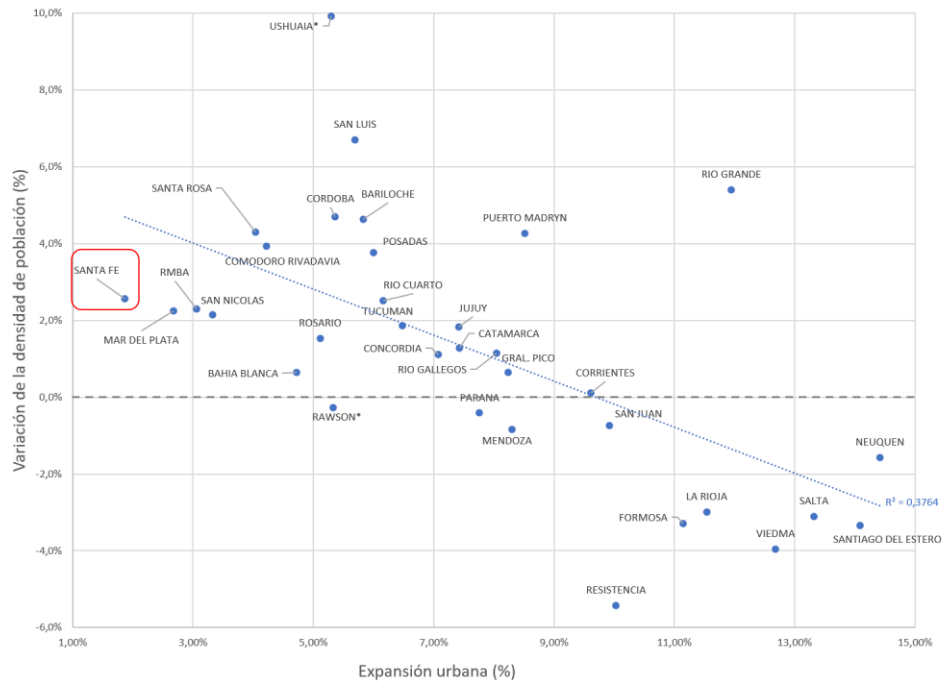
Expansión urbana vs. Aumento de la población de las ciudades argentinas. 2018-2024



Fuente: Tejido urbano, en base a relevamiento propio e INDEC (Censos 2010-2022)

### Grafico

Expansión urbana vs. Densidad de población de las ciudades argentinas. 2018-2024

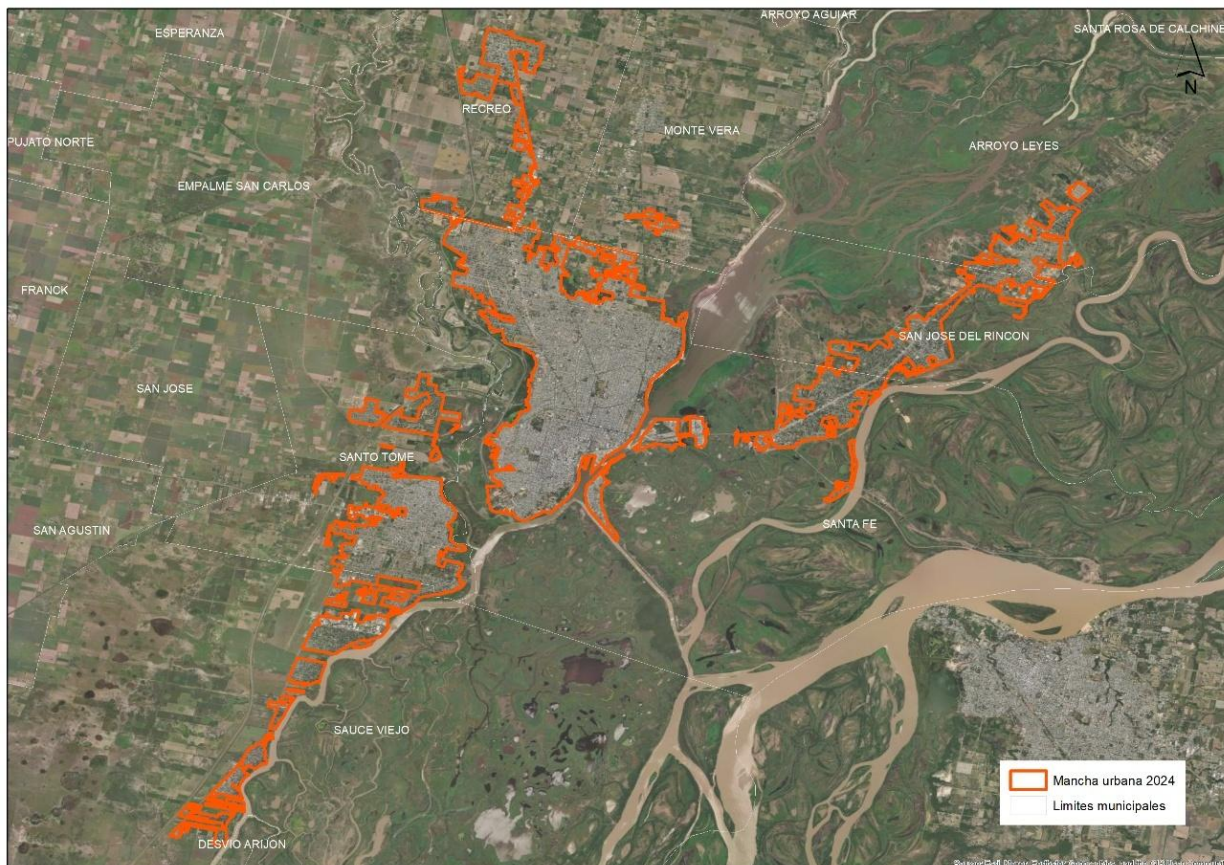


Fuente: Tejido urbano, en base a relevamiento propio e INDEC (Censos 2010-2022)

El aglomerado de Santa Fe incluye a las localidades de Santa Fe de la Vera Cruz, Recreo, Ángel Gallardo, San José del Rincón, Arroyo Leyes, Santo Tomé y Sauce Viejo<sup>2</sup>.

## Mapa

Limite urbano en el aglomerado de Santa Fe. 2025

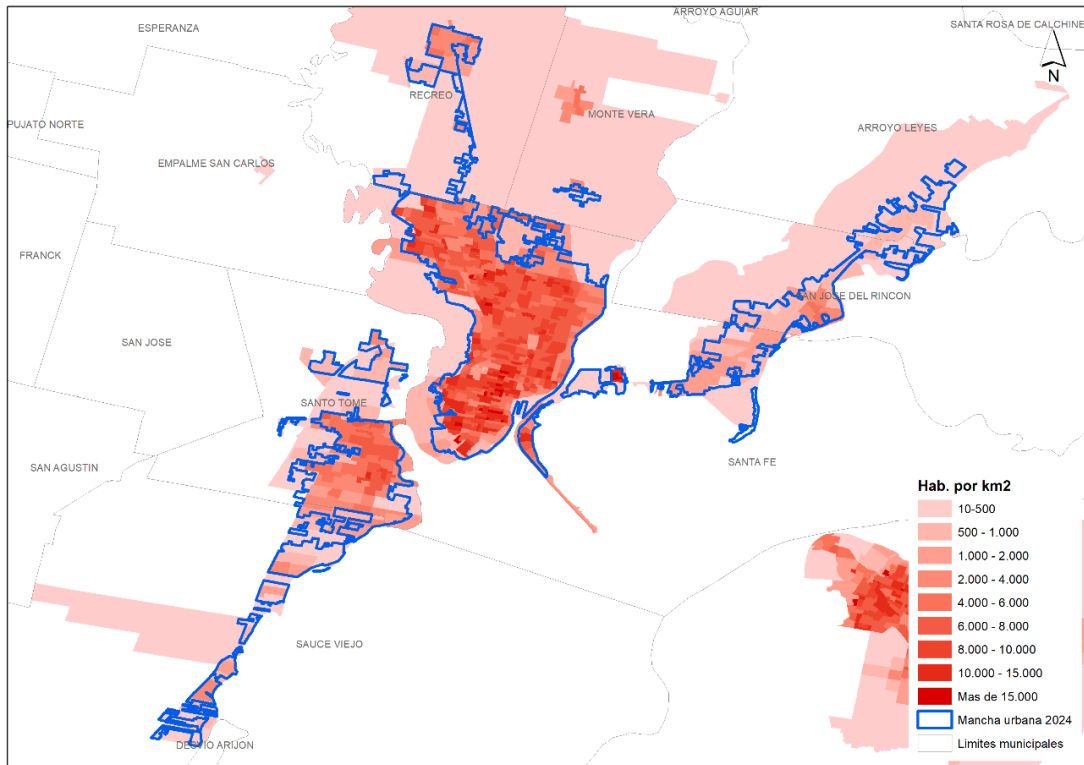


En su interior se dan situaciones urbanas diferentes. El núcleo urbano de que conforma la ciudad de Santa Fe, entre los ríos Salado y Santa Fe/Laguna Setúbal, tiene una densidad de 65 habitantes por hectárea y el núcleo de Santo Tomé tiene 37 Habitantes por hectárea. En cambio, la zona de Arroyo Leyes y San José del Rincón, la densidad desciende a 15 37 Habitantes por hectárea, y en Sauce Viejo a menos de 10 37 Habitantes por hectárea.

<sup>2</sup> La institucionalidad metropolitana (ECAM Santa Fe) está conformada por un conjunto más amplio, que incluye 25 municipios y comunas

## Mapa

Densidad de población por radio censal (2022) y limite urbano en el aglomerado de Santa Fe.

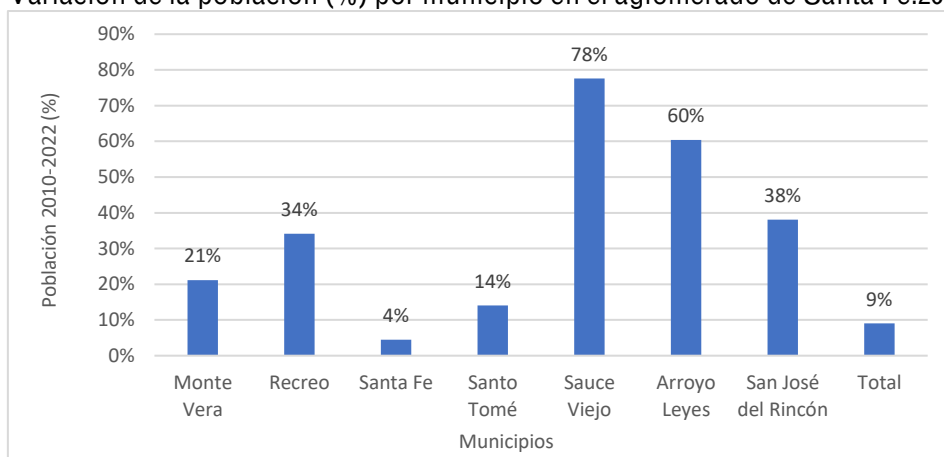


Fuente: Tejido urbano, en base a relevamiento propio e INDEC (Censos 2010-2022)

Entre 2010 y 2022 los municipios del aglomerado aumentaron 9% su población, con un dinamismo inferior al promedio nacional. En su interior el ritmo de crecimiento es menor en el núcleo y aumenta en las localidades periféricas menores. Los municipios que más crecieron fueron Sauce Viejo (78%), Arroyo Leyes (60%), luego San José del Rincón (38%) y Recreo (34%). Mientras que la ciudad de Santa Fe creció solo 4%. Por su parte, Santo Tomé aumentó 14%.

## Grafico

Variación de la población (%) por municipio en el aglomerado de Santa Fe.2010-2022.



Fuente: Tejido urbano, en base a IPEC e NDEC (Censos 2010-2022)

Esas diferencias en gran parte están asociadas con el devenir del desarrollo urbano del aglomerado, que cuenta con un núcleo urbano antiguo y consolidado, capital histórica de la provincia, y otras localidades que fueron creciendo y aglomerándose. Szupiany, E. y Seval, M, (2023) indican que la zona de San José del Rincón y Arroyo Leyes, es donde se encuentra el desarrollo urbano más reciente. Esta zona comenzó a urbanizarse en la década del `80 luego de la construcción de las defensas que minimizaron la amenaza de las inundaciones, y la finalización de la Autovía 168<sup>3</sup>.

En un análisis del desarrollo del aglomerado hasta el año 2018, Szupiany, E (2021) indica que la inversión inmobiliaria privada dio lugar a distintos fenómenos urbanos: por un lado, la expansión del mercado de los edificios en altura produjo un aumento en la densidad del área central y pericentral de la ciudad. Por otra parte, se produjo la creciente conversión de las tierras ubicadas al norte de la mancha urbana ya existente, antes destinadas a la horticultura, y poco a poco anexadas a la ciudad a partir de diferentes loteos, dando origen a una ciudad más expandida y fragmentada, de carácter extensivo y discontinuo, no solo dentro del ejido urbano de la localidad de Santa Fe, sino también en las localidades de Recreo y Monte Vera. En tercer lugar, se dio inicio a la construcción y paulatina consolidación de diversos *countries*; urbanizaciones cerradas en conexión directa con las principales vías de acceso a la ciudad, sobre todo ubicados en los márgenes de la Autopista Rosario–Santa Fe, en la jurisdicción de la localidad de Santo Tomé. Por último, es preciso destacar los movimientos internos que impulsaron una mayor ocupación de los barrios emplazados en las cercanías de los bañados del río Salado, hacia el oeste y noroeste de la ciudad de Santa Fe, en el marco

<sup>3</sup> Szupiany, E. y Seval, M, (2019) El proceso de metropolización de la ciudad de Santa Fe. En Ramos, H. (2023) Problemáticas actuales de Santa Fe: (Re) definiendo el futuro de la ciudad. Universidad Nacional del Litoral; 2023: [https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/249376/CONICET\\_Digital\\_Nro.b008f297-b0ff-4903-a266-7b4a9356ce51\\_E.pdf?sequence=5&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/249376/CONICET_Digital_Nro.b008f297-b0ff-4903-a266-7b4a9356ce51_E.pdf?sequence=5&isAllowed=y)

de un fuerte proceso de marginación social, aumento de la pobreza estructural y degradación de las condiciones de habitabilidad (Szupiany, E. 2021)<sup>4</sup>

Esto da cuenta de un período con dinámicas expansivas anteriores al año 2018. A nivel provincial, de acuerdo a la interpretación de funcionarios, en la provincia de Santa Fe se han dado una gran cantidad de aprobaciones para la urbanización de tierras entre 2008 y 2013. Estos datos comparados *equivalen a duplicar la ciudad de Santa Fe y representa un crecimiento urbanístico del 11,71%. En tanto otro parámetro importante a considerar es la ampliación del ejido urbano de toda la provincia, incorporando 10 mil nuevas hectáreas, el equivalente a 11 ciudades de Granadero Baigorri*<sup>5</sup>.

### **La expansión residencial en barrios cerrados**

El desarrollo de barrios cerrados en zonas periféricas se dio principalmente en una única zona, localizada entre el núcleo de Santo Tomé y el puente que une al núcleo de la capital, siguiendo el eje de la autopista Rosario-Santa Fe. En la imagen satelital siguiente del año 2008 se puede advertir que se encontraban organizados dos barrios y otros en pleno proceso de desarrollo.



Zona de barrios cerrados (2008)

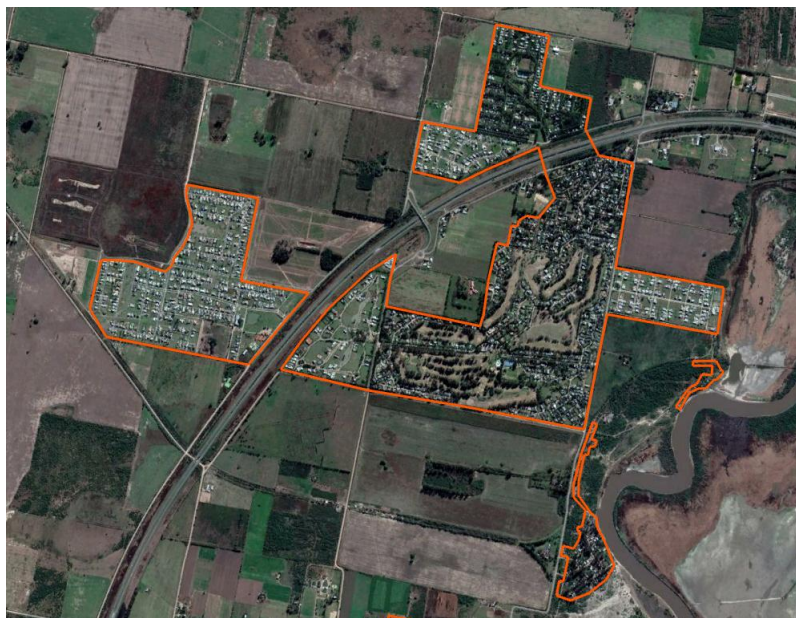
---

<sup>4</sup> Territorios de expansión y espacio urbano: el caso de los corredores litorales del Gran Santa Fe 1980-2018. Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 31, num 1, Universidad Nacional de Colombia 2021: <https://www.redalyc.org/journal/748/74865119017/html/>

<sup>5</sup> <https://www.santafe.gov.ar/noticias/noticia/208212/>

La mayor parte de estos barrios ya tienen entre 10 y 20 años, y en el período analizado (2018-2024), el incremento resultó mínimo. Actualmente ocupan 512 hectáreas, aunque ya se pueden advertir las próximas expansiones en la zona a partir de suelo que se encuentra trazado para futuras vialidades, y que implica 183 hectáreas. Es de esperar que, en los próximos años, este suelo comience a ser efectivamente urbanizado, modificando la estabilidad que presentó en los últimos 6 años que se analizaron.

El municipio de Santo Tomé donde se encuentran estos desarrollos, cuenta con la ordenanza 2844/11 para la captación de plusvalías, que considera como uno de los hechos generadores a *“La incorporación de suelo rural o sub-urbano a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte del suelo rural como sub-urbano”*. Esto aplica en algunas zonas del municipio, con valuaciones a cargo de una comisión conformada por funcionarios del ejecutivo<sup>6</sup>. En 2022 se estableció que la forma de pago, que hasta el momento era en cuotas fijas en pesos, pudiera ser actualizada con la variación del IPC y de los costos de construcción (Ord. 3516/2022).



Zona de barrios cerrados en Santo Tomé 2018

---

6

[https://digesto.concejosantotome.gob.ar/normas/2844.2011%20Creación%20DUE%20ARC%20\(t.Actualizado\).pdf](https://digesto.concejosantotome.gob.ar/normas/2844.2011%20Creación%20DUE%20ARC%20(t.Actualizado).pdf)



Zona de barrios cerrados en Santo Tomé 2025

Por fuera de esa zona, se encuentra un único barrio al noroeste del aglomerado, también con más de dos décadas de antigüedad, ubicado entre el río Salado y la Circunvalación. Este barrio se encuentra dentro del municipio de Recreo en el límite con el ejido municipal de la capital, y se puede advertir un proceso de expansión hacia el norte



Barrio cerrado en Recreo (2025)

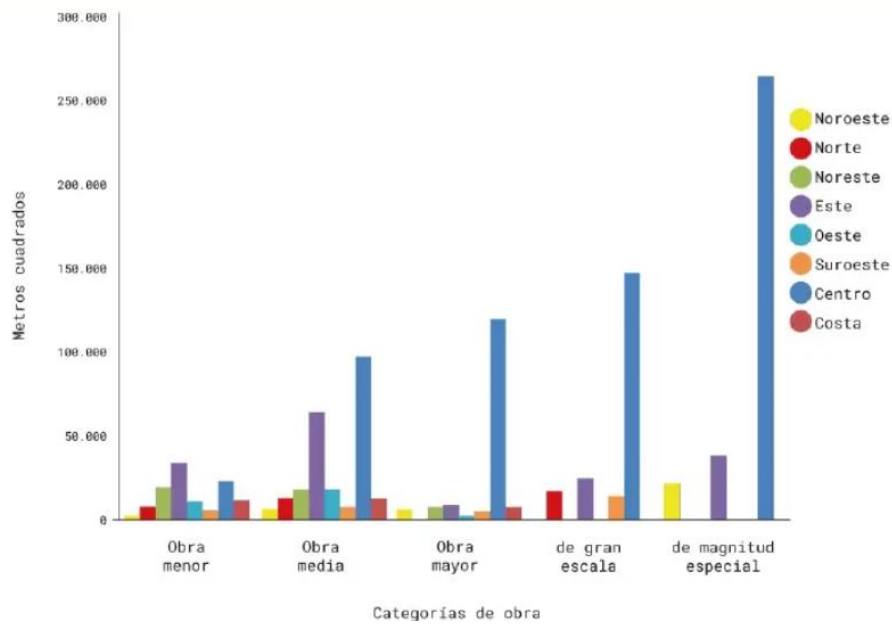
### **El crecimiento en el núcleo de la capital**

El centro del aglomerado por su parte, presenta un intenso proceso de crecimiento en altura desde hace varios años. De acuerdo a las estadísticas de permisos de construcción, como indicador de la edificación formal, el municipio de Santa Fe tiene un promedio de 150.670 m<sup>2</sup> anuales (2010-2024), lo que representa una dinámica significativa para el tamaño del aglomerado.

Esta construcción estuvo fundamentalmente destinada a edificios de vivienda, que representaron 73% de la superficie permitida (9% para viviendas unifamiliares y 18% para usos no-residenciales). El centro de la ciudad concentró 75% de la superficie permitida de ese período. En el periodo anterior (2011-2019) también se dio una modalidad similar.

Gráfico

Superficie de construcción permitida por zona de la ciudad de Santa Fe según tamaño. 2020-2024



Fuente: Observatorio Data Encuentro (2024) en base a Dirección General de Habitabilidad de la ciudad de Santa Fe (2024)<sup>7</sup>.



<sup>7</sup> Observatorio Data Encuentro (2024) “Transformaciones de la estructura residencial santafesina 2020-2024”: <https://es.scribd.com/document/965294843/Transformaciones-de-la-estructura-residencial-santafesina-2020-2024-Observatorio-Data-Encuentro>



Nuevos edificios en altura en el centro de Santa Fe - Av. Gral. López al 2800 (2015-2024)

Recientemente el Consejo Deliberante de la ciudad de Santa Fe aprobó un nuevo Reglamento de Ordenamiento Urbano que amplía la edificabilidad por parcela, lo que demuestra la intención de densificar la ciudad. A su vez, esta nueva norma actualiza los valores de la plusvalía, que confluye en un fondo de obras municipales<sup>8</sup>. El Reglamento de Ordenamiento Urbano (Ord. 11.748) de la Ciudad de Santa Fe incluye la captación de plusvalías generadas por cambios de norma, con una captación de 50% del mayor valor generado. Se materializa a través de un convenio entre los particulares y el municipio<sup>9</sup>.

Su planificación urbana pondera una *Ciudad compacta, mixta y humana: Una ciudad más humana, requiere avanzar en densidades distribuidas y diversidad de usos, que den forma a la ciudad deseada y que ayude a consolidar sectores que justifiquen el financiamiento de la infraestructura y el transporte público adecuado. Una nueva normativa Urbanística busca garantizar un proceso densificación cuidada, que atienda a la calidad de vida de los vecinos, evitando los conflictos ambientales productos de escalas arquitectónicas desmedidas o de convivencias inapropiadas de usos. Los planes de integración urbana definen bajo estos lineamientos la integración de los vacíos urbanos con el tejido existente*<sup>10</sup>

Es importante destacar que la zona de mayor construcción en altura coincide lógicamente con la zona donde predominan los hogares inquilinos, esto es el área central de la capital, en la zona de universidades y oficinas gubernamentales<sup>11</sup>. En menor

---

<sup>8</sup> <https://www.concejosantafe.gov.ar/noticias/11578-nuevas-reglas-para-la-construccion-en-santa-fe-el-concejo-aprobo-modificaciones-al-reglamento-de-ordenamiento-urbano/>

<sup>9</sup> [https://www.concejosantafe.gov.ar/wp-content/uploads/Ordenanza/Ordenanza\\_11748.pdf](https://www.concejosantafe.gov.ar/wp-content/uploads/Ordenanza/Ordenanza_11748.pdf)

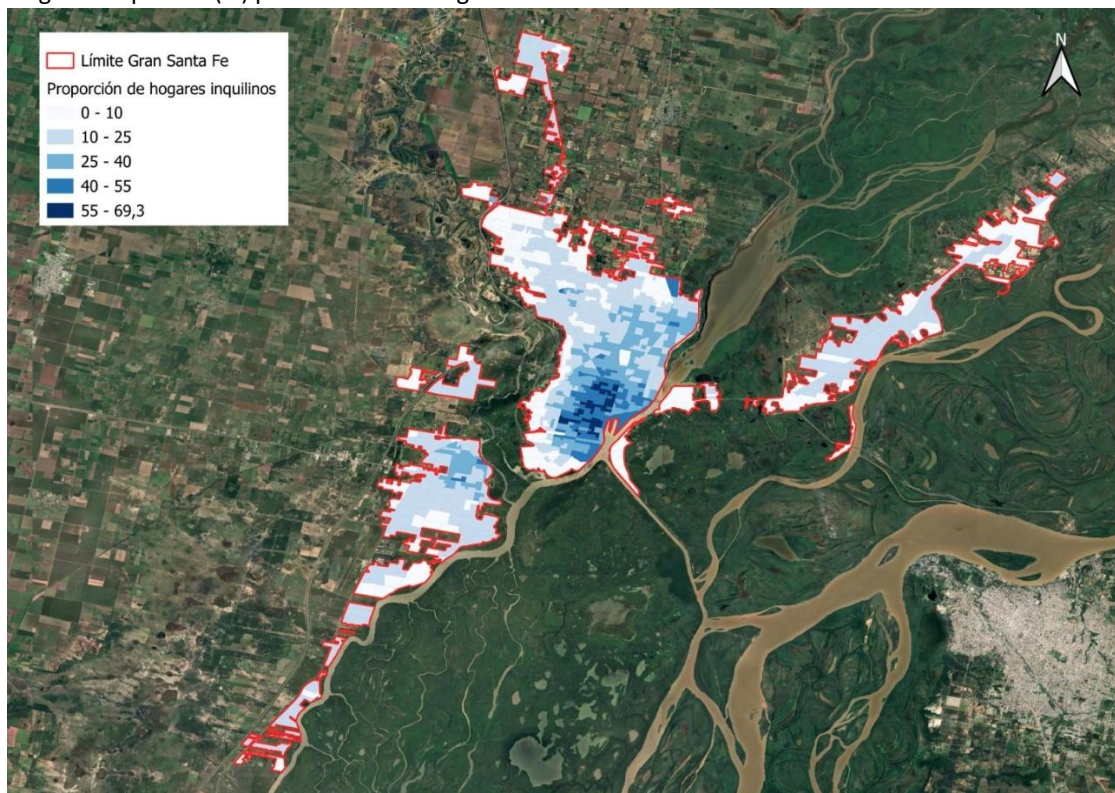
<sup>10</sup> [https://santafeciudad.gov.ar/wp-content/uploads/2023/11/PU-Santa-Fe-Capital\\_Avances-2023.pdf](https://santafeciudad.gov.ar/wp-content/uploads/2023/11/PU-Santa-Fe-Capital_Avances-2023.pdf)

<sup>11</sup> Ver Geografía inquilina de Santa Fe: <https://tejidourbano.org.ar/informes/geografia-inquilina-de-provincia-de-santa-fe/>

medida, el centro de Santo Tomé también tiene una proporción destacable de hogares inquilinos.

#### Mapa

Hogares inquilinos (%) por radio censal. Aglomerado de Santa Fe. 2022



Fuente: Tejido Urbano en base a INDEC (Censo 2022)

Recientemente el gobierno provincial ha impulsado el crédito hipotecario en condiciones atractivas, que alienta el acceso a la vivienda en propiedad y puede aportar un incentivo adicional a la densificación. En 2024 el Gobierno de la Provincia de Santa Fe puso en marcha una nueva política de crédito hipotecario orientada a facilitar el acceso, construcción y finalización de viviendas, en articulación con el Banco Municipal de Rosario y el Nuevo Banco de Santa Fe, que tiene actualmente la tasa más baja del país (3% para clientes), y se complementa con el lanzamiento de “Acuerdo Santa Fe”, destinado a facilitar el acceso a materiales de construcción con descuentos del 10 % y planes de financiación en hasta 12 cuotas, en articulación con el sector privado local<sup>12</sup>.

Respecto a la dinámica demográfica del núcleo de la capital, es para destacar su bajo crecimiento. Durante los '90 la ciudad de Santa Fe tuvo un saldo migratorio negativo, mientras que en la década siguiente fue atractora. En el último saldo (2022), por el contrario, se registra cierta estabilización. Es decir, al bajo crecimiento vegetativo propio también se suma la disminución del aporte migratorio, lo que termina de completar el panorama de bajo dinamismo demográfico reciente de la capital. Al igual que gran parte

<sup>12</sup> <https://tejidourbano.org.ar/informes/analisis-de-los-creditos-nido-de-la-provincia-de-santa-fe/>

de las grandes ciudades del país, la dinámica de construcción formal no está guiada por la dinámica demográfica, sino más bien por la existencia de una demanda con preferencia en inversión inmobiliario, por un lado, y con condiciones de atractividad para edificar por otro. En este sentido, el desarrollo urbano del centro de Santa Fe parece estar asimilándose al de ciudades de mayor tamaño.

### **El desarrollo urbano del corredor este**

La zona de San José del Rincón y Arroyo Leyes se caracteriza por una trama continua, de muy baja densidad, y que sigue un desarrollo lineal a través de la ruta provincial 1, con intersticios interiores dados por manzanas sin urbanización completa. Es por ello que en el análisis de expansión urbana, se verifica un crecimiento por ocupación de parcelas vacantes en zonas ya urbanizadas, que se van consolidando y aumentando lentamente la densidad.

En las imágenes siguientes se puede observar una zona con expansiones horizontales mínimas, muchas veces limitada por la amenaza de inundaciones, y su crecimiento al interior del suelo urbanizado en forma de densificación.



Intensificación de la ocupación de suelo urbanizado en Arroyo Leyes 2018-2025

La Comuna de Arroyo Leyes cuenta con una ordenanza que busca delimitar la zona periurbana a partir de definiciones territoriales y del tipo de actividades primarias que pueden desarrollarse<sup>13</sup>. Si bien no es posible con la información actual, identificar el efecto de esta norma en la ampliación de la zona urbanizada, corresponde indicar que el análisis de imágenes satelitales permite reconocer que la expansión es mínima, dando cuenta de baja ocupación de nuevas zonas.

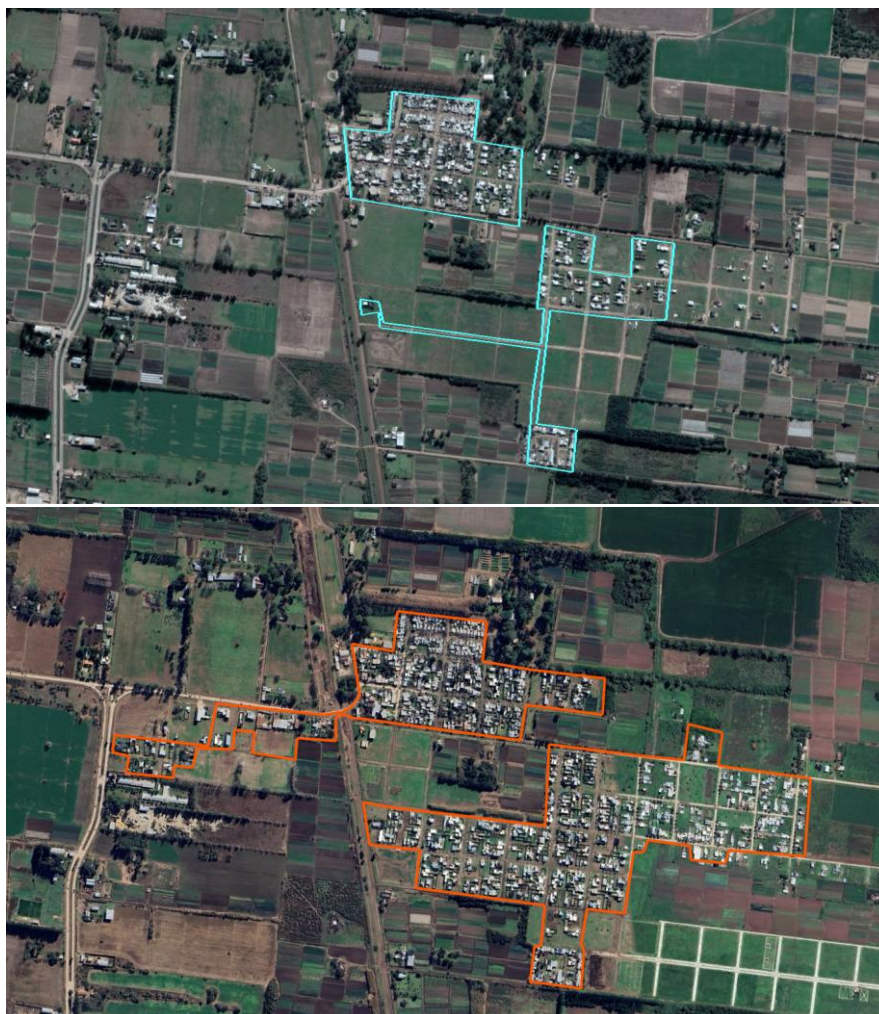
### **La expansión por loteos continuos**

Otra modalidad de expansión es a partir de loteos continuos, que van sumando pequeñas superficies urbanizadas a lo largo del tiempo. Esto implica un cambio de uso de suelo agrícola a urbano basado en viviendas unifamiliares, y es la modalidad que predomina en el norte del aglomerado (Monte Vera y Recreo). En las imágenes siguientes se muestra la mayor zona de expansión con esta modalidad registrada entre 2018 y 2024. Como se puede observar, el trazado de las vialidades permite inferir que la expansión allí continuará en los próximos años.

Por fuera de esta zona, existen loteos menores, y dentro de la escala del aglomerado, representan una magnitud muy pequeña y de consolidación lenta.

---

<sup>13</sup> <https://www.arroyoleyes.gob.ar/imagenes/ordenanzas/23.pdf>



Zona de expansión al norte (Monte Vera) 2018-2025



Zona de expansión al norte (2025) – Se puede observar la venta de lotes y la construcción de viviendas unifamiliares en proceso

### La expansión en barrios populares

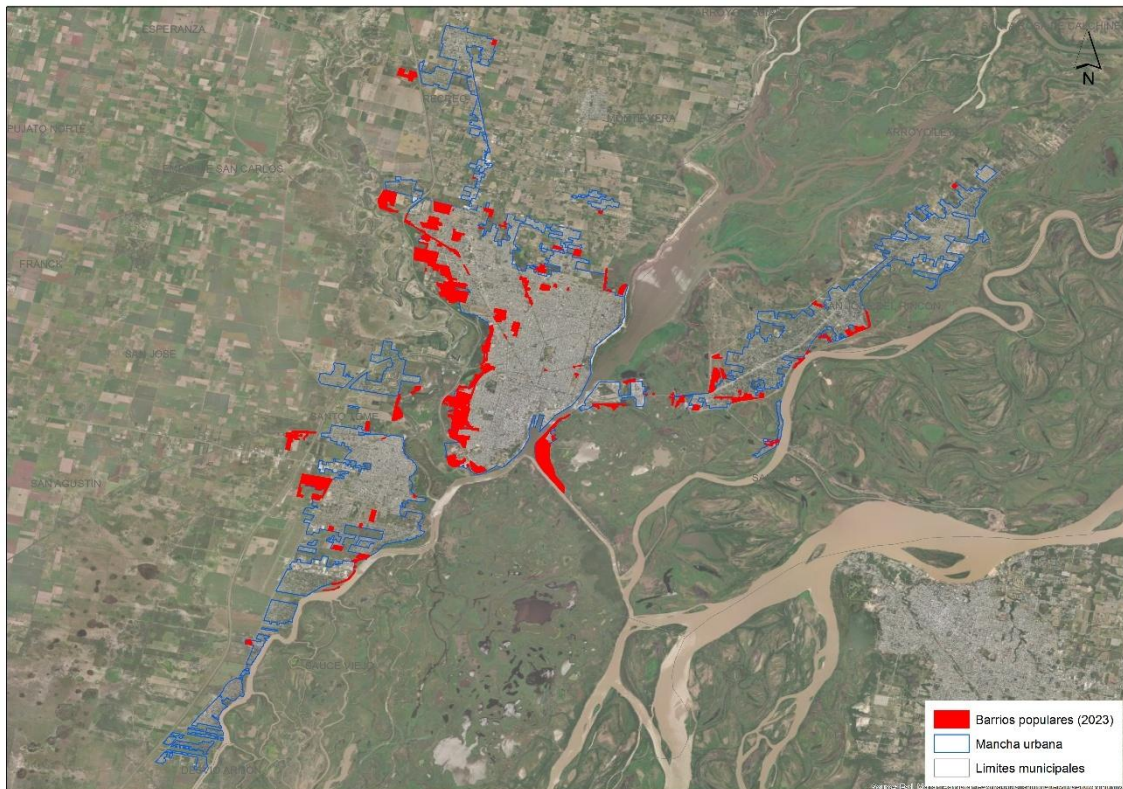
Dentro del aglomerado santafesino se encuentran localizados 93 barrios populares registrados en el ReNaBaP, en los que residen 21.104 familias y ocupan unas 673 hectáreas. Estos barrios se distribuyen en su mayor parte en los límites urbanos, y en muchos casos en los bordes de ríos y lagunas. Resalta en importancia y por su condición amenazada, los barrios que se encuentran cercanos al río Salado en el oeste de la capital.

Dadas estas condiciones, la expansión de gran parte de los barrios se encuentra limitada por la cercanía al agua, mientras que, en otras zonas, tienen mayores posibilidades de expansión.

Recientemente desde Tejido Urbano se realizó el relevamiento satelital de los barrios para cuantificar su crecimiento territorial entre 2016 y 2025, y permitió reconocer que en su conjunto han crecido 15%, es decir 1,7% por año. Si bien es una proporción mayor al de otras zonas urbanas, representa un incremento sustancialmente menor al de los barrios populares en otras ciudades argentinas, y acompaña el ritmo de crecimiento general de la expansión del aglomerado en su totalidad.

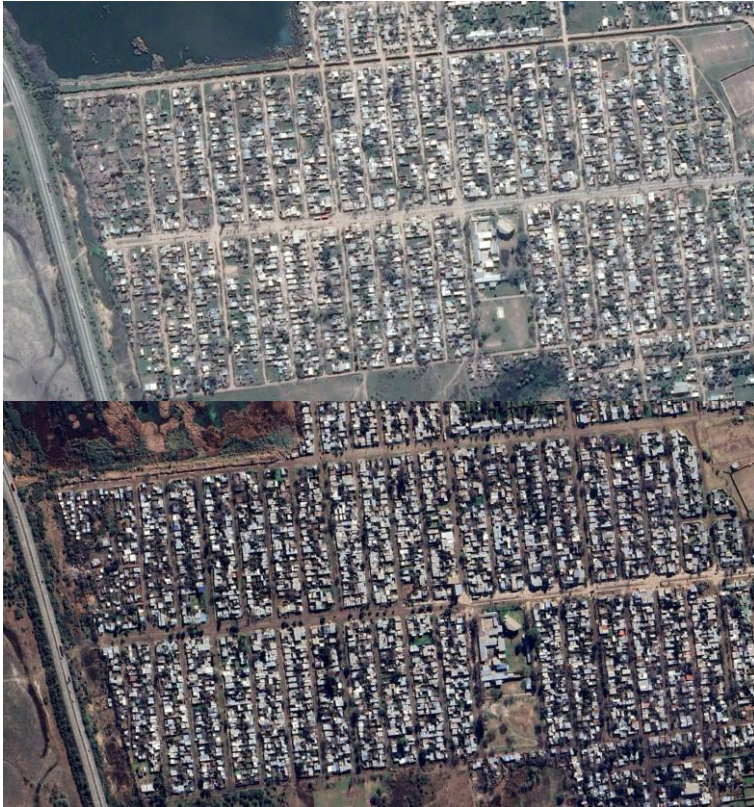
#### Mapa

Barrios populares. Aglomerado de Santa Fe



Fuente: Elaboración propia en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

En muchos casos se puede reconocer la densificación dada por un aumento de las construcciones dentro del perímetro del barrio, que suman al proceso de densificación de la capital.



Densificación en el barrio Los Troncos 2016-2025



Expansión en el barrio Las Lomas 2016-2025

En cuanto a las acciones que los gobiernos locales están realizando en este aspecto, cabe destacar el proyecto de la nueva Costanera del Salado en la Capital. Según el municipio, una de las prioridades del proyecto es dar una solución habitacional formal y segura a los habitantes de asentamientos informales ubicados sobre los reservorios y márgenes del río<sup>14</sup>.

Por otro lado, otra acción local interesante en este aspecto fue la modificación en la modalidad de gestión del hábitat y la vivienda. Se produjo, por primera vez en el país, una transición explícita entre dos formas organizativas diferentes: el Instituto Municipal de la Vivienda, creado en 1998 con un enfoque centrado en la ejecución de planes habitacionales, fue transformado en 2011 en la Agencia Santa Fe Hábitat. Esta transformación excedió el plano administrativo y supuso una redefinición sustantiva del enfoque, la escala de intervención y el vínculo con el territorio. Mientras el instituto respondía a una lógica técnico-operativa anclada en la provisión de viviendas, la agencia asumió un enfoque multidimensional que incorporó suelo, infraestructura, servicios, ciudadanía y planificación urbana. La finalidad dejó de ser la ejecución fragmentada de soluciones habitacionales para convertirse en una política de intervención integral del hábitat, orientada por los principios del derecho a la ciudad, la inclusión social y el desarrollo urbano sostenible<sup>15</sup>.

En síntesis, en el aglomerado de Santa Fe se combinan diversas modalidades de crecimiento urbano que explican por qué en el período analizado demostró tener una baja tasa de expansión urbana.

En primer lugar, resalta la presencia de un incremento de la edificación formal y en altura en el núcleo central. Tal como ocurre en las grandes ciudades argentinas, esto no es acompañado por un crecimiento demográfico en la zona, pero sí por un incremento de los hogares que alquilan y que tienen preferencia por la zona céntrica. La planificación y la normativa del municipio de Santa Fe busca explícitamente alentar la compacidad a partir del incremento de capacidad constructiva por parcela y la captación de plusvalías. Los proyectos urbanísticos que tradicionalmente tuvo la capital, mantienen alta la atraktividad, aun cuando la actividad económica no parece generar grandes expectativas.

En segundo lugar, se puede reconocer un proceso paulatino de intensificación del uso del suelo disperso en la zona Este. Este crecimiento implica aumentar la edificación y la población en zonas previamente ocupadas con muy baja densidad, por lo que no aumentan el límite de la mancha urbana.

Las zonas en las que sí hay una expansión, tienen pequeña magnitud, y básicamente se trata de loteos ordenados y aparentemente formales en localidades pequeñas del norte del aglomerado.

---

<sup>14</sup> <https://santafenoticias.gob.ar/costanera-del-salado-el-megaproyecto-de-14-kilometros-que-transformara-el-oeste/>

<sup>15</sup> Ver informe sobre acciones de gobiernos locales: <https://tejidourbano.org.ar/informes/municipios-vivienda-y-habitat/>

El tipo de crecimiento horizontal periférico basado en barrios cerrados, que motoriza gran parte de las tendencias expansivas en las ciudades argentinas, aquí tuvo un bajo crecimiento entre 2018-2024, aunque hay signos que permiten inferir que volverá a expandirse en los años próximos.

La otra modalidad de crecimiento horizontal frecuente, basado en barrios populares, en este aglomerado resultó tener un ritmo menor al que se registra en otras ciudades argentinas, y que además se conjuga con procesos de densificación.

No es menor resaltar que no se verificaron procesos expansivos de magnitud basados en usos no-residenciales del suelo. Las zonas periféricas que pueden tener expansiones basadas en nuevas zonas industriales, centros comerciales, zonas logísticas, portuarias, usos recreativos y deportivos, aquí no tuvieron significatividad. Se trata de usos que responden a la dinámica económica, por lo que no es para descartar que puedan generar nuevas formas expansivas a futuro.

Por último, la postura del sector público da muestras de coherencia con la contención de la expansión urbana. Los gobiernos locales del aglomerado reconocen la dinámica metropolitana y la importancia del ordenamiento territorial y la gestión del hábitat. Existe una institucionalidad supra-local que tiene la función y herramientas para coordinar a los diferentes municipios y evitar las tensiones del crecimiento. Los municipios, con sus diferencias, cuentan con ordenanzas municipales que permitirían contener las tendencias expansivas. También se cuenta con impulsos al financiamiento vía créditos hipotecarios, y proyectos urbanos que buscan atender a problemáticas hídricas, del hábitat y mantener la atraktividad del núcleo central, que contribuyen a las perspectivas de densificación central.