

A detailed, light gray line-art map of the Mendoza urban area, showing a dense grid of streets and various urban blocks. The map is partially obscured by a white rectangular box with a blue border that contains the title text.

CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA AREA METROPOLITANA DE MENDOZA

INFORME DE CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA AREA METROPOLITANA DE MENDOZA

Mayo 2025

RESUMEN EJECUTIVO

- Se presentan los resultados del relevamiento de expansión urbana del Área Metropolitana de Mendoza realizado por Tejido Urbano en diciembre de 2024 que permiten comparar el período 2018-2024. Se compara el crecimiento de la superficie urbanizada y se realiza la estimación del crecimiento de la población, pudiendo obtener la densidad urbana para la totalidad del AMM y para cada uno de las jurisdicciones que la componen.
- Este aglomerado ocupa una superficie urbanizada de 239,7 km² (23.970 hectáreas). Los datos del relevamiento dan cuenta de un incremento de 18,4 km² entre 2018 y 2024, es decir de un 8,3% en dicha superficie. En términos comparativo, el incremento de la superficie de la AMM es similar al de la superficie del Parque San Martín (parte cultivada), o el equivalente una vez y media el barrio porteño de Puerto Madero, cada año.
- Los municipios con mayor expansión en esos años fueron Luján de Cuyo con 6,8 km², luego Maipú (3,9 km²), Guaymallén (3,5 km²) y Las Heras (3,3 km²). Capital y Godoy Cruz tuvieron aumentos menores a 1 km².
- En términos relativos a la superficie que tenían en 2018 Luján de Cuyo aumentó 15,2%, Maipú 11,3% y Las Heras 11,1%. Estos municipios tuvieron incrementos a un ritmo mayor de 1,5% anual.
- En este período la población en la superficie urbanizada del AMM aumentó 5,6% (1% por año). Los municipios con mayor crecimiento en términos relativos fueron Luján de Cuyo y Maipú, con más de 10%, y en segundo lugar Las Heras con 6,4%. Guaymallén y Capital crecieron su población en 3,6% y 3,4%, mientras que Godoy Cruz aumentó menos de 1%.
- En comparación con el crecimiento de la población, el conjunto del AMM indica una pérdida de densidad, que no se ve de igual manera en otras ciudades argentinas (Ver informe de expansión de 33 ciudades argentinas). Su densidad bajó de 4.765 en 2018 a 4.646 habitantes por km² en 2024. En Las Heras y Guaymallén, dado que la superficie urbanizada creció a mayor ritmo que la población, son los que más han perdido densidad (4,3% y 3,6%). Los municipios de Luján de Cuyo y Maipú tuvieron disminuciones leves de la densidad (0,7% y 0,9%) en contextos de una gran expansión urbana, mientras que Capital aumentó levemente su densidad (1,5%).

PRESENTACIÓN

Este informe exhibe los resultados del relevamiento de expansión urbana realizado por Tejido Urbano para el Área Metropolitana de Mendoza (AMM), como parte del trabajo de análisis de las principales ciudades argentinas entre 2018 y 2023.

El crecimiento urbano puede adoptar diversas modalidades que van desde el aumento de la edificación en altura, la intensificación de la edificación en suelos vacantes urbanos, o la expansión horizontal. Habitualmente en ciudades de tamaño mediano o grandes, se conjugan varias modalidades de crecimiento a la vez. Sin entrar en detalles ni en apreciaciones valorativas, a los fines de este informe es importante aclarar que la expansión horizontal implica una serie de consecuencias negativas para la sustentabilidad de la ciudad 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. En las ciudades argentinas, la expansión horizontal suele darse mayormente a expensas de suelo en producción o potencialmente productivo agrícola o zonas boscosas. En términos de la economía urbana, esta modalidad de crecimiento implica importantes procesos de cambio de renta rural a renta urbana, lo que implica la generación de un plusvalor que suele tener magnitudes importantes.

Este relevamiento tuvo por objetivo detectar identificar, precisar, localizar y cuantificar el crecimiento por expansión urbana, cuantificable en la superficie urbanizada de cada municipio que compone el AMM.

METODOLOGÍA UTILIZADA

La identificación de las zonas urbanizadas de cada municipio del AMM se realizó en diciembre de 2024, trazando los límites respecto a zonas no urbanas, en base a la interpretación de imágenes satelitales de 2018, 2023 y 2024 de disposición libre en Google Earth, de acuerdo a la metodología empleada para el análisis de mancha urbana para las principales ciudades argentinas¹.

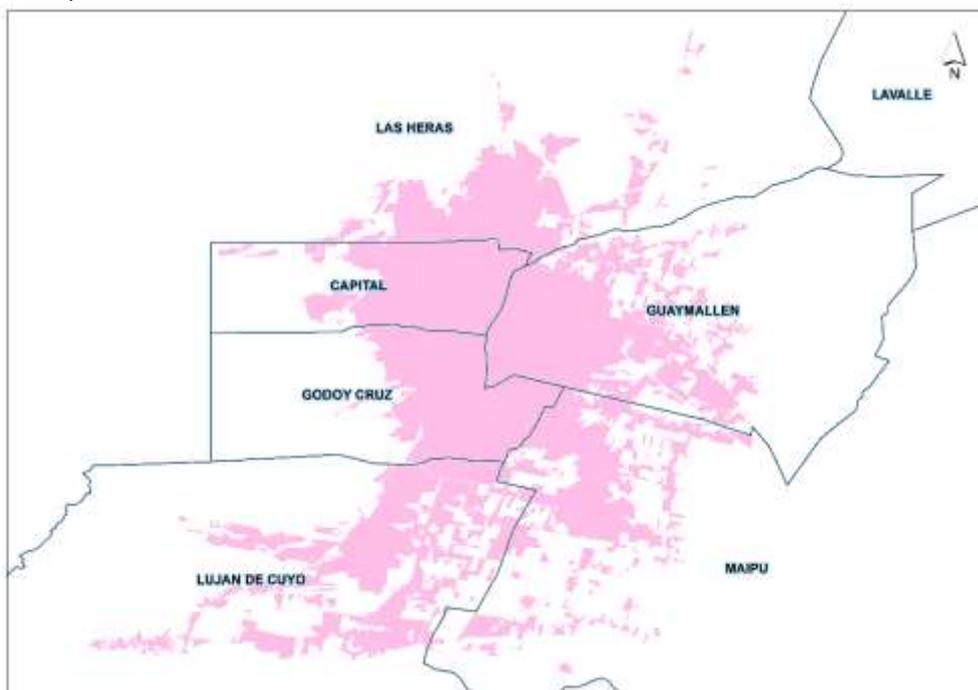
El relevamiento detectó límites urbano-rurales configurando polígonos para los dos momentos considerados. Se trazaron 206 polígonos y se identificaron los sectores para cada municipio. Posteriormente se calculó la superficie de cada uno de ellos, y los totales por cada municipio para su comparación entre 2018 y 2024.

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

Respecto al universo del relevamiento, en este relevamiento se considera a la AMM como un único aglomerado, integrado por 6

municipios: Capital, Guaymallén, Godoy Cruz, Las Heras, Lujan de Cuyo y Maipú.

Mapa
Área Metropolitana de Mendoza.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Respecto a la cuantificación de la población, se consideraron los resultados de los Censos Nacionales de Población y Vivienda (INDEC) de 2010 y 2022, a partir de los cuales se realizaron estimaciones de población para el año 2018 y proyección para 2024 para lograr realizar una comparación con el período del relevamiento. Para ello se consideraron las tasas de crecimiento anualizadas del período intercensal 2010-2022 para la estimación de tasas de crecimiento anual.

Contando con la población y superficie, se pudo estimar la densidad global. La detección de situaciones de aumento o

disminución de la densidad, entonces, reflejan parámetros generales y globales para la totalidad de un aglomerado. Es posible que aún incrementando la densidad en términos globales, en un aglomerado la mayor parte de los barrios pueden no sentir la diferencia. Asimismo, cabe destacar que este relevamiento se focaliza en la detección de la expansión urbana, mientras que los procesos de densificación deben analizarse también otras modalidades de crecimiento urbano, como el incremento en altura edilicia, la renovación urbana, y la ocupación de áreas vacantes internas.

SUPERFICIE RELEVADA

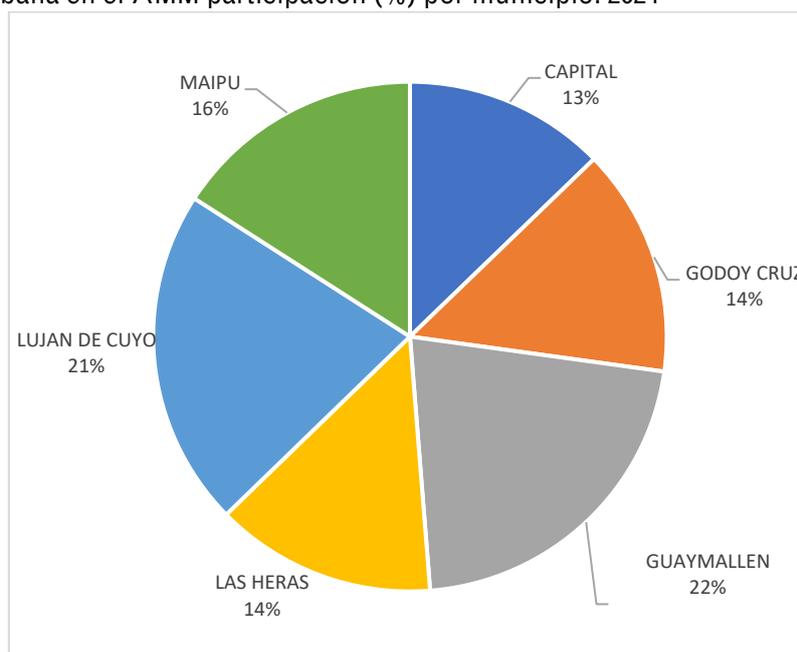
El relevamiento realizado permitió identificar este aglomerado ocupa una superficie urbanizada de 239,7 km² (23.966 hectáreas) en 2024.

Los municipios de Guaymallén y Luján de Cuyo resultaron los de

mayor superficie urbana, que con 51,64 y 51,37 km² respectivamente, concentran 43% del total urbanizado del AMM. Los 4 municipios restantes tienen una superficie similar, entre 30 y 38 km² cada uno.

Grafico

Superficie urbana en el AMM participación (%) por municipio. 2024

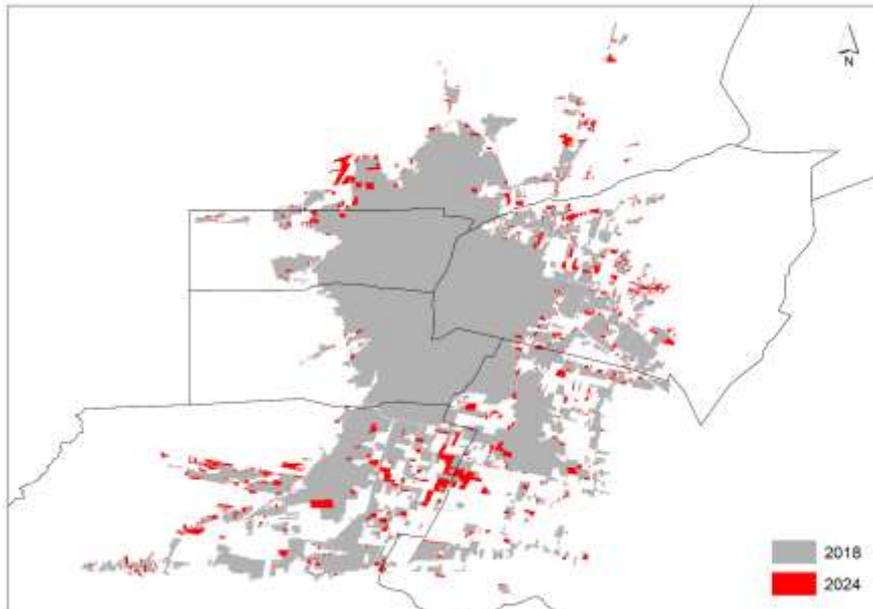


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

La comparación entre la superficie urbanizada en los relevamientos anteriores de 2018 y 2023 permitió cuantificar que se había pasado de 221,29 km² a 239,66 km², es decir, 18,4 km² más, lo que representaba un incremento de 8,3% (1,38% anual). Esta variación implica en términos absolutos un ritmo sostenido de 306 hectáreas por año.

Para poner estos valores en términos comparativos, el incremento anual de la superficie de la región es similar al de la superficie del Parque San Martín (parte cultivada), o el equivalente una vez y media el barrio porteño de Puerto Madero.

Mapa
Superficie urbana en el AMM 2018-2024.

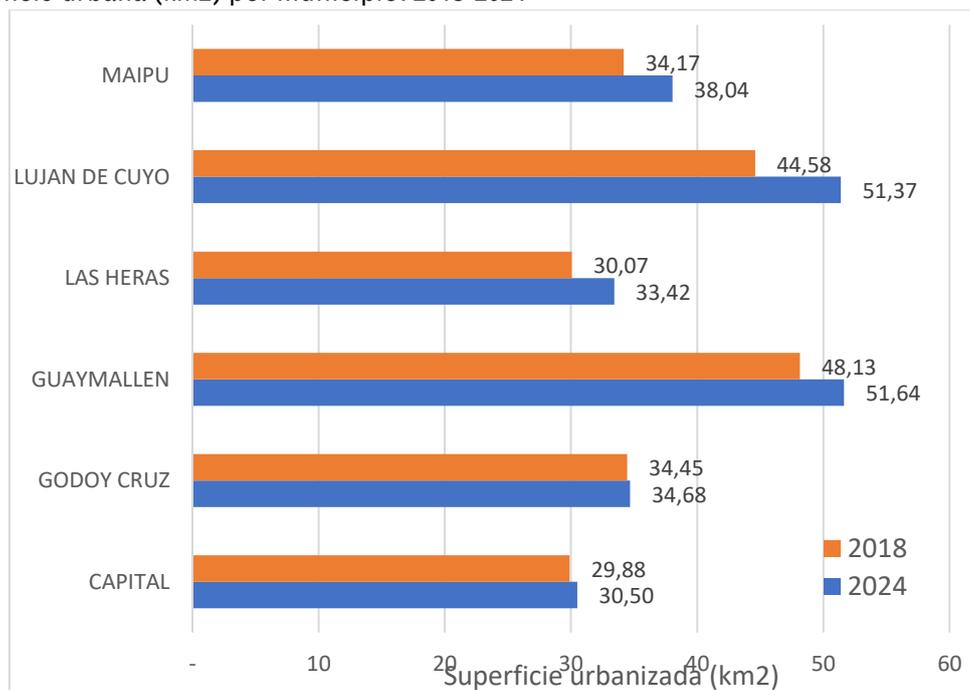


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Todos los municipios han registrado aumentos en su superficie urbanizada en este período. El mayor incremento en términos absolutos se dio en Lujan de Cuyo, que sumó 6,79 km² (679

hectáreas). Maipú, Las Heras y Guaymallén sumaron 3,87, 3,51 y 3,35 km² respectivamente. Los municipios de Godoy Cruz y Capital tuvieron aumentos muy inferiores (0,23 y 0,62 km²).

Grafico
Superficie urbana (km²) por municipio. 2018-2024



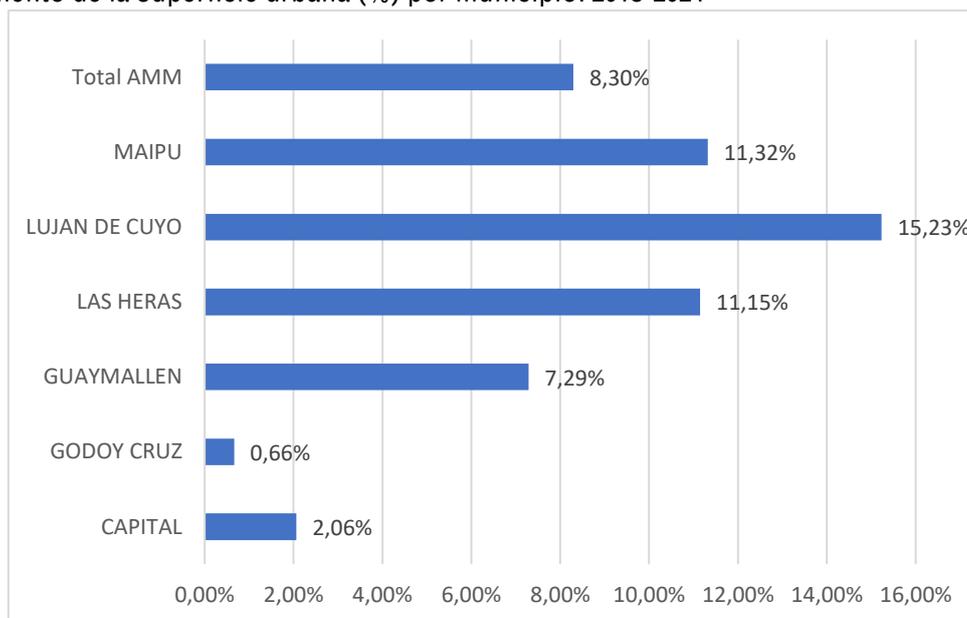
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

En relación a la superficie que se encontraba urbanizada en 2018, el incremento registrado en todo el AMM es de 8,30%, con importantes diferencias entre los municipios que la componen. Lujan de Cuyo

aumentó 15,23% su superficie urbanizada, seguido de Maipú (11,32%) y Las Heras (11,15%). Guaymallén tuvo un incremento de 7,29%, mientras que Godoy Cruz sólo creció 0,66% y Capital en 2,06%.

Grafico

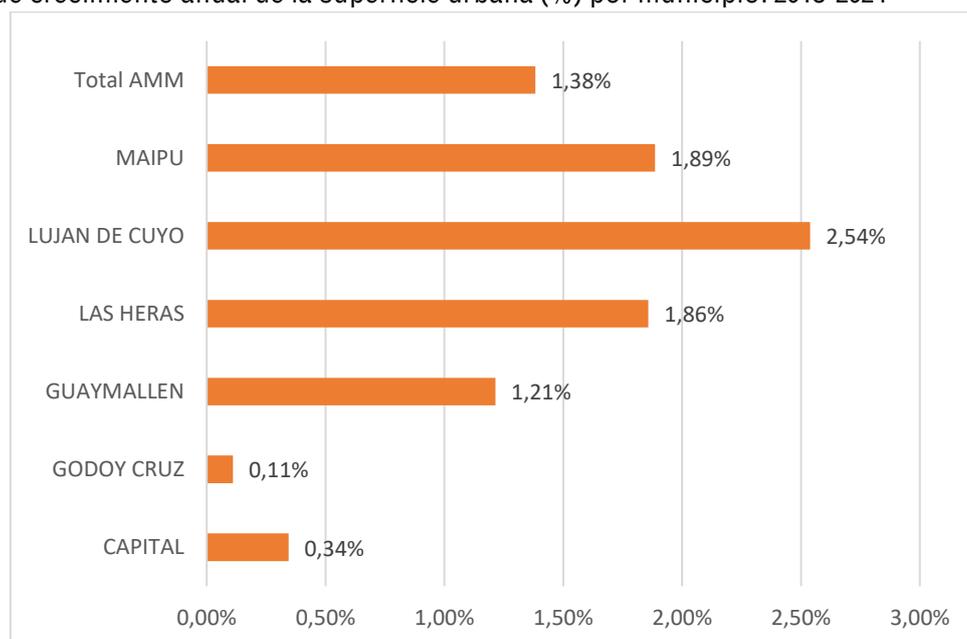
Incremento de la superficie urbana (%) por municipio. 2018-2024



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Grafico

Tasa de crecimiento anual de la superficie urbana (%) por municipio. 2018-2024



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

VARIACIÓN DE POBLACIÓN

En este apartado se analiza la variación de la población de cada municipio contabilizando solo sus zonas urbanizadas, a los fines de contar con un indicador complementario a la cuantificación de la expansión urbana.

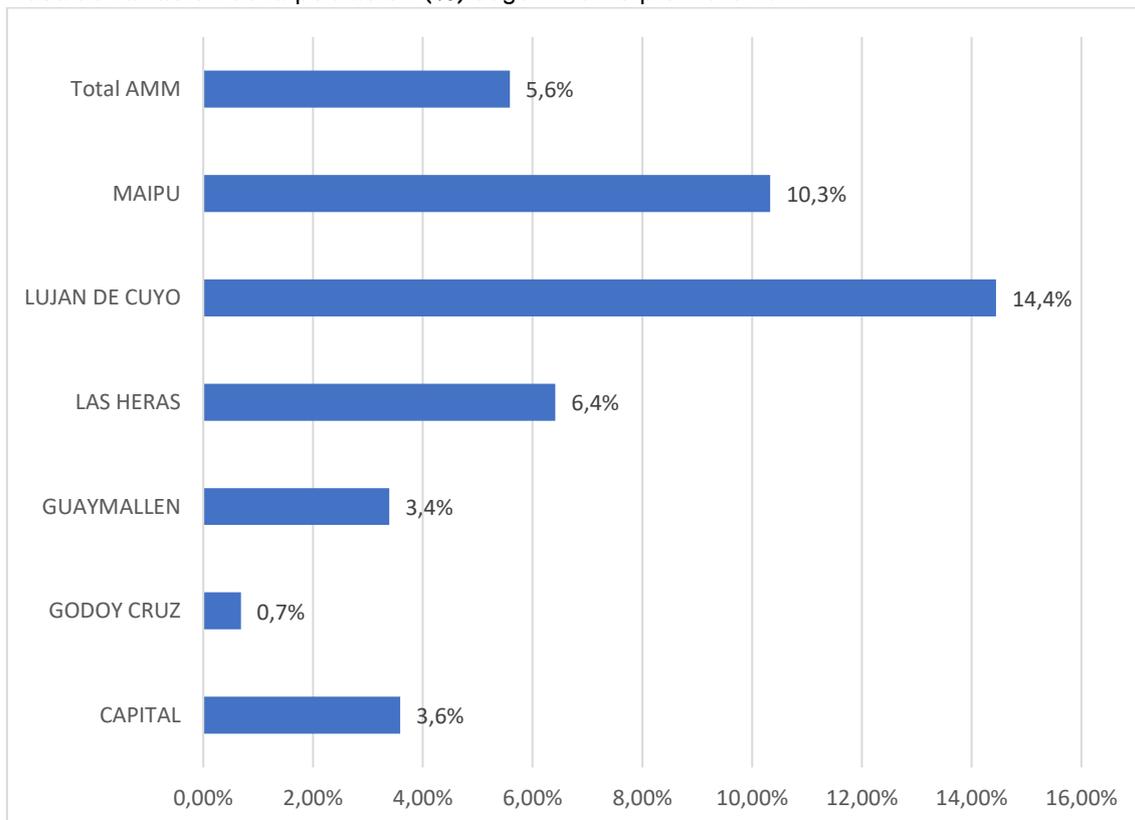
Para ello se utilizaron los resultados de los censos de 2010 y 2022, seleccionando los radios censales que se encuentran dentro de la superficie urbana del AMM. Luego se obtuvo la tasa de incremento anual y se aplicó para obtener la estimación de población en 2018 y 2024 a los fines de

comparar con los años del relevamiento.

La tasa de incremento de la población para el total del AMM fue de 5,6% entre 2018 y 2024 (1,01% por año), sumando casi 60.000 habitantes. Los partidos con mayor crecimiento en términos relativos fueron Lujan de Cuyo y Maipú, con unas tasas de 14,4% y 10,3% (2 y 3% anual). Las Heras también tuvo un crecimiento importante, de 6,4% entre esos años, mientras que Guaymallén creció 3,4%, Capital 3,6% y Godoy Cruz 0,7%.

Gráfico

Tasa de variación de la población (%) según municipio. 2018-2024



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022.

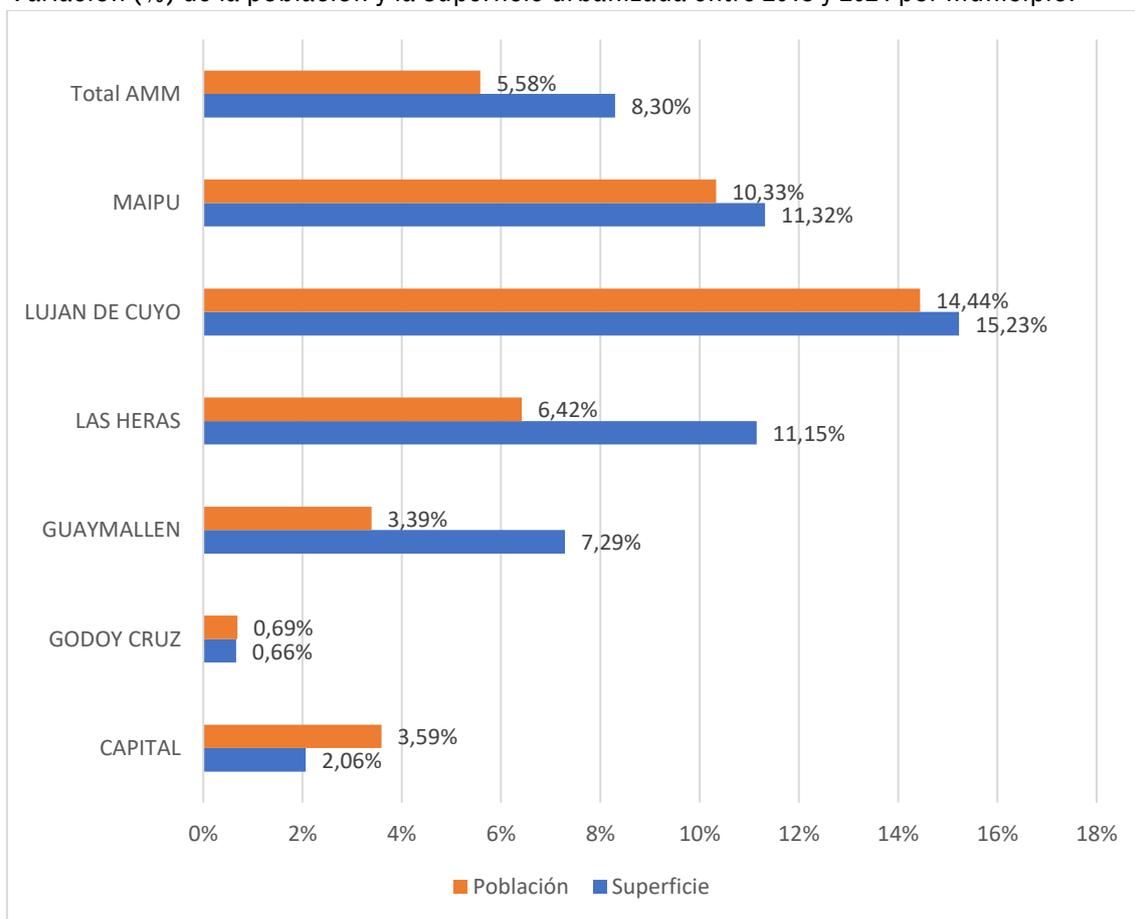
DENSIDAD URBANA

En base a la comparación entre la superficie urbana y la población urbana estimada para cada municipio, se analiza la densidad de cada uno, así como su variación entre 2018 y 2024. Para estimar la

población urbana en 2018 y 2024 se consideró la tasa de crecimiento interanual para obtener la cantidad de habitantes en esos años y poder comparar con la superficie urbanizada de los relevamientos.

Gráfico

Variación (%) de la población y la superficie urbanizada entre 2018 y 2024 por municipio.

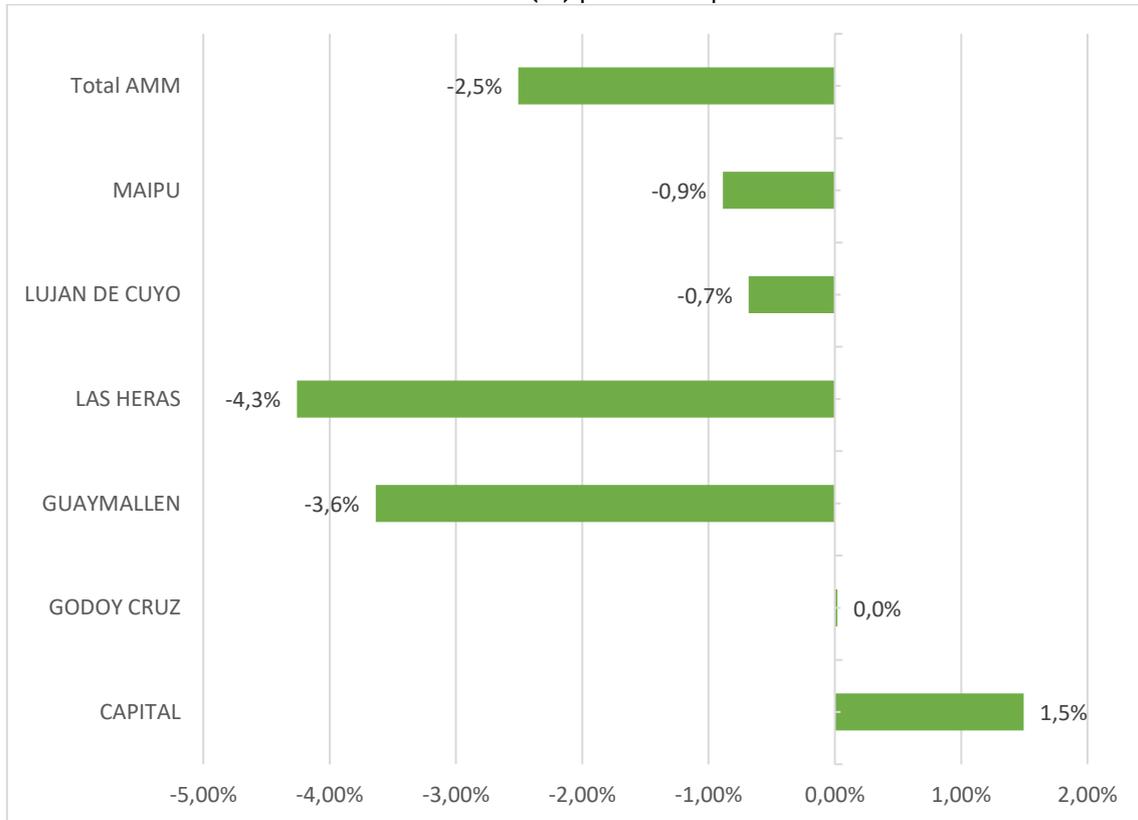


A partir de esta estimación, resulta que la densidad urbana del conjunto era de 4.765 hab/km² en 2018, y de 4.646 hab/km² en 2024, esto significa una disminución de 2,5% en su densidad total.

Las Heras y Guaymallén tuvieron disminuciones importantes en su densidad, mientras que Maipú y Lujan de Cuyo lo hicieron levemente, en contraposición, en Capital la densidad aumentó modestamente y en Godoy Cruz se mantuvo estable.

Grafico

Variación de la densidad urbana 2018-2024 (%) por municipio



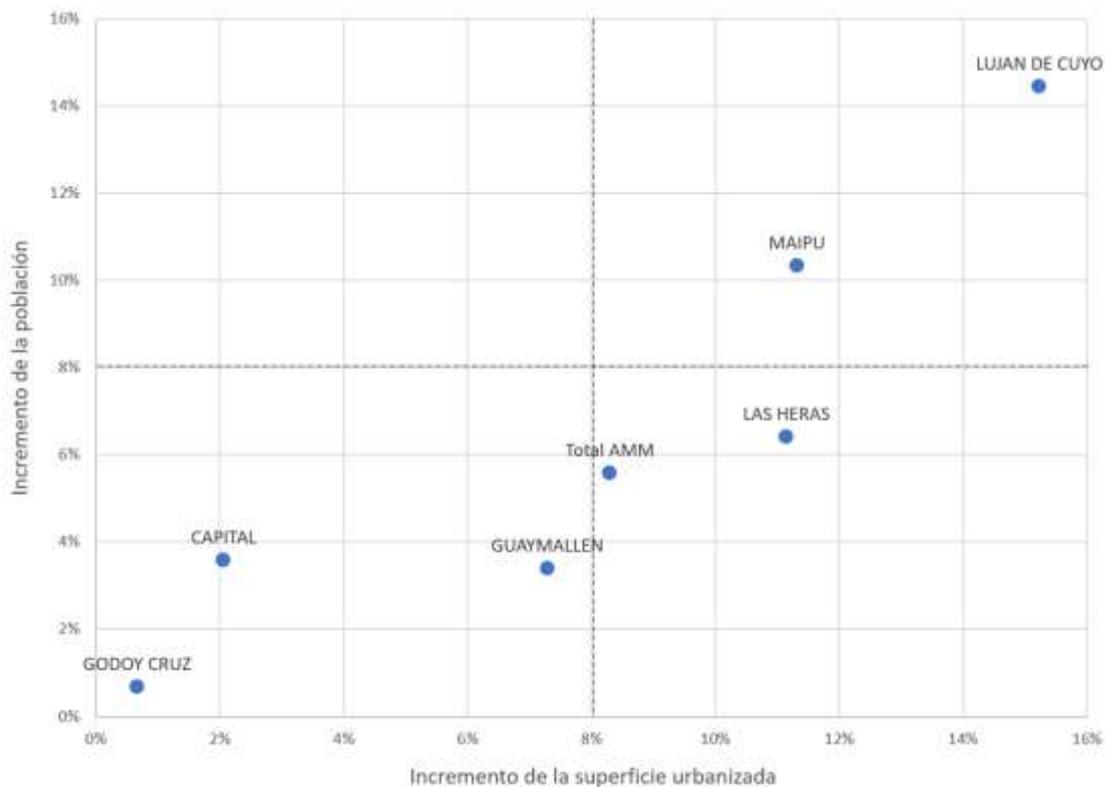
Fuente: En base a relevamiento propio y a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022

En el gráfico siguiente se pueden apreciar las diferentes situaciones que presentan los municipios del AMM respecto a su dinámica demográfica y de urbanización del territorio. Los partidos más céntricos tuvieron incrementos modestos en ambos aspectos, y entre ellos, Godoy Cruz se mantuvo sumamente estable, Capital tuvo mayor incremento de población que de superficie, y en el caso de Guaymallén tuvo mayor

incremento de superficie que de población.

Por el contrario, en los casos de fuerte dinámica en la superficie urbanizada, se advierte el caso de Las Heras con un incremento de población inferior, y en Maipú y Luján de Cuyo, con dinámicas demográficas altas pero de menor magnitud que el crecimiento de su superficie

Gráfico
Incremento de superficie urbana y población 2018-2024 por municipio.



Fuente: En base a relevamiento propio y a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022.

Mapa
Superficie urbana en Capital 2018-2024.



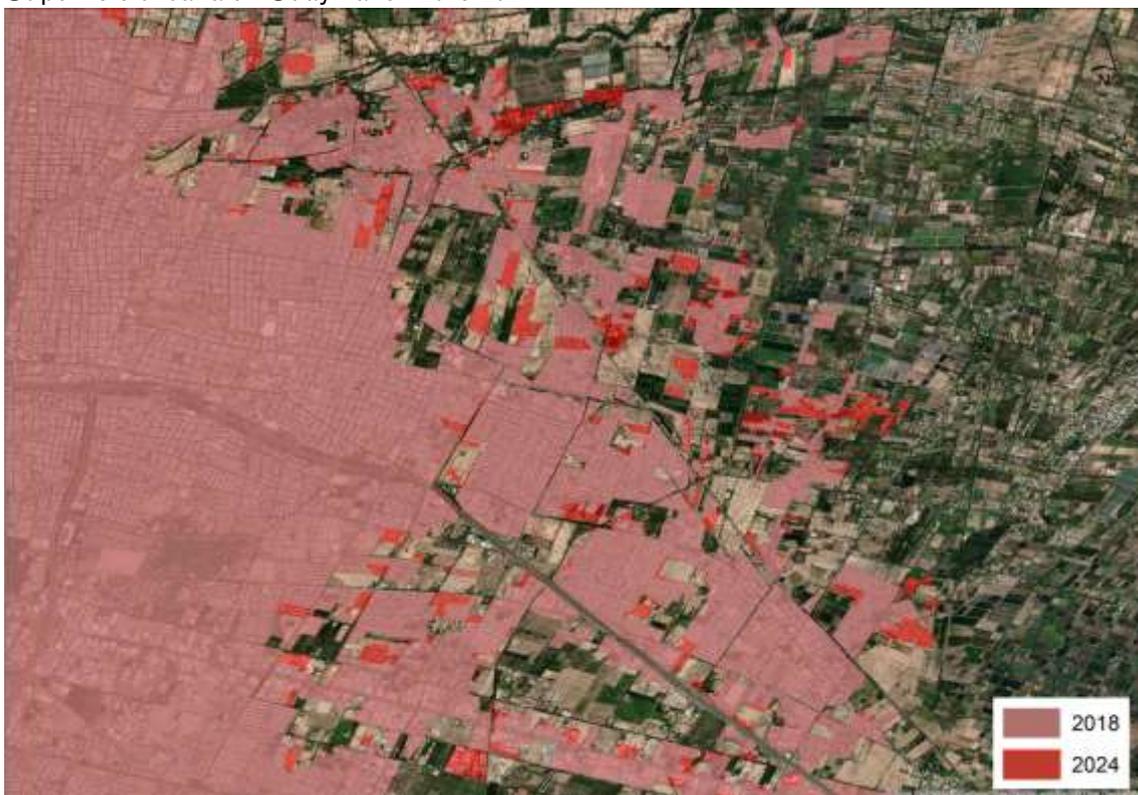
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa
Superficie urbana en Godoy Cruz 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa
Superficie urbana en Guaymallén 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa

Superficie urbana en Luján de Cuyo 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

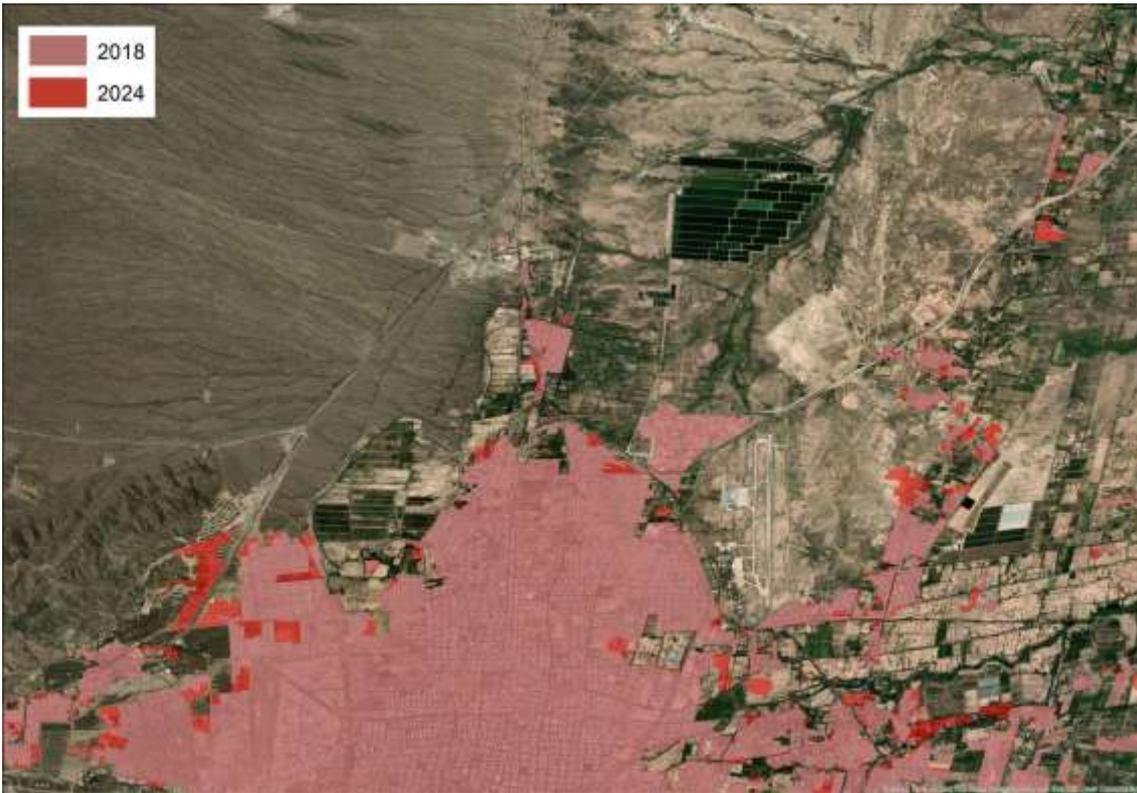
Mapa

Superficie urbana en Maipú 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa
Superficie urbana en Las Heras 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio