

The background of the entire page is a detailed, light gray line-art map of the urban area of Neuquén, showing a dense grid of streets and various urban blocks.

# **CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA AREA METROPOLITANA DE NEUQUEN**

# **RADIOGRAFIA DEL CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA DEL AREA METROPOLITANA DE NEUQUEN**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

- Se presentan los resultados del relevamiento de expansión urbana del Área Metropolitana de Neuquén (AMN) 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 AMN y para cada uno de las jurisdicciones que la componen.
- Este aglomerado ocupa una superficie urbanizada de 160 km<sup>2</sup> (16.000 hectáreas). Los datos del relevamiento dan cuenta de un incremento de 20,1 km<sup>2</sup> entre 2018 y 2024, es decir de un 14,4% en dicha superficie (2,4% anual). En términos comparativos, este incremento de la superficie del AMN equivale al área del Parque Barda Norte, o el equivalente una vez y media el barrio porteño de Puerto Madero, cada año.
- Los municipios con mayor expansión en esos años fueron Neuquén con 6 km<sup>2</sup>, luego Plottier (4,1 km<sup>2</sup>), Cipolletti (3,4 km<sup>2</sup>) y Centenario (3,2 km<sup>2</sup>). Allen, Cinco Saltos y Fernández Oro tuvieron aumentos de entre 0,7 y 1,4 km<sup>2</sup>.
- En términos relativos a la superficie que tenían en 2018, Fernández Oro aumentó 29,6%, Centenario 23,6%, Plottier 23,0%, Cinco Saltos 22,4%, Cipolletti 14,2%, Neuquén 9,1% y Allen 8,3%. Todos los municipios del AMN tuvieron incrementos a un ritmo mayor de 1,5% anual.
- En este período la población en la superficie urbanizada del AMN aumentó 11,6% (2,3% por año). Los municipios con mayor crecimiento de la población en términos relativos fueron Fernández Oro (26,7%) y Plottier (20,3%), con más de 20%, y en segundo lugar Centenario con 16,3% y Neuquén con 10,6%. Allen y Cipolletti crecieron su población en 7,3% y 9,0%.

- En comparación con el crecimiento de la población, el conjunto del AMN 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 3.786 en 2018 a 3.695 habitantes por km<sup>2</sup> en 2024. En Cinco Saltos, Centenario y Cipolletti, dado que la superficie urbanizada creció a mayor ritmo que la población, son los que más han perdido densidad (13%, 6% y 4,5%). Los municipios de Fernández Oro, Plottier y Allen tuvieron disminuciones comparativamente menores de su densidad (2,3%, 2,2% y 0,9%) en contextos de una gran expansión urbana, mientras que Neuquén capital aumentó levemente su densidad (1,4%).

## **PRESENTACIÓN**

Este informe exhibe los resultados del relevamiento de expansión urbana realizado por Tejido Urbano para el Área Metropolitana de Neuquén (AMN), 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 AMN.

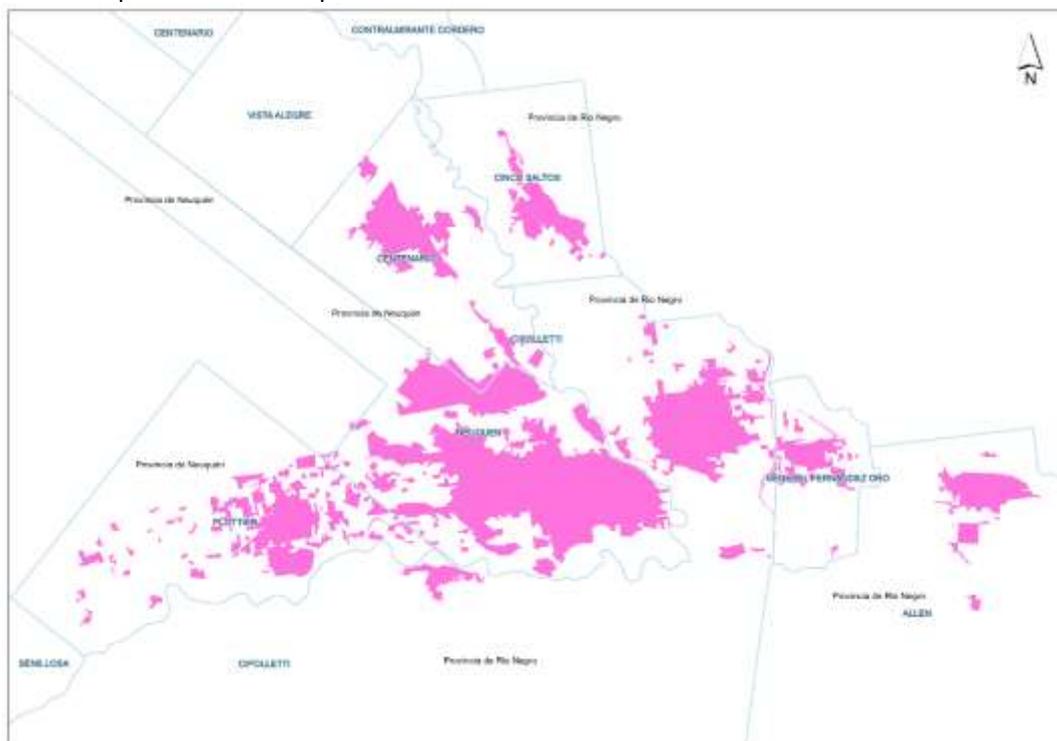
## METODOLOGÍA UTILIZADA

La identificación de las zonas urbanizadas de cada municipio del AMN 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 argentinas<sup>1</sup>.

El relevamiento detectó límites urbano-rurales configurando polígonos para los dos momentos considerados. Se trazaron 139 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.

Respecto al universo del relevamiento, en este relevamiento se considera al AMN como un único aglomerado, integrado por 6 municipios: Neuquén, Plottier, Centenario en la provincia del Neuquén, y Cipolletti, Cinco Saltos, y Fernández Oro y Allen en la provincia de Río Negro. Se identificaron también algunas superficies urbanizadas contiguas por fuera de los ejidos de estos municipios, que corresponden a terrenos bajo jurisdicción provincial.

Mapa  
Área Metropolitana de Neuquén.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

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

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.

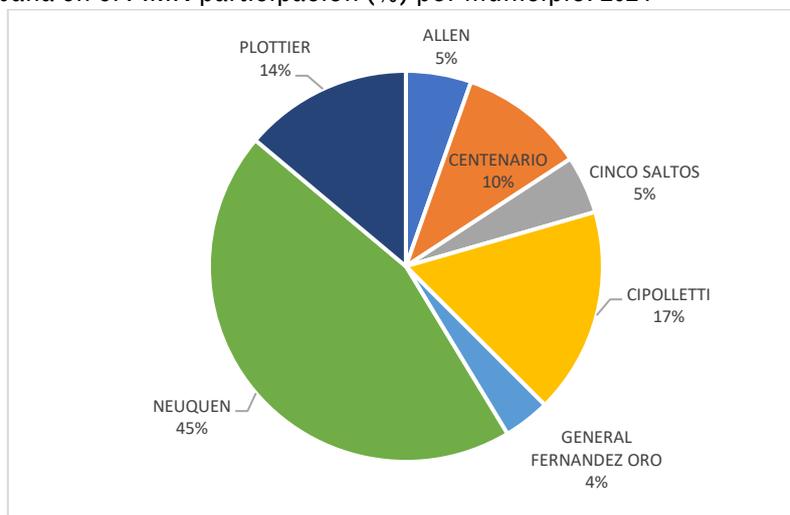
Contando con la población y superficie, se pudo estimar la **densidad** global. La detección de situaciones de aumento o disminución de la densidad, entonces, reflejan parámetros generales y globales para la totalidad de un aglomerado. Es posible que aún incrementando la densidad en términos globales, 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 160 km<sup>2</sup> (16.040 hectáreas) en 2024. El municipio de Neuquén (capital) con 71,7 km<sup>2</sup> concentra 45% de la superficie urbana del área, seguido por los municipios de Cipolletti (27,3 km<sup>2</sup>) y Plottier (22,1 km<sup>2</sup>), que suman 31. Los 3 municipios restantes (Allen, Cinco Saltos y Fernández Oro) tienen una superficie similar, entre 6 y 9 km<sup>2</sup> cada uno.

### Grafico

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

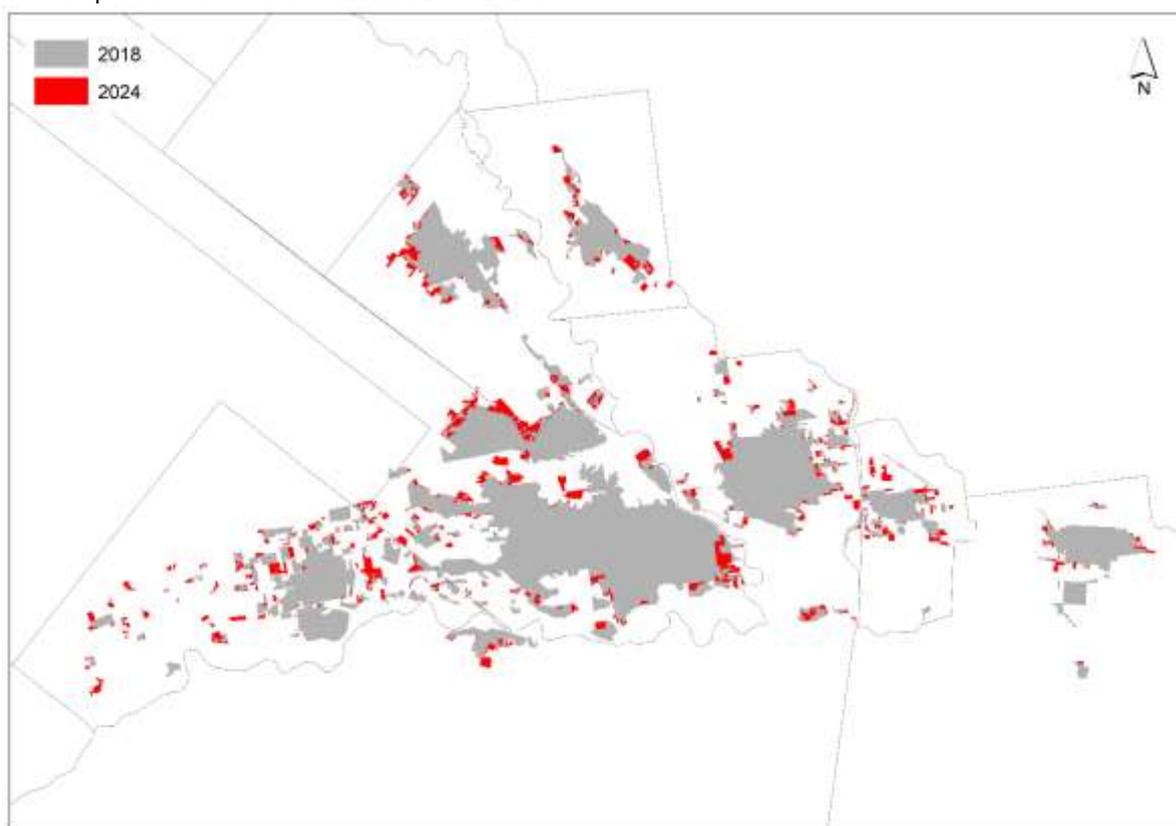


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

La comparación entre la superficie urbanizada en los relevamientos anteriores de 2018 y 2023 permitió cuantificar que se había pasado de 139,9 km<sup>2</sup> a 160,0 km<sup>2</sup>, es decir, 20,1 km<sup>2</sup> más, lo que representaba un incremento de 14,4% (2,4% anual). Esta variación implica en términos absolutos un ritmo sostenido de 335 hectáreas por año. El incremento de esta área metropolitana representa por sí sola el 13% de toda la expansión urbana del país.

Para poner estos valores en términos comparativos, el incremento anual de la superficie de la región es similar al de la superficie del Parque Barda Norte (300 Ha), dos veces el área del aeropuerto neuquino, o el equivalente una vez y media el barrio porteño de Puerto Madero.

Mapa  
Superficie urbana en el AMN 2018-2024.

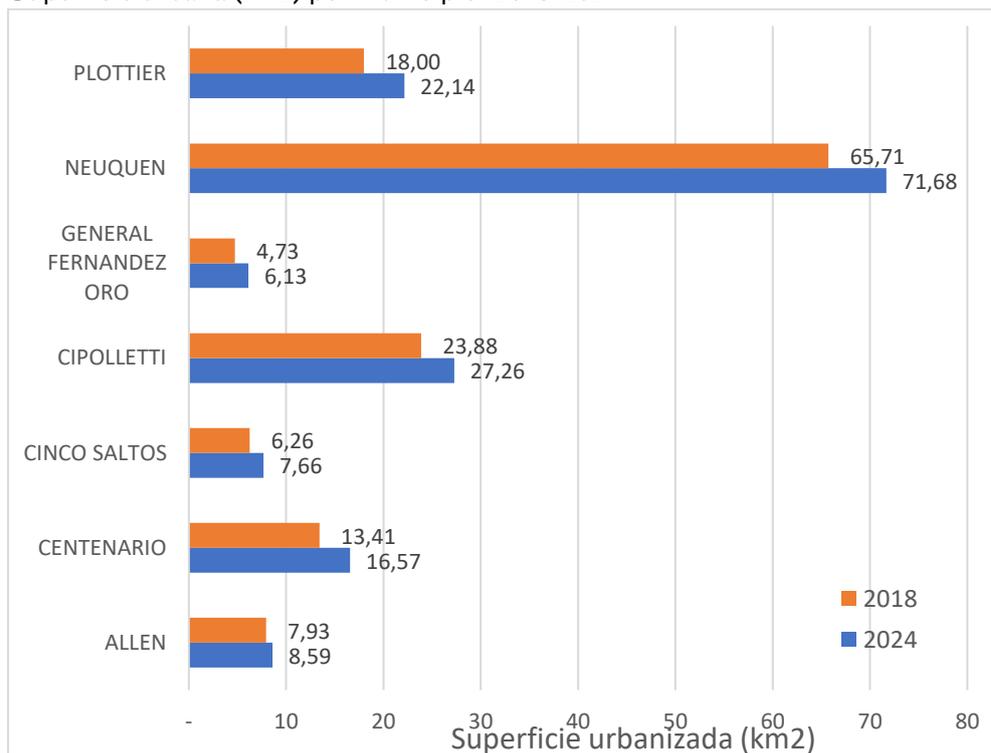


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Todos los municipios han registrado aumentos importantes en su superficie urbanizada en este período. El mayor incremento en términos absolutos se dio en Neuquén, que sumó 6 km<sup>2</sup> (600 hectáreas). Plottier, Cipolletti, y Centenario sumaron 4,1, 3,4 y 3,2 km<sup>2</sup> respectivamente. Los municipios mas chicos, Cinco Saltos, Fernández Oro y Allen, tuvieron aumentos entre 1,4 y 0,7 km<sup>2</sup>.

**Grafico**

**Superficie urbana (km<sup>2</sup>) por municipio. 2018-2024**

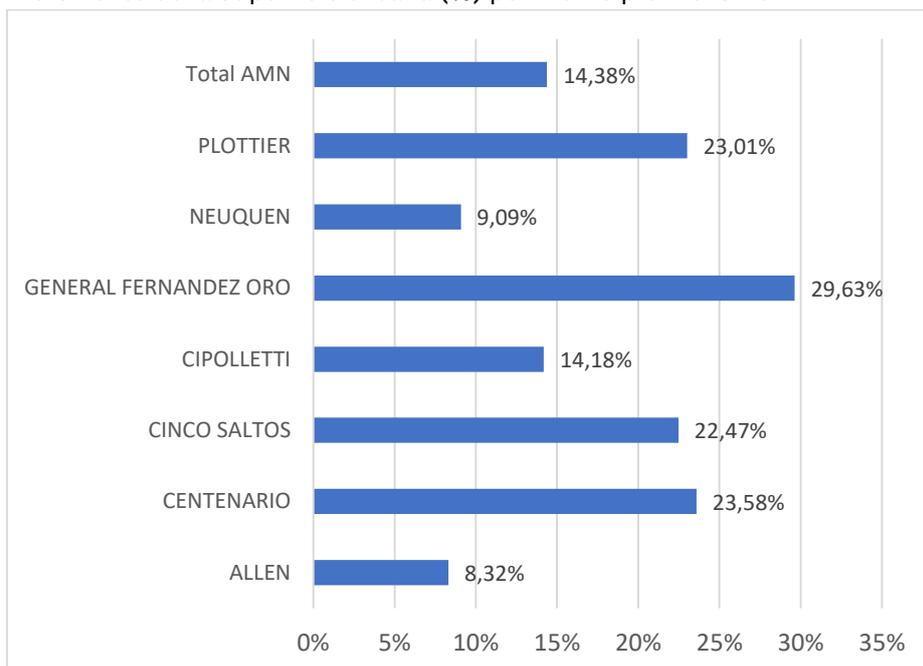


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

En relación a la superficie que se encontraba urbanizada en 2018, el incremento registrado en todo el AMN es de 14,4%, con todos los municipios teniendo altas tasas de crecimiento (Mas de 1,4 % anual). Fernández Oro aumentó 29,6%, Centenario 23,6%, Plottier 23,0%, Cinco Saltos 22,4%, Cipolletti 14,2%, Neuquén 9,1% y Allen 8,3%. Todos los municipios del AMN tuvieron incrementos a un ritmo mayor de 8% en esos años.

### Grafico

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

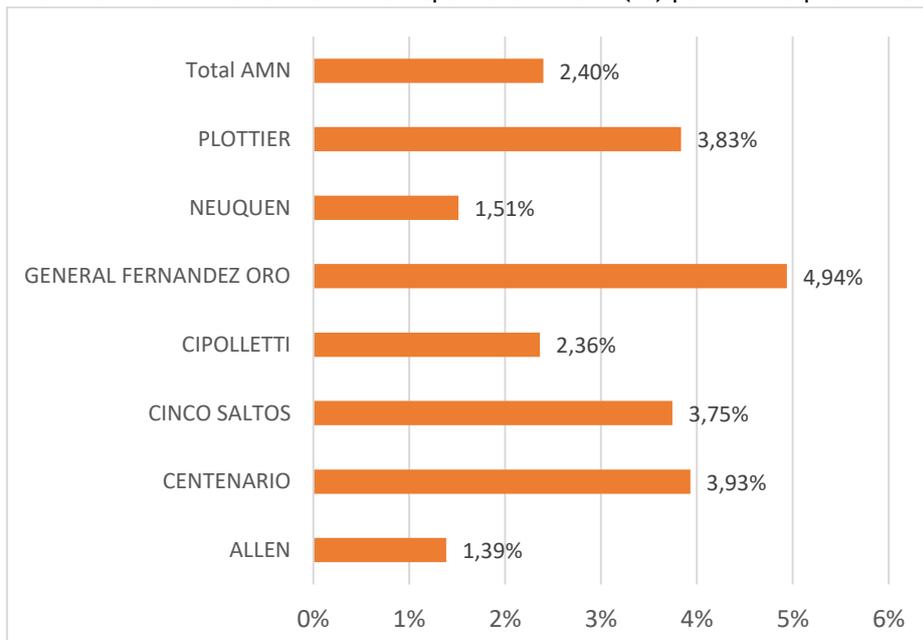


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

La tasa anual de crecimiento de la superficie urbana en todos los casos supera ampliamente la media de las ciudades argentinas (0,9%), aún en aquellos municipios grandes y con densidades medias en su población.

### Grafico

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



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

## VARIACIÓN DE POBLACIÓN

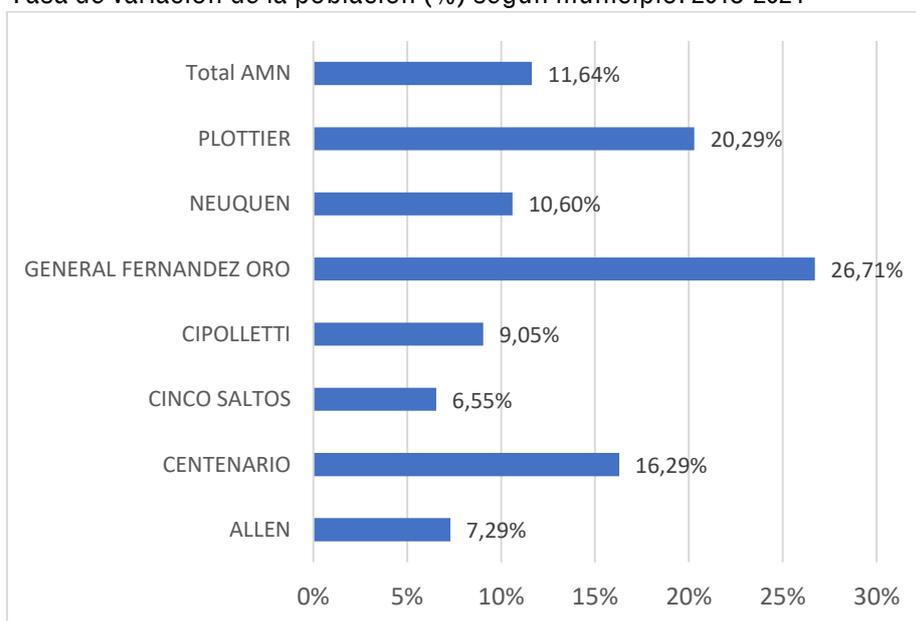
En este apartado se analiza la variación de la población de cada municipio contabilizando solo sus zonas urbanizadas, a los fines de contar con un indicador complementario a la cuantificación de la expansión urbana.

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 AMN. 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 AMN fue de 11,6% entre 2018 y 2024 (2,3% por año), sumando casi 62.000 habitantes. Los municipios con mayor crecimiento en términos relativos fueron Fernández Oro y Plottier, con unas tasas de 26,7% y 20,3% (6,9 y 4,6% anual). Centenario también tuvo un crecimiento importante, de 16,3% entre esos años (3,5% anual), mientras que Neuquén creció 10,6%, Cippolletti 9,0%, Allen 7,3% y Cinco Saltos 6,5%.

### Gráfico

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



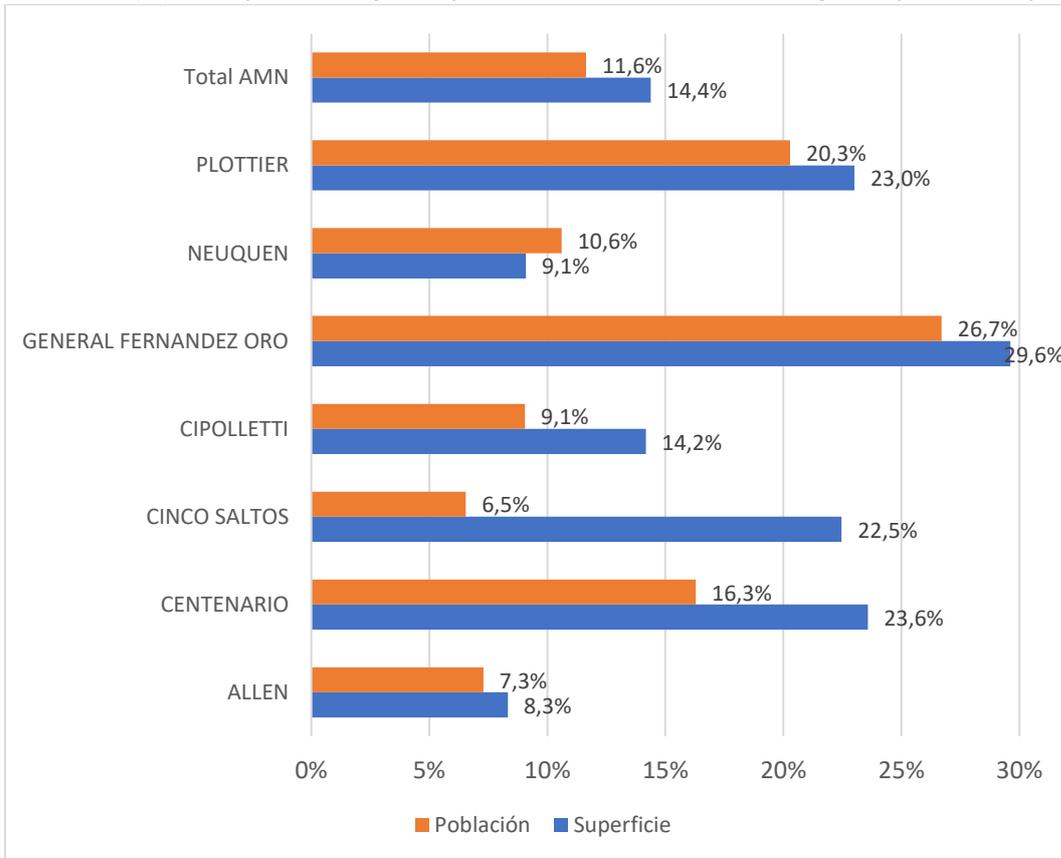
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022.

## 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.

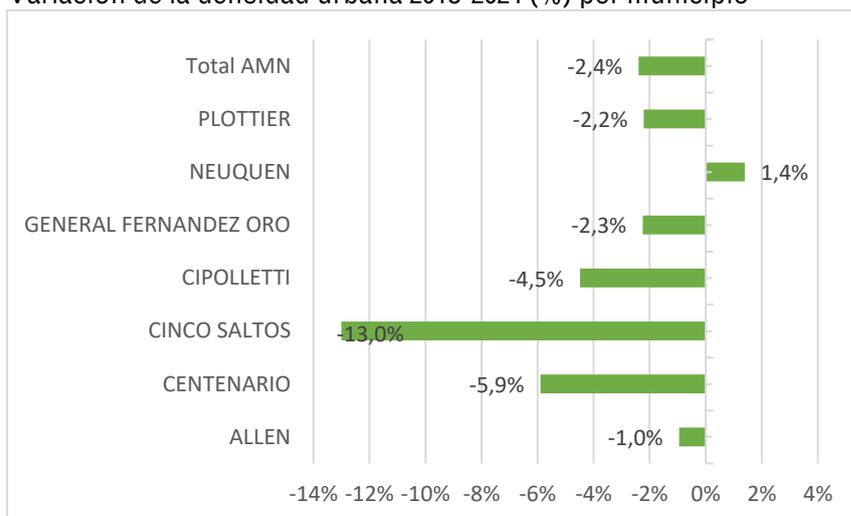


Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022.

A partir de esta estimación, resulta que la densidad urbana del conjunto era de 3.786 hab/km<sup>2</sup> en 2018, y de 3.695 hab/km<sup>2</sup> en 2024, esto significa una disminución de 2,4% en su densidad total.

Cinco Saltos, Centenario y Cipolletti tuvieron disminuciones importantes en su densidad, mientras que Fernández Oro, Plottier y Allen lo hicieron levemente en términos comparativos. En contraposición, en Neuquén la densidad aumentó 1,4%. En el mismo período el conjunto de ciudades del país, aumentó su densidad 1,6%.

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

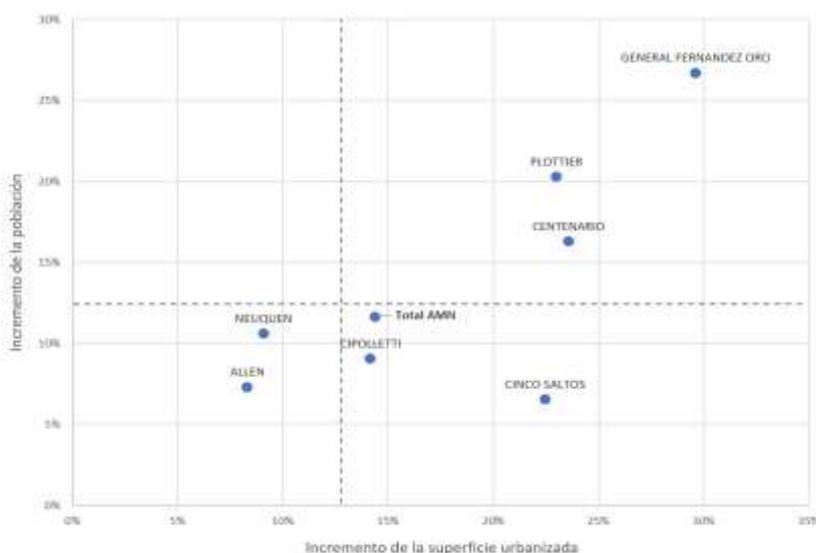


Fuente: En base a relevamiento propio y a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022

En el gráfico siguiente se pueden apreciar las diferentes situaciones que presentan los municipios del AMN respecto a su dinámica demográfica y de urbanización del territorio. Los dos extremos, Neuquén y Allen, tuvieron incrementos comparativamente menores en ambos aspectos, y entre ellos, Allen se mantuvo sumamente estable, mientras que el municipio de la capital neuquina tuvo mayor incremento de población que de superficie.

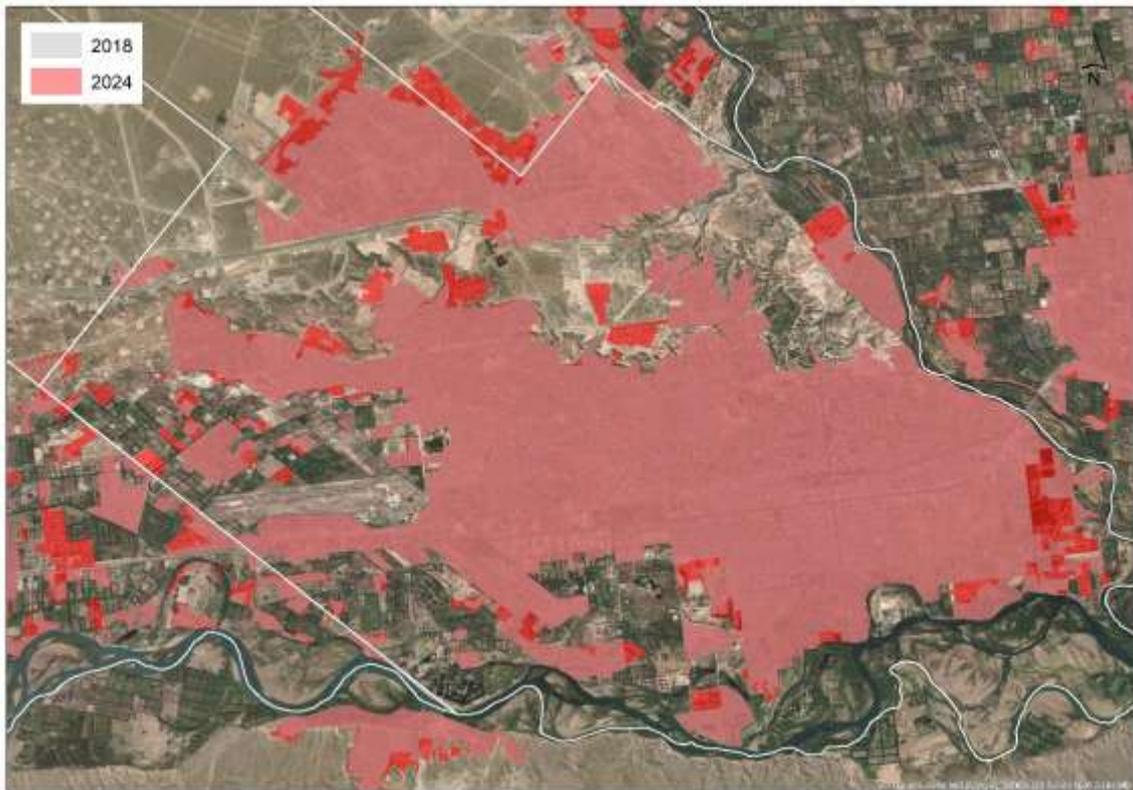
Por el contrario, Fernández Oro tuvo una alta expansión urbana junto con una alta tasa de crecimiento demográfico, pero que resultó en una pérdida global de su densidad.

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



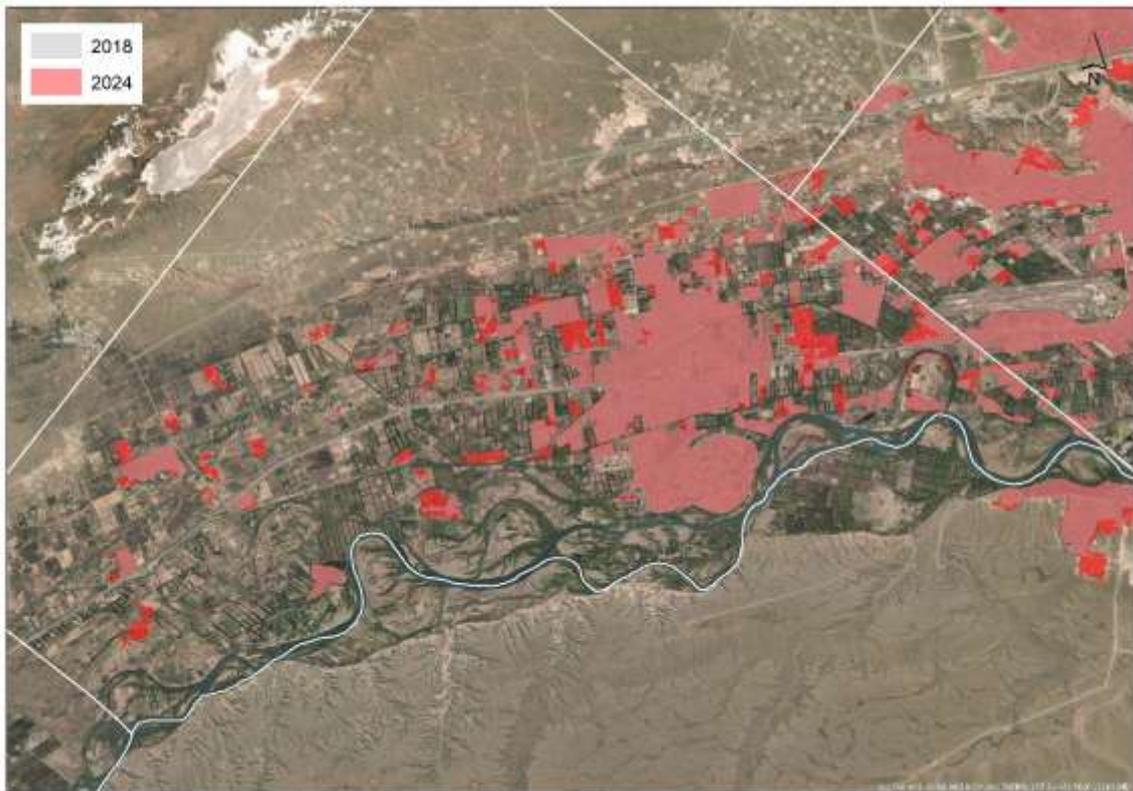
Fuente: En base a relevamiento propio y a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022.

Mapa  
Superficie urbana en el municipio de Neuquén 2018-2024.



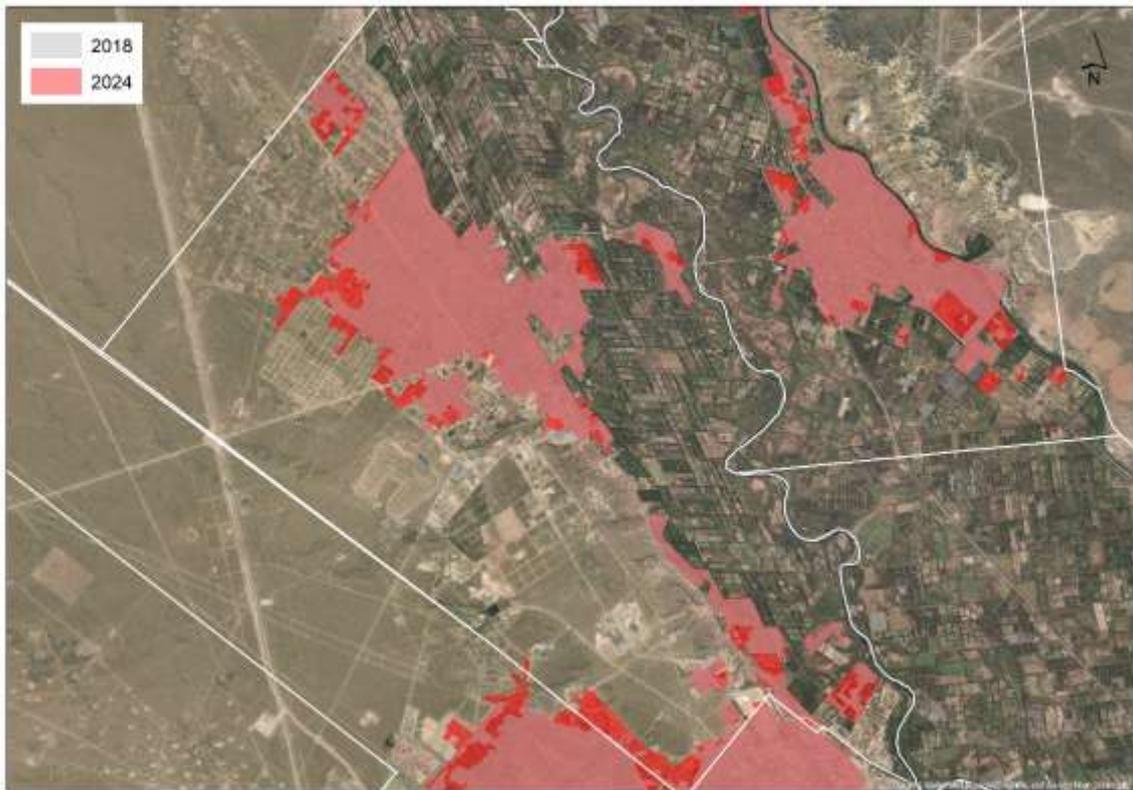
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa  
Superficie urbana en Plottier 2018-2024.



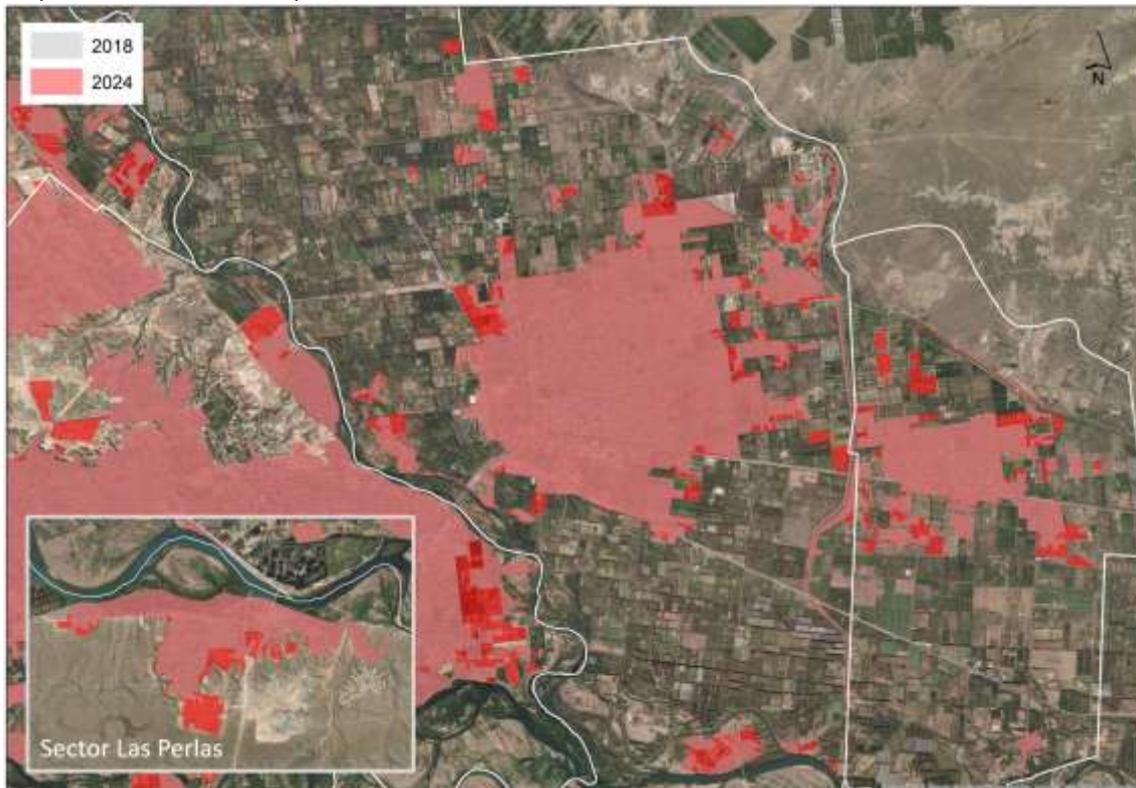
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa  
Superficie urbana en Centenario 2018-2024.



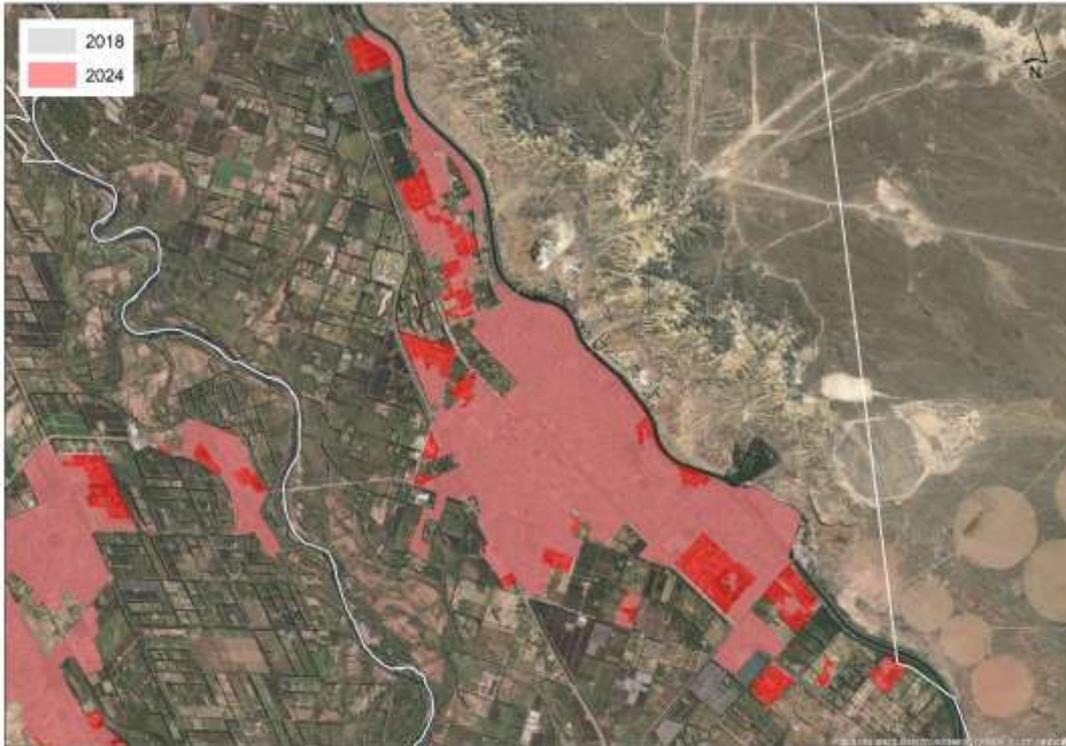
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa  
Superficie urbana en Cipolletti 2018-2024.



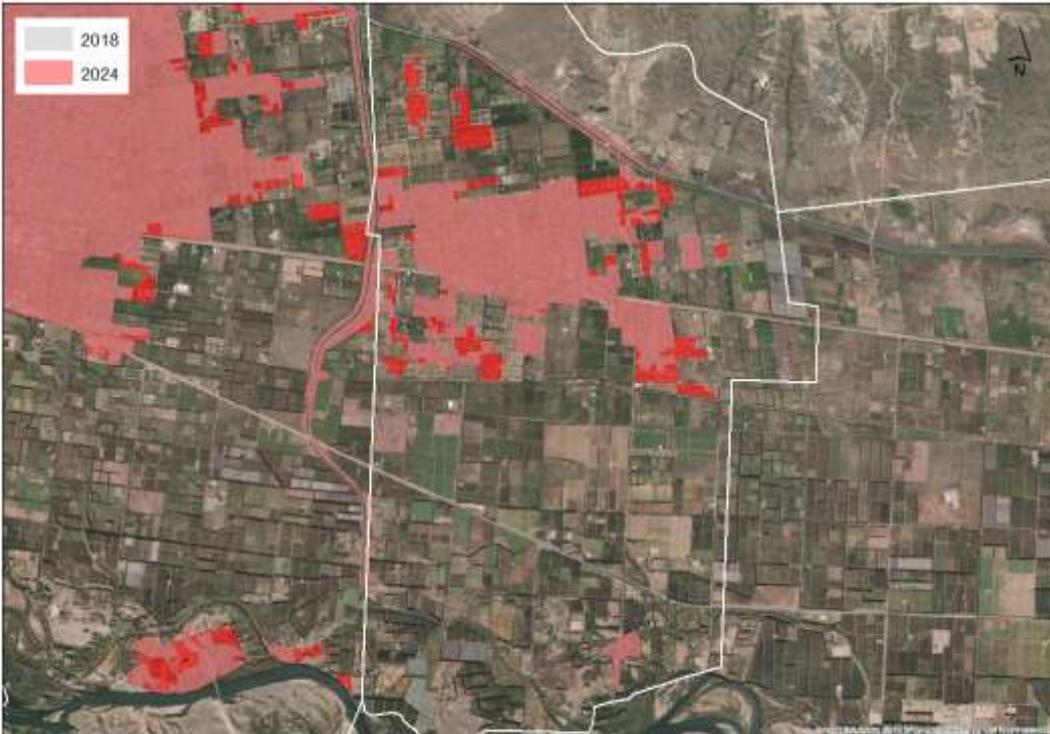
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa  
Superficie urbana en Cinco Saltos 2018-2024.



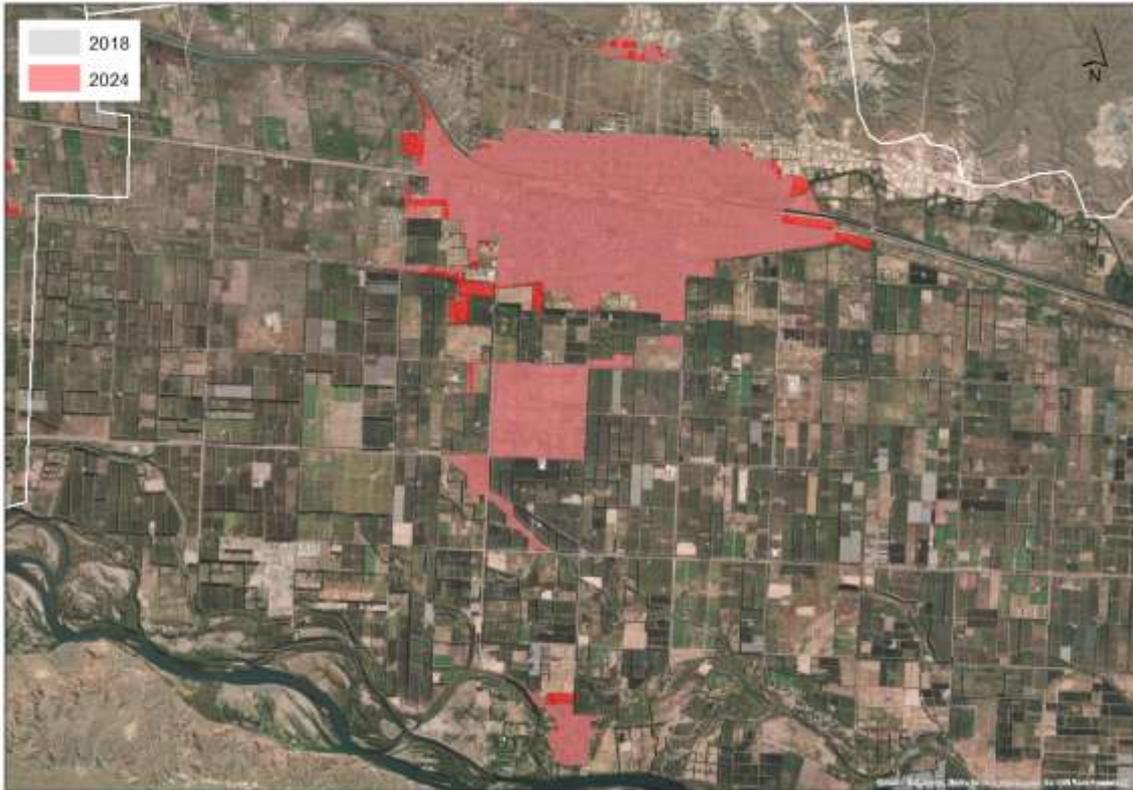
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa  
Superficie urbana en Fernández Oro 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa  
Superficie urbana en Allen 2018-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio