



INFORME DE CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA



Tejido
Urbano

INFORME DE CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA

Principales ciudades argentinas

Agosto 2026

RESUMEN EJECUTIVO

- Este informe presenta los resultados del tercer relevamiento de expansión urbana realizado por Tejido Urbano para cuantificar la expansión de las principales ciudades argentinas en los últimos 7 años. Para ello se aplicó una metodología de identificación de límite urbano basado en los usos del suelo aparentes a partir de la interpretación de imágenes satelitales provistas por Google Earth para los años 2018, 2023, 2024 y 2025.
- Los 34 aglomerados urbanos seleccionados tienen una población estimada para 2025 de 33 millones de habitantes. El relevamiento realizado permitió identificar que ocupan una superficie urbanizada de 6.185 km² (618.459 hectáreas).
- La comparación entre la superficie urbanizada en el último año (2024-2025) arroja que en conjunto, se pasó de 6.130 km² a 6.185 km², lo que implica un incremento de 54,6 km². Para tomar de referencia, esta superficie adicional es comparable a la de los aglomerados de Bariloche o Formosa. Esta expansión representa un 1% anual.
- La expansión en el último año (2024-2025) fue especialmente elevada en Ushuaia (4,2%), en segundo lugar, en Rio Gallegos y Viedma, con incrementos superiores a 2%. Otros aglomerados que tuvieron expansiones relevantes fueron San Luis, Puerto Madryn, San Nicolás y Salta (Mas de 1,3%). Las menores expansiones en términos relativos se dieron en este año en Paraná, Tucumán, Mar del Plata, Rio Grande, Santiago del Estero y Santa Fe (tasas inferiores a 0,2%).

- En la comparación de los últimos 7 años (2018-2025) se advierte que se sumaron 374 km² (6,4%). Para tomar de referencia, dicha superficie es similar a la de los aglomerados de Mendoza y de Neuquén juntos (393 km²).
- Los aglomerados con mayor expansión urbana en los 7 años de relevamiento, fueron Viedma, Neuquén, Salta, Puerto Madryn, Santiago del Estero, La Rioja, Rio Grande, Rio Gallegos, Formosa y Resistencia. Mientras que, tomando solo el último año, los aglomerados con mayor expansión fueron Ushuaia, Rio Gallegos, Viedma, y San Luis.
- Las expansiones más bajas en términos relativos en los 7 años se registraron en Santa Fe, Mar del Plata, la RMBA y Comodoro Rivadavia. Considerando solo el último año, los que menos aumentaron fueron Paraná, Tucumán, Mar del Plata, Rio Grande, Santiago del Estero y Santa Fe.
- En comparación con el crecimiento de la población, si bien el conjunto indica un leve aumento de la densidad, en 24 aglomerados vieron aumentada su densidad, mientras que en 10 se advirtió una disminución. Viedma, Resistencia, Salta, y La Rioja, y en menor medida Formosa, Santiago del Estero y Rawson, perdieron densidad.
- Entre los aglomerados que han aumentado su densidad, se destacan Ushuaia y Rio Grande, asociados a fuertes dinámicas demográficas, y en menor medida en los aglomerados de San Luis, Bariloche, Córdoba, Santa Rosa y Comodoro Rivadavia.

PRESENTACIÓN

Este informe elaborado por Tejido Urbano presenta los primeros resultados del relevamiento de expansión urbana realizado por Tejido Urbano para cuantificar la expansión de las principales ciudades argentinas en los últimos 7 años.

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.

En este relevamiento tuvo por objetivo detectar identificar, precisar, localizar y cuantificar el crecimiento por expansión urbana, cuantificable en la superficie urbanizada de cada aglomerado. La metodología elegida fue diseñada para poder continuar con relevamientos posteriores de manera sencilla, así como permitir realizar relevamientos de momentos anteriores a 2018. Es en este sentido, que se presenta un informe de resultados generales que representa una dinámica de trabajo establecida.

Para visualizar en detalle, se encuentra disponible la información de las manchas urbanas para todos los años en los [mapas interactivos de la web de Tejido Urbano](#), dentro del mapa temático de [Crecimiento urbano](#).

METODOLOGÍA UTILIZADA

La identificación de las zonas urbanizadas de cada aglomerado se realizó trazando los límites respecto a zonas no urbanas, en base a la interpretación de imágenes satelitales de 2018, 2023, 2024 y 2025 de disposición libre en Google Earth, de acuerdo a la metodología empleada para el análisis de mancha urbana realizado el año pasado para las principales ciudades argentinas¹

El relevamiento detectó límites urbano-rurales configurando polígonos para los dos momentos considerados. Se trazaron más de 1800 polígonos y se identificaron nombres de localidades o barrios para control interno. Posteriormente se calculó la superficie de cada uno de ellos, y los totales por cada aglomerado para su comparación entre 2024 y 2025, y entre 2018 y 2025.

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 2023, 2024 y 2025 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 ambos años.

Contando con la población y superficie para 2018 y 2025, se pudo estimar la **densidad** global de cada aglomerado. Si bien este indicador representa una estimación para la totalidad de los aglomerados, permitiendo la comparación entre ciudades, y la variación en el plazo de análisis.

¹ <https://tejidourbano.net/actualidad-informes/crecimiento-de-la-mancha-urbana-en-principales-ciudades-argentinas-2018-2023/>

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.

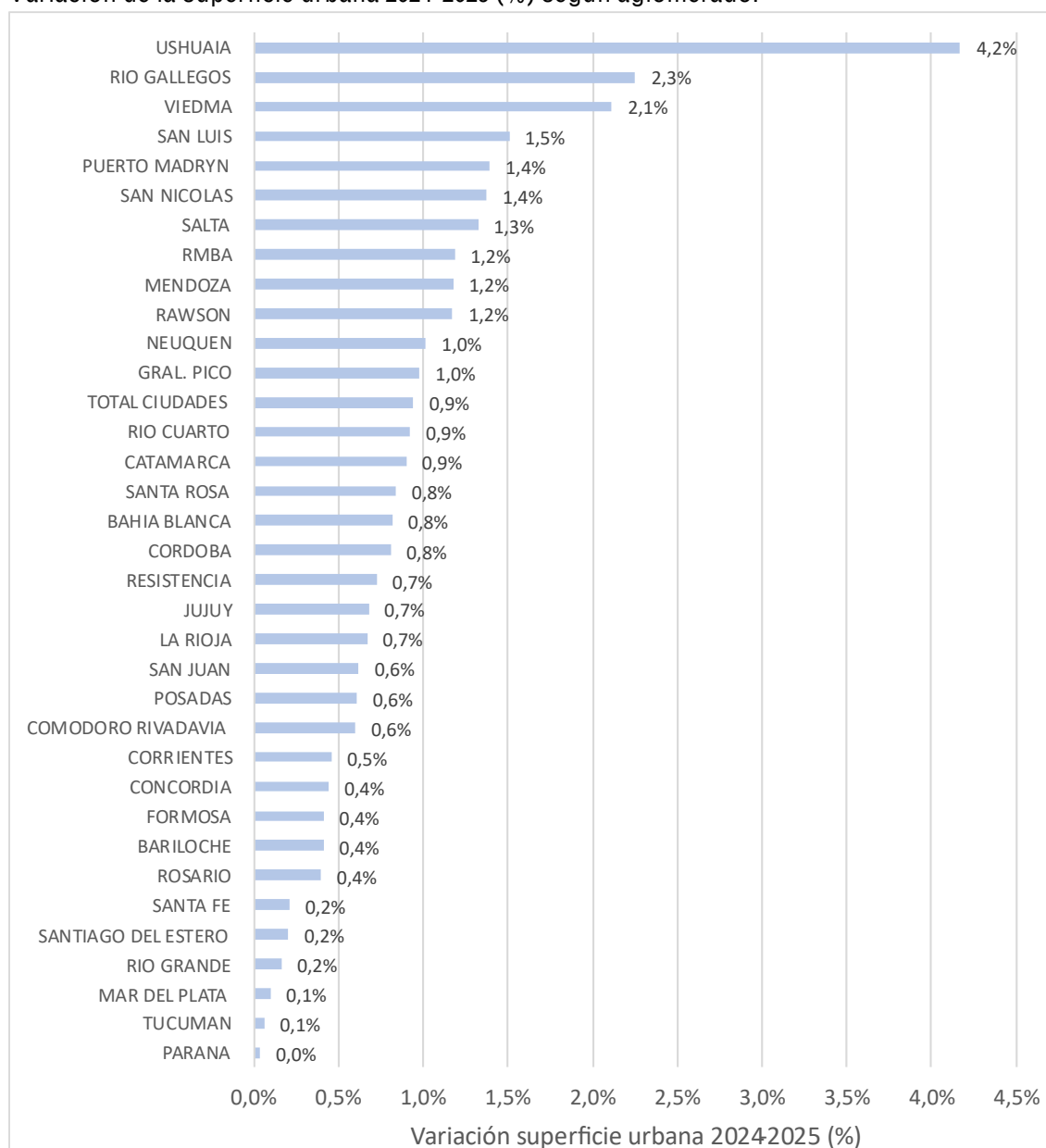
SUPERFICIE RELEVADA

El relevamiento realizado permitió identificar que estos 34 aglomerados ocupan una superficie urbanizada de 6.185 km² (618.459 hectáreas) en 2025. En la comparación del último año (2024-2025) se advierte una continuidad de este ritmo de expansión y un leve incremento. En un año se adicionaron 54,6 km² de superficie urbana, resultando una tasa de crecimiento de 0,94%.

La expansión en el **último año (2024-2025)** fue especialmente elevada en Ushuaia (4,2%), en segundo lugar, en Rio Gallegos y Viedma, con incrementos superiores a 2%. Otros aglomerados que tuvieron expansiones relevantes fueron San Luis, Puerto Madryn, San Nicolás y Salta (Mas de 1,3%). Las menores expansiones en términos relativos se dieron en este año en Paraná, Tucumán, Mar del Plata, Rio Grande, Santiago del Estero y Santa Fe (tasas inferiores a 0,2%).

Gráfico

Variación de la superficie urbana 2024-2025 (%) según aglomerado.



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

De acuerdo a este último relevamiento, se pudo realizar el análisis de la expansión **desde 2018 hasta 2025**, completando un período de 7 años. La comparación entre la superficie urbanizada en 2018 y 2025 arroja que, en conjunto, se pasó de 5.811 km² a 6.185 km², un 6,4% (0,92% anual). Esta variación implica en términos absolutos un incremento de 374 km² (37.380 Ha), a un ritmo de 5.300 hectáreas por año.

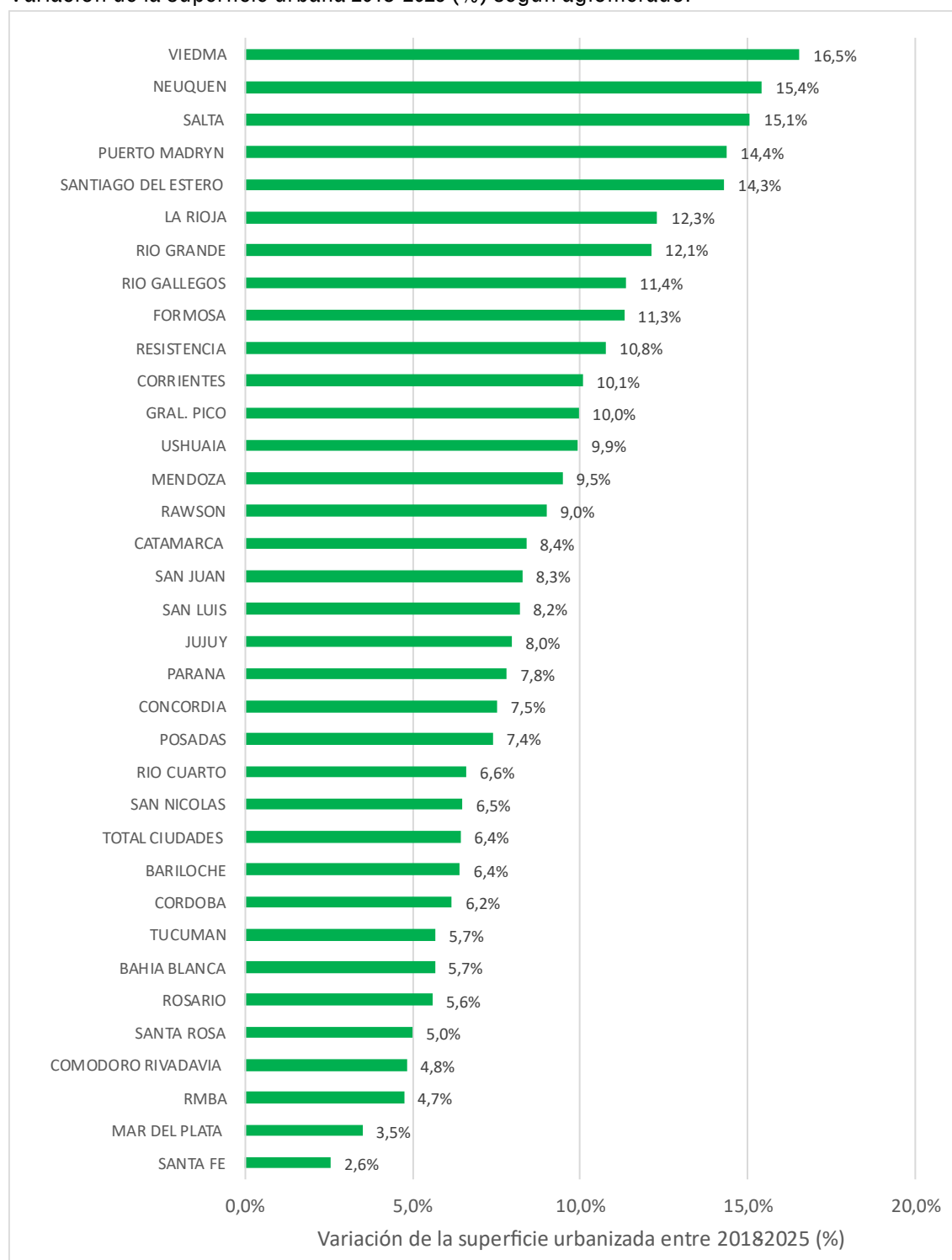
Continuando con la tendencia que se había observado con los relevamientos anteriores, en este período la RMBA tuvo una expansión menor al resto, con un incremento de 4,7% (0,7% anual). El conjunto del resto de los aglomerados, por el contrario, totalizaron un incremento de 8,1% en el período, con una tasa anual que supera el dígito (1,1% por año).

Los aglomerados con mayor expansión entre 2018 y 2025 fueron Viedma (16,5%), Neuquén (15,4%), Salta (15,1%), Puerto Madryn (14,4%) y Santiago del Estero (14,3%), La Rioja (12,3%), Rio Grande (12,1%), Rio Gallegos (11,4%), Formosa (11,3%) y Resistencia (10,8%). En un segundo grupo se destacan las expansiones de Corrientes (10,1%), y Gral. Pico (10%).

Los aglomerados que menos crecieron fueron Santa Fe (2,6%), Mar del Plata (3,5%), Comodoro Rivadavia (4,8%), la RMBA (4,7%), y Santa Rosa (5,0%). Luego siguen Rosario (5,6%), Bahía Blanca (5,7%), Tucumán (5,7%), Córdoba (6,2%), Bariloche (6,4%), San Nicolás (6,5%), y Rio Cuarto (6,6%). Como se puede advertir, en este grupo se encuentran aglomerados de gran tamaño, exceptuando el caso de Mendoza, que tuvo una expansión (9,5%) superior a la media de los aglomerados.

Gráfico

Variación de la superficie urbana 2018-2025 (%) según aglomerado.

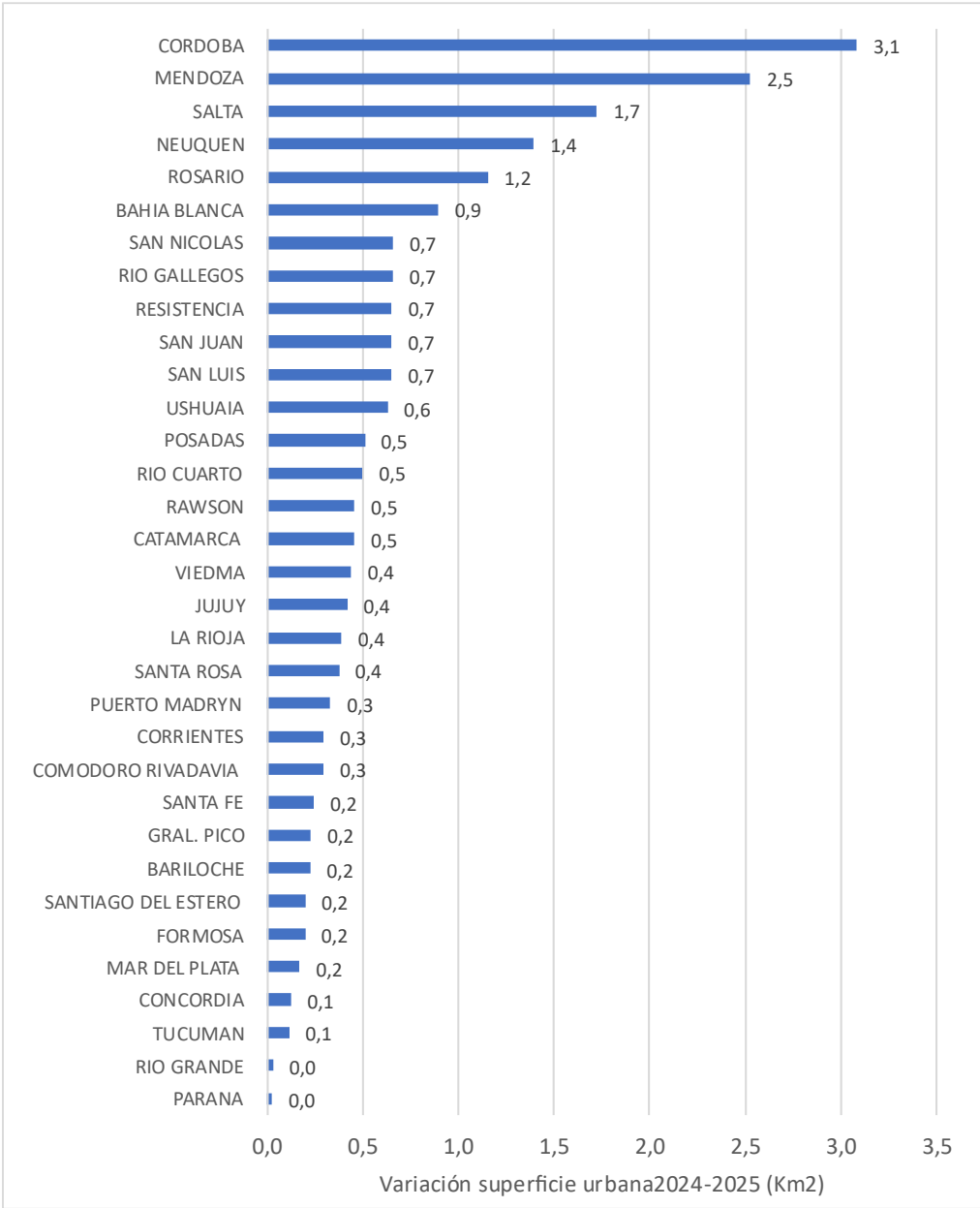


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

La Región Metropolitana de Buenos Aires, en el último año sumó 34 km² a su superficie urbanizada, lo que representa un 1,2% de incremento anual. A partir de ello, este aglomerado tiene un total de 2994 km², con una densidad global de 56,7 habitantes por hectárea.

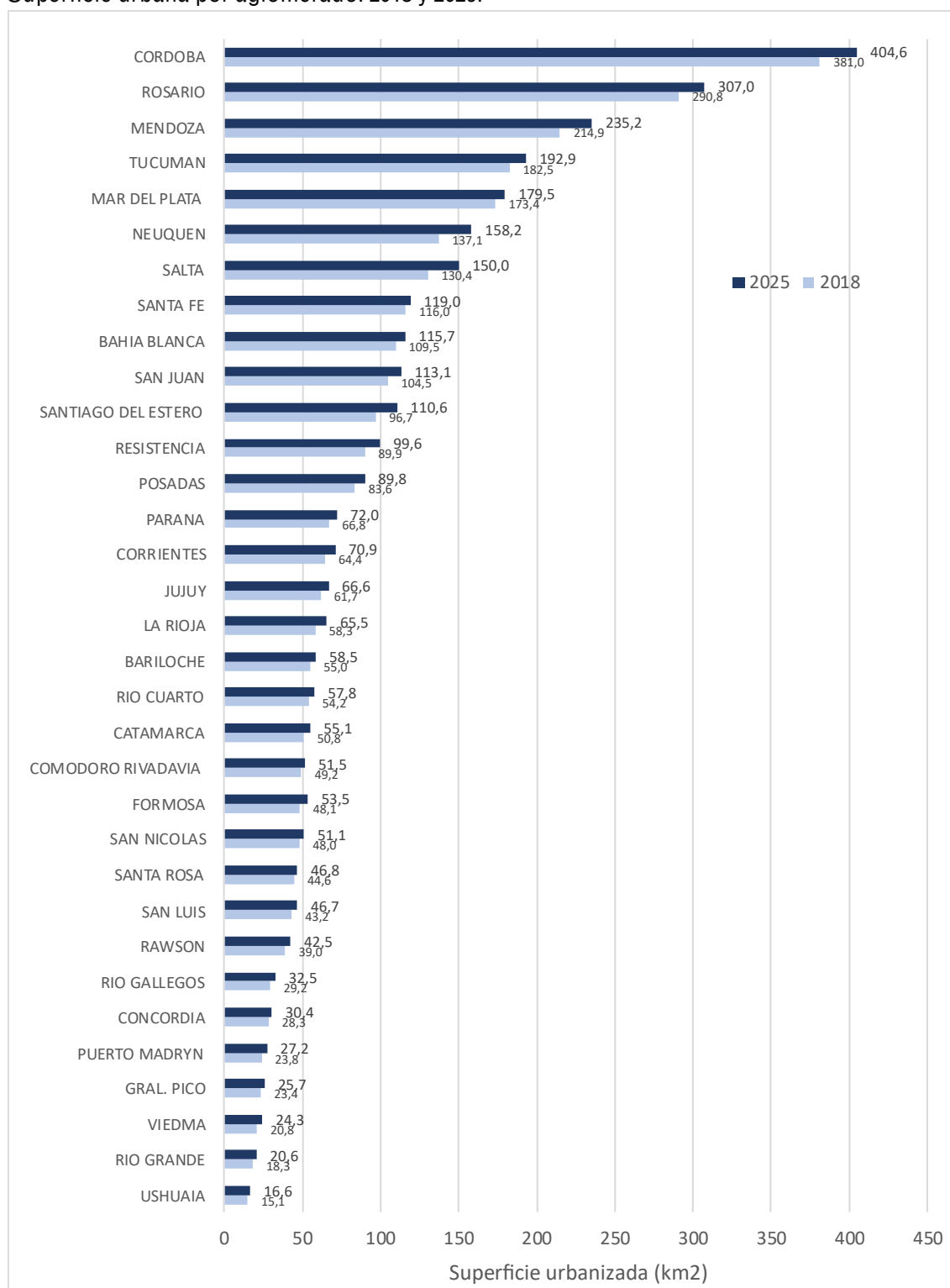
Entre el resto de los aglomerados, tal como se presenta en el gráfico siguiente, los que sumaron la mayor superficie en términos absolutos en el último año fueron Córdoba (3,1 km²), Mendoza (2,5 km²), Salta (1,7 km²), Neuquén (1,4 km²) y Rosario (1,2 km²). Por su parte, los aglomerados que mostraron la más baja expansión urbana en este año en términos absolutos fueron Paraná, Río Grande, Tucumán, y Concordia, que en conjunto adicionaron 0,3 km².

Gráfico
Variación de la superficie urbana (km²) 2024-2025 según aglomerado.



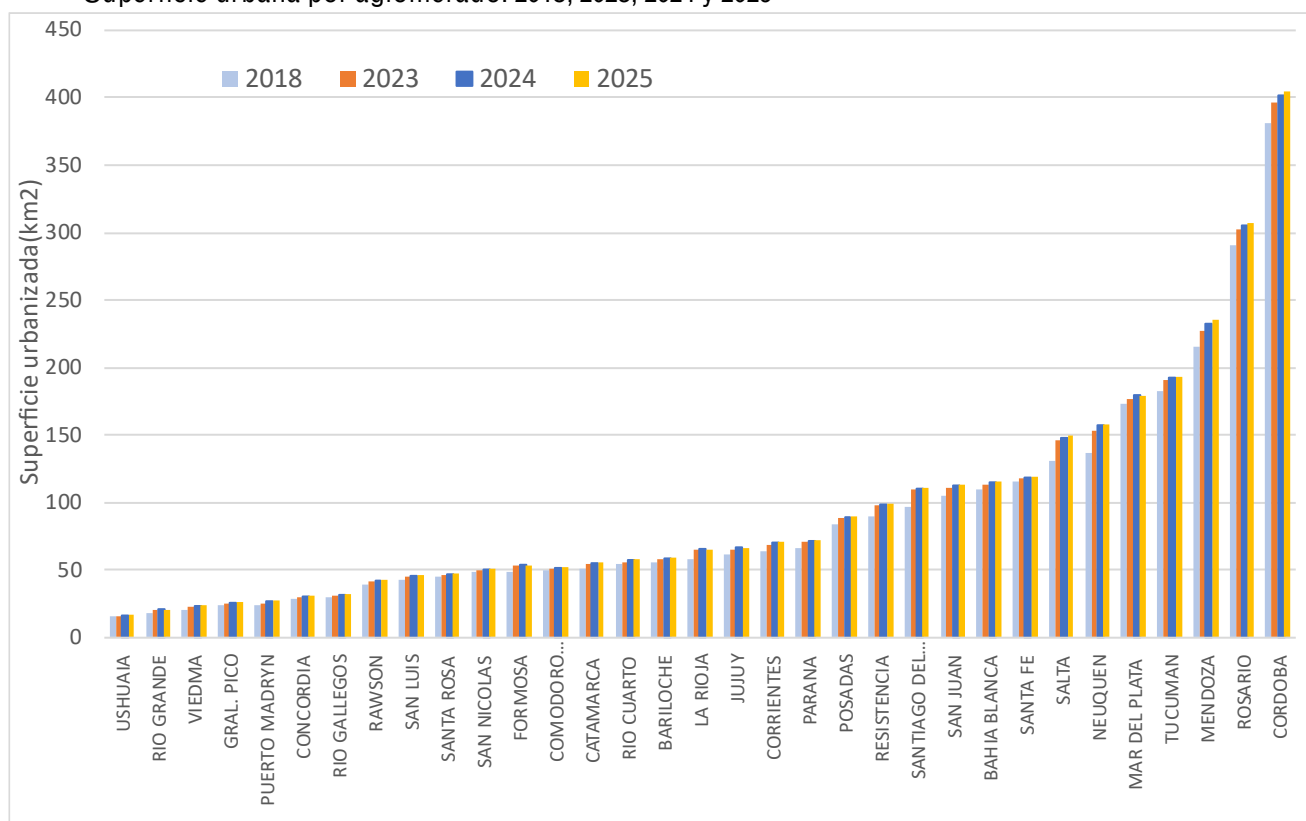
Fuente: En base a relevamiento propio

Grafico.
Superficie urbana por aglomerado. 2018 y 2025.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Grafico.
Superficie urbana por aglomerado. 2018, 2023, 2024 y 2025



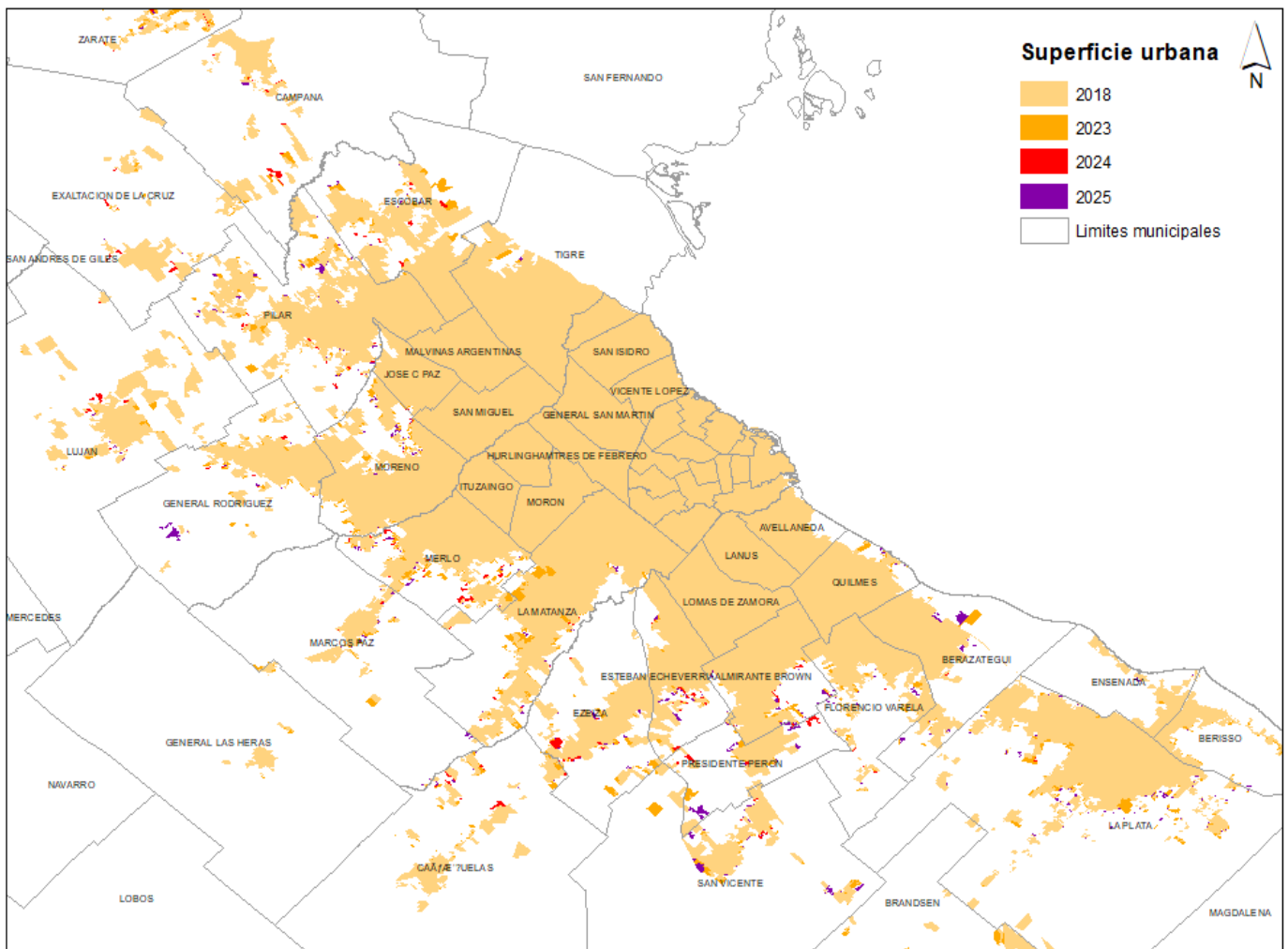
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

A continuación, se presentan los mapas con la mancha urbana de cada aglomerado para los años relevados.

La RMBA pasó de 2.858 a 2.994 km², lo que implica una extensión de 4,7% (0,7% anual), sumando 135 km² (Esta diferencia de superficie equivale al tamaño de los aglomerados de Salta o Neuquén)²

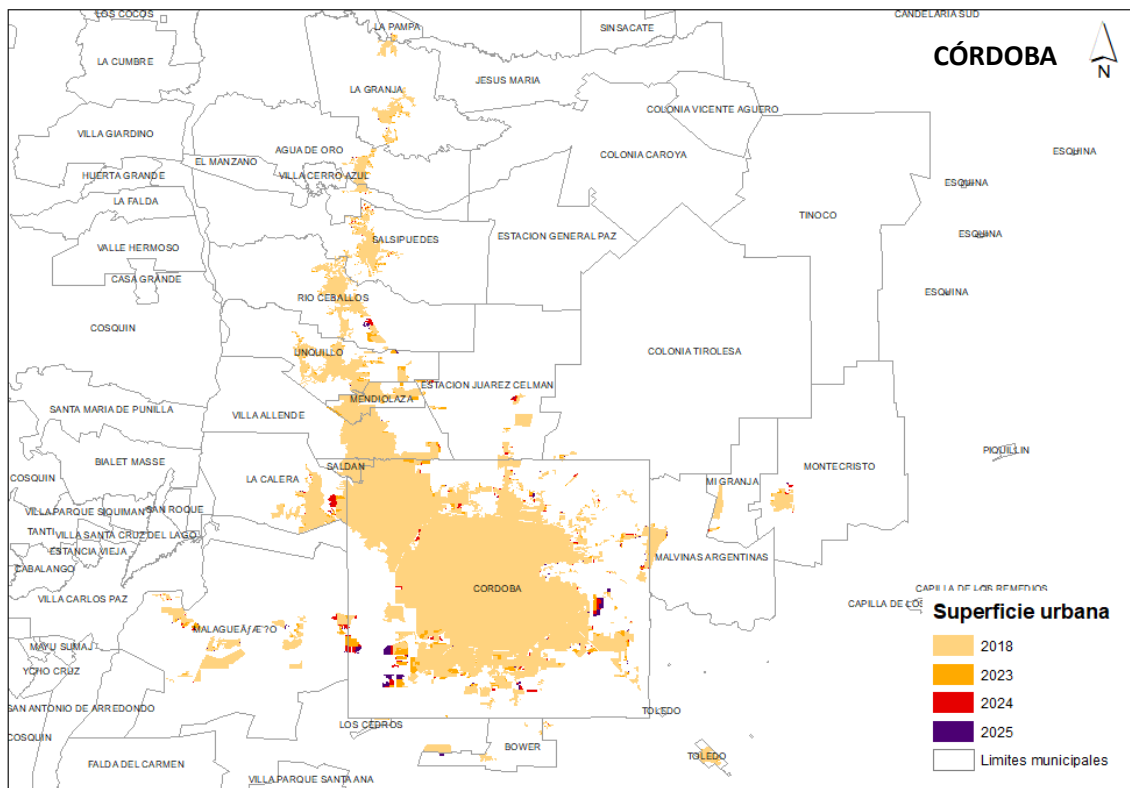
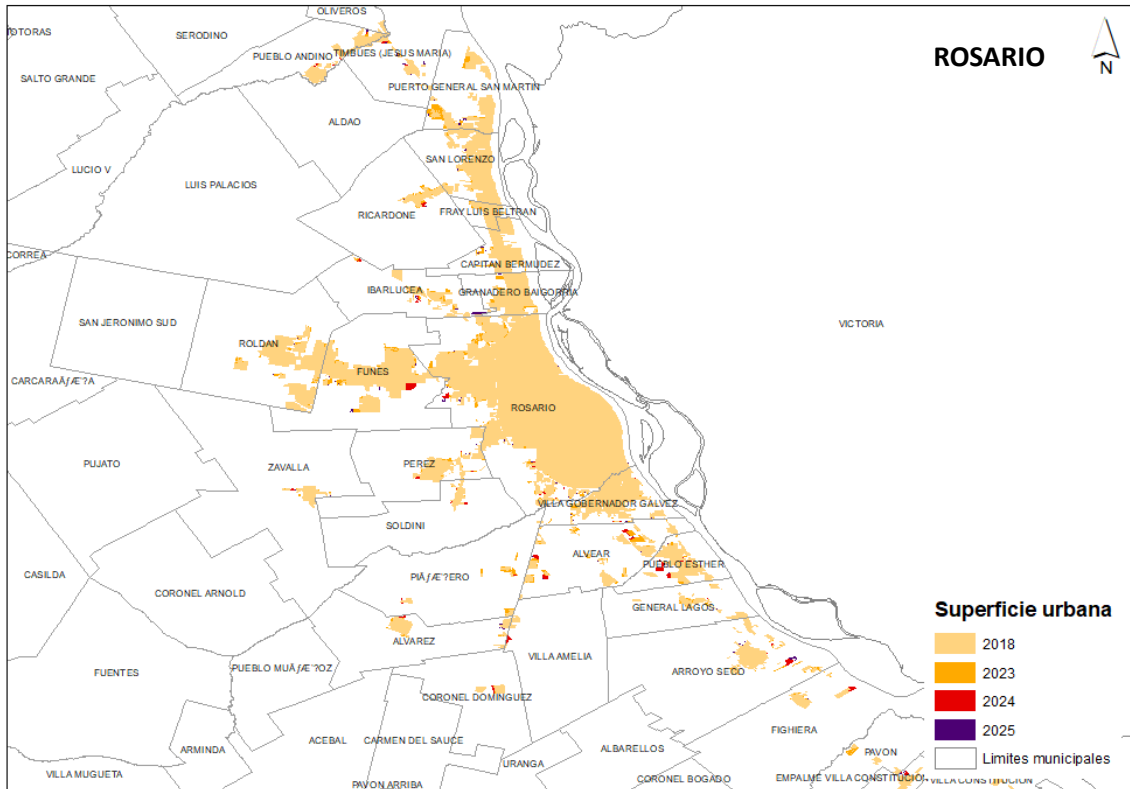
² Se encuentra disponible el estudio detallado de la expansión de la Región Metropolitana de Buenos Aires 2018-2024 en la web de Tejido Urbano

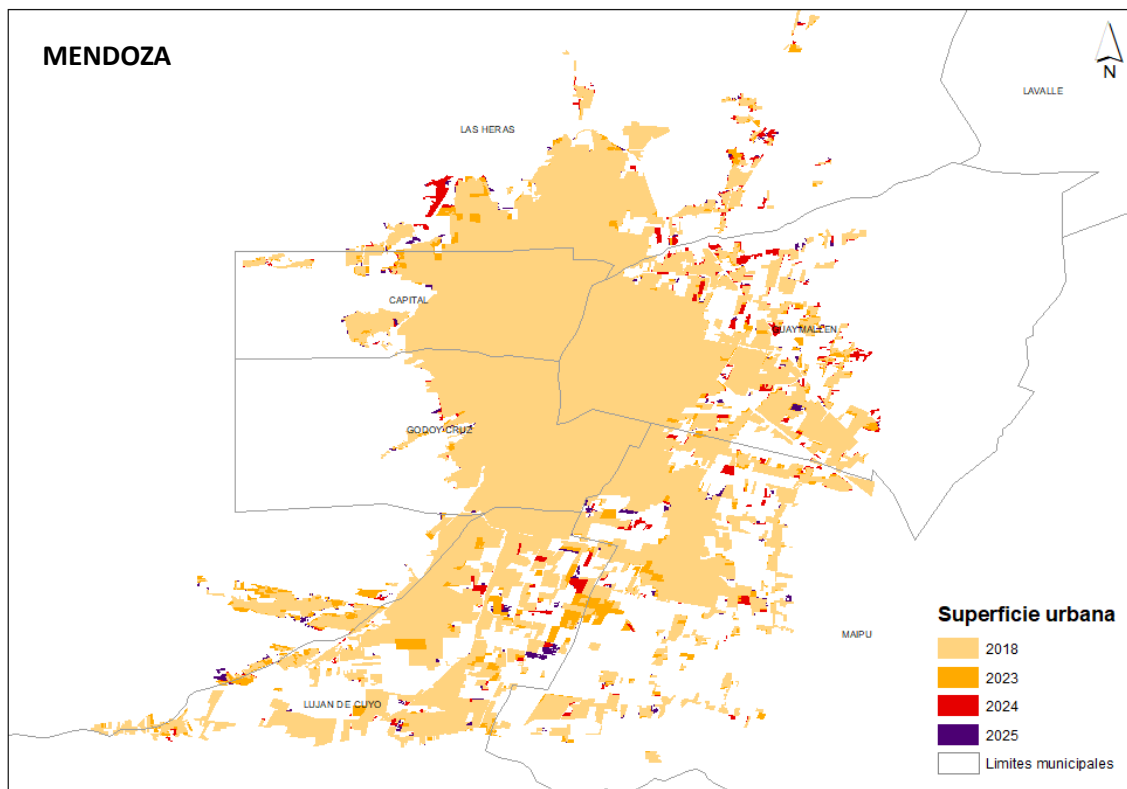
Mapa
Superficie urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires 2018-2025.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

Los aglomerados más grandes como Córdoba, Rosario y Mendoza sumaron en su conjunto otros 60 km² de superficie urbana entre 2018 y 2025. El aglomerado de Córdoba tuvo 23,5 km² de incremento, Rosario sumó 16,2 km² y Mendoza 20,4 km². Tal como se venía observando en 2023, en términos proporcionales, estos tres aglomerados crecieron a tasas mayores que la RMBA.

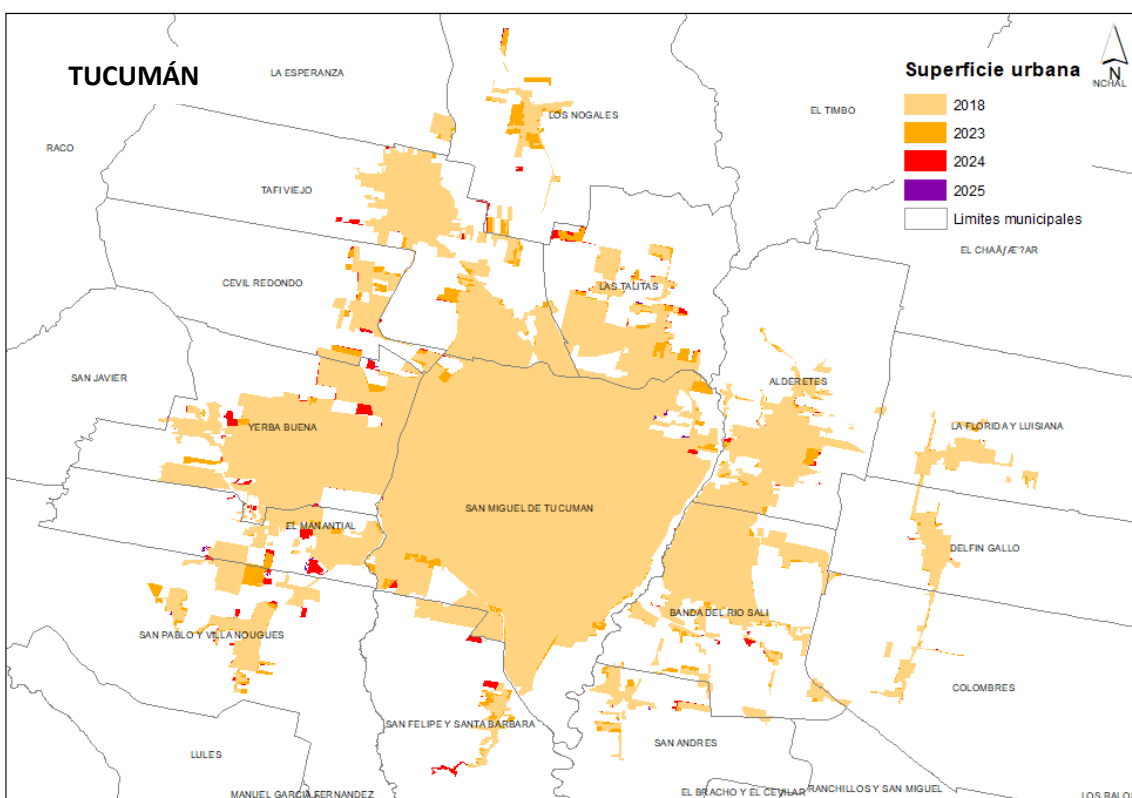
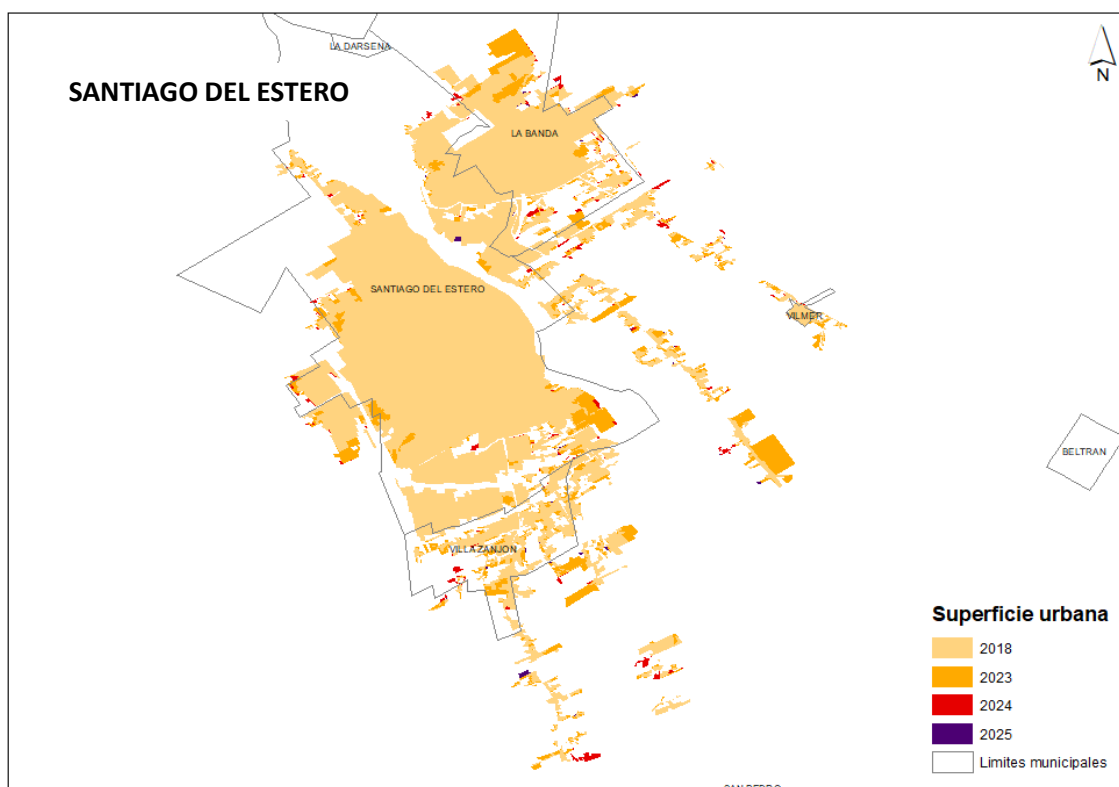




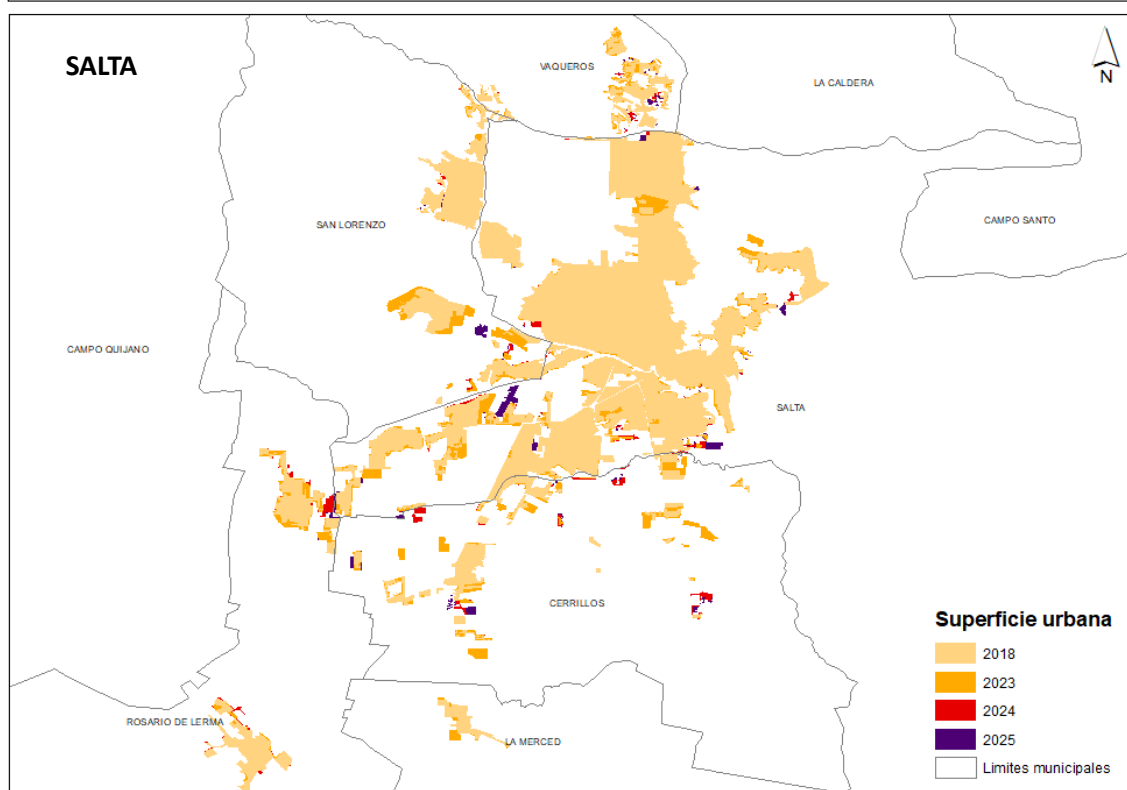
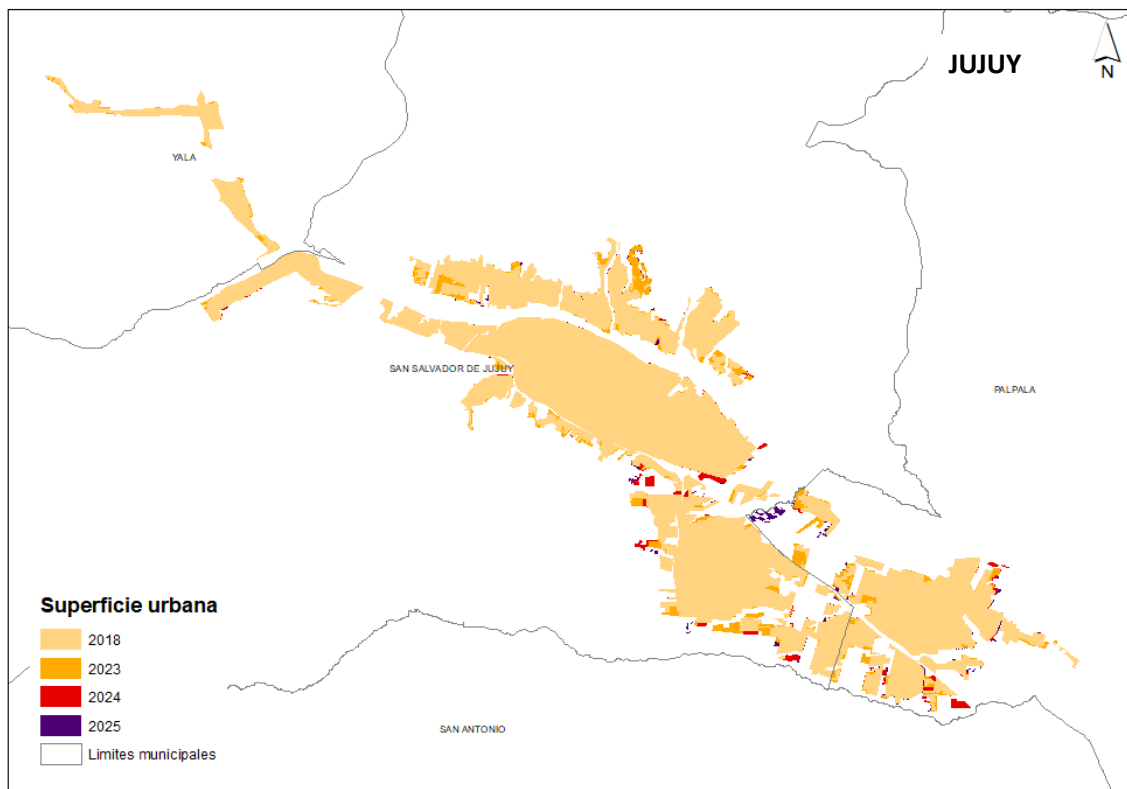
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

Los aglomerados de Neuquén, Salta y Santiago del Estero, siendo sustancialmente menores a los anteriores, sumaron 57 km². Neuquén incorporó 21,1 km² a su superficie, Salta 19,6 km², y Santiago del Estero 13,8 km².

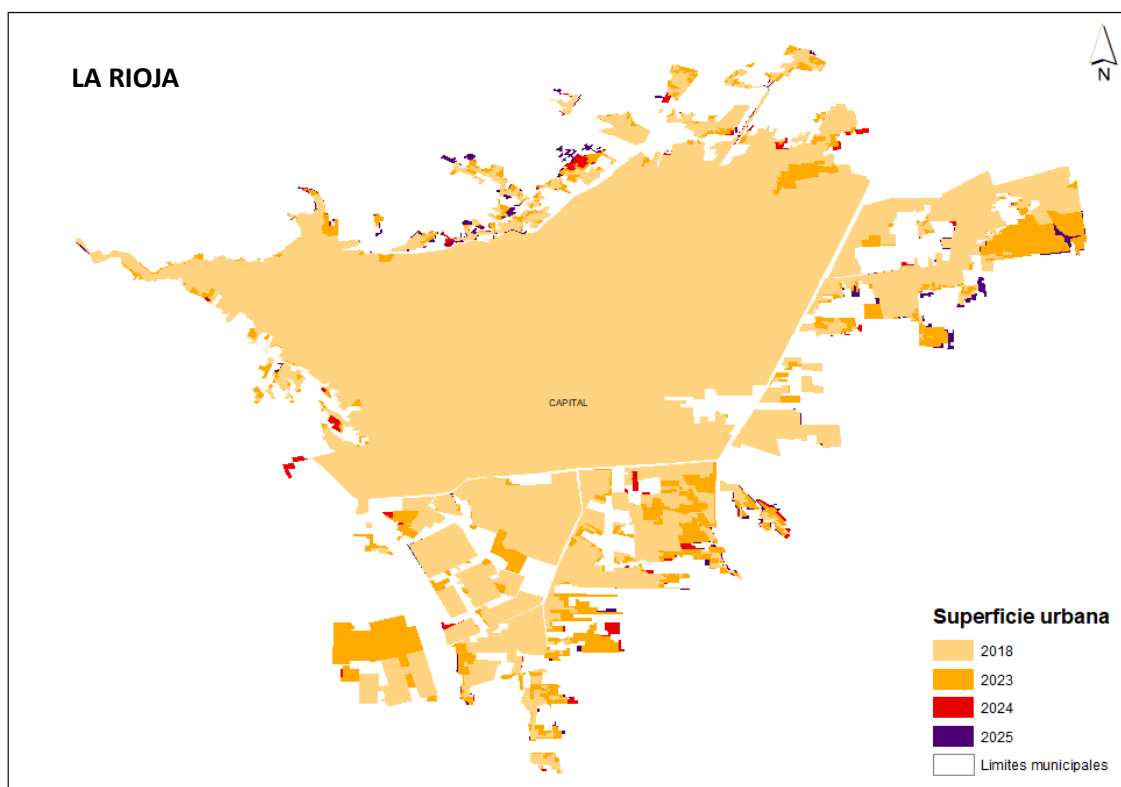
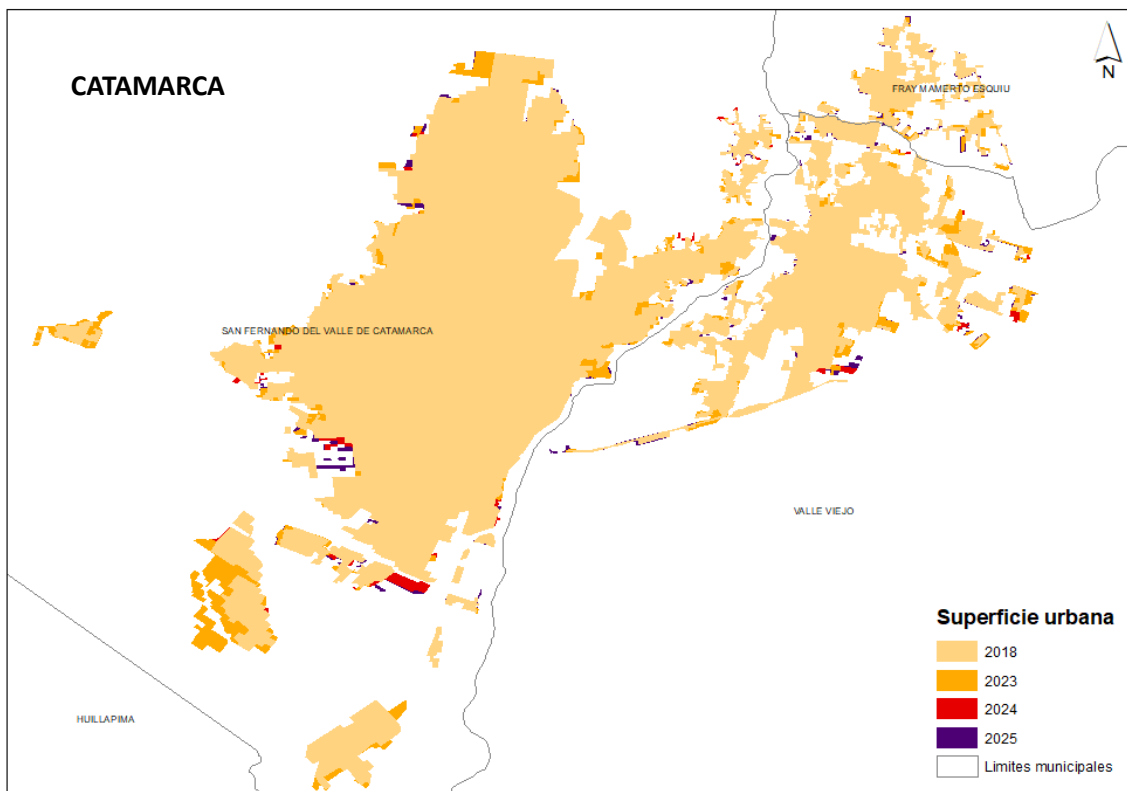
Le siguen en el aporte en incremento de la mancha urbana los aglomerados de Tucumán (10,4 km²), Resistencia (9,7 km²), San Juan (8,6 km²), La Rioja (7,2 km²), Corrientes (6,5 km²), Posadas (6,2 km²), y Mar del Plata (6,1 km²). Este subconjunto aportó 55 km² al incremento general.



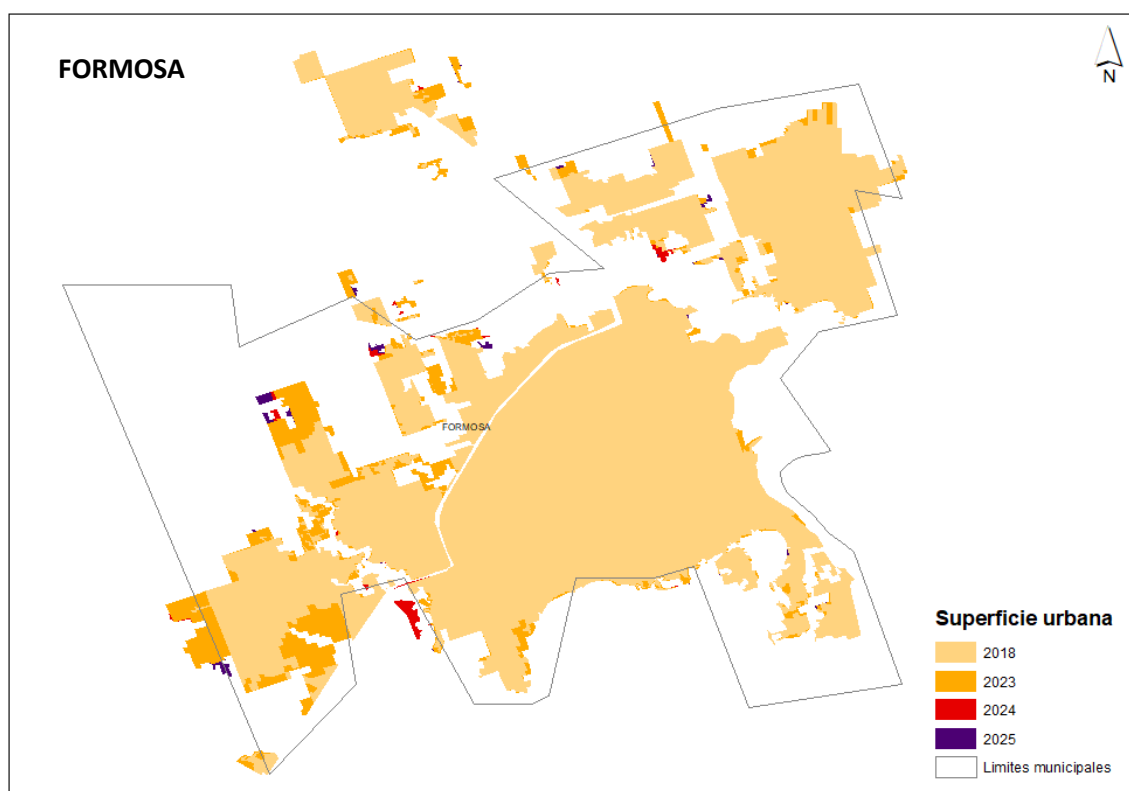
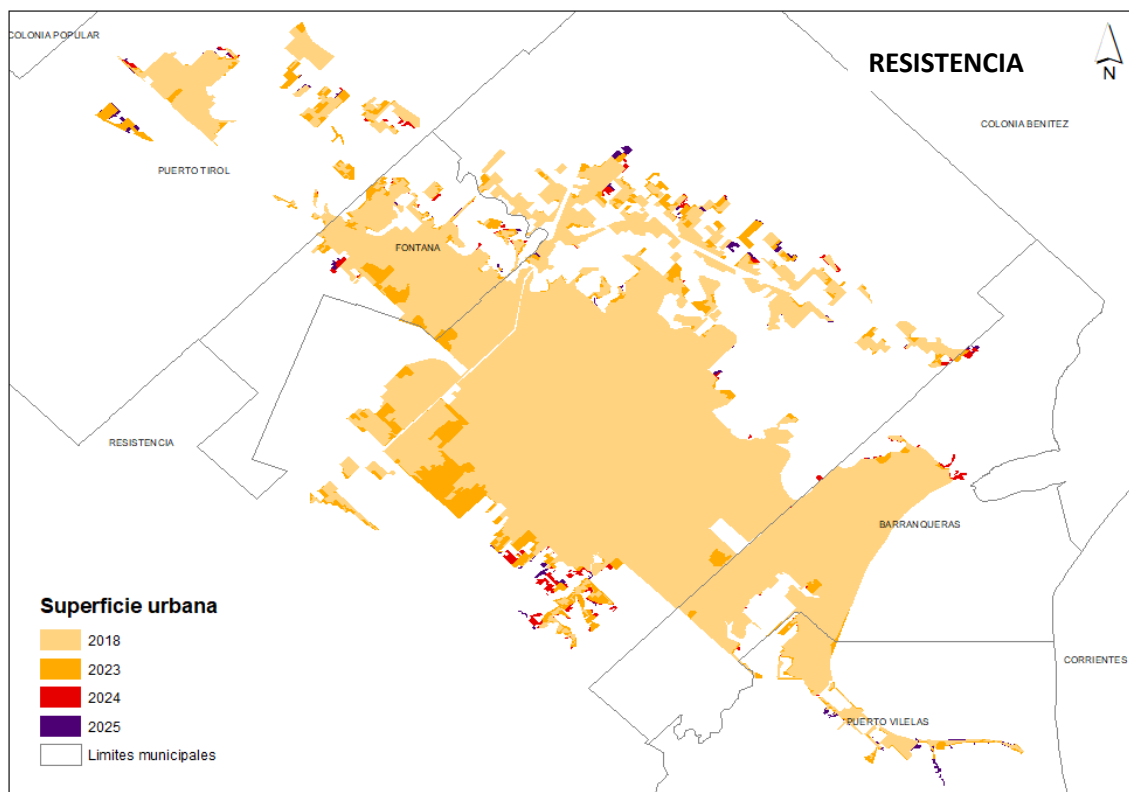
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



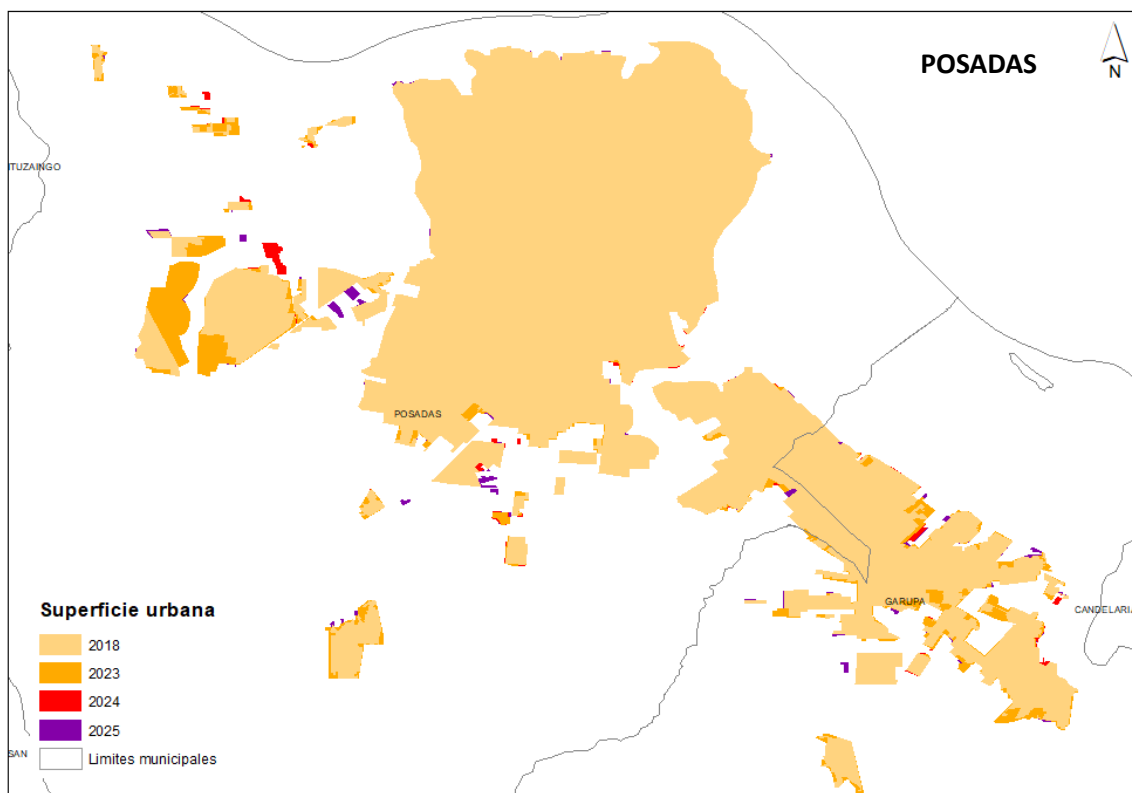
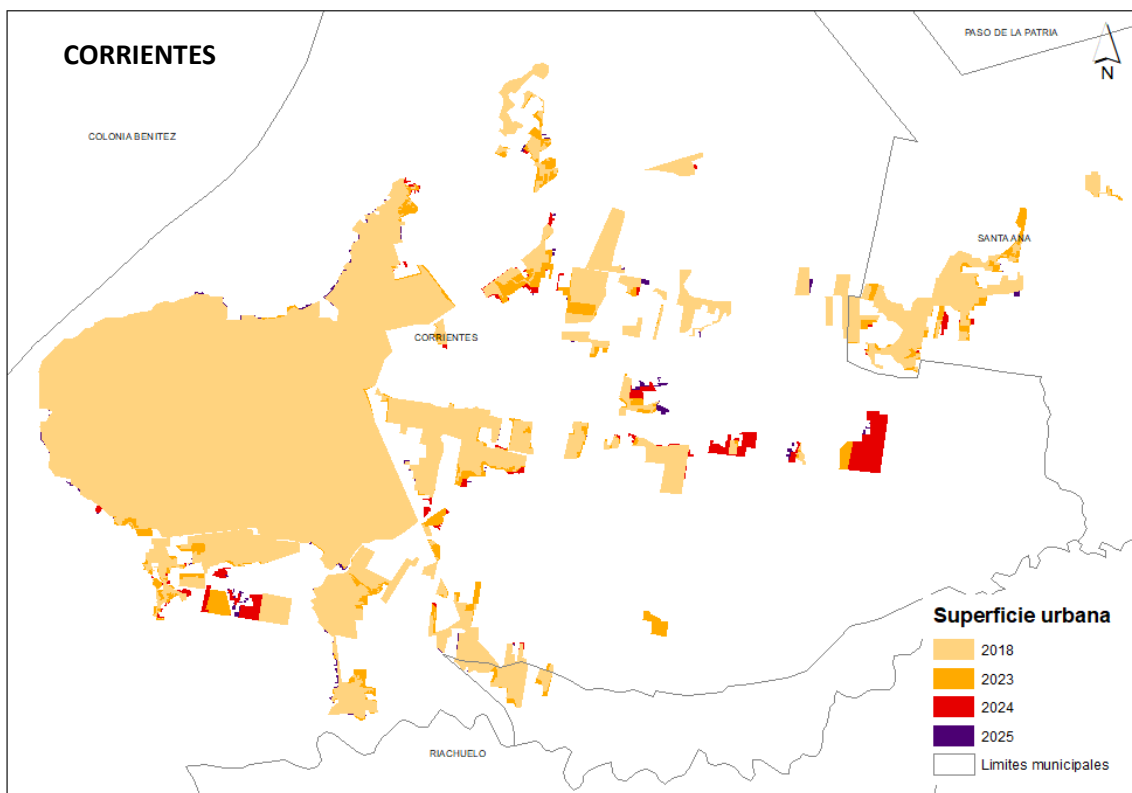
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

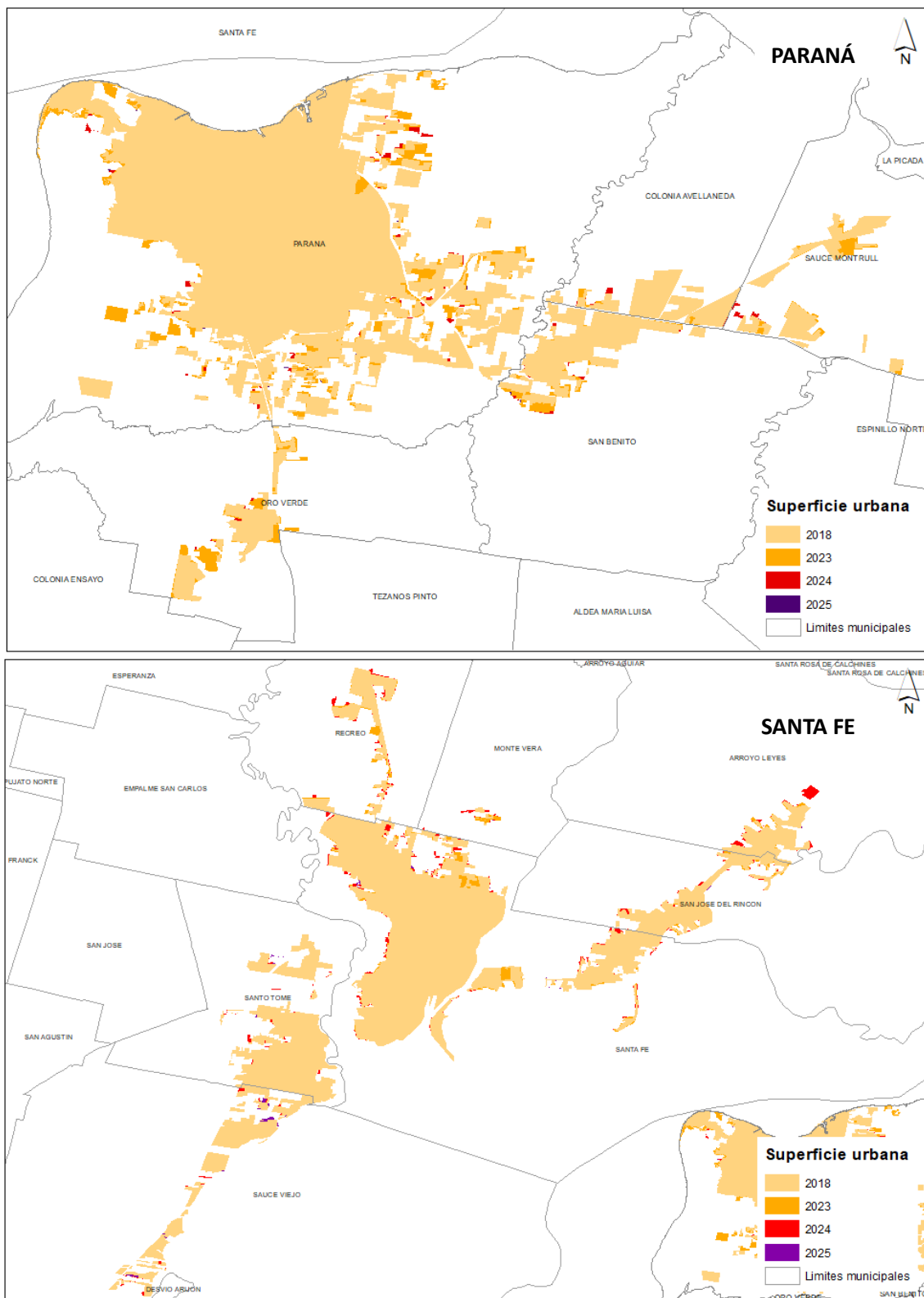


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

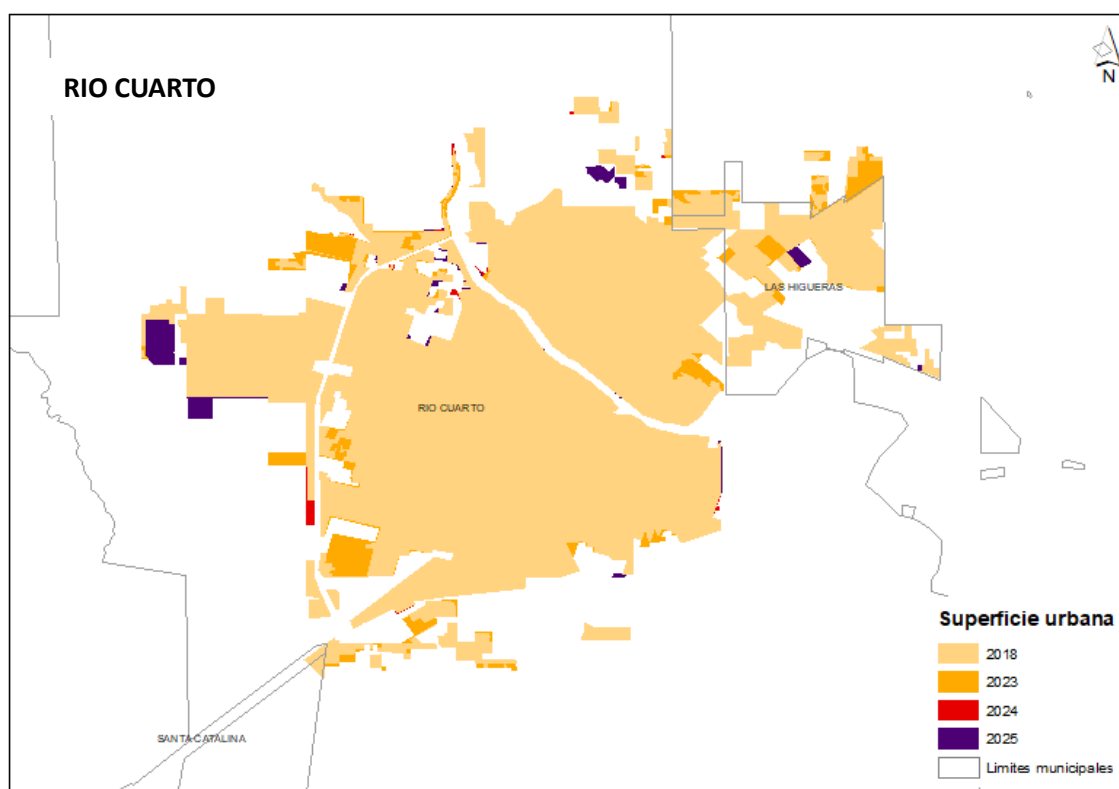
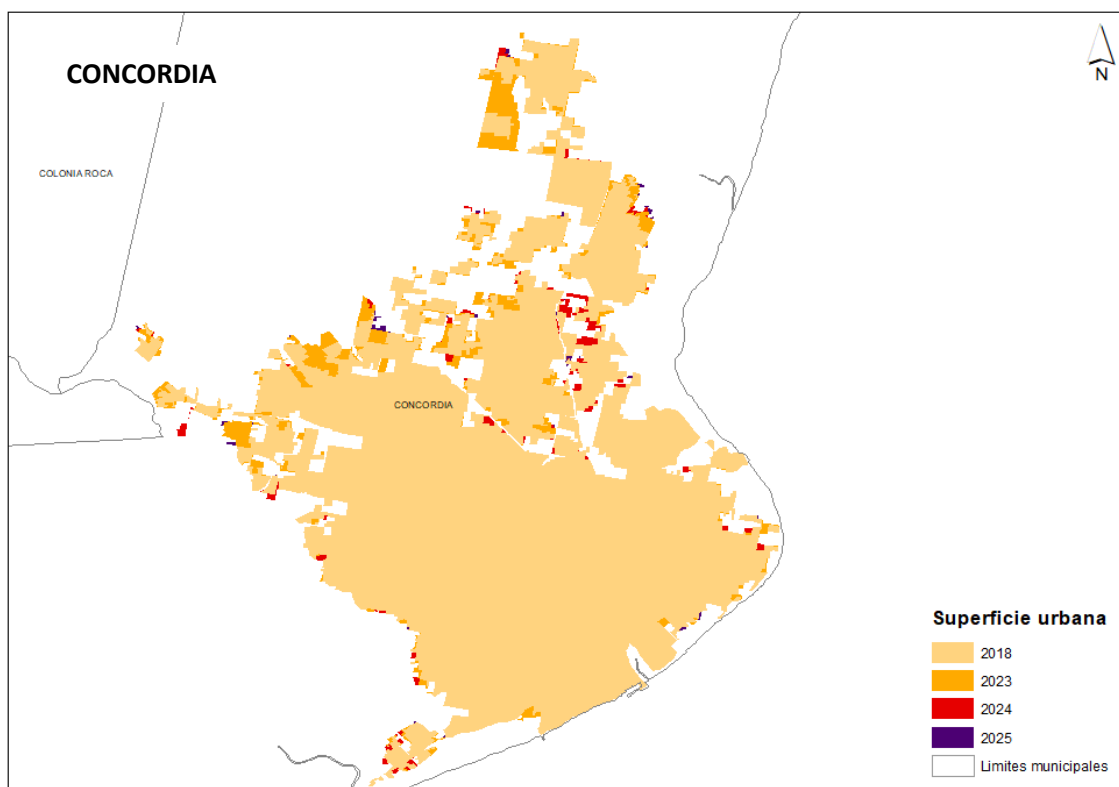


Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

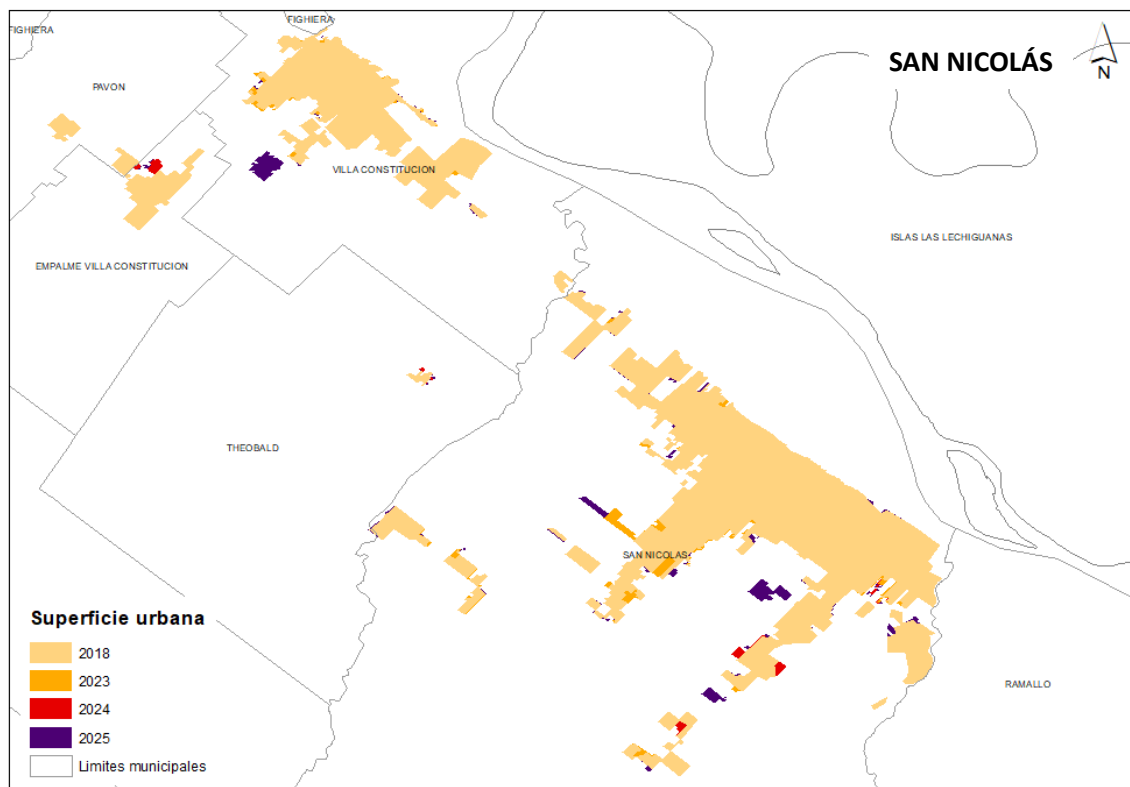
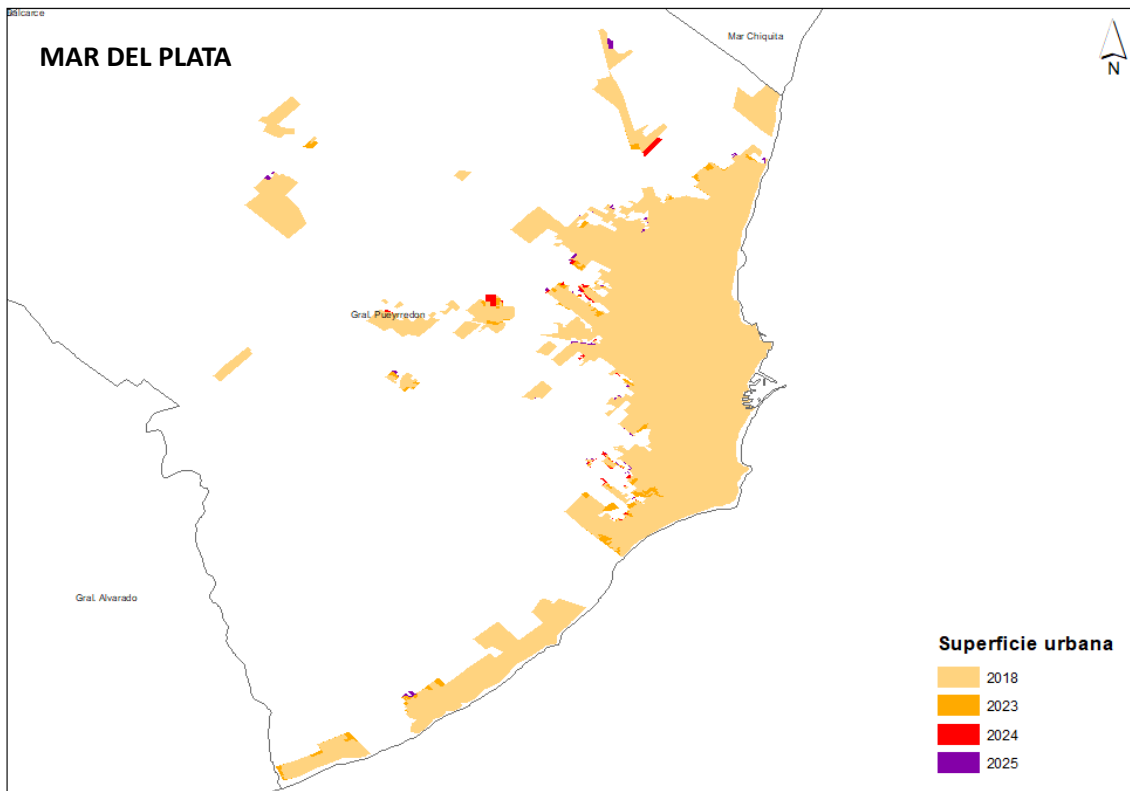
El resto de los aglomerados de la región pampeana, como Paraná, Santa Fe, San Nicolás, Santa Rosa, Bahía Blanca, Río Cuarto, Concordia, Gral. Pico, en general han tenido incrementos menores, por lo que estos 8 aglomerados adicionaron 28 km² al total.



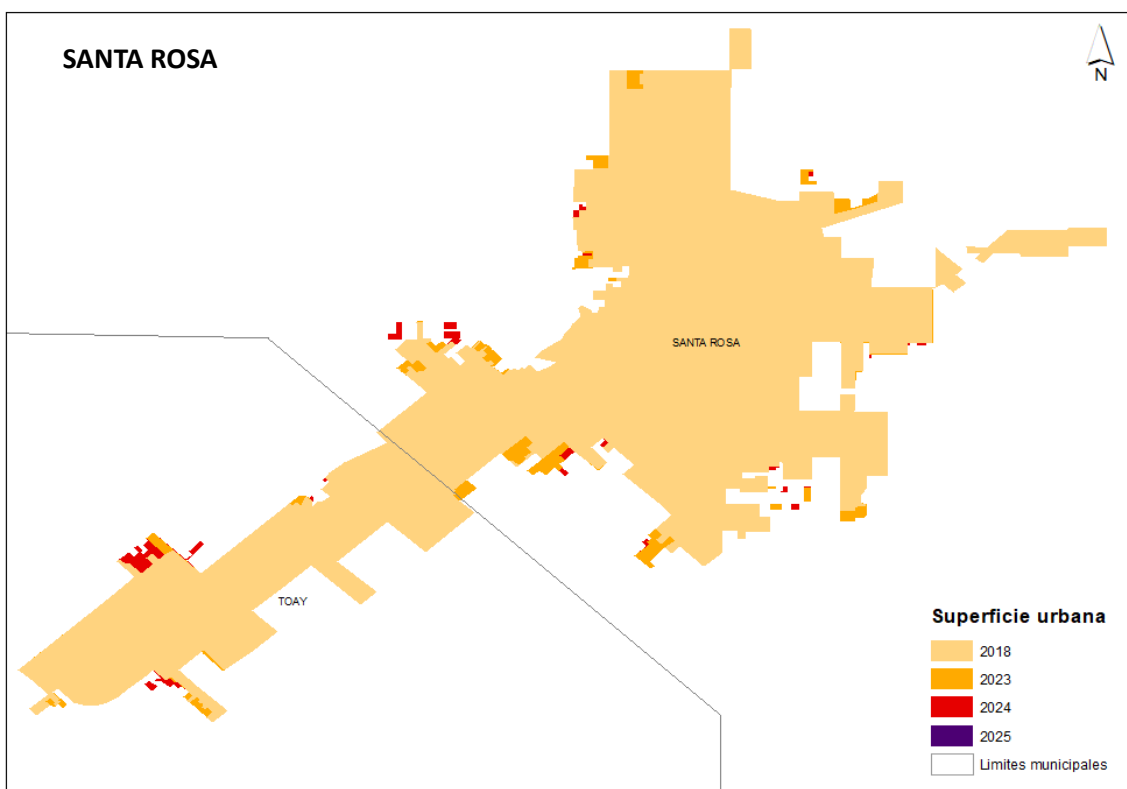
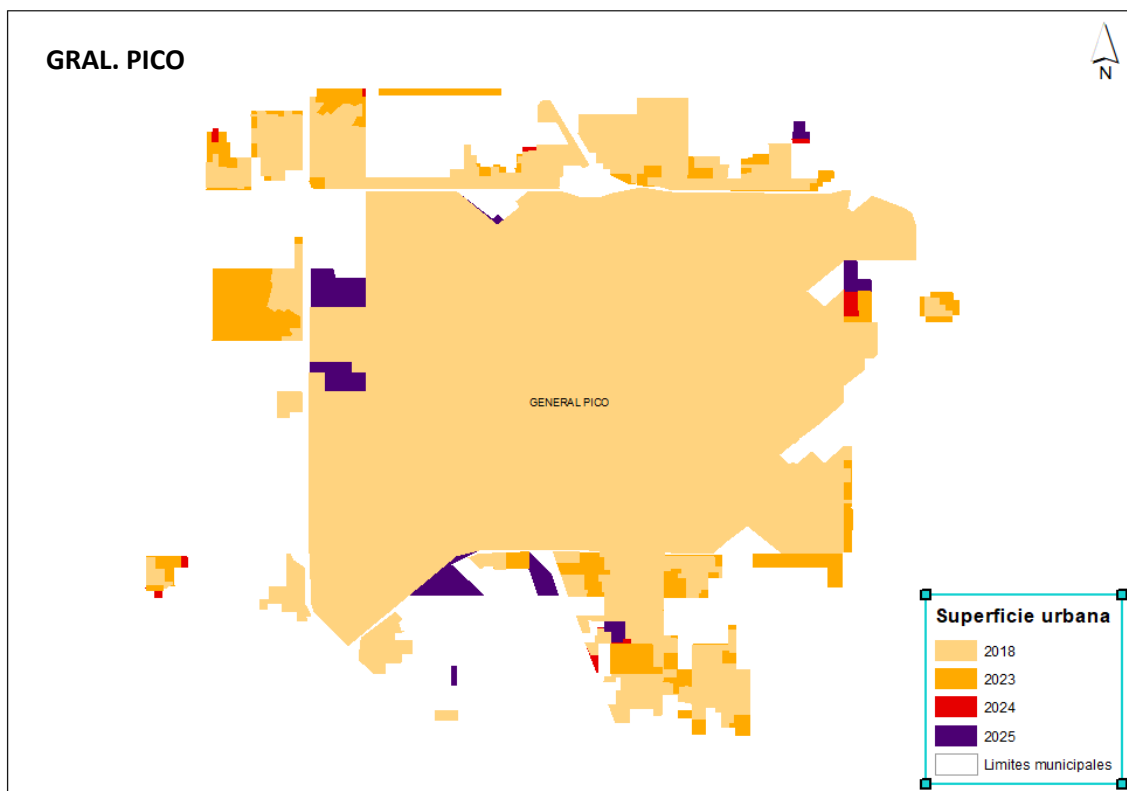
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



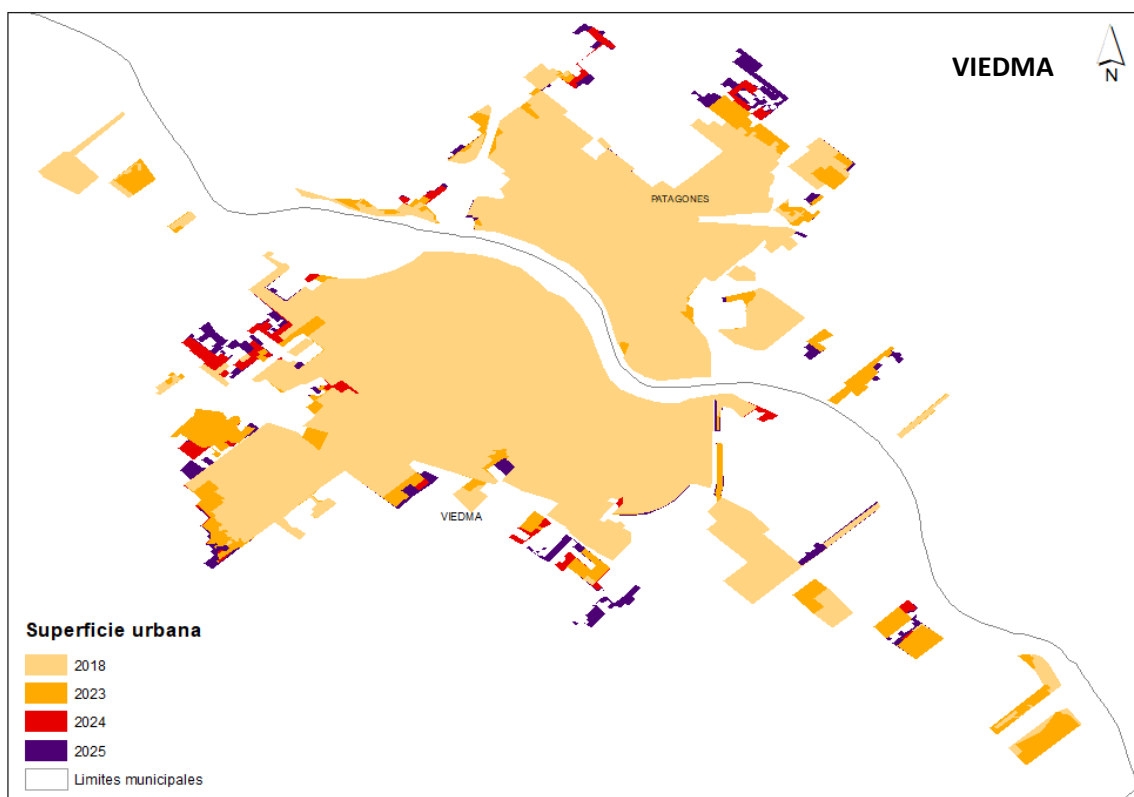
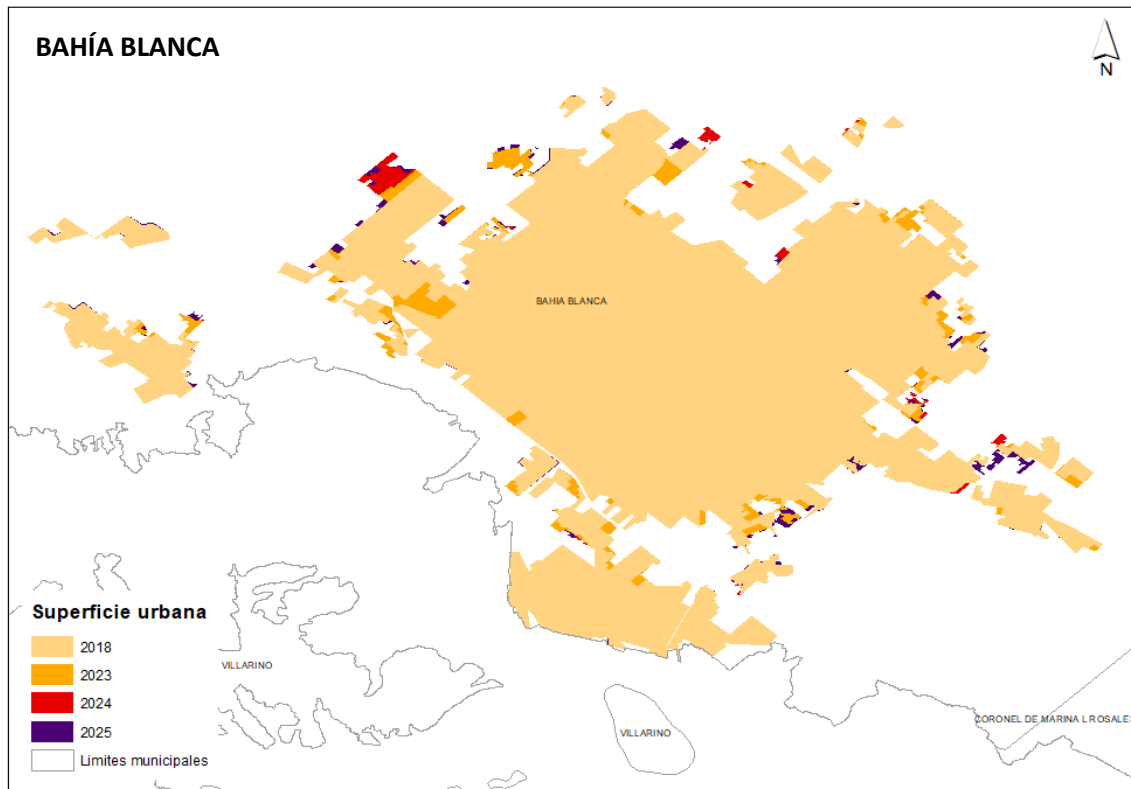
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



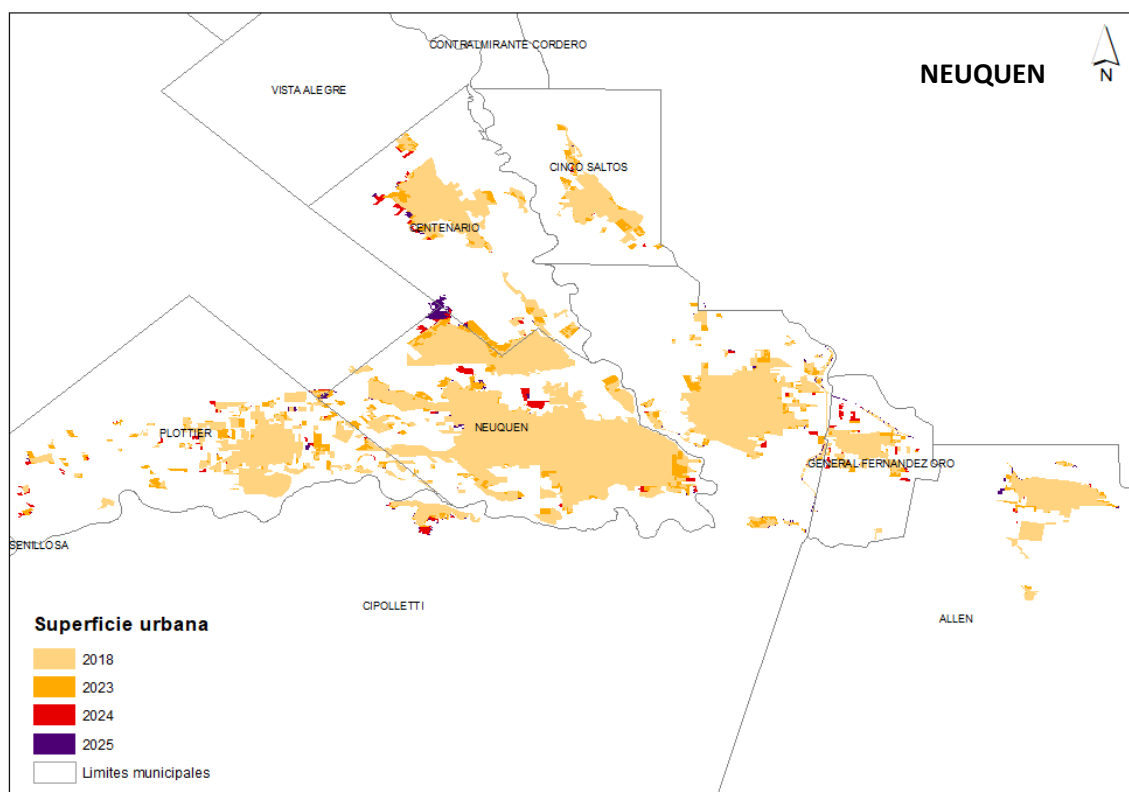
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

Los aglomerados de la Patagonia, que históricamente tuvieron fuertes extensiones, han manifestado situaciones diferentes en estos años.

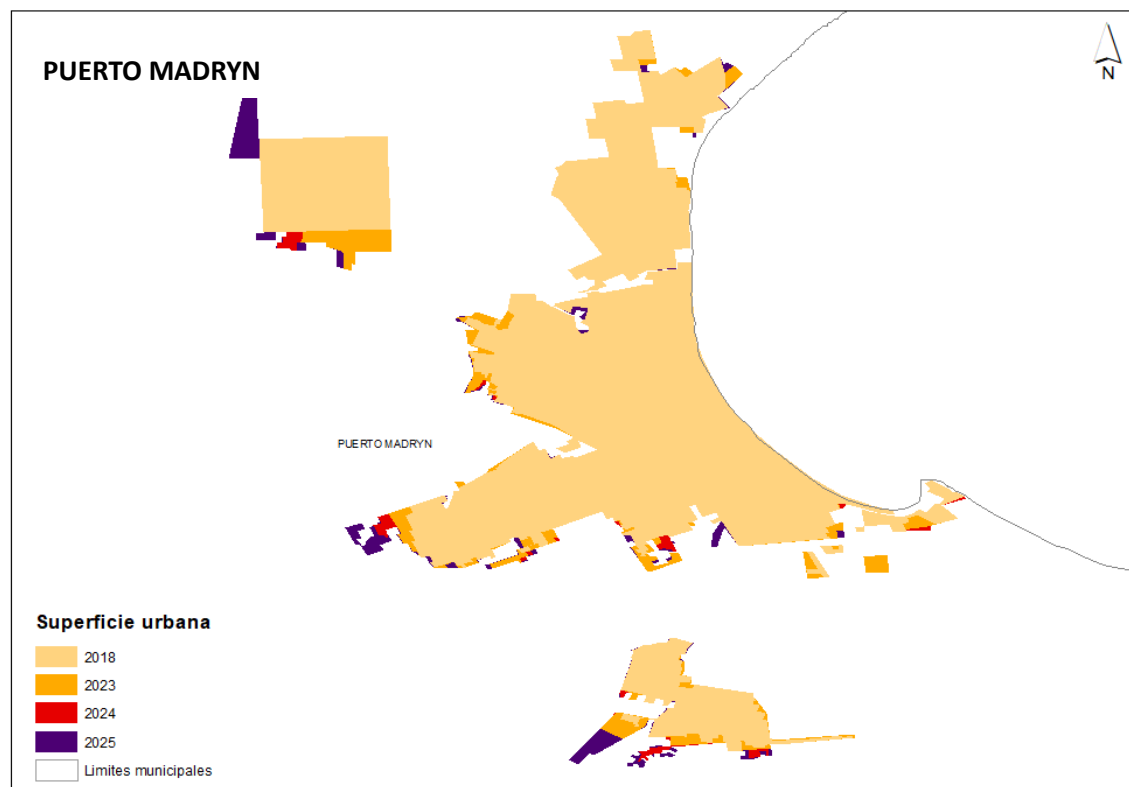
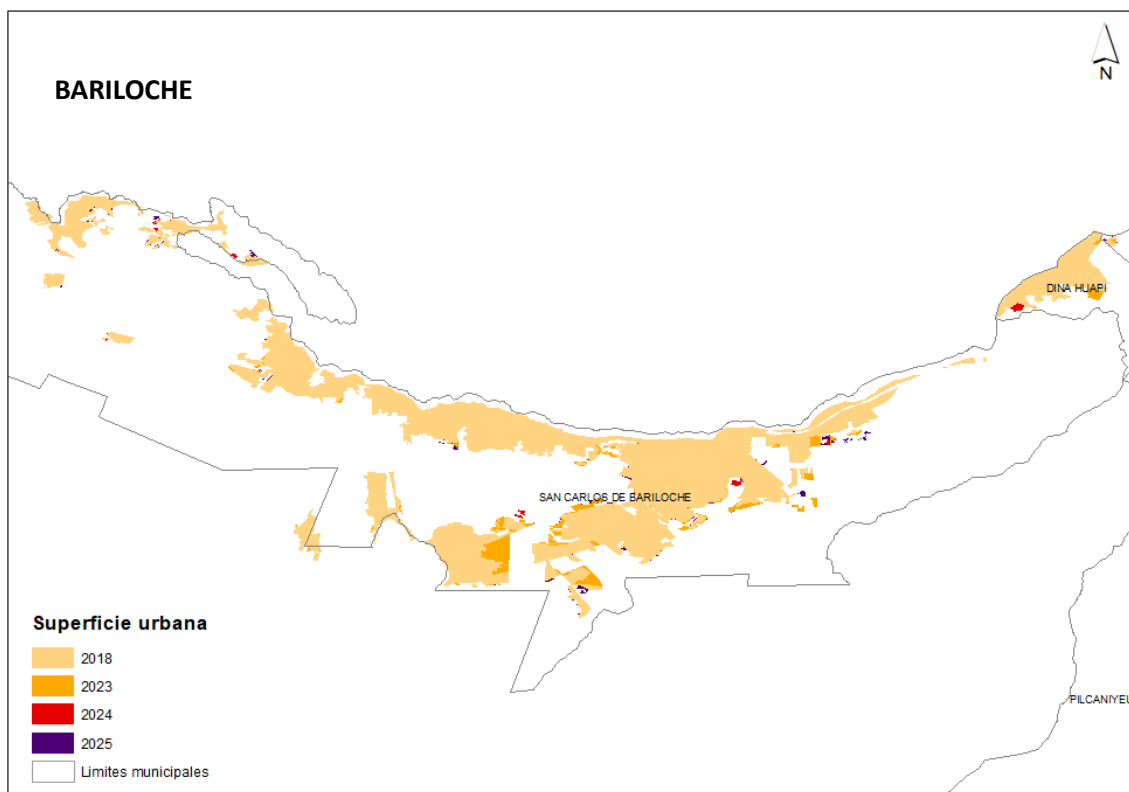
Neuquén se destaca por tener un fuerte incremento, mientras que Comodoro Rivadavia, Rawson, Bariloche, Puerto Madryn, Viedma y Río Gallegos tuvieron aumentos menores en términos absolutos.

Una mención aparte merece los aglomerados fueguinos de Río Grande y Ushuaia, que, si bien su incremento en km² es bajo, su incremento relativo es muy significativo.

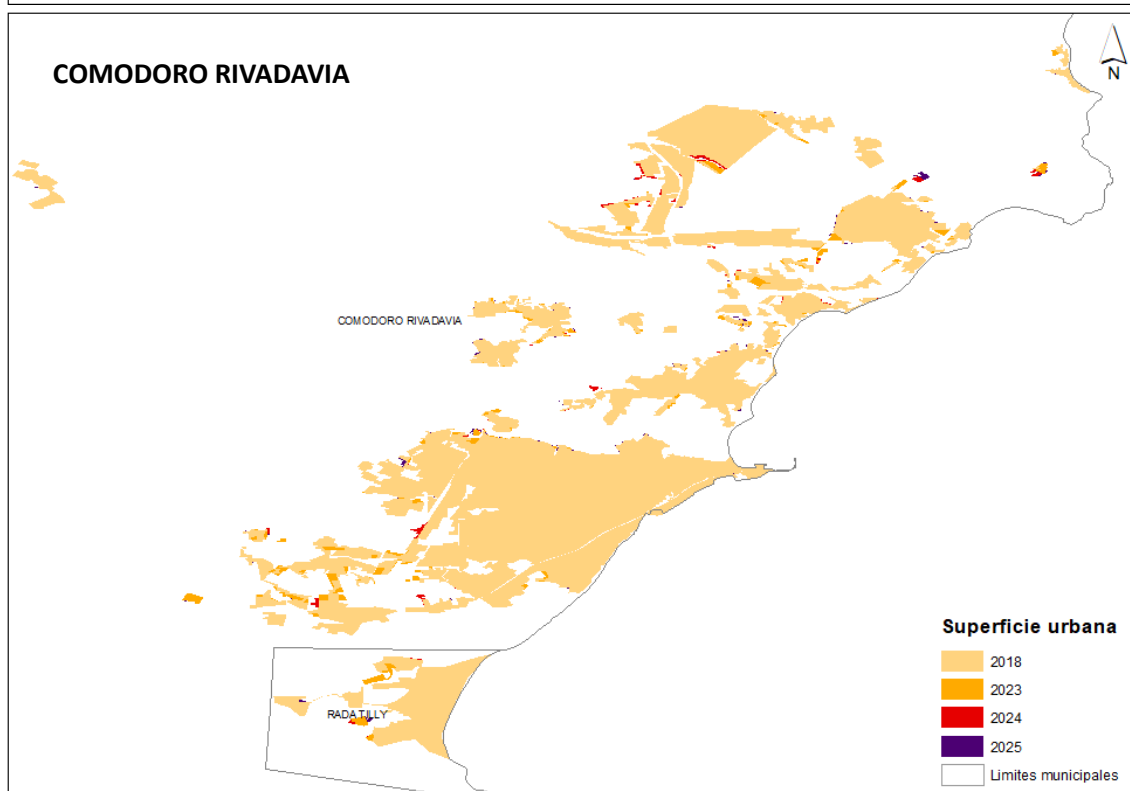
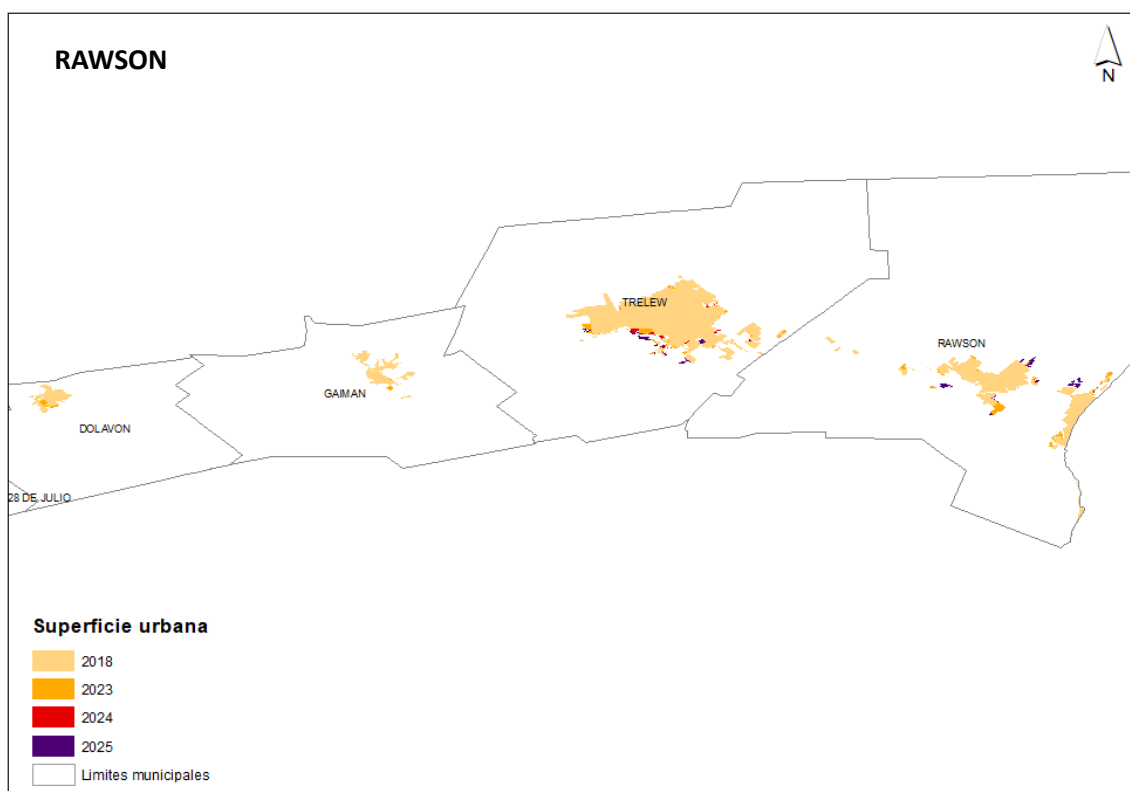
En cifras, Neuquén sumó 21,1 km² de superficie urbana, lo cual es similar que todo el incremento sumado del resto de los aglomerados patagónicos (22,9 km²).



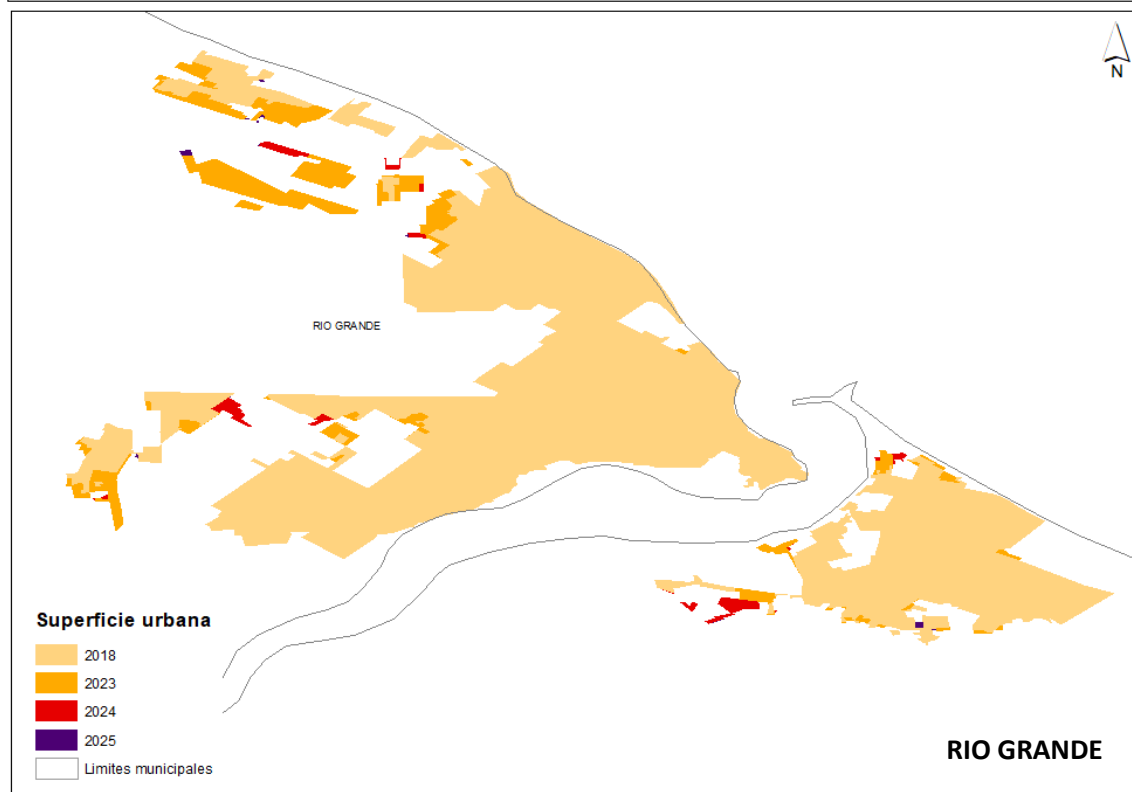
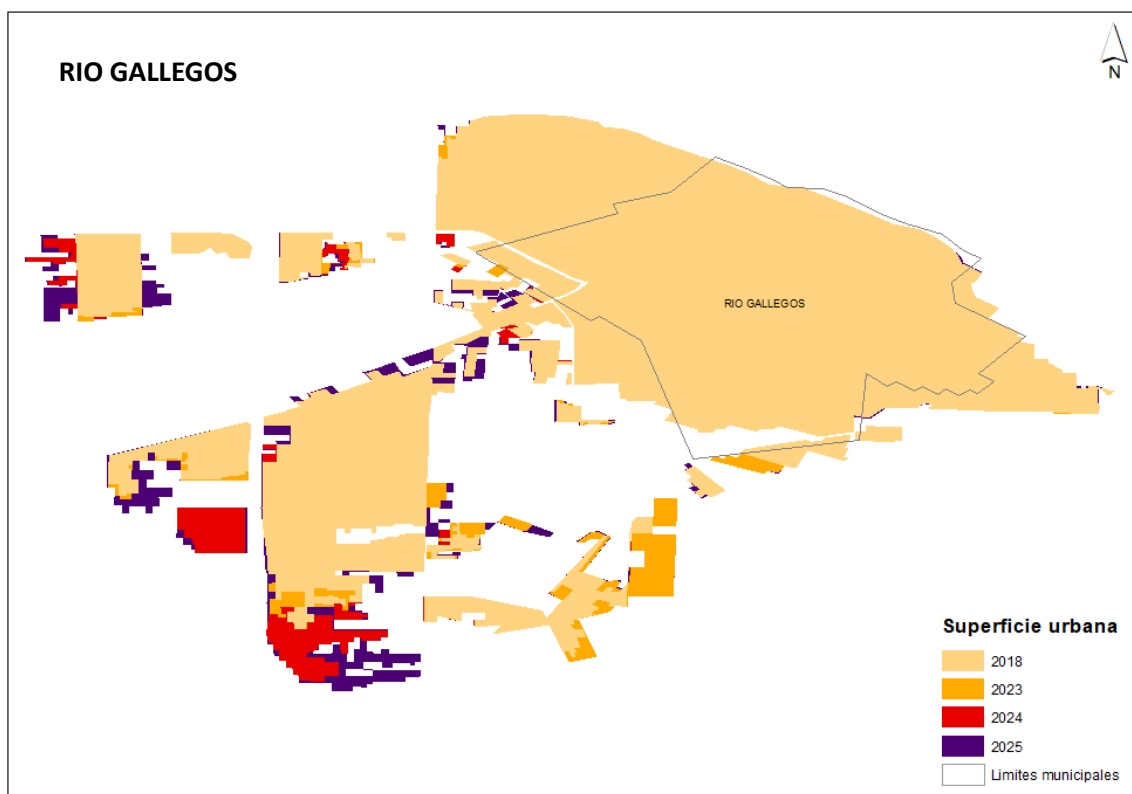
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



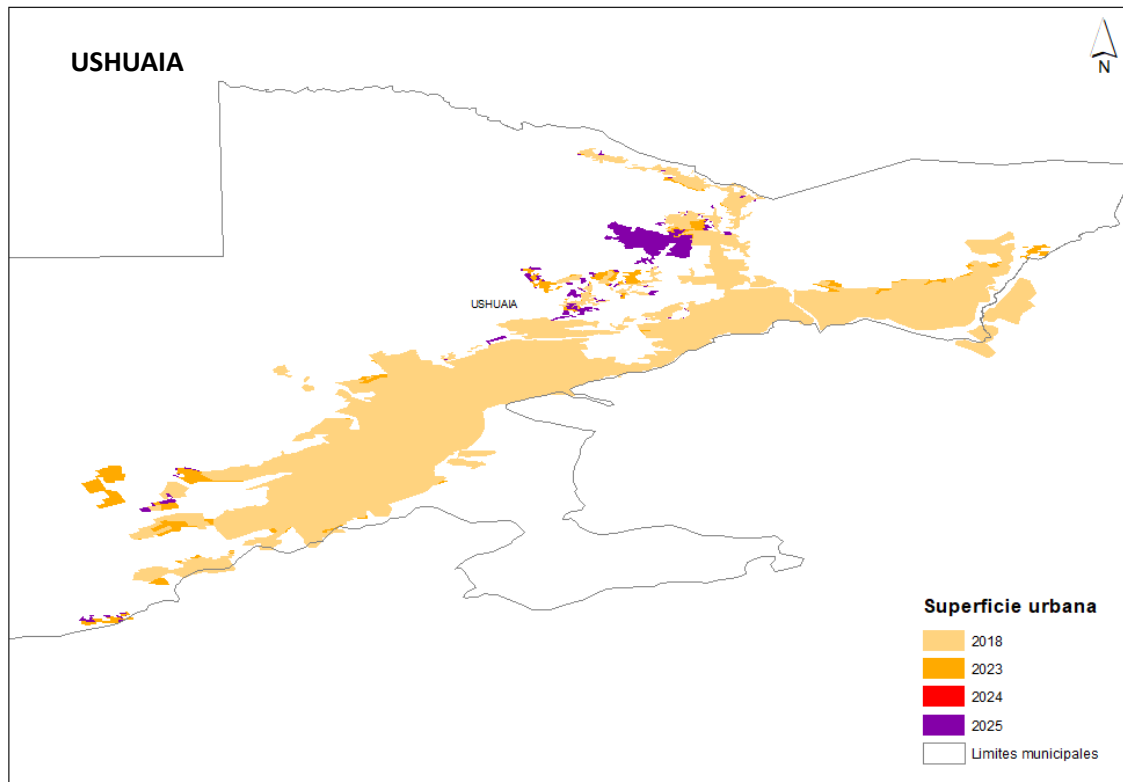
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



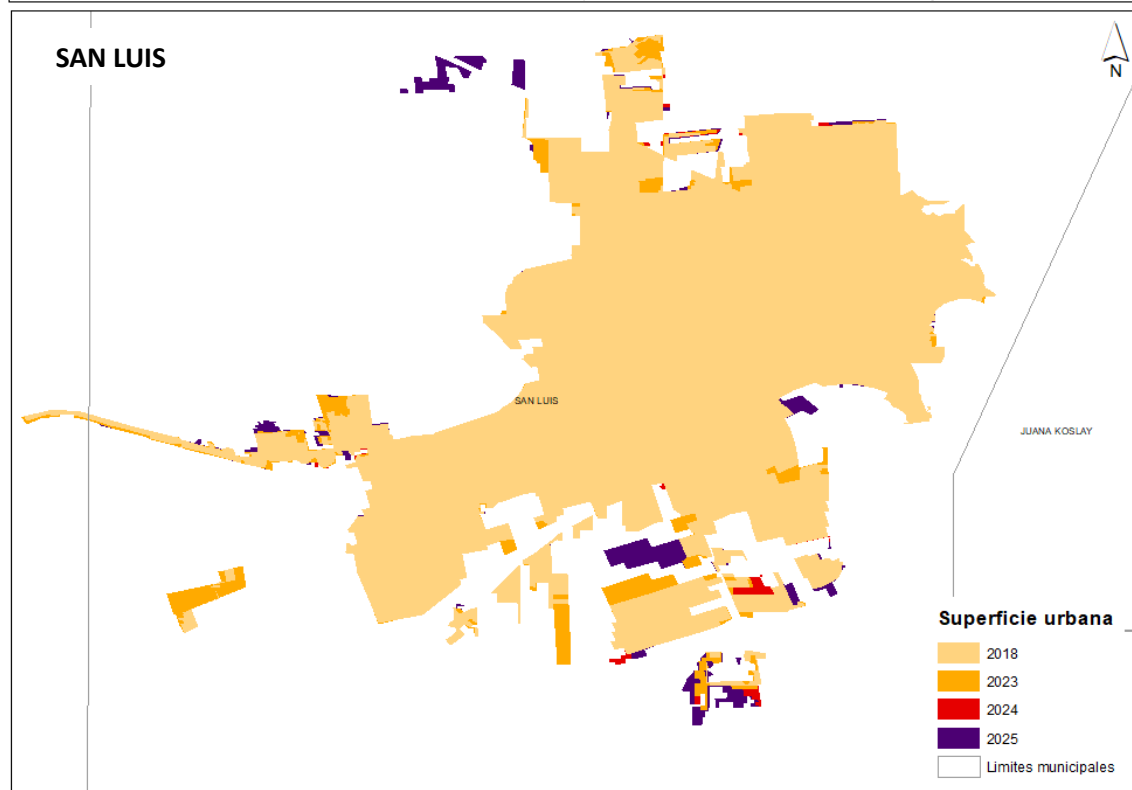
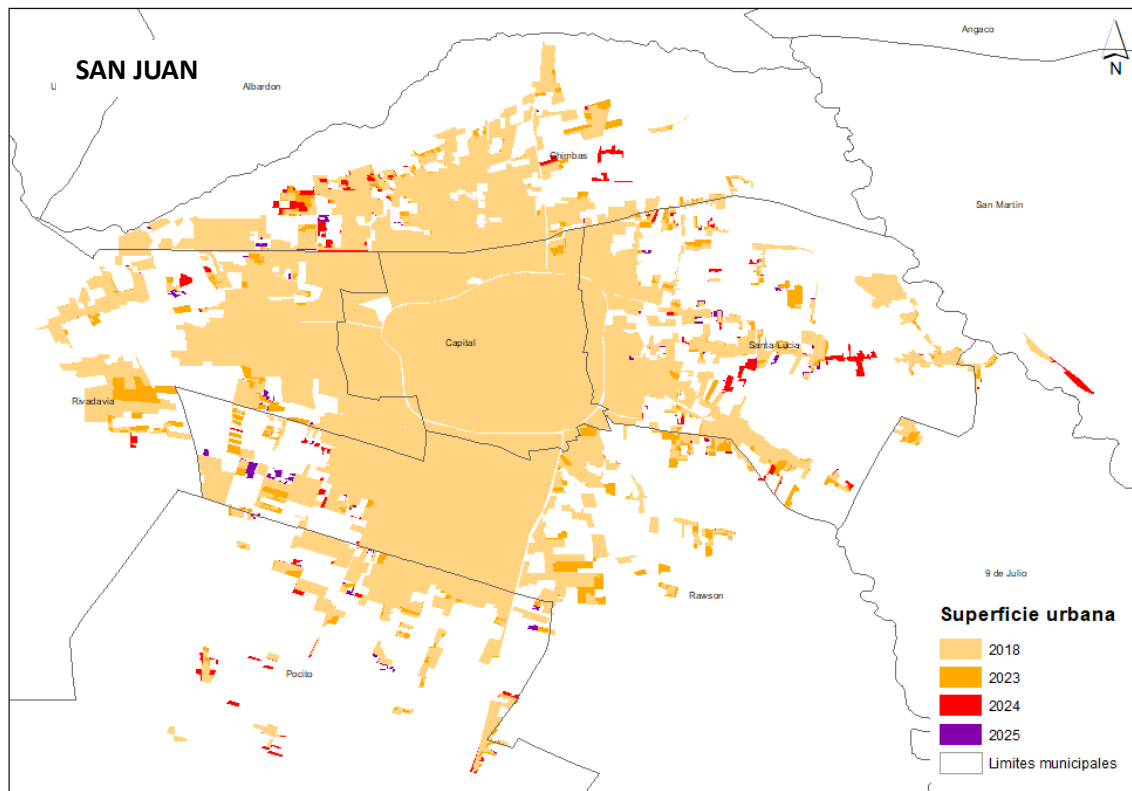
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

En el caso de los aglomerados de Cuyo, Mendoza y San Juan tuvieron aumentos sustanciales en términos absolutos como en relativos, mientras que San Luis registró una variación mas modesta.

En su conjunto, los tres aglomerados cuyanos sumaron 32,5 km² al total.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

VARIACIÓN DE POBLACIÓN

Entre 2018 y 2025 se estima que el conjunto de los 34 aglomerados seleccionados aumentó su población en 2.500.692 habitantes, lo que representa un incremento de 8,2%, a un ritmo de 0,9% anual.

En la cantidad de población, el peso estadístico que ejerce la RMBA es de 52%, por lo que gran parte de este total se explica por la variación que tuvo este aglomerado, que se estima en 6,4% (0,9% anual). Solo Resistencia (4,8%), Santa Fe (5,3%), Mar del Plata (5,9%) y Bahía Blanca (6,4%) tuvieron un crecimiento demográfico inferior a la RMBA. El resto de los 29 aglomerados tuvieron incrementos mayores.

Otros aglomerados de bajo crecimiento fueron San Nicolás (6,5%), Rawson (7,3%), Rosario (8,0%), Paraná (8,6%), Mendoza (8,8%) y Formosa (8,9%).

En el otro extremo, las tasas de crecimiento demográfico más elevadas se estiman en los aglomerados fueguinos, Ushuaia y Río Grande, con 24,6% y 21,9% respectivamente. Luego siguen Puerto Madryn (15,8%), San Luis (15,4%) y Neuquén (15,2%).

En un segundo rango, se encuentran aglomerados con crecimiento elevado, pero con expansiones inferiores al 12% (tasas anuales inferiores al 2%), como Bariloche, Córdoba, Santiago del Estero, Posadas, Salta, Corrientes, Jujuy, Río Gallegos y San Juan.

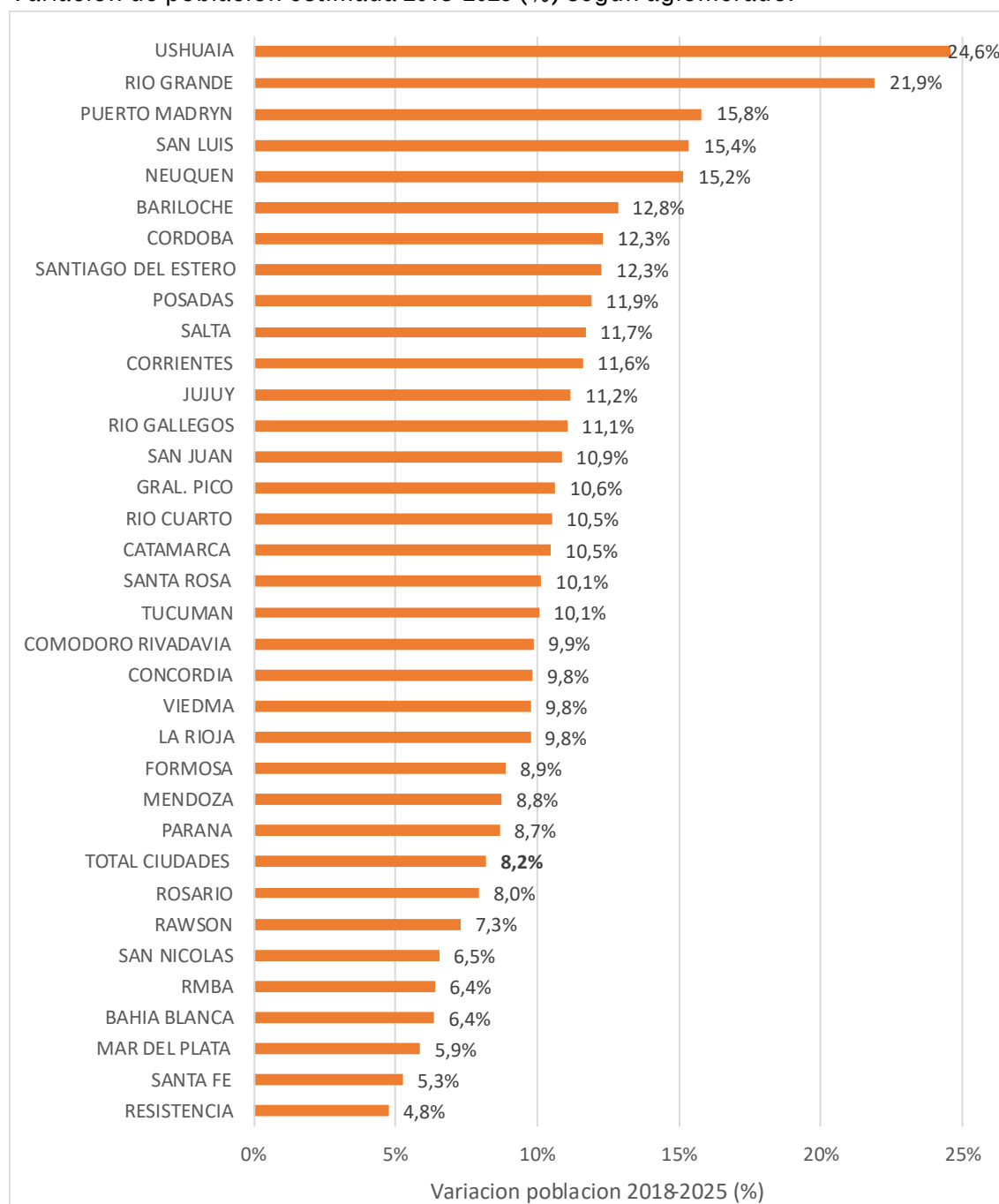
DENSIDAD URBANA

En base a la comparación entre la superficie urbana y la población estimada para cada aglomerado, se analiza la densidad de cada uno, así como su variación entre 2018 y 2025.

La densidad del conjunto de estas ciudades para 2025 es de 53,3 habitantes por hectárea, y tal como en los datos anteriormente analizados se encuentra muy influenciado por el valor de la RMBA, que tiene una densidad de 56,7 Hab/Ha. Tomando el promedio de las densidades de cada aglomerado, se advierte que la densidad es mucho menor, siendo de 48,5 hab/Ha.

Gráfico

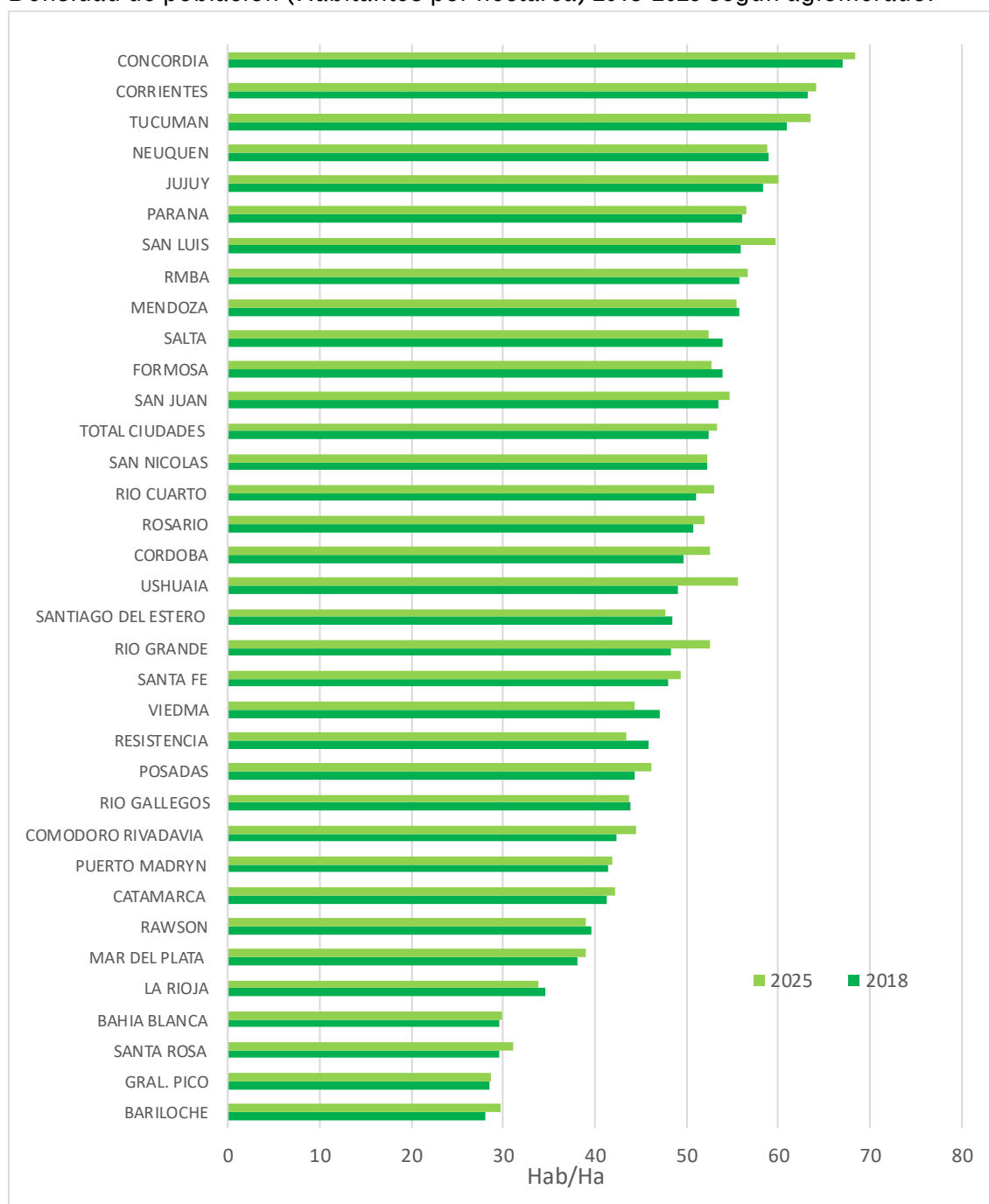
Variación de población estimada 2018-2025 (%) según aglomerado.



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

Gráfico

Densidad de población (Habitantes por hectárea) 2018-2025 según aglomerado.



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

En comparación con 2018, si bien la densidad urbana global aumentó levemente (de 52,4 a 53,3 hab/Ha), se puede reconocer que 24 aglomerados tuvieron un aumento, mientras que en otros 10 hubo descensos de densidad.

Los aglomerados de Viedma, Resistencia, Salta, La Rioja, Formosa, Santiago del Estero, Rawson, y en menor medida Mendoza, Rio Gallegos y Neuquén, son los que perdieron densidad. En los casos de Viedma (-5,8%), Resistencia (-5,4%), se trata de variaciones muy significativas. Todos estos aglomerados en conjunto tuvieron un incremento demográfico de 494.161 habitantes y una expansión urbana de 114 km² entre 2018 y 2025. Todos ellos fueron, además, los que mayor ampliación de la superficie se detectó, mientras que su variación demográfica es variable, por lo que su pérdida de densidad se explica básicamente por la expansión territorial.

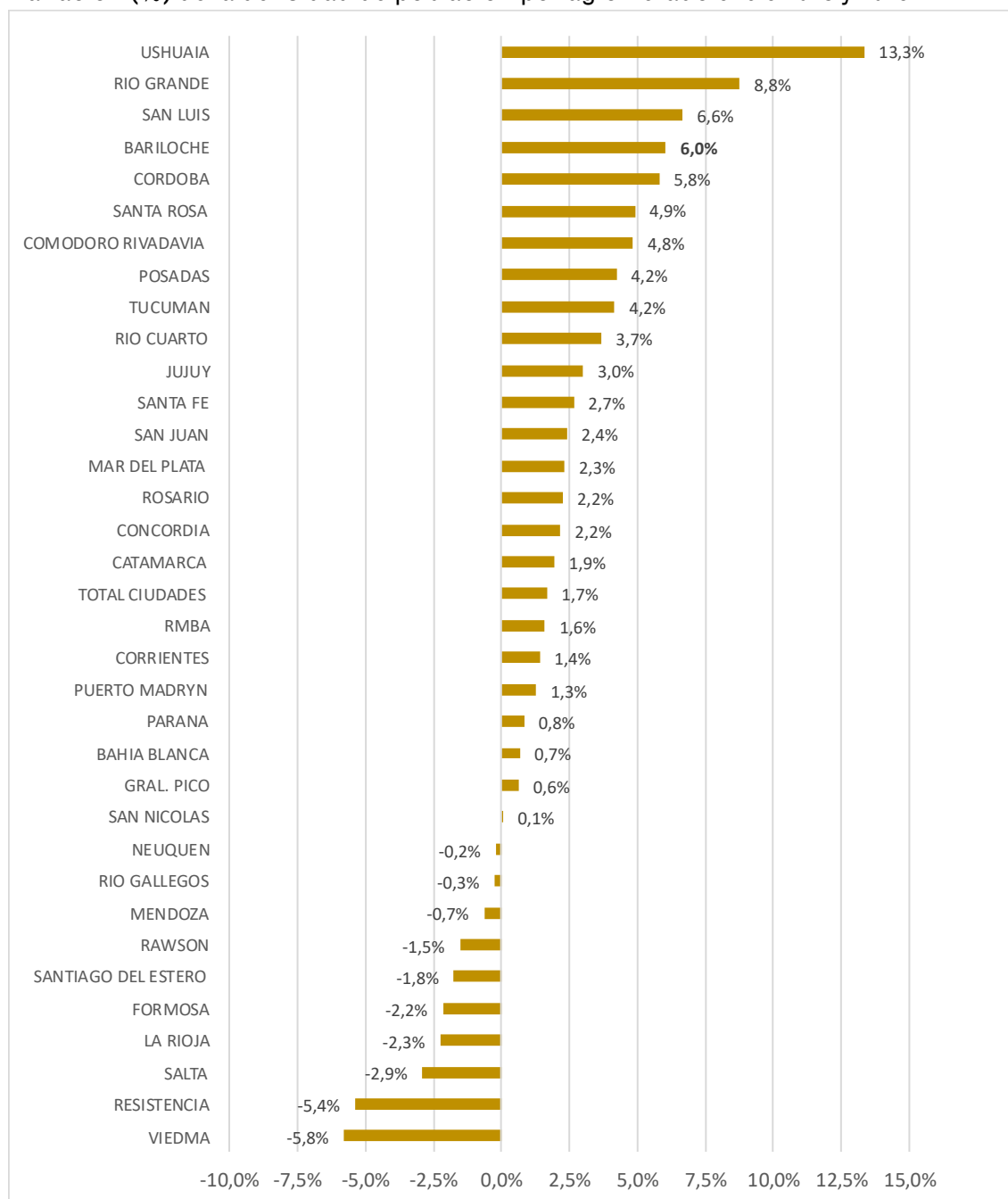
Un caso singular es el del aglomerado de Neuquén que, si bien tuvo una disminución de su densidad, esta tuvo un ritmo menor a los anteriores (0,21%), y se da en un contexto de una importante expansión urbana (21 km²: 15,4%), pero también de una variación de su población elevada, que sumó más de 120.000 habitantes (15,2%) en estos 7 años.

Los aglomerados fueguinos se caracterizan por tener un incremento de su densidad, en contextos de alto dinamismo demográfico. En el caso de Ushuaia se observa un incremento de 13,3% en su densidad, dado por un aumento de su población de 24,6% y de 9,9% en su superficie urbanizada. En el caso de Rio Grande, el aumento de densidad (8,7%) se da como resultado de un incremento de 9,8% de su población y 12,1% de su superficie urbanizada. Se mantiene así la tendencia de un aumento de densidad en claros contextos de ampliación de las manchas urbanas, que había sido reconocida en los relevamientos anteriores.

En un rango menor, también aumentaron la densidad los aglomerados de San Luis, Bariloche, Córdoba, Santa Rosa, Comodoro Rivadavia, Posadas, Tucumán y Rio Cuarto, todos con más de 3% de incremento en sus densidades.

Gráfico

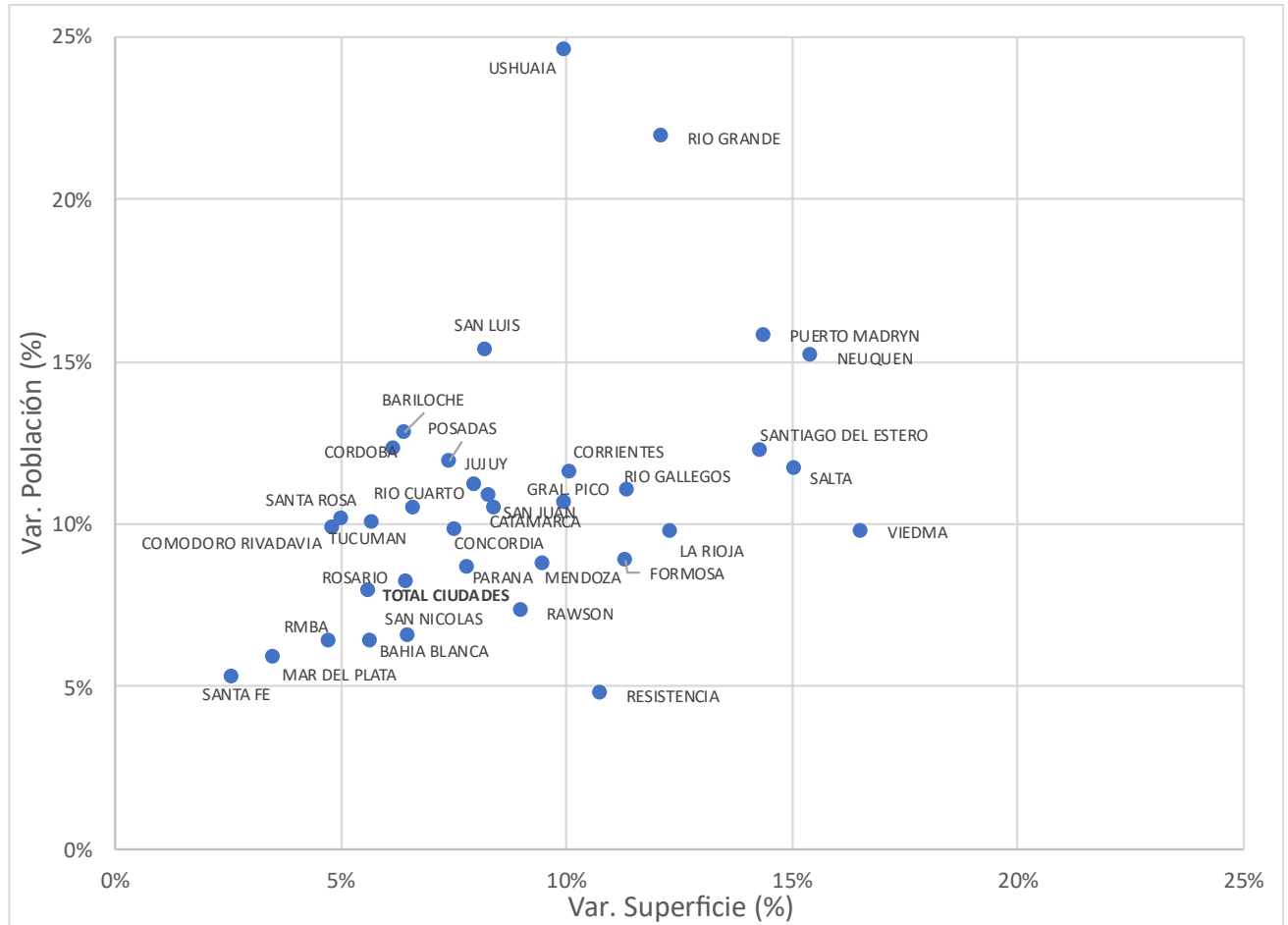
Variación (%) de la densidad de población por aglomerado entre 2018 y 2025



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

Gráfico

Variación (%) de la superficie urbanizada (Eje horizontal) y variación (%) de la población (Eje vertical) por aglomerado entre 2018 y 2025



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