

VIDEIMA – CARMEN DE PATAGONES, EL AGLOMERADO QUE MÁS SE EXPANDIÓ



Tejido
Urbano

VIEDMA – CARMEN DE PATAGONES, EL AGLOMERADO QUE MÁS SE EXPANDIÓ

Análisis de la expansión urbana entre 2018 -2025

Octubre 2026

Julián Álvarez Insúa y Fiorella Gomel

RESUMEN EJECUTIVO

- El informe analiza la magnitud y modalidad de crecimiento del aglomerado urbano que más se expandió. Para ello distingue los usos del suelo que lo motorizan y las particularidades de cada ciudad, las situaciones de riesgo y las principales condiciones territoriales asociadas al crecimiento, la planificación, normativa, política habitacional y obras de infraestructura, así como la construcción y el mercado inmobiliario.
- La superficie urbanizada creció 15,6% entre 2018 y 2025, mientras la población aumentó 8,8%. Su densidad disminuyó 5,9%.
- La expansión en estos años incorporó 326,6 hectáreas y estuvo dominada por loteos, que explicaron 68,3%, barrios cerrados (14,6%), barrios populares (13,1%) y zonas industriales (3,9%).
- Mientras que en Carmen de Patagones la participación de los usos del suelo en la expansión fue 85% por loteos y 11% por zonas industriales, en Viedma se dio 60% en loteos, 21% en barrios cerrados y 19% en barrios populares.
- De acuerdo a la normativa local, podrían urbanizarse otras 3.426 hectáreas. Lo que representaría un aglomerado con una superficie 148% mayor que la actual.
- Las políticas públicas participan activamente de la expansión mediante regulación, generación de suelo e infraestructura.
- Los datos de construcción de Viedma reflejan obras de pequeño tamaño, y con una evolución decreciente en los últimos años. Los valores de suelo varían entre USD 5/m² en la zona rural cercana, USD 30/m² en barrios cerrados, USD 48/m² en zonas de expansión urbana, y USD 102 y USD 154/m² en los cascos urbanos de ambas ciudades.

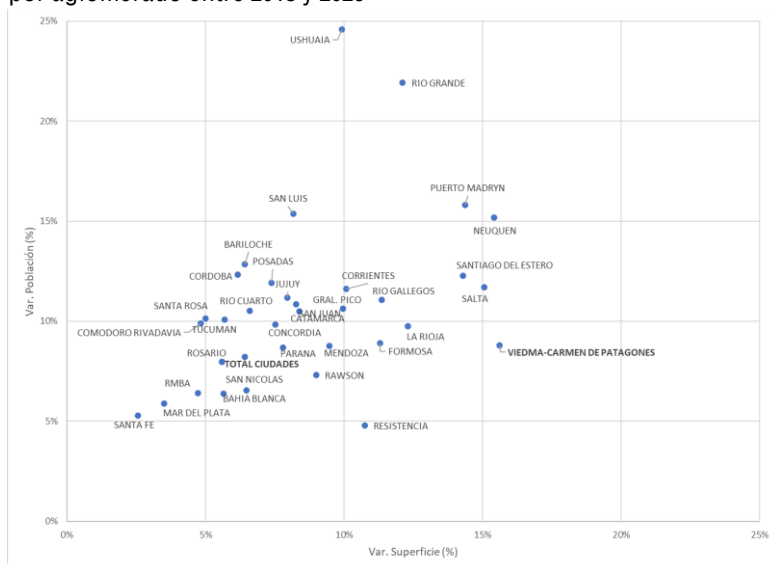
Presentación

El aglomerado Viedma-Carmen de Patagones es el que tuvo mayor crecimiento a través de los relevamientos de expansión de las ciudades realizados por Tejido Urbano desde 2018 hasta 2025¹. En este informe se analizan los cambios de usos del suelo que motorizan esta expansión.

En el gráfico siguiente se puede observar la situación del aglomerado de Viedma-Carmen de Patagones en la comparación con las otras ciudades argentinas, comparando su expansión con la dinámica demográfica, y con la densidad de población. Viedma-Carmen de Patagones fue el aglomerado que perdió más densidad en estos años (-5,9%).

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.

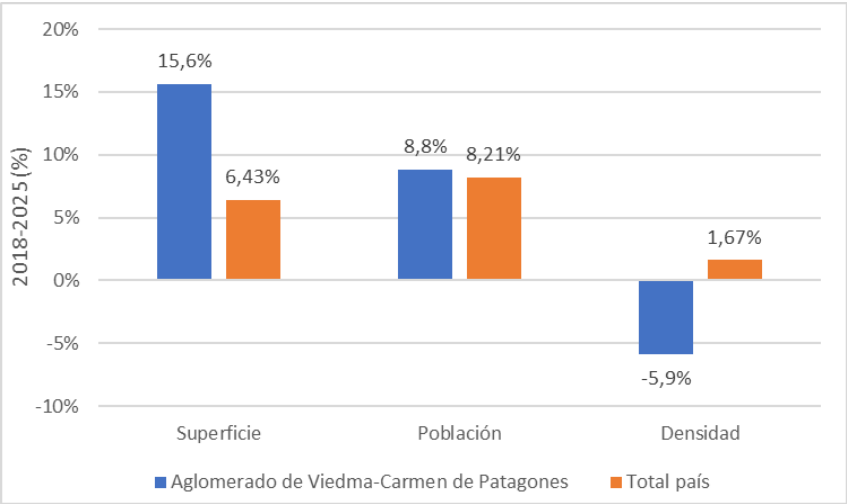
Viedma-Carmen de Patagones es el aglomerado con mayor expansión desde que se realiza el relevamiento (15,6% entre 2018 y 2025), y uno de los de mayor tasa en el último año. En ese mismo período, su población aumentó 8,8%, en un nivel similar al del resto de las ciudades del país. Mientras que gran parte de los aglomerados argentinos tuvieron un incremento leve de su densidad, en este caso, la densidad disminuyó sustancialmente.

Se trata de un aglomerado que tiene una densidad media-baja, y que en estos años disminuyó aún más, de 38,6 a 36,3 habitantes por hectárea. A modo de

¹ 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](#).

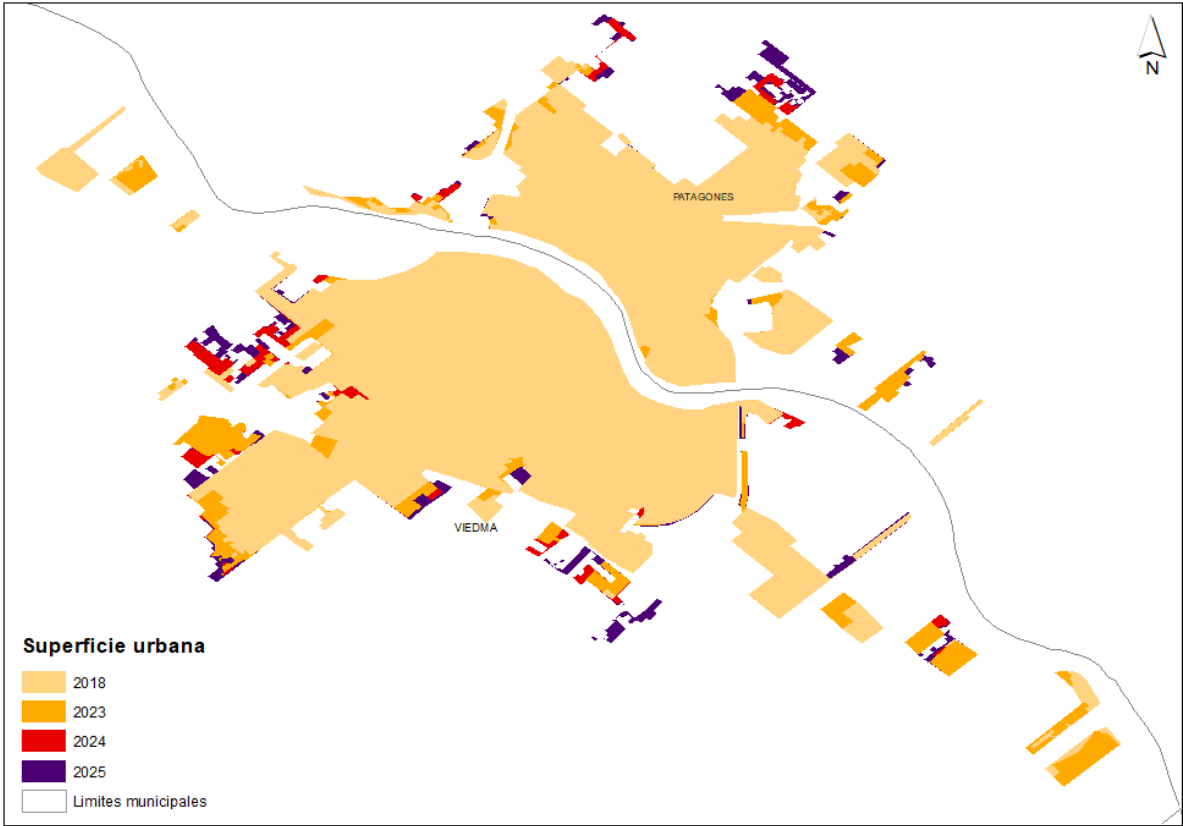
referencia, el resto de las ciudades tienen un promedio de densidad de 53 habitantes por hectárea.

Gráfico
Variación de la superficie urbanizada, población y densidad de población en el aglomerado de Viedma-Carmen de Patagones y Total país. 2018-2025



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

Mapa
Extensión de la superficie urbana 2018-2023-2024-2025. Viedma-Carmen de Patagones



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

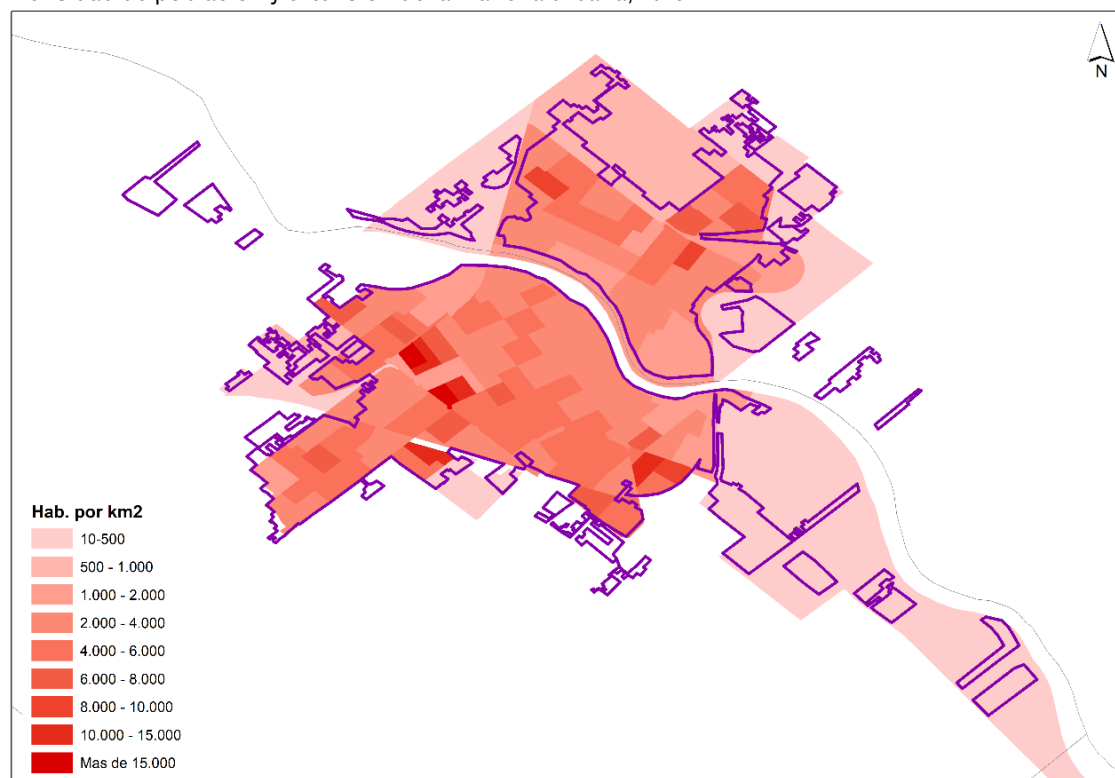
Tomando los resultados de los censos nacionales, entre 2001 y 2022 la población del aglomerado aumentó 29%, con un ritmo sustancialmente mayor en el caso de Carmen de Patagones que tuvo una variación de 43%, mientras que Viedma creció 23%. Es así que la participación de Viedma en la población del aglomerado disminuyó de 72% a 69%.

En base a las proyecciones de población, se estima que para 2025 el aglomerado cuenta con 87.440 habitantes, en una superficie urbana de 2.409 hectáreas, lo que resulta en una densidad de 36,3 habitantes por hectárea. La ciudad de Carmen de Patagones tiene una superficie urbanizada de 820 hectáreas, mientras que Viedma la duplica en tamaño, con 1589 hectáreas. La densidad de población resultante en Carmen de Patagones es levemente inferior, con 31,7 habitantes por hectárea, respecto a 36,8 habitantes por hectárea de Viedma.

Como se puede apreciar en el mapa siguiente, las zonas urbanizadas en Carmen de Patagones se encuentran cercanas entre sí, mientras que en Viedma se advierten urbanizaciones más alejadas, extendiéndose especialmente a lo largo de la costa del río.

Mapa

Densidad de población y extensión de la mancha urbana, 2025.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

Historia del aglomerado urbano

El origen del aglomerado se remonta a 1779, cuando Francisco de Viedma y Narváez estableció el fuerte y población de Nuestra Señora del Carmen sobre el río Negro, en el marco de la política de ocupación de la costa patagónica impulsada por la Corona española. Luego de una inundación, el asentamiento principal se trasladó a la margen norte, donde se consolidó Carmen de Patagones, mientras que en la margen sur permaneció el núcleo que daría origen a Viedma. Durante buena parte del siglo XIX ambos núcleos funcionaron como una unidad territorial, aunque Carmen de Patagones adquirió progresivamente mayor importancia como centro militar, comercial y portuario. En 1854 se constituyó su municipalidad y, durante la segunda mitad del siglo, la ciudad se expandió acompañando el crecimiento de las actividades comerciales vinculadas al río y a la ocupación de los territorios del sur bonaerense y del valle del río Negro (De Paula, 1991², y Álvarez, S. M, 2020³).

De acuerdo a Vapnarsky (1983) durante el período 1879-1914, el asentamiento binuclear Viedma-Carmen de Patagones cumplió la función de centro de transferencia para la producción pecuaria que, desde una vasta zona patagónica, se enviaba a otras regiones del país. Además, por el puerto de Carmen de Patagones ingresaba la casi totalidad de los productos que se consumían en el Territorio de Río Negro. Carmen de Patagones y Viedma fueron también, al comienzo, etapa obligada de las primeras corrientes poblacionales que se asentaron a lo largo del valle del río Negro. El crecimiento de Carmen de Patagones y Viedma se apoyó luego en la fuerte expansión del comercio, vinculada a la creciente actividad pecuaria y a las actividades de gobierno” (Vapnarsky, 1983, p. 63⁴).

Dibujo

Vista de la actual Carmen de Patagones.



Fuente: Dibujo de Alcide d'Orbigny (circa 1829)

² De Paula, Alberto S. J. *Carmen de Patagones y su expansión urbana, 1854-1889*. Buenos Aires: Archivo y Museo Históricos del Banco de la Provincia de Buenos Aires / Academia Nacional de la Historia, 1991: <https://admin.emmanozzi.org/wp-content/uploads/2017/05/Patagones-y-la-expansión-urbana-1854-1889.pdf>

³ Álvarez, S. M. (2020). *Vida cotidiana e historia, Carmen de Patagones y Viedma* (1st ed.). Editorial Autores de Argentina.

⁴ Vapnarsky, C. A. (1983). *Pueblos del norte de la Patagonia, 1779-1957*. Editorial de la Patagonia.

La trayectoria de ambas localidades comenzó a diferenciarse decisivamente a partir de 1878, cuando la Ley 954 creó la Gobernación de la Patagonia y estableció su capital en Mercedes de Patagones, sobre la margen sur. En 1884, con la creación de los Territorios Nacionales, Viedma pasó a ser capital del Territorio Nacional de Río Negro. Carmen de Patagones, en cambio, permaneció dentro de la provincia de Buenos Aires y consolidó durante las últimas décadas del siglo XIX su función comercial y portuaria. En poco más de una década *se triplicó la planta urbana de Carmen de Patagones, se crearon varias escuelas*, un hospital regional y se proveyeron otros importantes servicios públicos. Esta prosperidad se estancó a principios del siglo XX debido al tendido del ferrocarril desde Bahía Blanca a Neuquén y, especialmente desde 1910, por la apertura del puerto de San Antonio. La primera de esas obras restó a Patagones buena parte de sus mercados del valle, mientras que la segunda hizo lo propio con los de meseta rionegrina (Municipalidad de Patagones⁵).

Por su parte, la inundación de 1899 demostró la exposición que tenía Viedma a diferencia de Carmen de Patagones. Este evento destruyó buena parte de la ciudad, y el Gobierno Nacional resolvió mantenerla como capital y dispuso su reconstrucción (Museo Roca, 2021⁶). La construcción del Puente Ferrocarrilero (1927), reforzó la conexión física entre ambas márgenes (Municipalidad de Patagones⁷).

A partir de la provincialización de Río Negro en 1955, Viedma inició una nueva etapa de expansión asociada a su función político-administrativa. El desarrollo del Instituto de Desarrollo del Valle Inferior (IDEVI) en 1961, transformó el territorio productivo circundante mediante obras de riego, drenaje, caminos y colonización agrícola (Álvarez Sánchez, A. y Dam, L. 2024⁸). Carmen de Patagones siguió su trayectoria vinculada al desarrollo agropecuario y a su función comercial y de servicios. En Viedma, la expansión administrativa, la inversión pública y la construcción de vivienda e infraestructura acompañaron una acelerada transformación urbana durante las décadas de 1960 y 1970.

Sin embargo, a pesar de contar con una posición estratégica excepcional, algunos autores sostienen que el desarrollo del aglomerado quedó condicionado por sucesivos cambios en los sistemas de transporte, producción y organización territorial que desplazaron de las principales corrientes económicas regionales. En efecto, en el contexto del posible traslado de la capital del país, Héctor Rey (1987) describe una historia de

⁵ Municipalidad de Patagones: <https://patagones.gob.ar/periodos-historicos>

⁶ Museo Roca – Instituto de Investigaciones Históricas. *Historia de Viedma, la ciudad capital nacida de un fuerte*. 3 de agosto de 2021

⁷ Municipalidad de Patagones: <https://patagones.gob.ar/periodos-historicos>

⁸ Álvarez Sánchez, A., & Dam, L. (2024). El IDEVI en el periurbano de Viedma: Actualidad y origen de una política agraria. En M. Ruffini (Coord.), *Entre lo urbano y rural*. CICCUS, UNQ: https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/276781/CONICET_Digital_Nro.d051bb53-b79f-4b33-a50c-2819f785c357_B.pdf

sucesivas oportunidades territoriales frustradas (Rey, 1987⁹), en la cual podríamos sumar esto último.

En 1986 el Gobierno Nacional propone el traslado de la capital federal, lo que altera sustancialmente la historia de la ciudad. El Congreso sancionó la Ley 23.512, que estableció el nuevo Distrito Federal integrado por Viedma, Carmen de Patagones y Guardia Mitre y otros núcleos menores. El proyecto no era simplemente el traslado de oficinas públicas: buscaba descentralizar el poder político y económico, promover el desarrollo patagónico y modificar la estructura territorial excesivamente concentrada en Buenos Aires. Se desarrolla un ente específico que comienza un ambicioso plan urbano.

El proyecto en 1989 se paraliza definitivamente, aunque algunas obras continúan por varios años. Quizás la más importante es el barrio Ceferino, conocido como las 1016 viviendas, concebidas originalmente para alojar a quienes iban a trabajar en la construcción de la nueva Capital. El Plan de 1987 establecía un programa de inversiones, e identificaba varios déficits de infraestructura y equipamiento preexistentes. También se proponían 3 nuevos puentes, un parque industrial y varias nuevas redes de agua, cloacas, gas y electricidad. Parte de las redes se extendieron entre 1990 y 1995, así como las obras hidráulicas que corren por debajo de los bulevares y las estaciones de bombeo que mitigan las inundaciones¹⁰. Las normativas locales se adaptaron rápidamente, proponiendo nuevas zonas urbanas, nuevas formas de parcelamiento, reservas de tierra pública para evitar la especulación. Sobre esto último resulta interesante destacar que el Plan proponía un impuesto especial sobre el mayor valor de los inmuebles generado por la federalización.

Al ser capital provincial y luego por su posibilidad de ser capital nacional, Viedma se vio beneficiada por programas habitacionales que posibilitaron el desarrollo de las principales obras de infraestructura con las que se cuenta hoy. También se puede identificar una rica tradición en procesos de autoproducción del hábitat protagonizados por los mismos habitantes, al igual que procesos impulsados por la iniciativa privada en el mercado formal (Arribas, J. 2025¹¹).

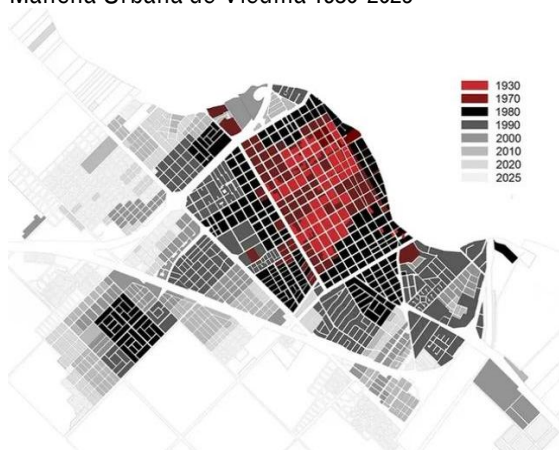
En 2003 Carmen de Patagones es declarada Poblado Histórico Nacional, que coincide con una etapa de revalorización de su patrimonio y especialmente de su casco histórico.

⁹ Héctor Daniel Rey y otros (1987) *Historia del Valle Inferior del Río Negro. El nuevo Distrito Federal*. Plus Ultra.

¹⁰ https://www.rionegro.com.ar/las-obras-que-quedaron-FYRN_8125189/?amp=1

¹¹ Arribas, J. (2025) Viedma: Crecimiento demográfico y mancha urbana. Colegio de Arquitectos de Río Negro: <https://www.carn.com.ar/noticias/viedma-crecimiento-demografico-y-mancha-urbana>

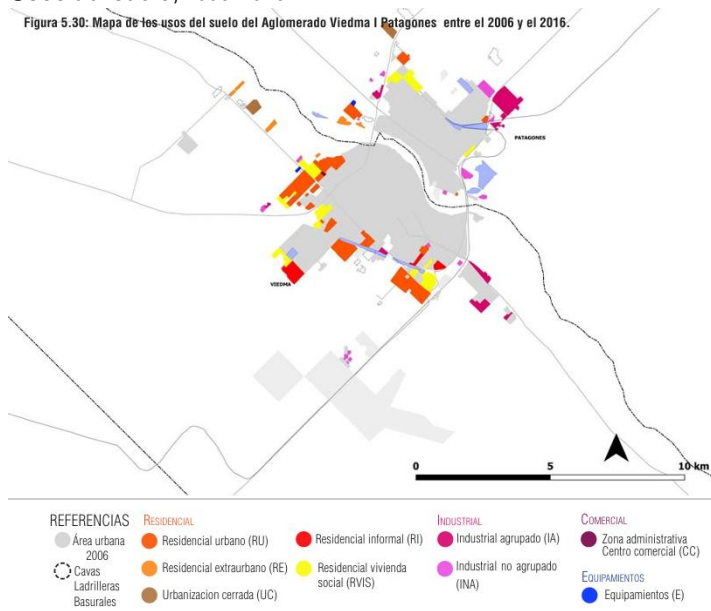
Mapa
Mancha Urbana de Viedma 1930-2025



Fuente: Arribas, J. (2025)

Un estudio de CIPPEC de 2018 identificaba los usos del suelo que se incorporaron en la expansión del aglomerado entre 2006 y 2016. El uso residencial explicó 71% de ese crecimiento horizontal, incluyendo 38% de Residencial Urbano (RU), 20% de Viviendas Sociales (RVIS), y 6% de residencial informal. Un 15% se dio por el crecimiento de un sector industrial agrupado, 7% por equipamientos y 4% por urbanizaciones cerradas. El estudio también identificó 28 has. de vacíos urbanos, lo que representaba un 1,28% de la mancha urbana.

Mapa
Usos del suelo, 2006-2016.



Fuente: CIPPEC (2018) Como crecen las ciudades argentinas.

Desde comienzos de los 2000 empiezan a multiplicarse en Viedma las ocupaciones de tierra urbana. Entre el año 2000 y el 2019, *se desarrollaron por lo menos una decena de experiencias de ocupaciones de terrenos urbanos en*

Viedma. En una primera etapa (de 2000 a 2009), se pueden citar las experiencias del barrio Nehuén (2000), la toma de tierras del barrio "30 de Marzo" (2008), la toma del barrio Santa Clara (enero 2009) y el asentamiento surgido en el "Loteo Silva" (invierno de 2009). Una segunda tanda de tomas se registra en el año 2012: la Toma del "1 de mayo"-Balneario "El Cóndor"-, la del Barrio "Unión" y por último la toma del barrio "El Progreso". En el 2019, el 2 de enero, irrumpió una nueva y masiva toma en cercanías de la ruta 1 lindera a la ex cancha del Club Fátima. (Lobos. P. 2014¹²). También en la zona sur, a la vera de las rutas Provincial 1 y Nacional 3, se consolidaron desde 2021 tomas como la 9 de Julio, ARA San Juan y Nueva Vida, entre otras¹³.

La modalidad expansiva fue ejercida en los últimos años también por los gobiernos locales, como estrategia para paliar la problemática habitacional.

En Carmen de Patagones aparece una política mucho más explícita de gestión municipal del suelo. Entre 2016 y 2019 se implementó *Un Lote, Una Vivienda*, que genera aproximadamente 1.600 lotes. El programa utilizaba tierra pública, instrumentos de gestión del suelo y mecanismos de recuperación de valorizaciones para ampliar la oferta de parcelas a precios accesibles. Se caracteriza por generar suelo urbano asequible, sus destinatarios son familias o personas no propietarias de otros inmuebles, y realiza un acompañamiento técnico-constructivo para avanzar en la construcción. Se definió que los lotes son bienes municipales con un destino social inalterable hasta tanto se consolide el título perfecto; y se establece la interdicción de venta por 5 años luego de la escrituración del terreno.

El "Loteo Sosa" es un desarrollo urbanístico generado con este programa. Según los investigadores, el lugar donde se concibió desarrollar esta urbanización social planificada fue donde existía tierra disponible. El interés municipal por urbanizar esta porción de tierra baldía surge a partir de una toma de tierras de pequeña escala en la zona (30 familias). El municipio realizó un convenio con el propietario del predio y las 68 has. se afectaron al régimen de subdivisión del Programa de Lotes con Servicios de la Ley 14.449 (PLS-LAJH), es decir, se implementó como una ampliación urbana y un loteo social para facilitar el acceso al suelo urbano. El municipio asumió el rol de desarrollador urbano municipal y se comprometió ante la provincia de Buenos Aires para iniciar las obras de infraestructura en un plazo de 24 meses. La entrega de lotes y la infraestructura de servicios tuvo ritmos diferentes¹⁴. Diversos

¹² Lobos, P (2014) Del usurpador al vecino. Del basural al barrio. La experiencia de los vecinos que ocupan terrenos en la ciudad de Viedma. Citado en: <https://www.yagodinella.ar/blog/2020/03/09/las-tomas-de-terrenos-y-el-problema-de-la-tierra-urbana-en-viedma/>

¹³ https://www.noticiasnet.com.ar/noticias/2026/04/10/197014-tres-decadas-de-tomas-en-viedma-la-lucha-por-la-tierra-que-nunca-dejo-de-repetirse?utm_source=chatgpt.com

¹⁴ En 2023 el municipio informaba que los lotes con infraestructura básica (agua, luz y alumbrado público), se ofrecían con un costo de \$8.248 hasta los \$10.722/m² (USD 33 por m²). Los que además tienen red de desagües pluviales y cloacales, van desde los \$10.782 a los 13.939/m² (USD 43 por m²). Dado que el

contratiempos en la gestión del suelo y la infraestructura obligaron al Municipio a tomar un compromiso con el Banco Provincia para encarar las inversiones, así como lo recaudado por la pre-venta de los lotes (Raymundo, P., Del Río, J. P. & Coletti, R., 2019¹⁵). De acuerdo a información periodística, la situación de indefinición e inseguridad dominial continuó generando condiciones de precariedad¹⁶.

Un caso interesante es el desarrollo de viviendas en Carmen de Patagones fue parte del plan Procrear, que se desarrollaron con una densidad mayor ocupando un área vacante del playón ferroviario cedido por el estado nacional, dentro de la trama urbana y con cercanía a la infraestructura de servicios, empleo, transporte y equipamientos.

Imágenes

Urbanización de predio nacional bajo operatoria del PROCREAR (10 Hectáreas) en Carmen de Patagones.



Fuente: Google Earth y Google Street View.

En un discurso en 2016 desde el municipio de Viedma se señalaba que desde 2003 había incorporado aproximadamente 3.200 lotes nuevos a la oferta, de los

objetivo de las ventas es capitalizar el Programa para completar infraestructura faltante, tenían prioridad absoluta las ofertas de contado. En dólares, estos lotes tenían un costo de entre USD 30 y 50 por m².

¹⁵ Raymundo, P., Del Río, J. P. & Coletti, R. (2019). *Un lote, una vivienda: alcances y límites de la política de hábitat y generación de suelo urbano en Carmen de Patagones*.

https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.13632/ev.13632.pdf

¹⁶ <https://patagonesadiario.com.ar/contenido/51390/usurpaciones-corre-riesgo-la-parte-privada-del-loteo-sosa>

cuales unos 1.466 habían sido generados por el municipio y unos 670 por el sector privado; paralelamente, el IPPV había construido más de mil viviendas¹⁷. En 2020 se declaró la emergencia habitacional y se aprobaron varias ordenanzas que constituyeron una nueva política de suelo, como el Distrito Vecinal Sur (Ord. 8497), el Banco de Tierras (Or. 8500)¹⁸. Se trata de una gran extensión, estimada en 5000 lotes. El desarrollo de todo el sector Sur de Viedma está planteado como una expansión planificada, con instrumentos de convenios urbanísticos, a través de los cuales se espera que 20% de los lotes generados contribuyan al banco de tierras municipal. El suelo producido mediante la política descrita, integrará al banco de tierras de unas 1000 parcelas aproximadamente que, con la incorporación al mercado del resto de lotes urbanizados, generarán el equilibrio de oferta y demanda en el acceso al suelo urbano. El plan integral para el sector Distrito Vecinal Sur, propone la incorporación de parte de la superficie de la U12, que completa con equipamiento y áreas recreativas de gran escala el sector sur de la ciudad¹⁹.

Mapa

Proyecto del Distrito Vecinal Sur, Viedma.2020

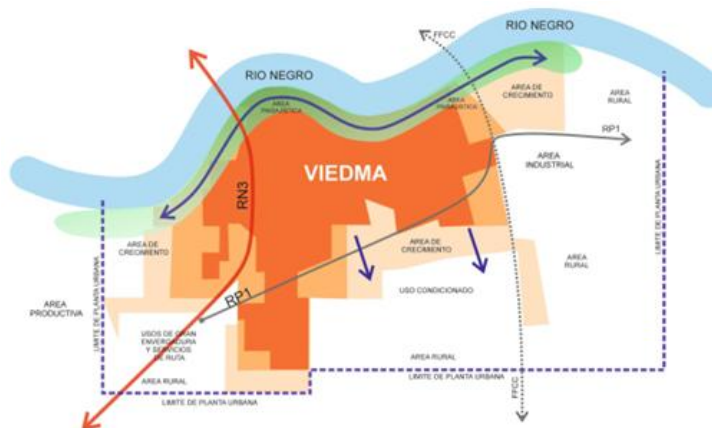


Ilustración 2. Municipio de Viedma. Distrito Vecinal Sur. Usos del suelo.

Ilustración 1. Municipio de Viedma. Distrito Vecinal Sur.

Fuente: Ministerio de desarrollo territorial y hábitat de la Nación (2023) Concurso de experiencias innovadoras de planificación.

Como parte del desarrollo de este sector, el estado nacional transfirió a título gratuito al municipio, un predio de uso penitenciario de unas 124 hectáreas, *con cargo a que se destine para lotes y/o viviendas sociales y con el objeto de consolidar el parque Sur de la ciudad de Viedma con usos deportivos recreativos* (Ley 27.724/23²⁰).

¹⁷ http://www.viedma.gov.ar/wp-content/documentos/discurso_29_febrero_2016.pdf

¹⁸ <https://www.concejoviedma.gov.ar/se-aprobo-la-zonificacion-de-tierras-que-pertenecian-al-servicio-penitenciario-federal>

¹⁹ https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/i_concurso_de_experiencias_innovadoras_de_planificacion_desarrollo_territorial_y_politicas_de_suelo_para_la_reconstruccion_argentina.pdf

²⁰ <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27724-390899/texto>



Predio del Servicio penitenciario federal, ex Unidad Penitenciaria Federal N° 12 (204 Hectáreas) en Viedma – Situación actual. Google Earth.

En este sector también está previsto el desarrollo de nuevos edificios gubernamentales de la provincia de Río Negro. El gobierno provincial, según información oficial, financia obras urbanas en la ciudad de Viedma²¹, dentro de las cuales, se pueden observar algunas en el sector sur.

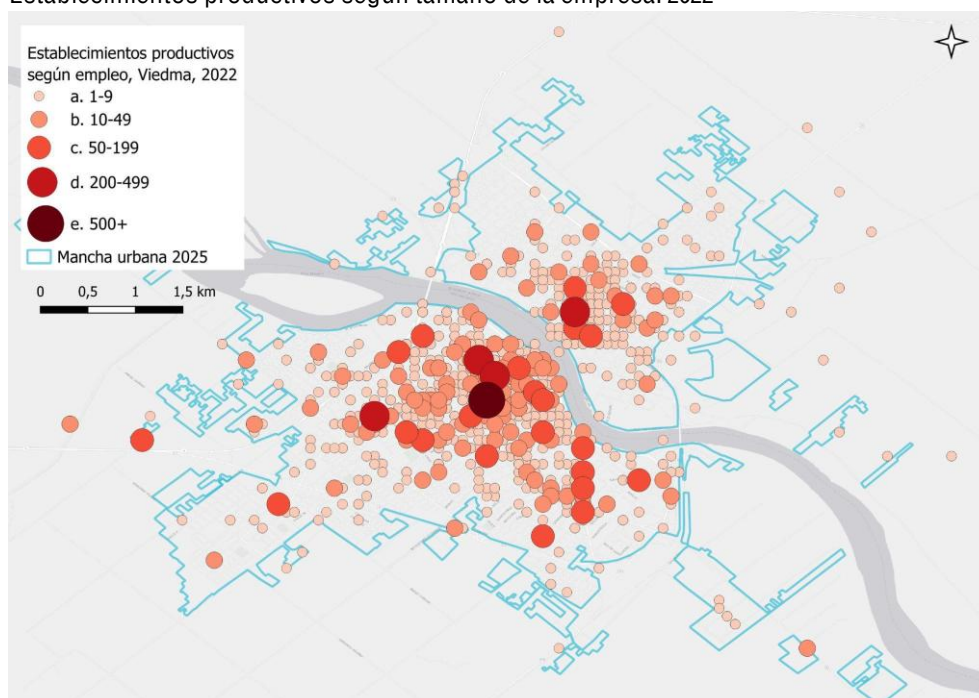
Esto permite suponer que la expansión de Viedma hacia el Sur probablemente continuará de manera amplia y acelerada. En términos de superficie, la expansión de todo el sector implica más de 400 hectáreas, esto es un 25% de la superficie actual de Viedma.

En relación a los **establecimientos productivos y los puestos de trabajo**, en el mapa siguiente se refleja la concentración producto del desarrollo histórico, en el centro de ambas ciudades, con una clara disminución de la cantidad de empresas y densidad de puestos de trabajo hacia la periferia.

²¹<https://rionegro.gov.ar/articulo/59911/provincia-acompana-el-desarrollo-de-viedma-con-un-plan-de-obras>

Mapa.

Establecimientos productivos según tamaño de la empresa. 2022



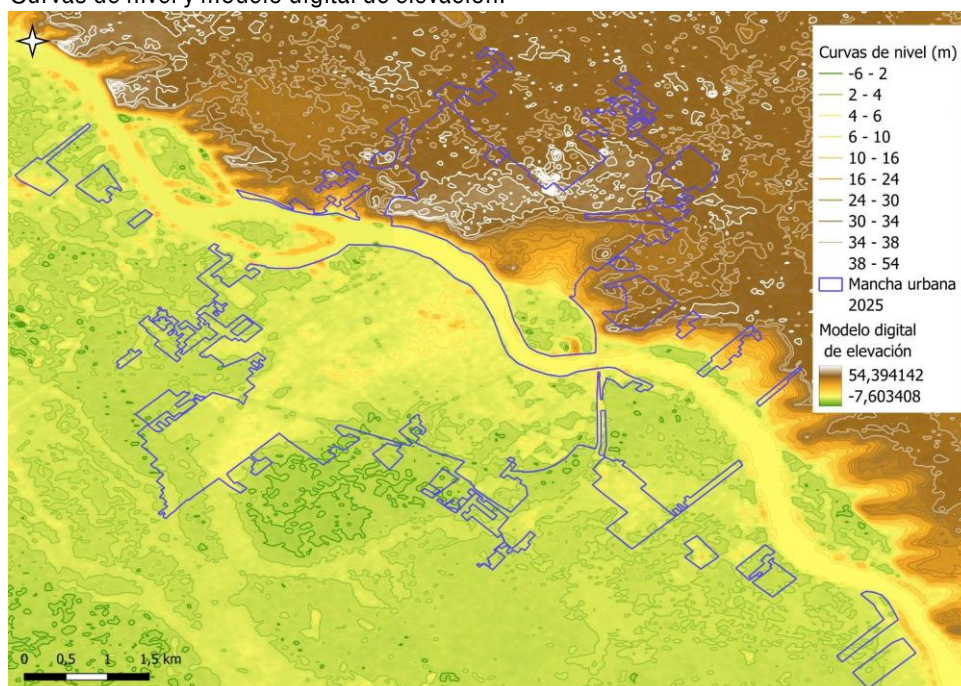
Fuente: Elaboración propia en base a Centro de Estudios para la Producción, Ministerio de Economía de la Nación, 2022.

Las condiciones del medio físico y riesgos asociados

El siguiente mapa de curvas de nivel muestra los desniveles del suelo, tomando de referencia asimismo la extensión de la mancha urbana en el año 2025. Primeramente se puede observar que la costa del lado de la Provincia de Buenos Aires presenta una altura mucho mayor que el lado de Río Negro, llegando en Carmen de Patagones a una altura máxima mayor a 50 metros sobre el nivel del mar (msnm) mientras que en Viedma no supera los 20 msnm. En Viedma las alturas máximas se presentan en el centro de la ciudad, mientras que a medida que se aleja del centro y la costa del río las alturas disminuyen. Las alturas mínimas, menores a 2 msnm, representadas de color verde oscuro, se ubican en las proximidades de la cárcel y del barrio Dos de Enero, en el cual detectamos zonas con anegamiento frecuente. Además, representa casi la totalidad del Distrito Vecinal Sur, que incluye terrenos de la cárcel.

Mapa

Curvas de nivel y modelo digital de elevación.



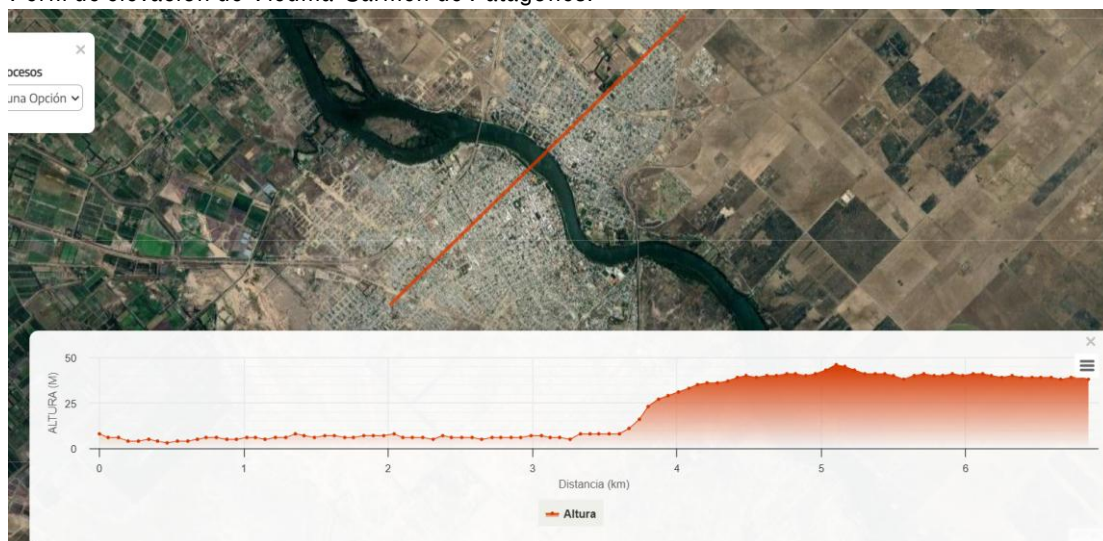
Elaboración propia a partir de un modelo digital de elevación provisto por el IGN.

Hace más de 200 años se tiene registro de ocurrencia de inundaciones en la zona, desde 1799, y luego en 1899, 1973, 1976, 1977, 1979, 1981 y 2010 se produjeron eventos como consecuencia de lluvias intensas, fuertes vientos y aumentos del caudal del río por encima de lo habitual (García Bu Bucogen, G., Piccolo, M. C., Bohn, V. Y., 2021²²). Dada la diferencia de topografía entre el norte y el sur del río, se advierte rápidamente que la amenaza de inundaciones es mucho más evidente en Viedma que en Carmen de Patagones. Si bien esta última cuenta con un sector urbanizado en la parte baja de la barranca (Barrio Lindo y El Bañado), la mayor parte de la ciudad se encuentra en cotas elevadas, aún las zonas de expansión actual. Esto no elimina el riesgo, sino que establece condiciones de amenaza comparativamente menores a las de Viedma.

²² García Bu Bucogen, G., Piccolo, M. C., Bohn, V. Y. (2021) Estimación de la susceptibilidad a inundaciones en la cuenca inferior del río Negro. En Finisterra, LVI(118), 2021, pp. 51-70: <https://scielo.pt/pdf/fin/n118/0430-5027-fin-118-53.pdf>

Mapa

Perfil de elevación de Viedma-Carmen de Patagones.



Fuente: En base a Instituto Geográfico Nacional (IGN)²³.

A partir de la creación del IDEVI y de la construcción de embalses en la cuenca alta, el río pasó a ser intensamente controlado, lo que mitigó la variabilidad histórica que tenía. Las inundaciones continuaron existiendo por efecto de falta de drenaje de agua de lluvias y por algunos eventos de crecidas generadas por sudestadas y mareas. Tanto Viedma como Carmen de Patagones cuentan con tramos de defensas costeras elevadas, complementadas con parques lineales ribereños. Ambas localidades cuentan con protocolos de emergencia y mapas de riesgo²⁴.

Imagen

Vista de Carmen de Patagones desde Viedma. Nótese la diferencia de altura entre las orillas.



Fuente: Google Street View.

La expansión urbana en Viedma ha avanzado sobre zonas bajas que guardan susceptibilidad ante inundaciones, especialmente en el sur, donde además se potencia con una mayor vulnerabilidad. Las zonas de mayor expansión en el

²³ <https://ide.ign.gob.ar/portal/apps/Profile/index.html?appid=89b630dced514e8a922d0f9957ce925a>

²⁴ https://rionegro.gov.ar/contenido/Seguridad/Proteccion_civil/viedma.pdf

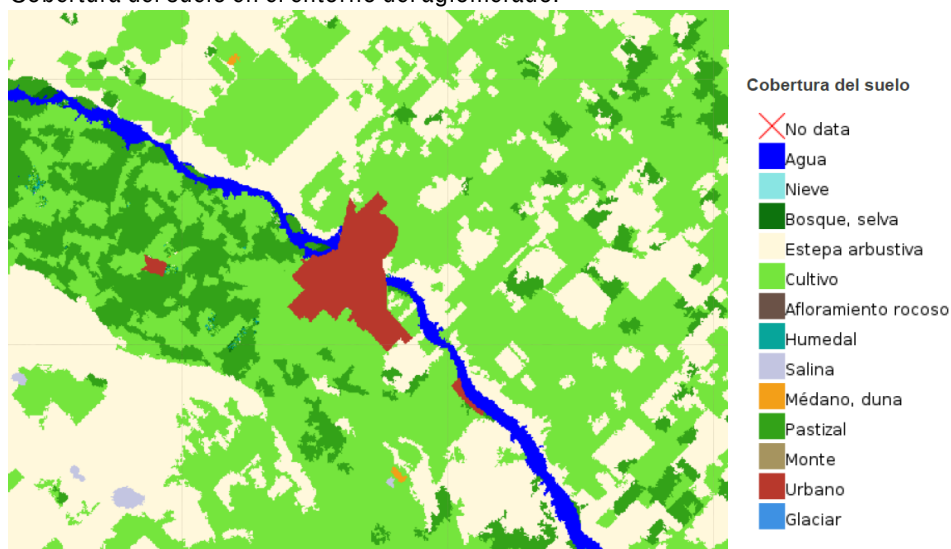
caso de Carmen de Patagones en cambio, se están dando en zonas de menor riesgo relativo.

En el entorno del aglomerado el suelo tiene un uso fundamentalmente agrícola, con diferentes niveles de intensidad. En el mapa siguiente puede observarse en base a la cobertura de suelo que al norte del río Negro, los cultivos son mayoritarios, alternados con la estepa arbustiva. Hacia el sur del río, se puede distinguir la combinación de cultivos y pastizales, parte del uso bajo riego histórico del valle del río Negro.

En el caso del entorno de Carmen de Patagones se caracteriza por tener grandes parcelas de uso agrícola, en gran parte de secano, mientras que las parcelas del valle del río Negro tienen un tamaño considerablemente menor. Las zonas linderas a la zona urbanizada de Viedma, presentan usos menos intensivos, especialmente al sur del canal.

Mapa

Cobertura del suelo en el entorno del aglomerado.



Fuente: Mapa de coberturas del suelo, Instituto Geográfico Nacional (IGN) 2023

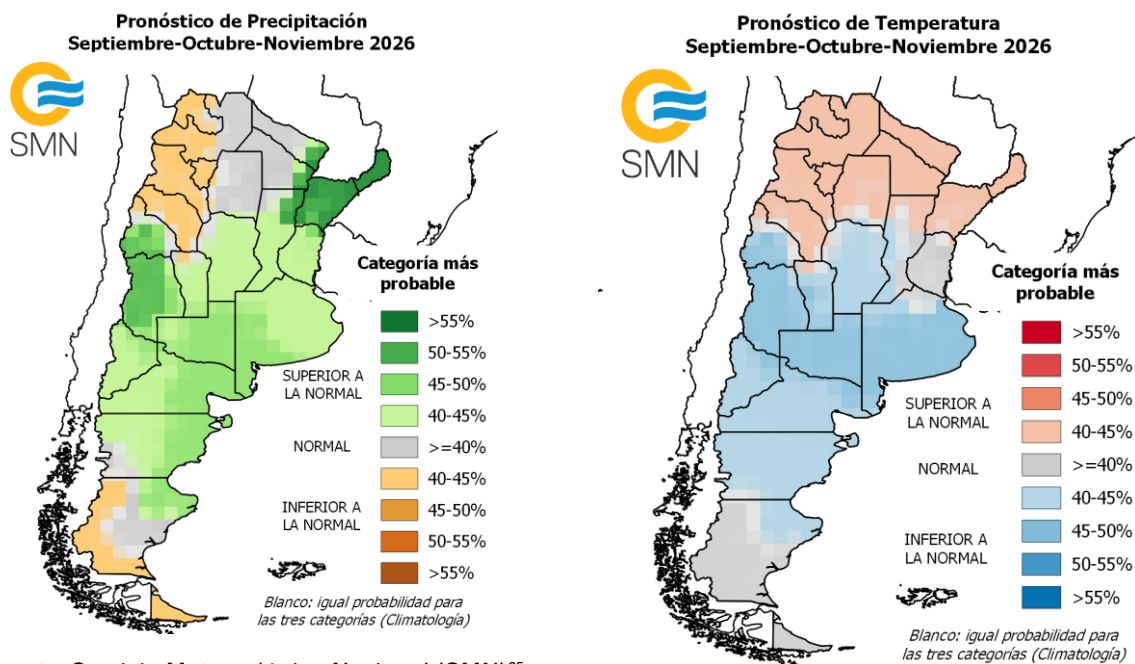
Otro aspecto relevante en términos de la expansión urbana, está relacionado con la presencia de amenazas y riesgos. En éste aglomerado, el riesgo hídrico es el de mayor importancia, no sólo por la afectación potencial sino por su impronta histórica. En efecto, si bien las obras a lo largo de toda la cuenca del río Negro han disminuido su variabilidad natural, la amenaza de inundaciones no deja de ser relevante. Las condiciones topográficas y de tipo de suelo, contribuyen a que la amenaza de anegamientos se mantenga como factor relevante. En este sentido, cabe considerar la alta probabilidad de aumento de precipitaciones como consecuencia del evento de El Niño para lo que resta del año.

El Servicio Meteorológico Nacional (SMN) pronostica para el período de septiembre a noviembre, precipitaciones superiores a lo normal y

temperaturas inferiores a lo esperado. Esto podría implicar mayor humedad a lo largo del período. Se pronostican precipitaciones con un porcentaje de 50% superior a la normal, lo que implica para este período, alrededor de 30 mm más de precipitación.

Mapas

Pronóstico de precipitación y temperatura para el período septiembre-octubre-noviembre 2026.



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (SMN)²⁵.

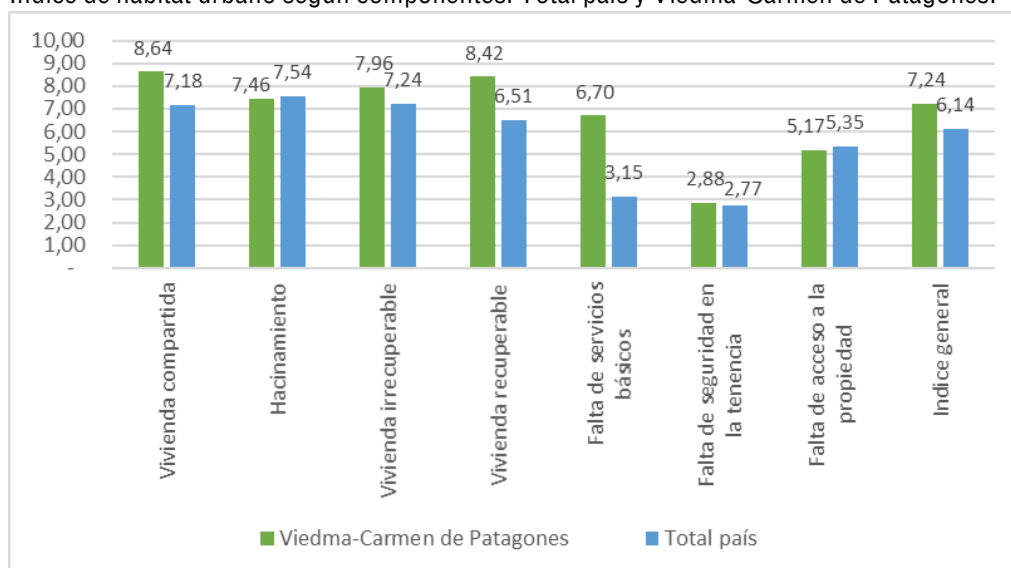
Las problemáticas habitacionales

El Índice de Hábitat Urbano elaborado por Tejido Urbano para comparar las ciudades del país permite analizar los diferentes aspectos de la situación habitacional del aglomerado. En términos generales del aglomerado, la situación habitacional se encuentra comparativamente mejor a la mayoría de las ciudades del país, lo que determina un valor del índice más alto. Esta diferencia se da en casi todos los aspectos, excepto en la falta de acceso a la propiedad, dado que la proporción de inquilinos es levemente mayor al promedio del país.

²⁵ <https://www.smn.gob.ar/pronostico-trimestral>

Gráfico

Índice de hábitat urbano según componentes. Total país y Viedma-Carmen de Patagones.



Fuente: Índice de Hábitat Urbano (Tejido Urbano), en base a Censo 2022 (INDEC).

En este aglomerado, la proporción de hogares afectados por problemáticas habitacionales críticas (hacinamiento, vivienda compartida, irrecuperable) es relativamente baja. En cambio, la proporción de hogares sin seguridad en la tenencia y la falta de acceso a la propiedad tienen valores mucho más altos. Uno de cada 3 hogares carece de documentación certera que le de seguridad en la tenencia.

Cuadro

Hogares según aspecto de situación habitacional. Viedma-Carmen de Patagones. 2022

	Hogares	%	Índice
Vivienda compartida	507	1,5%	8,64
Hacinamiento	883	2,6%	7,46
Vivienda irrecuperable	801	2,3%	7,96
Vivienda recuperable	1.218	3,5%	8,42
Falta de servicios básicos	4.052	11,7%	6,70
Falta de seguridad en la tenencia	1.678	33,7%	2,88
Falta de acceso a la propiedad	8.762	25,3%	5,17
Índice general	34.618	100,0%	7,24

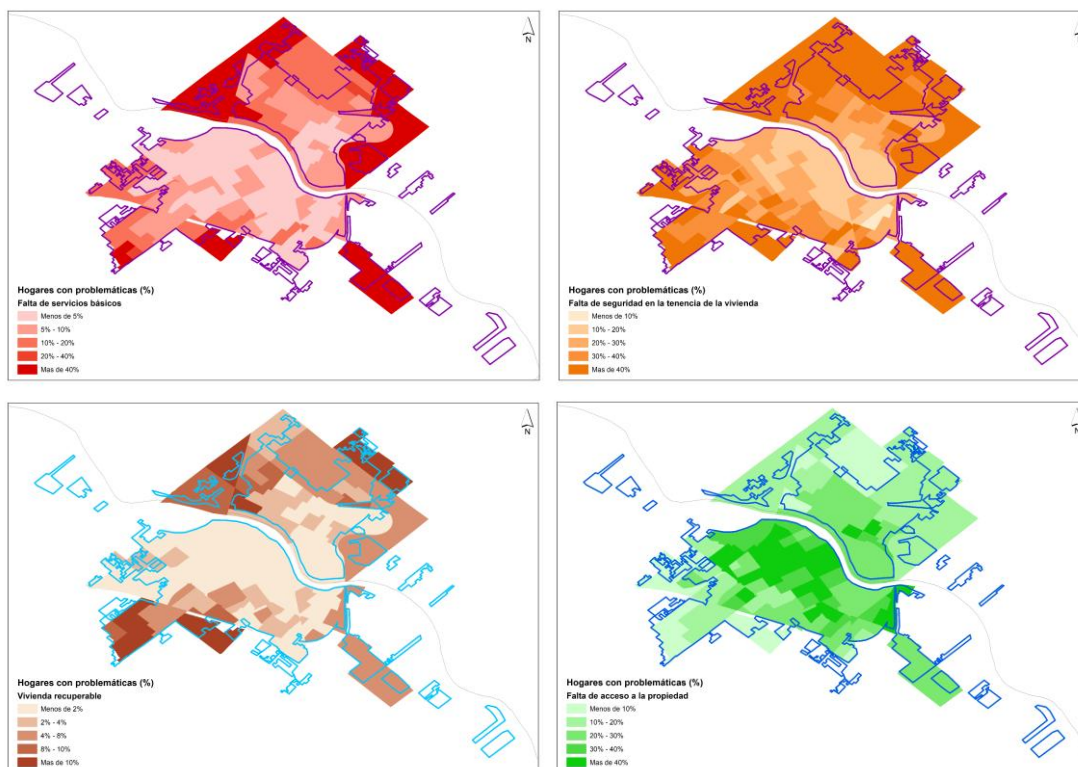
Fuente: Índice de Hábitat Urbano (Tejido Urbano), en base a Censo 2022 (INDEC).

Sin embargo, en términos territoriales estas problemáticas reflejan desafíos diferentes para cada zona. Mientras que en las zonas periféricas y de

expansión, los problemas más notorios son la falta de servicios básicos, seguridad en la tenencia y la materialidad de las viviendas, en el centro de ambas ciudades, se concentra la problemática de falta de acceso a la propiedad, que se manifiesta en una alta proporción de hogares que alquilan.

Mapas

Hogares según problemáticas habitacionales seleccionadas. Viedma-Carmen de Patagones. 2022



Fuente: En base a Censo 2022 (INDEC).

De manera similar al resto de las ciudades del país, en Viedma y Carmen de Patagones se duplicó la cantidad de hogares inquilinos entre 2010 y 2022, pasando de representar 17% a 25% de los hogares del aglomerado. Según el último censo, se registran 9.552 hogares que alquilan. El aumento de los inquilinos fue comparativamente mayor en el caso de Viedma, donde alcanzan al 27% de los hogares, mientras que en Carmen de Patagones representan 21%.

En cuanto a barrios populares, el ReNaBaP reconoce 11 barrios en el año 2025, de los cuales 9 se ubican en Viedma (Nueve de Julio, Esperanza, Dos de Enero, Trece de Junio, Puente Viejo, Costa Este, El Progreso, Santa Clara y Unión) y 2 en Carmen de Patagones (Villa del Carmen y Colonia Ferroviaria). En su totalidad poseen una extensión de 88 ha, siendo que los de Viedma registran 66 ha y los de Carmen de Patagones 22 ha. El ReNaBaP, asimismo, había registrado un total de 1.487 familias en estos barrios, de las cuales 418 viven en Carmen de Patagones y 1.069 en Viedma.

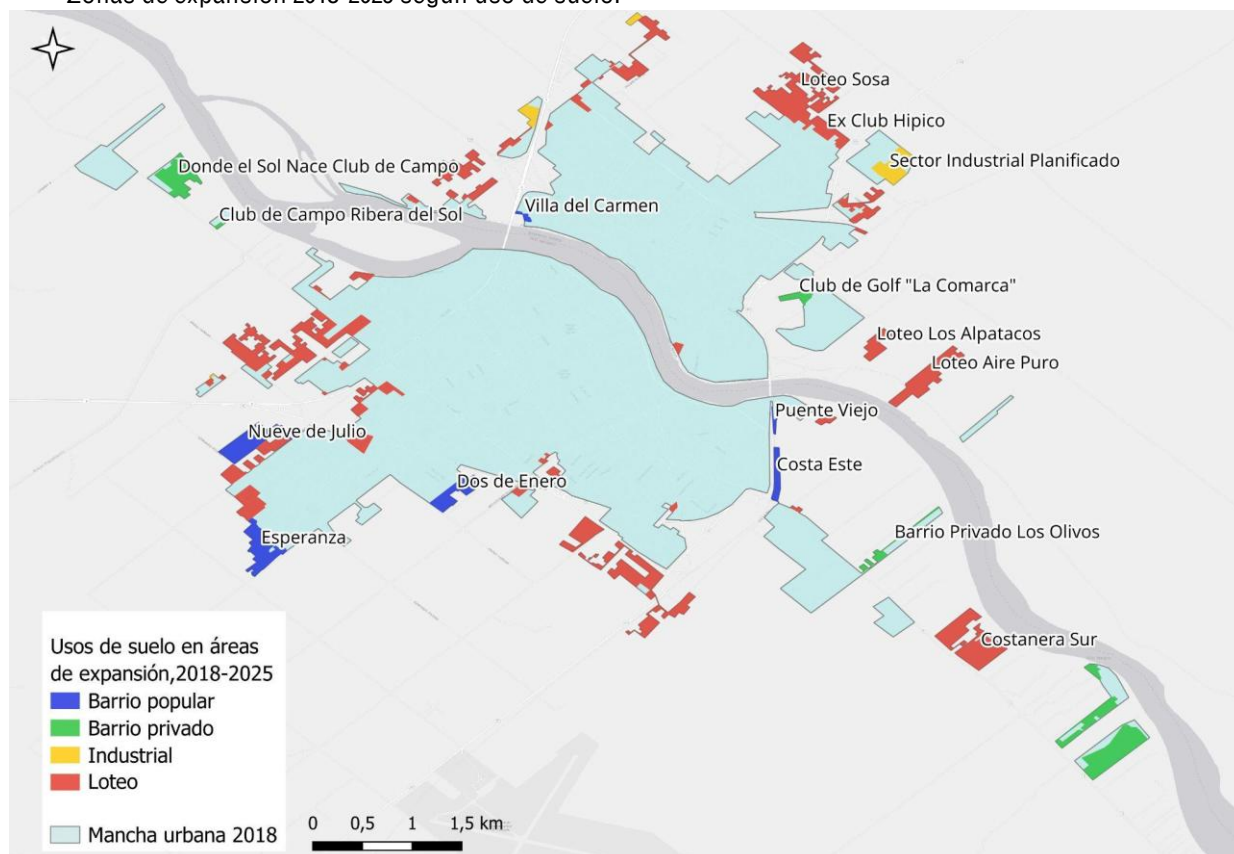
La modalidad de la expansión urbana

Usos del suelo en expansión

La expansión del aglomerado entre 2018 y 2025 sumó 326,6 hectáreas. de suelo urbanizado, que tienen diferentes usos. A continuación, se analizan los diferentes usos de suelo que explican el aumento del área urbanizada.

Mapa

Zonas de expansión 2018-2025 según uso de suelo.



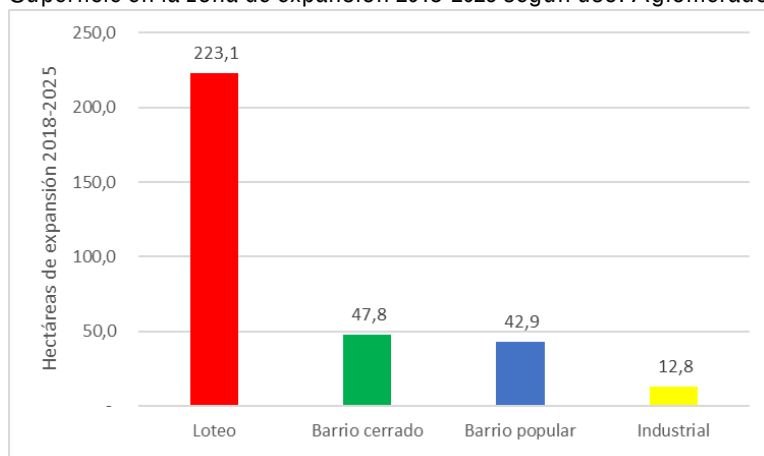
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

En éste período, los loteos sumaron 223,1 hectáreas. de suelo urbano, seguidos por la expansión de barrios cerrados que sumaron 47,8 hectáreas., y los barrios populares (42,9 hectáreas). Por su parte, la expansión del uso industrial aportó 12,8 hectáreas.

En la proporción del suelo en expansión, los loteos representaron el mayor aporte, con 68,3% en esos años. Los barrios cerrados aportaron 14,6% y los barrios populares un 13,1%, mientras que los usos industriales participaron con 3,9%.

Gráfico

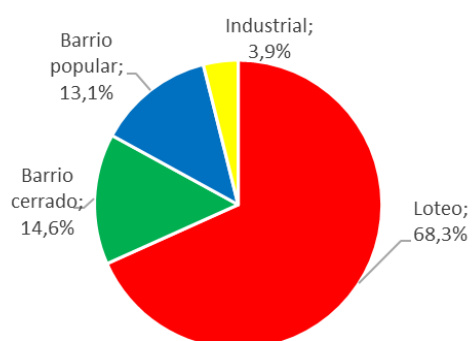
Superficie en la zona de expansión 2018-2025 según uso. Aglomerado Viedma - Carmen de Patagones



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Gráfico

Participación de los usos(%) en la zona de expansión 2018-2025. Aglomerado Viedma - Carmen de Patagones



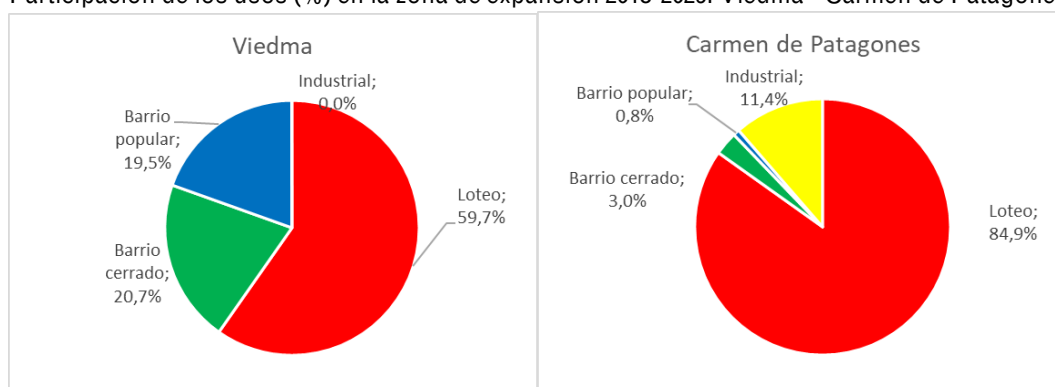
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Existen diferencias importantes entre ambas localidades. En Carmen de Patagones, el loteo presenta amplia mayoría, con un 84,9% de participación (Loteo Sosa). Los barrios populares representan el uso con menor crecimiento, siendo el 0,8% del total (expansión del barrio Villa del Carmen). De manera similar, la expansión de la categoría barrios cerrados, está representada por la ocupación de parcelas del Club de Golf La Comarca, cuyo aporte representa el 2,9% del total. La industria conforma el segundo uso con mayor crecimiento, 13,4%, dado por la ocupación de parcelas en el Sector Industrial Planificado.

En Viedma, la modalidad del loteo representa el uso de mayor aporte crecimiento, con un 59,7%. Los barrios cerrados y los barrios populares presentan un crecimiento similar, siendo de 20,7% y 19,5% respectivamente. El uso industrial tuvo una expansión mínima.

Gráficos

Participación de los usos (%) en la zona de expansión 2018-2025. Viedma - Carmen de Patagones.



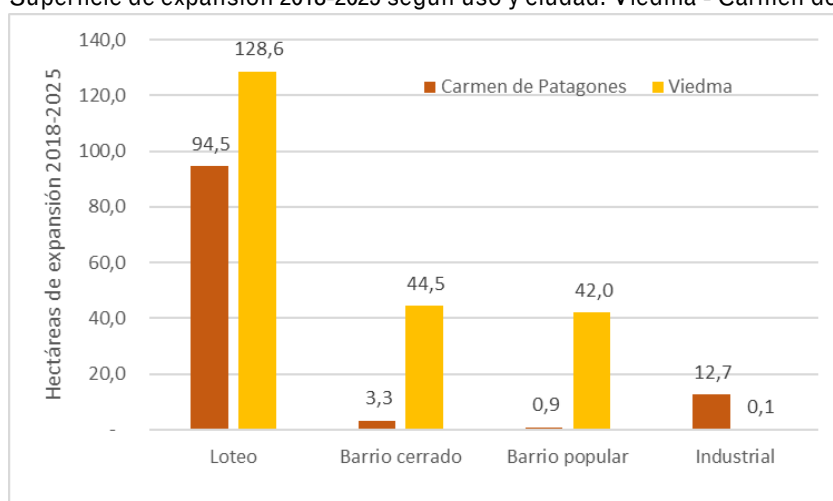
Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Comparando la superficie de expansión entre ambas localidades, se advierte que el crecimiento de Viedma (215 hectáreas.) casi duplica el de Carmen de Patagones (111 hectáreas). El loteo representa en ambas localidades el uso de mayor crecimiento, aunque en Carmen de Patagones explica casi toda la expansión, mientras que en Viedma la expansión adquiere diversos usos. En efecto, los barrios cerrados de Viedma tienen mayor aporte al crecimiento, se encuentran más casos y con mayor dispersión territorial. En tercer lugar, la expansión de los barrios populares es relevante en el caso de Viedma, dado que tienen una localización predominantemente periférica y son de conformación más reciente que en la localidad vecina.

La expansión generada por usos industriales, es relevante en el caso de Carmen de Patagones, si bien ambas localidades cuentan con zonas industriales especializadas.

Gráfico

Superficie de expansión 2018-2025 según uso y ciudad. Viedma - Carmen de Patagones.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

En los puntos que siguen se analizan las características de la expansión de cada uso de suelo.

Loteos

En esta categoría se incluye el aumento de superficie con uso principalmente residencial, que incluye también parques, escuelas y equipamiento urbano en general.

Esta imagen muestra uno de los loteos identificados en Viedma. En las inmediaciones de este loteo por un lado y de un conjunto de vivienda por el otro, se instalaron juegos pertenecientes a un nuevo parque en desarrollo, junto con canchas deportivas, algunos caminos de cemento y bancos.



Nuevo parque y loteo, Viedma. Mayo 2024. Google Street View.

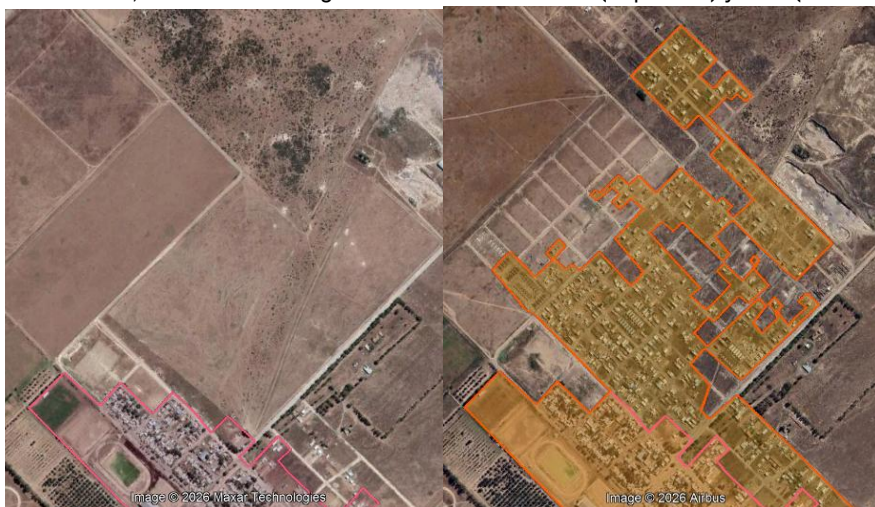
El Loteo Sosa, en Carmen de Patagones, es el principal caso, y tuvo un crecimiento acelerado impulsado por el programa de vivienda municipal. En la imagen obtenida a partir de Google Street View se puede observar la conexión a la red eléctrica de las viviendas.



Loteo Sosa, Carmen de Patagones. Junio 2025. Google Street View.

Mapas

Loteo Sosa, Carmen de Patagones. Extensión en 2018 (izquierda) y 2025 (derecha).



Fuente: Google Earth.

Barrios cerrados

Las urbanizaciones cerradas representaron un 14,6% de la expansión del aglomerado, y se dio exclusivamente sobre barrios que ya se encontraban en 2018. Esto implica que se trata de la ocupación de parcelas de desarrollos existentes más que por el surgimiento de nuevos proyectos residenciales. El relevamiento de expansión urbana permite dar seguimiento a través de la materialización de construcciones, permitiendo generar datos sobre la ocupación efectiva.

En Carmen de Patagones la expansión se dio por el aumento de la ocupación de un barrio, mientras que en Viedma se detectó la expansión en 4 de sus barrios cerrados.

Mapas

Donde el Sol Nace Club de Campo, Viedma, 2018 (izquierda) y 2025 (derecha).



Fuente: Google Earth.

Imágenes

Barrio cerrado *Donde el Sol Nace*, Viedma, 2025 (izquierda) y *Club de Campo La Comarca*, Carmen de Patagones, 2025 (derecha).



Fuente: Google Street View.

Zonas industriales

La expansión del uso industrial se dio en urbanizaciones especiales dedicadas a este uso, como el Sector Industrial Planificado en Carmen de Patagones²⁶. Como se puede ver en las imágenes que siguen, la expansión se dio por ocupación de parcelas dentro del perímetro, así como un proceso de ocupación de parcelas vacantes interiores.

Mapas

Sector Industrial Planificado, Carmen de Patagones, 2018 (izquierda) y 2025 (derecha), con su correspondiente mancha urbana.



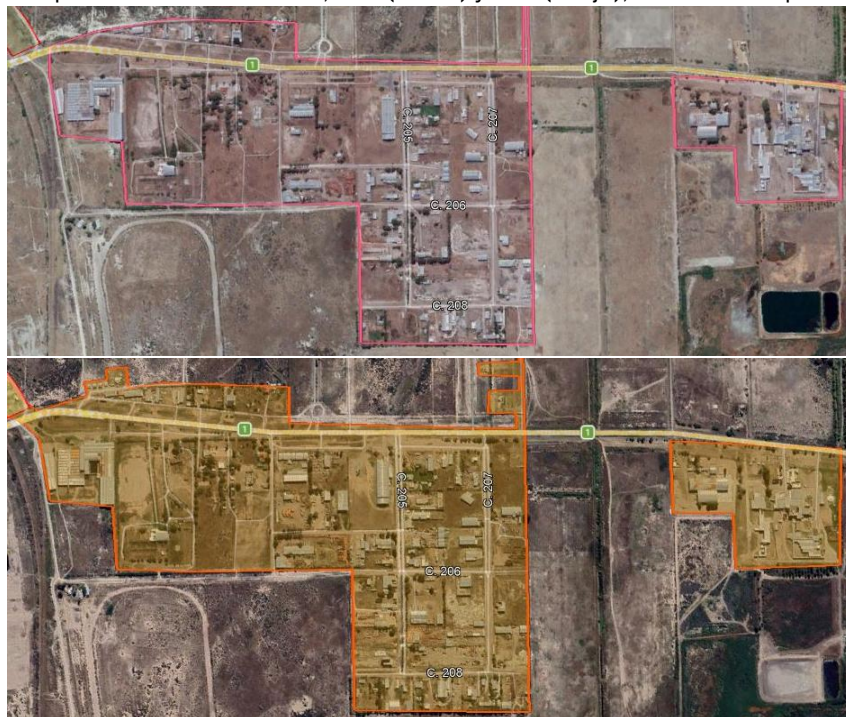
Fuente: Google Earth.

En comparación, el Parque Industrial de Viedma presentó un crecimiento mínimo en este período, encontrándose aún con manzanas enteras sin ocupar.

²⁶ https://www.mp.gba.gov.ar/sicm/agrupamientos/buscador_parque_detalle.php?id=4046452247

Imágenes

Parque Industrial de Viedma, 2018 (arriba) y 2025 (abajo), con su correspondiente mancha urbana.



Fuente: Google Earth.

Imagen

Parque Industrial de Viedma, julio 2014.



Fuente: Google Street View.

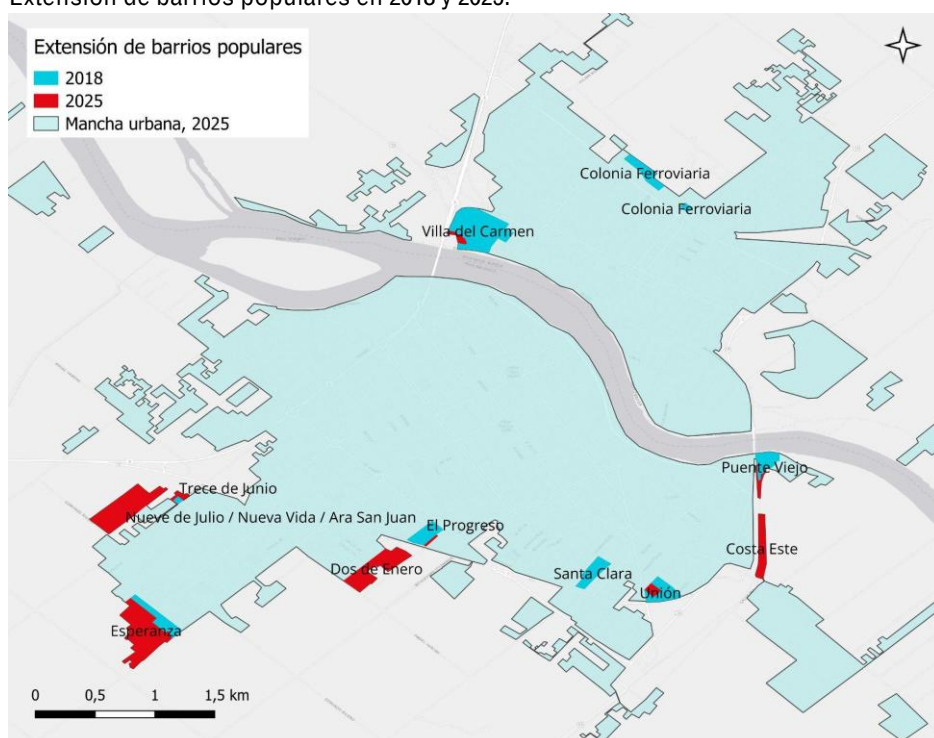
Barrios Populares

El ReNaBaP reconoce un total de once barrios en el año 2025, de los cuales 9 se ubican en Viedma y 2 en Carmen de Patagones. La expansión de la totalidad de los barrios sumó 43,9 hectáreas, prácticamente duplicando su extensión. Si bien en casi todos los aglomerados urbanos del país, los barrios populares se han expandido, Viedma-Carmen de Patagones se ubica como el tercer aglomerado con mayor crecimiento de barrios populares²⁷.

²⁷ <https://tejidourbano.org.ar/herramientas/mapas-interactivos/mapa-barrios-populares/>

Mapa

Extensión de barrios populares en 2018 y 2025.

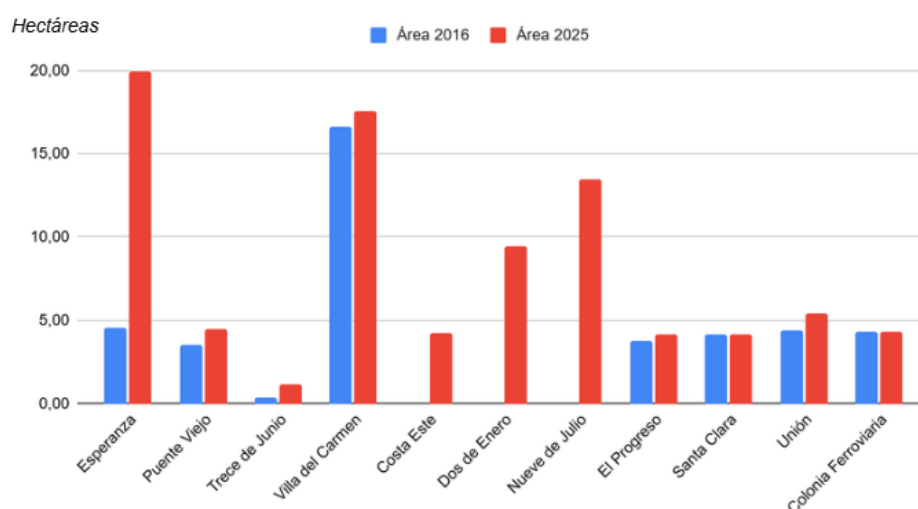


Fuente: elaboración propia a partir de interpretación de imágenes satelitales.

En esta dinámica, se distinguen 3 situaciones diferentes: Expansión de barrios de borde urbano, expansión de barrios ubicados al interior de las zonas previamente urbanizadas, y el surgimiento de nuevos barrios.

Gráfico

Superficie urbana en barrios populares. Viedma-Carmen de Patagones, 2018-2025.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio.

En primer lugar, se destacan 4 barrios existentes en 2018 y que tuvieron expansión de su superficie, ampliando el borde urbano. El barrio Villa del Carmen, ubicado dentro de Carmen de Patagones, es el más antiguo del aglomerado, y el que tenía mayor tamaño en 2018. Este barrio se sitúa sobre

una pendiente en la costa del Río Negro, con un gradiente desde 7 msnm en la costa hasta 42 msnm en su punto más alto, como se puede observar en el perfil de elevación. La línea punteada, que representa el perfil de elevación, tiene una longitud de 450 m, lo que implica que en esa distancia hay un desnivel total de 35 m. Si bien la mayoría de las viviendas se ubican en la parte más llana, se registró un leve crecimiento sobre la zona de barranca.

Mapas

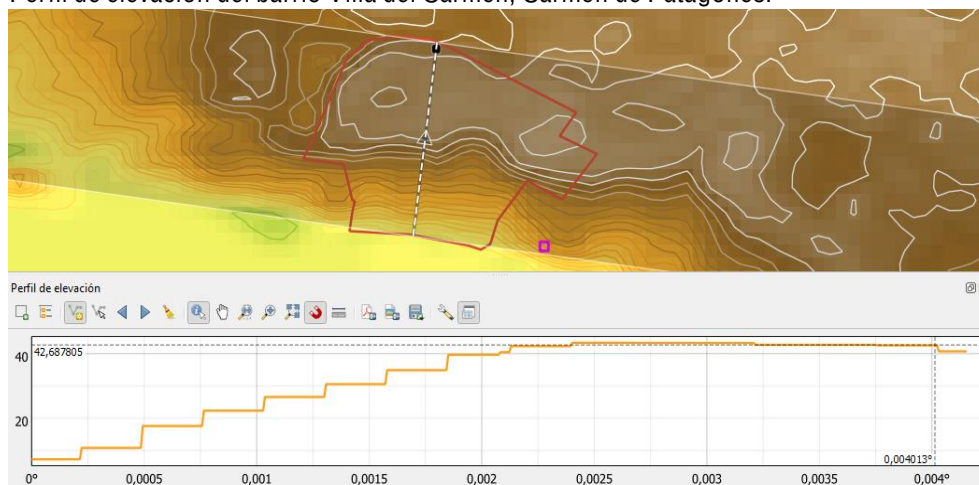
Barrio Villa del Carmen, Carmen de Patagones, 2018 (izquierda) y 2025 (derecha), con su respectiva mancha urbana.



Fuente: Google Earth.

Mapa

Perfil de elevación del barrio Villa del Carmen, Carmen de Patagones.



Fuente: Elaboración propia a partir de un modelo digital de elevación provisto por el IGN.

Los otros 3 casos corresponden a barrios populares de borde urbano en Viedma. El de mayor crecimiento fue el barrio Esperanza, que ocupaba menos de 5 ha. en 2018 y se cuadruplicó en 2025, extendiéndose hacia el sur de la ciudad, pasando a ser el más grande del aglomerado. Otro caso fue el barrio Puente Viejo, que tuvo una expansión más moderada en el borde Este de la ciudad, y luego el barrio Trece de junio, que en 2018 estaba en sus inicios.

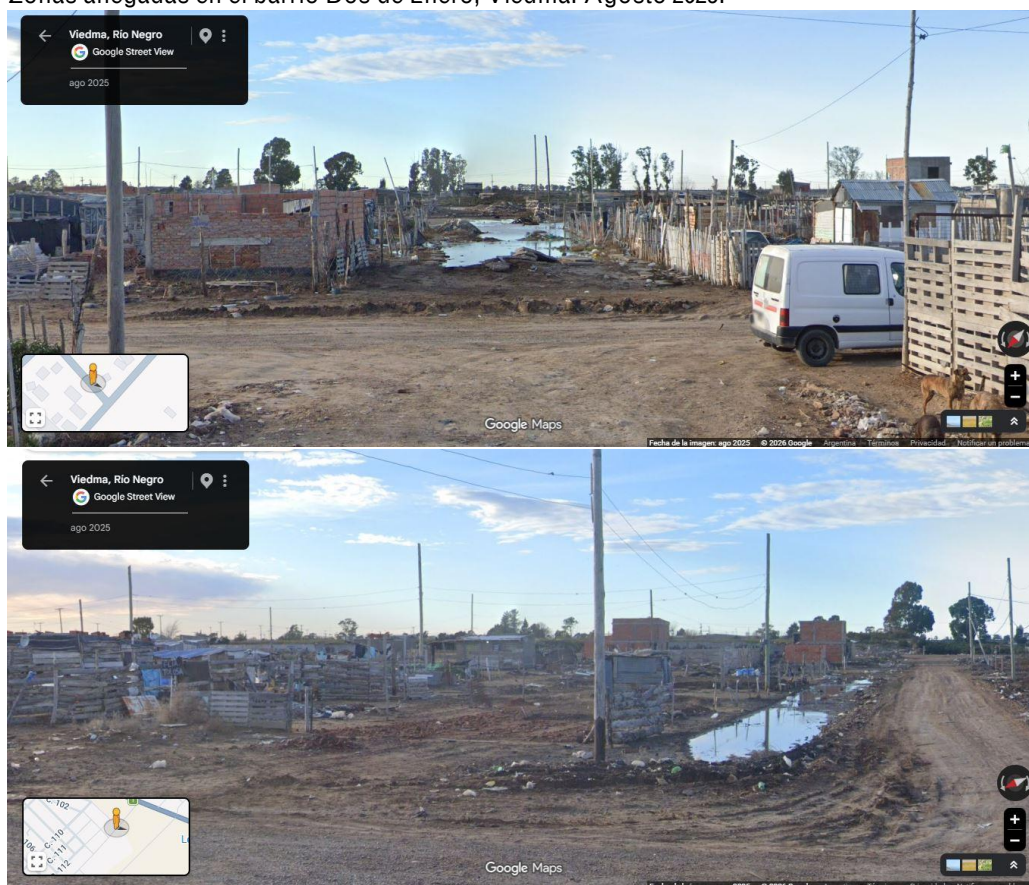
Dentro del segundo grupo se encuentran los barrios de El Progreso, Santa Clara, Unión y Colonia Ferroviaria (Carmen de Patagones), que se encuentran rodeados de zonas urbanizadas y tuvieron una baja expansión.

En el tercer grupo se encuentran los barrios nuevos de Costa Este, Dos de Enero y Nueve de Julio/Nueva Vida/Ara San Juan, todos en Viedma. Estos barrios se desarrollaron sobre zonas no urbanizadas previamente, carecen de limitaciones físicas en sus bordes, y de acuerdo a las imágenes satelitales, tienden a continuar expandiéndose.

Es importante destacar que parte de estos barrios se han desarrollado en zonas con recurrencia de anegamientos.

Imagen

Zonas anegadas en el barrio Dos de Enero, Viedma. Agosto 2025.



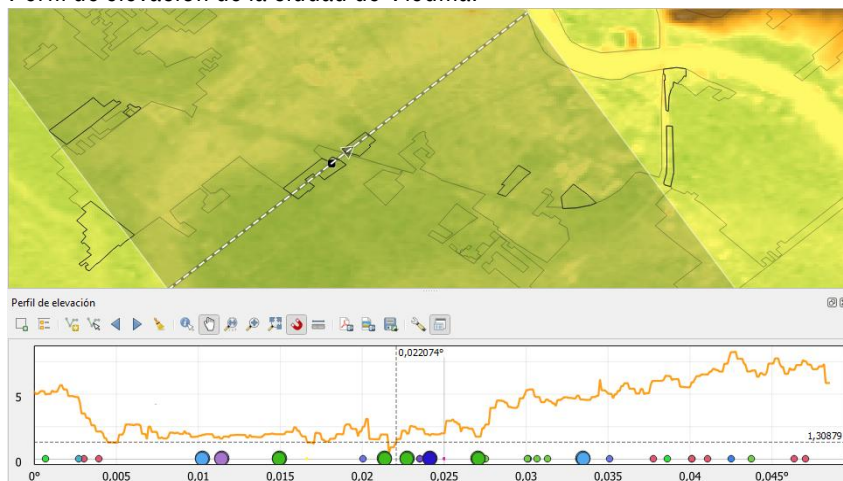
Fuente: Google Street View.

A continuación se presenta la situación topográfica generada a partir de un modelo digital de elevación, en la cual se puede observar que los barrios Dos de Enero y El Progreso presentan condiciones que facilitan la acumulación de agua debido a una menor elevación respecto a su entorno. La falta de desagües pluviales y otro tipo de infraestructura, además de la vulnerabilidad de sus residentes, adicionan componentes de gravedad al riesgo.

El perfil de elevación muestra los desniveles del terreno en una línea. En este caso representa el perfil de la línea punteada que se ve en el mapa. La parte más elevada del perfil de elevación, a la derecha, representa la zona cercana a la costa, y desciende a medida que se aleja de la misma. El punto más alto de este perfil es de 8,3 metros sobre el nivel del mar (msnm), mientras que el punto más bajo es de 0,9 msnm. Si bien en términos absolutos no es mucha diferencia, a escala de la ciudad genera desniveles y diferencias. La zona más baja del perfil (punto negro en el mapa), se corresponde con el barrio popular Dos de Enero, en el cual fue posible registrar zonas anegadas. La altura aumenta a mayor proximidad a la costa, con un salto en la Av. Pres. Perón, que a su vez marca el límite norte del barrio popular El Progreso, también de muy baja altura.

Mapa

Perfil de elevación de la ciudad de Viedma.

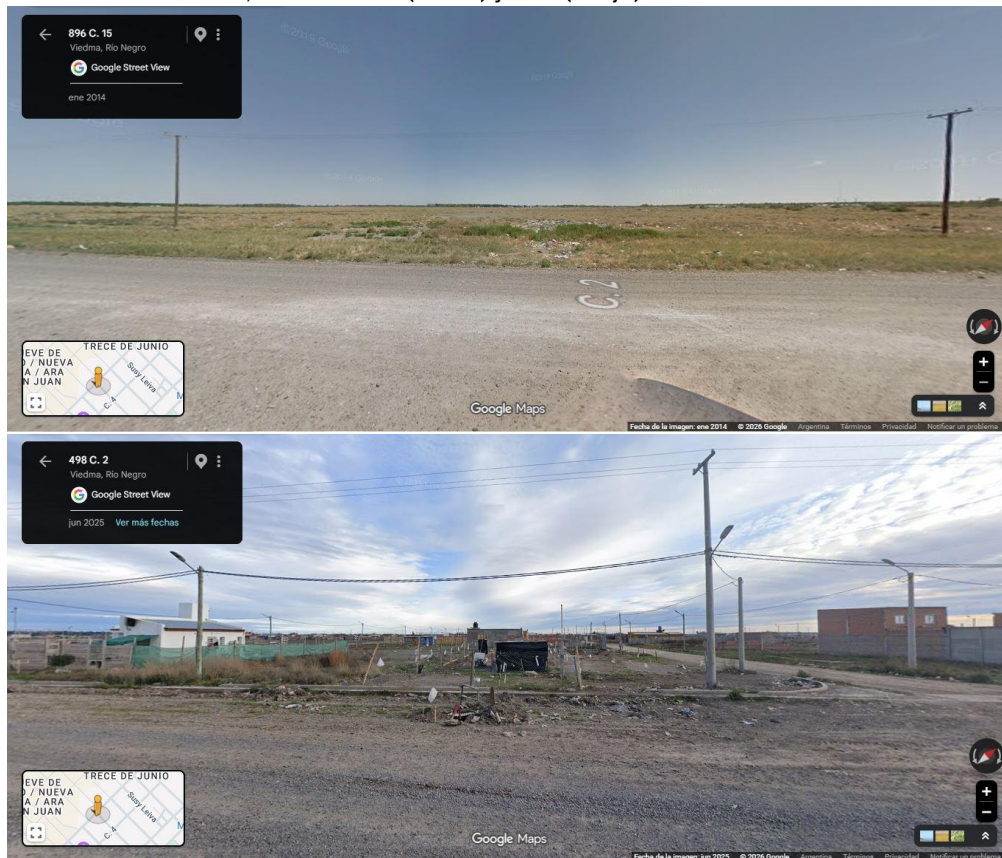


Fuente: Elaboración propia a partir de un modelo digital de elevación provisto por el IGN.

Por su parte, el barrio Nueve de Julio/Nueva Vida/Ara San Juan presentó un rápido crecimiento sobre zonas en las que no se encontraba un trazado de calles previo. El primer registro de viviendas en este barrio corresponde a octubre del año 2020. En las imágenes que siguen se refleja la expansión sobre zonas rurales.

Imágenes

Barrio Nueve de Julio, Viedma. 2014 (arriba) y 2025 (abajo).



Fuente: Google Street View.

Los barrios populares en su conjunto demostraron expandirse principalmente sobre zonas no urbanizadas, y en algunos casos, con ciertas condiciones de riesgo. En el caso de Viedma particularmente, se puede reconocer que se trata de zonas cada vez más alejadas del centro y de los servicios urbanos.

La planificación urbana

En los dos municipios que componen el aglomerado se encuentran antecedentes de planes estratégicos. Después de una década del plan realizado para el traslado de la capital, se realizó un plan de desarrollo local de Viedma (1999)²⁸. Este plan carecía de un modelo territorial, y no se pudo encontrar una actualización posterior. Por su parte, Carmen de Patagones cuenta con un plan estratégico realizado en 2007, que está fundamentalmente

²⁸ <http://biblioteca.cfi.org.ar/wp-content/uploads/sites/2/1999/01/41548.pdf>

orientado al turismo²⁹. En este caso se encuentra un plan de gestión sobre la temática realizado recientemente³⁰.

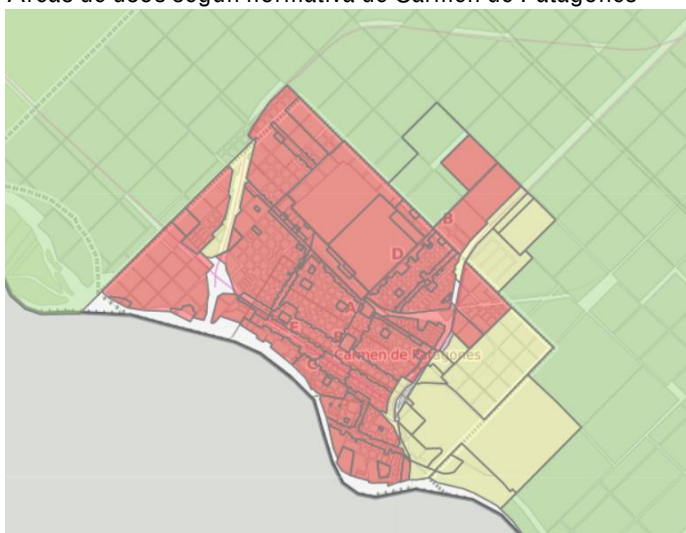
En cuanto a la planificación integrada del aglomerado, a pesar de la historia común, careció de una estrategia territorial conjunta. Hubo un antecedente a fines de los '90 en la conformación de la Agencia de Desarrollo Micro Regional Viedma-Carmen de Patagones, orientada a desarrollar proyectos de desarrollo económico, pero que no desplegó una mirada sobre el territorio compartido ni sobre la modalidad de crecimiento urbano. Tampoco se encontraron planes o programas de desarrollo específicos para actividades económicas rurales o peri-urbanas que puedan actuar como limitantes a la expansión.

Normativa urbana

En cuanto a la normativa urbana del aglomerado, es importante destacar que ambos municipios cuentan con códigos de planeamiento relativamente recientes. La normativa urbana de Carmen de Patagones delimita un área de 1.296 hectáreas en la zona urbana (señalada en rojo en el mapa, que incluye al distrito DUE11 del código local) y de 499 hectáreas en la zona urbana complementaria (en amarillo), lo que totaliza 1.795 hectáreas. que pueden considerarse como zonas en las que la expansión urbana es admitida por la norma.

Mapa

Áreas de usos según normativa de Carmen de Patagones



Fuente: En base a CartoArba (Áreas de usos según Ley 8912)

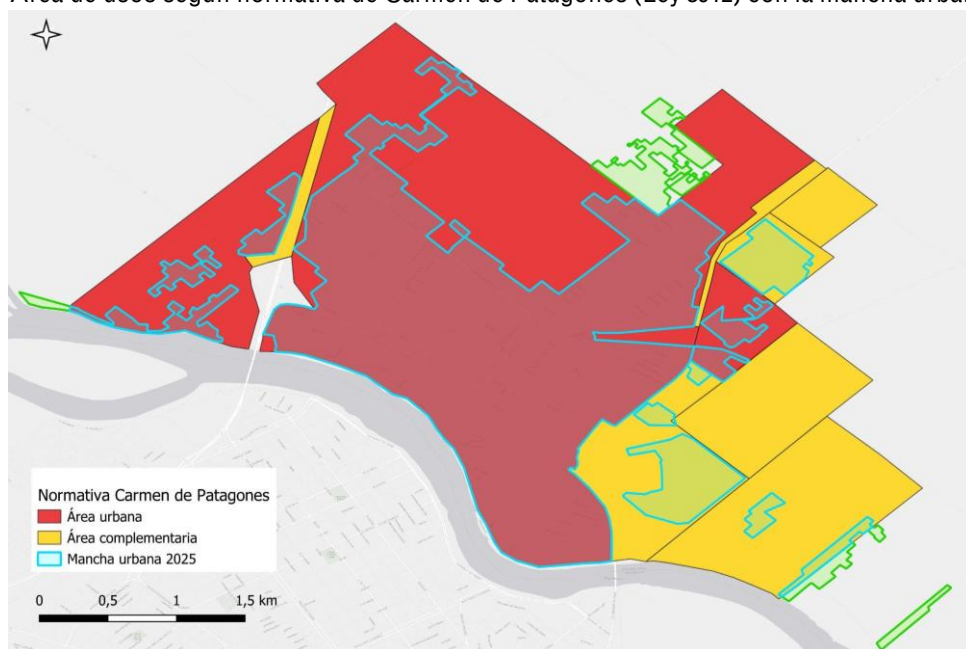
²⁹https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan_estragico_participativo_de_desarrollo_sustentable_patagones.pdf

³⁰<https://patagones.gob.ar/presentacion-del-plan-de-gestion-turistica-del-patrimonio-cultural-de-carmen-de-patagones/>

Al compararla con la superficie urbanizada en 2025, se aprecia que 818 hectáreas de estas zonas están efectivamente urbanizadas, lo que representa 45%. Quedan así 983 Ha. en estas áreas que podrían urbanizarse, esto es un volumen superior a toda la ciudad actual. Dentro de ella, se encuentran 581 hectáreas en el área Urbana y 402 hectáreas en el área Complementaria, lo que indica que la norma admite amplias superficies aun en la zona exclusivamente urbana. Por otro lado, se encuentran 8 hectáreas urbanizadas que se encuentran por fuera de éstas dos Áreas.

Mapa

Área de usos según normativa de Carmen de Patagones (Ley 8912) con la mancha urbana de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de la normativa de Carmen de Patagones, Carto ARBA (Áreas de usos según Ley 8912)³¹.

Cuadro

Superficie (ha) de comparación entre la urbanización y el área urbana, complementaria y fuera de zona.

Zona	Área total	Área urbanizada	Área no urbanizada
Área urbana*	1.296	715	581
Área complementaria	499	97	402
Fuera de zona urbanizable		8	
Total	1.795	820	983

Fuente: Elaboración propia.

³¹<https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/>

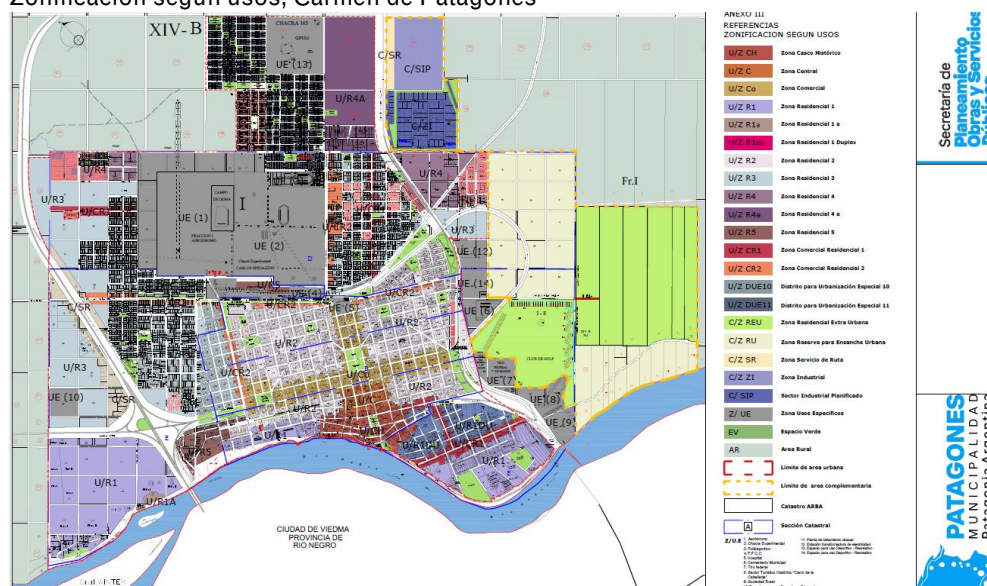
Las zonas urbanizadas recientemente en el Oeste de la RN3 se encuentran creciendo con un patrón de muy baja densidad. La normativa de la zona (R1 y R3) admite la extensión de esta zona, restando el doble de la superficie ocupada actual. En el sector Este de la ciudad en cambio, el crecimiento urbano también tiene un patrón de muy baja densidad, y se está desarrollando sobre áreas complementarias declaradas zonas de reserva para ensanche urbano. Estos distritos son mucho mayores que la ocupación existente.

El loteo Sosa en el noreste de la ciudad, se encuentra en el distrito DUE 11, que de acuerdo a los usos previstos previamente era parte de una zona considerada rural. De acuerdo a la normativa, aún puede duplicar su superficie actual³².

En cuanto a la densificación en altura, si bien la normativa de Carmen de Patagones determina alturas máximas relativamente bajas (no más de 4 pisos), en muy pocos casos está alcanzada por la edificación existente, por lo que tiene un potencial de completamiento muy alto. En términos generales las superficies vacantes grandes se encuentran en los bordes de la ciudad, y en usos antiguos subutilizados (playones ferroviarios), así como varias parcelas baldías en zonas ya consolidadas. La normativa de la ciudad admite una importante expansión horizontal, tiene un potencial de densificación en alturas medias remanente y pueden ocuparse fracciones en zonas consolidadas. En este sentido, la normativa admite desarrollos urbanos de diversas modalidades.

Mapa

Zonificación según usos, Carmen de Patagones



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, Municipalidad de Patagones.

³² https://d10.cauba.org.ar/wp-content/uploads/2024/04/PLANO-CDP-2024-CODIGO-URBANO-1101-22_recover-Presentacion1.pdf

En Viedma, la normativa urbana (Código de planeamiento 2024) establece los distritos de zonificación, el límite de planta urbana (Ord. 8141/18), e incluye las ordenanzas de las zonas de expansión (nomencladas como RDS).

La planta urbana reconocida por el código de planeamiento consta de 3.947 hectáreas. La superficie urbanizada registrada en el relevamiento de 2025 ocupa 1.504 hectáreas., esto es 38%. Dentro de la Planta Urbana quedan entonces 2.443 hectáreas (62%) sin urbanizar.

Por otra parte, se relevaron 85 hectáreas urbanizadas por fuera del límite de la Planta Urbana. Esta superficie representa el 5% del total urbanizado en la ciudad. Esta superficie incluye básicamente barrios cerrados siguiendo la costa del río, y una zona de expansión del barrio popular La Esperanza.

Cuadro
Superficie (ha) de comparación de la mancha urbana dentro y fuera de la planta urbana.

Zona según normativa	Área total	Área urbanizada	Área no urbanizada
Planta urbana	3.947	1.504	2.443
Fuera de planta urbana		85	
Total		1.589	

Fuente: elaboración propia a partir del Código de Planeamiento Urbano de Viedma.

Mapa
Planta Urbana según el Código de Planeamiento de Viedma, con la mancha urbana del año 2025.



Fuente: Elaboración propia en base al Código Urbano de Viedma, 2024.³³

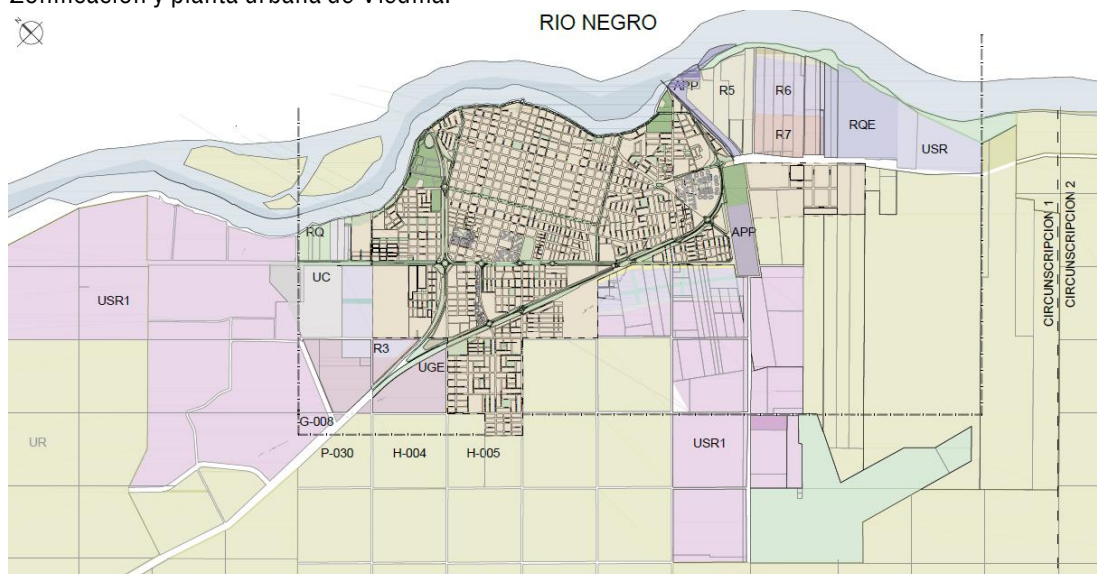
³³ <https://www.carn.com.ar/urbanistico/viedma>

Los barrios cerrados del oeste de la Planta Urbana se encuentran en distritos de Uso Sub Rural (USR), mientras que los barrios cerrados del este y la extensión del barrio hacia el sur, se encuentran en zona Rural.

La amplitud del límite urbano, especialmente hacia el Este y Sur, permiten comprender que no se encuentran limitaciones normativas para la continuidad de los procesos expansivos. La existencia de urbanizaciones por fuera de este límite indica que su efectividad como instrumento de orientación del crecimiento, es relativa.

Mapa

Zonificación y planta urbana de Viedma.



Fuente: Código de Planeamiento Urbano de Viedma.

En cuanto a las posibilidades de crecimiento en altura, en Viedma en 2023 se aprobó una norma para potenciar la edificación en altura en la zona de la costanera, denominada *Alta Viedma* (Ord. 8707/22), que fue concebida explícitamente como un instrumento de desarrollo urbano y de promoción de la inversión. En la discusión del proyecto se argumentaba que los límites existentes impedían aprovechar económicamente los lotes costeros y que una mayor densidad permitiría viabilizar inversiones inmobiliarias³⁴. Esta norma permite alcanzar 15-18 metros y en un subsector, admite hasta 24 metros de altura. En esta zona de la ciudad ya existían edificios en altura, algunos realizados con excepciones a la norma general. Hasta el momento no se pudo advertir el éxito de la nueva ordenanza a partir de la materialización de nuevos edificios altos.

Por fuera del Código de planeamiento, se pudo encontrar que Viedma tuvo varias normas que desde 2009 creaban instrumentos económicos, como el

³⁴<https://www.legislaturasconectadas.gob.ar/Prensa/Aprobaron-proyecto-que-permite-modificar-el-perfil-de-altura-de-nuevas-edificaciones/1931>

Fondo de Desarrollo Habitacional, impuesto al baldío, Banco de Tierras y mecanismos de recuperación de valorizaciones. De acuerdo a lo que se pudo reconstruir, en 2020 hubo varias ordenanzas referidas a lo anterior. El proyecto del Distrito Sur incorpora en su gestión instrumentos como convenios urbanísticos y cesión de suelo. En el caso de Carmen de Patagones, se incluyen varios instrumentos de gestión como parte del Código de Planeamiento. No se pudo encontrar información sobre el suelo efectivamente movilizado por estas normas orientadas a ocupar áreas vacantes.

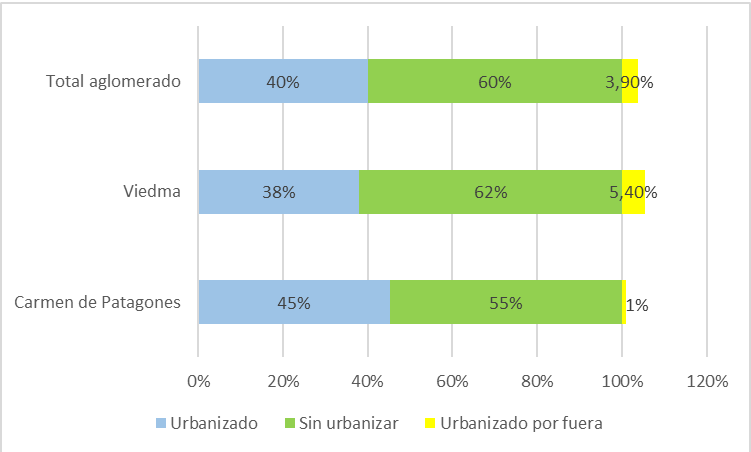
Imagen
Perfil edificación de la avenida costanera Villarino en Viedma. Uno de los pocos edificios en altura junto con casas de altura baja.



Fuente: Google Street View.

Para el conjunto del aglomerado, el área potencialmente urbanizable según las normativas es de 5.742 Ha, y se encuentran 2.316 urbanizadas (40%) y 3.426 Ha. sin urbanizar (60%). También se encuentran 93 Ha. urbanizadas por fuera de éstas áreas.

Gráfico
Participación de la zona urbanizada en el área potencialmente urbanizable



Fuente: En base al Código de Planeamiento Urbano de Viedma y Carmen de Patagones.

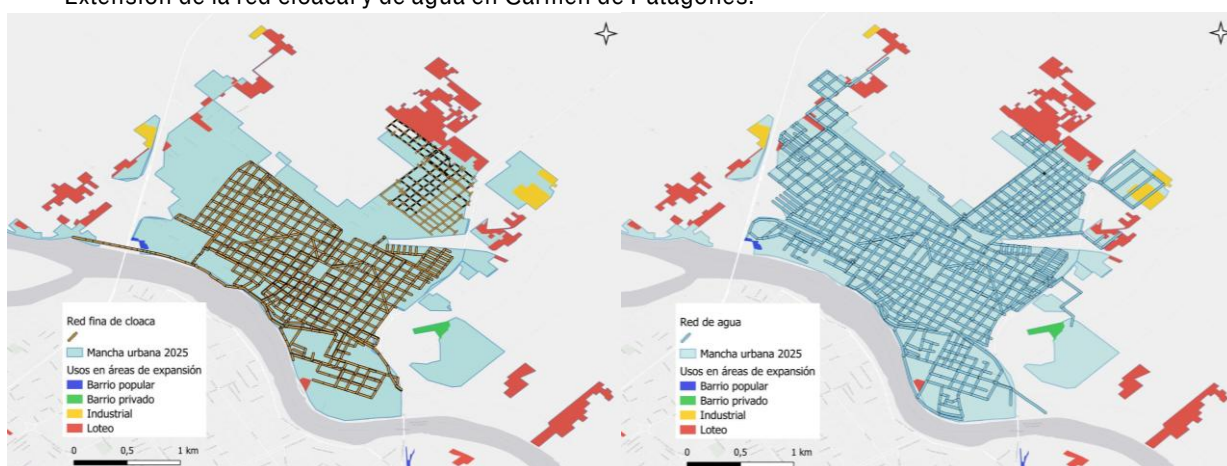
En este sentido, y a partir de las estadísticas relevadas, se advierte que las normas en ambos municipios no parecen haber logrado motorizar otras modalidades de crecimiento más allá de la expansión.

Las obras de infraestructura

En cuanto al desarrollo de infraestructuras que guían el crecimiento de las ciudades, para el caso de Carmen de Patagones se pudo reconocer la red de agua y cloacas. La extensión de la red cloacal abarca parte de la ciudad más antigua y consolidada, sin alcanzar a los barrios periféricos, incluyendo los loteos de reciente crecimiento (2018-2025). La red de agua, en cambio, tiene una mayor extensión que la red cloacal, abarcando una mayor superficie de la localidad, incluyendo algunas zonas de expansión. Puede observarse que la red no alcanza a los barrios al Oeste de la RN3.

Mapa

Extensión de la red cloacal y de agua en Carmen de Patagones.



Fuente: Elaboración propia en base a geoinfra.³⁵

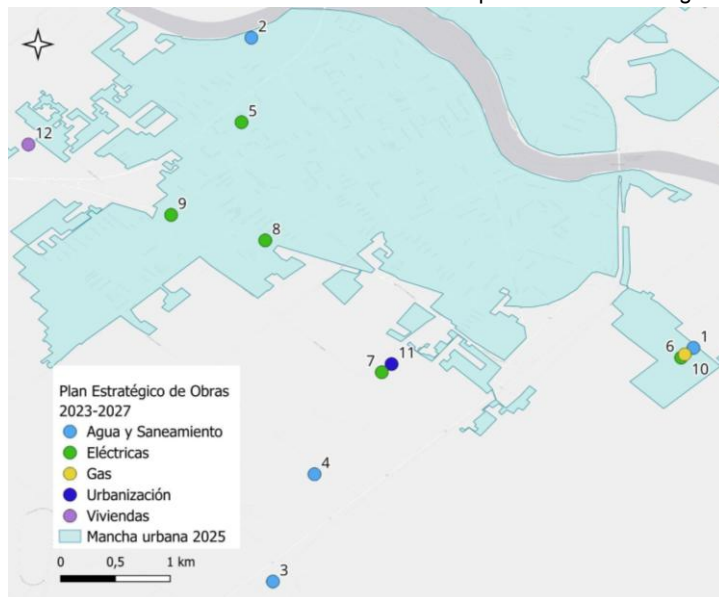
En el caso de Viedma, aunque no se pudo acceder a información pública sobre las redes de infraestructura claves, los datos censales reflejan la carencia de redes en gran parte de la periferia.

A partir de las obras indicadas en el Plan Estratégico de Obras 2023-2027 de la provincia de Río Negro, a continuación se identifican 12 que resultan relevantes para la expansión urbana de Viedma. Cuatro de ellas son de agua y saneamiento, cinco son eléctricas, una de gas, una de vivienda y una categorizada como urbanización, la cual se describe como “Red Agua Potable”.

³⁵ <https://www.geoinfra.minfra.gba.gov.ar/>

Mapa

Ubicación de obras de Viedma declaradas por el Plan Estratégico de Obras 2023-2027.



Fuente: Elaboración propia en base a Obras y Servicios Públicos, Viedma.³⁶

Los puntos representan las siguientes obras:

- 1) Desagües Pluviales EN.RE.PA.VI
- 2) Plan Director de agua Potable
- 3) Acueducto a Aeropuerto Castello
- 4) Sistema cloacal Escuela de Cadetes
- 5) Iluminación Plaza de los Derechos Humanos B° Ceferino y Plaza Eva Perón B° IPPV
- 6) Luminarias EN.RE.PA.VI: Recambio
- 7) Loteo Rucci: Red Eléctrica
- 8) Nueva iluminación Ruta Prov N°1 - 1ra. etapa
- 9) Nueva iluminación Ruta Prov N°1 - 2da. etapa
- 10) Red de gas EN.RE.PA.VI: Ampliación
- 11) Loteo Rucci: Red agua potable
- 12) Construcción 20 VIVIENDAS (Etapa I de las 50 viviendas)

Como se puede advertir, estas obras acompañan el borde de la extensión de la mancha urbana, especialmente se orientan a dotar de infraestructura a urbanizaciones ya materializadas. En el siguiente mapa se puede ver cómo dos obras en particular (extensión de la red de agua y de la red eléctrica) se extienden al sur sobre áreas de expansión, continuando la tendencia de nuevos loteos en esta zona. Incluso donde aún no hay edificaciones se logra apreciar el trazado de las calles, permitiendo suponer que esta zona continuará su proceso expansivo.

³⁶<https://obrasyserviciospublicos.rionegro.gov.ar/programa/389/mapa-de-obras?n=NzAz>

Mapa

Ubicación de obras respecto a expansión de la mancha urbana.



Fuente: Elaboración propia.

De manera similar al ejemplo anterior, se planifican obras de renovación de tendido eléctrico sobre la Ruta Provincial N°1, la cual en este segmento se comporta como eje para vincular distintas zonas de la localidad. Siguiendo el recorte del mapa, sobre esta ruta, o en sus inmediaciones, se ubican nuevos loteos hacia el este, y la extensión de un barrio popular hacia el oeste.

Mapa

Ubicación de obras respecto a expansión de la mancha urbana.



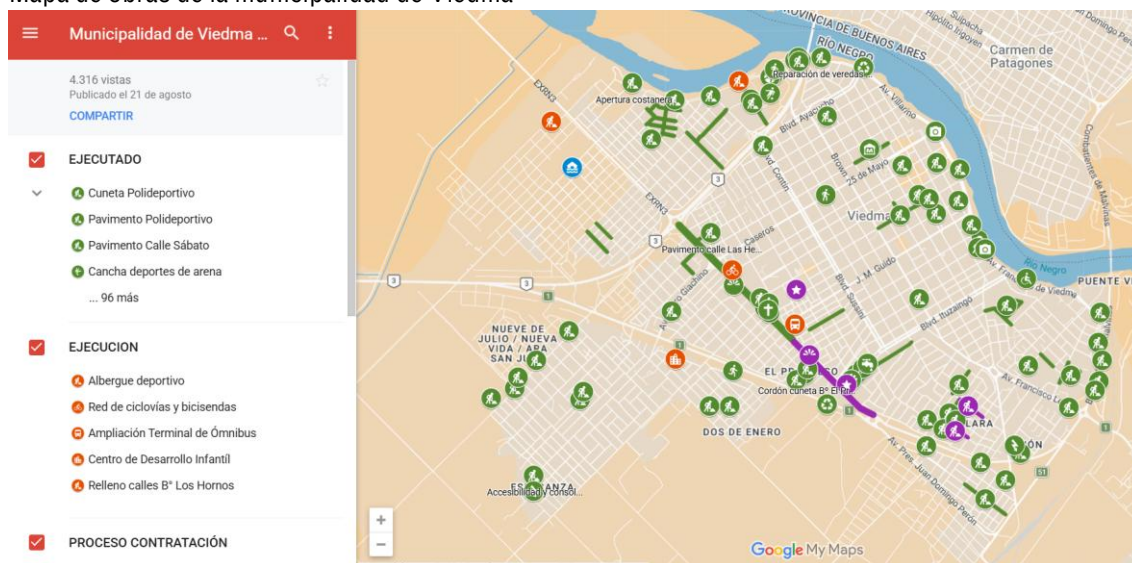
Fuente: Elaboración propia.

En el resto de la ciudad de Viedma se encuentran otras obras provinciales, que están asociadas a las instituciones públicas provinciales en el centro, así como al parque industrial.

De acuerdo al mapa de obras de la municipalidad de Viedma³⁷, se pueden identificar varias obras de cordón cuneta, pavimento y mejora de veredas, redes eléctricas y movimiento de suelos que al igual que las obras provinciales, acompañan a las zonas de expansión. Es importante destacar que el municipio de Viedma ejecuta un plan de pavimentación de calles (no se pudo acceder al plan) que se financia con aporte municipal y de los vecinos frentistas.

Mapa

Mapa de obras de la municipalidad de Viedma



Fuente: Municipalidad de Viedma. Consulta 11/09/2026

Viviendas y desarrollo urbano

El IPPV en Río Negro mantiene su política de proveer suelo como estrategia para mitigar la necesidad habitacional. Recientemente ha anunciado que reorientará sus recursos a través de dos ejes principales: el programa *Habitar Río Negro*, destinado a la ejecución de soluciones habitacionales, y *Río Negro Suelo Urbano*, enfocado en la generación de lotes equipados con infraestructura básica³⁸. Este año, se anunció la segunda etapa de un conjunto de 30 viviendas como parte del programa Camino a casa³⁹ ⁴⁰. Por su parte, el municipio de Viedma no cuenta con obras de vivienda pública. El municipio

³⁷ <https://viedma.gob.ar/nuestras-obras/>

³⁸ <https://www.noticiasnet.com.ar/noticias/2026/09/01/221470-planificacion-y-territorio-el-ippv-reconfigura-sus-programas-para-sostener-la-solucion-habitacional-en-rio-negro>

³⁹ <https://rionegro.gov.ar/articulo/59247/mas-viviendas-para-viedma-licitacion-para-construir-nuevos-hogares>

⁴⁰ <https://www.eldestapeweb.com/politica/insolito-alberto-weretilneck-licito-30-viviendas-cooperativa-autorizacion-funcionar-202693112641>

cuenta con el programa “acompañar” destinado al mejoramiento de las viviendas existentes⁴¹.



Obras 50 Viviendas - Etapa I (20 viviendas) ejecutadas por el IPPV, programa Casa propia⁴². Google Street View. (Foto 06/2025)

En Carmen de Patagones, se pudo identificar que en este tema se avanzó con la obra de la red de media tensión en el Loteo Sosa con fondos provinciales, así como la culminación del plan 53 viviendas, y obras de cordón cuneta en varios barrios realizadas con fondos municipales⁴³. Otra obra de envergadura para comprender el desarrollo urbano es la reactivación de la obra de la planta de tratamiento cloacal⁴⁴. Recientemente el municipio realizó el sorteo de lotes de una urbanización de un terreno municipal⁴⁵, como continuidad del programa histórico de lotes del municipio.

La entrega de viviendas construidas por los gobiernos provinciales alcanza niveles muy bajos. En 2025, en toda la provincia de Rio Negro se entregaron 78 viviendas y la provincia de Buenos Aires entregó 2420. Si bien no se dispone de información sobre cuántas de ellas se entregaron en el aglomerado de Viedma-Carmen de Patagones, puede advertirse que se trata de cantidades pequeñas.

Por otro lado, tanto la provincia de Rio Negro como la provincia de Buenos Aires cuentan con programas especiales para regularizar la situación dominial. Esto resulta relevante, dado el nivel de inseguridad en la tenencia de la vivienda que se identificó anteriormente.

⁴¹ <https://viedma.gob.ar/2026/07/29/el-intendente-castro-entrego-tarjetas-del-programa-acompanar-a-110-familias-de-viedma-para-mejoras-en-sus-viviendas/>

⁴² <https://www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia/obras-casa-propia/rio-negro-viedma-iii>

⁴³ <https://patagones.gob.ar/obras-2024-25/>

⁴⁴

[https://www.gba.gob.ar/infraestructura/noticias/provincia reactiv%C3%B3 las obras de la planta de l%C3%ADquidos cloacales de](https://www.gba.gob.ar/infraestructura/noticias/provincia_reactiv%C3%B3_las_obras_de_la_planta_de_l%C3%ADquidos_cloacales_de)

⁴⁵ <https://patagones.gob.ar/marino-participo-del-sorteo-de-lotes-realizado-por-ate-y-destaco-la-transparencia-en-la-adjudicacion/>

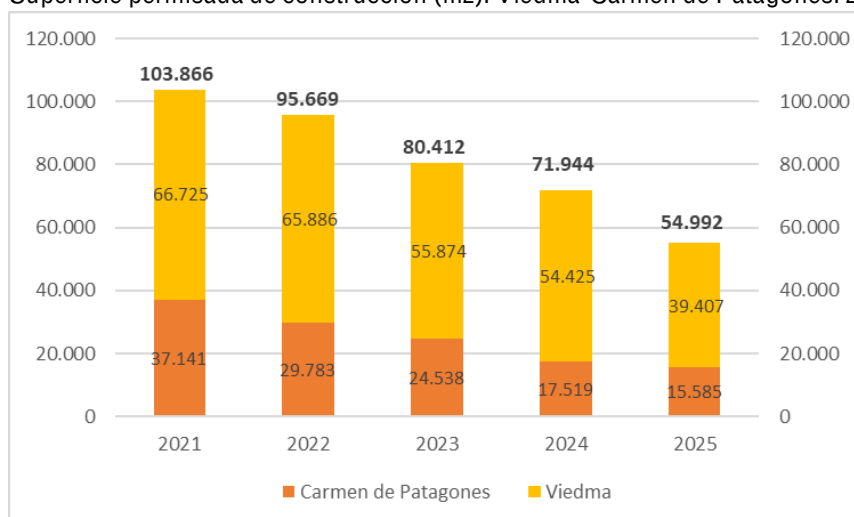
La construcción y el mercado inmobiliario

La construcción en el aglomerado en los últimos años demostró una merma importante, disminuyendo de 103.866 m² a 54.992 m² entre 2021 y 2025. Esto da un promedio de 81.000 m² de construcción por año, de los cuales 69% se encuentran en Viedma y 31% en Carmen de Patagones.

El tamaño de las obras registradas (entre 109 y 126 m²) resulta mucho menor al promedio del país (270 m²), así como también se advierte una baja densidad de construcciones respecto al tamaño del aglomerado y de su población. Estos datos dan cuenta de un bajo aprovechamiento del suelo urbano, y que la expansión detectada se apoya en construcciones pequeñas (viviendas unifamiliares) y probablemente de baja formalidad, por lo que no se refleja en la estadística de permisos municipales.

Gráfico

Superficie permitida de construcción (m²). Viedma-Carmen de Patagones. 2021-2025



Fuente: En base a Superficie de permisos de construcción, INDEC.

Imágenes

Construcción en Loteo Sosa (05/2025) y en el centro de Carmen de Patagones (05/2024)



Fuente: Google Street View.

Imágenes

Construcción en el centro (05/2024) y en el barrio Costanera Sur de Viedma (08/2025)



Fuente: Google Street View.

Según las estadísticas de construcción de Viedma, en el promedio de los últimos 5 años se realizaron 324 viviendas anualmente. No se dispone de estadísticas de construcción de Carmen de Patagones para comparar.

Viedma por sus características de centro administrativo y presencia de universidades, tiene un mercado de alquileres con presencia histórica. Sin embargo, esto no coincide con la densidad edilicia esperable en el área central.

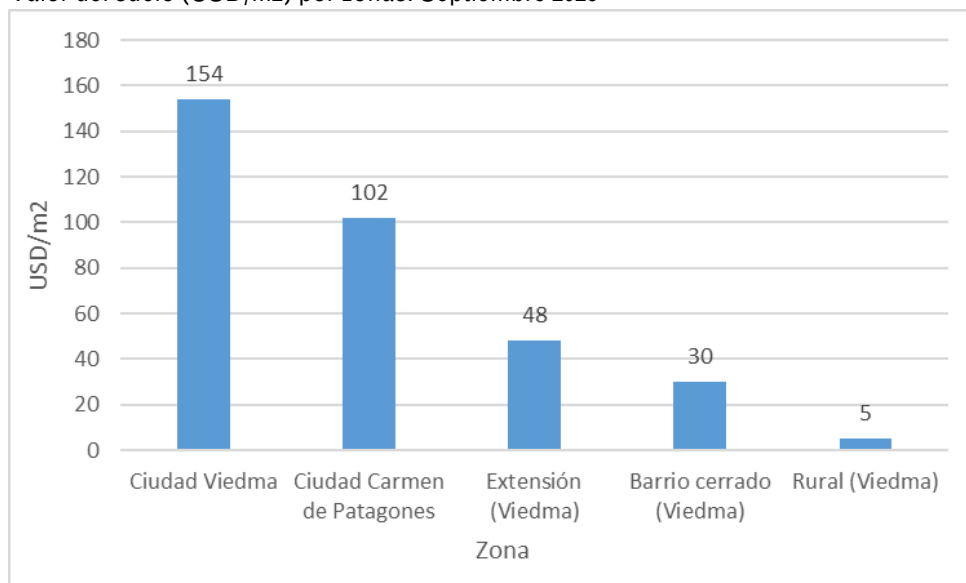
Los valores del suelo recientes permiten reconocer la diferencia de atraktividad y del potencial constructivo. Aún con la baja cantidad de ofertas publicadas, se pudo realizar un relevamiento para identificar el valor por zona. La zona urbana de Viedma tiene un valor medio de USD 154 por m², mientras que en Carmen de Patagones resulta sensiblemente menor, con un promedio de USD 102 por m² y menor cantidad de ofertas. En el caso de Viedma también se pudieron relevar ofertas fuera de la zona urbana, y los terrenos en las zonas de extensión tienen un valor medio de USD 48 por m², mientras que aquellos en barrios cerrados están en USD 30 el m². Por su parte, también se relevaron terrenos en zonas rurales cercanas, que se ofrecen para potenciales urbanizaciones, y su valor medio se encuentra en USD 5 el m².

Fuentes del mercado inmobiliario local identifican que las familias prefieren adquirir terrenos más baratos aunque implique alejarse de la ciudad, dado que la diferencia de valores es muy alta⁴⁶. En efecto, los valores de suelo relevados reflejan esa diferencia, que en el caso de Viedma es de más de 3 veces, y 5 veces en comparación con los barrios cerrados.

⁴⁶<https://www.diariolapalabra.com.ar/noticia/143833/el-mercado-inmobiliario-de-viedma-enfrenta-desafios-por-la-crisis-economica>
<https://www.noticiasnet.com.ar/noticias/2025/05/08/177540-venta-de-propiedades-y-el-bano-de-realidad-que-da-el-mercado-en-viedma>

Gráfico

Valor del suelo (USD/m²) por zonas. Septiembre 2026



Fuente: En base a relevamiento propio, septiembre 2026 (Argenprop, mercadolibre, zonaprop, properati)

Los lotes en zonas de expansión y en barrios cerrados no cuentan con servicio de cloacas, mientras que tienen acceso a la red de agua corriente (de acuerdo a la información de las publicaciones). Esto permite comprender que la expansión se realiza con escasez del servicio de desagües cloacales, generando una necesidad de infraestructura posterior a la urbanización.

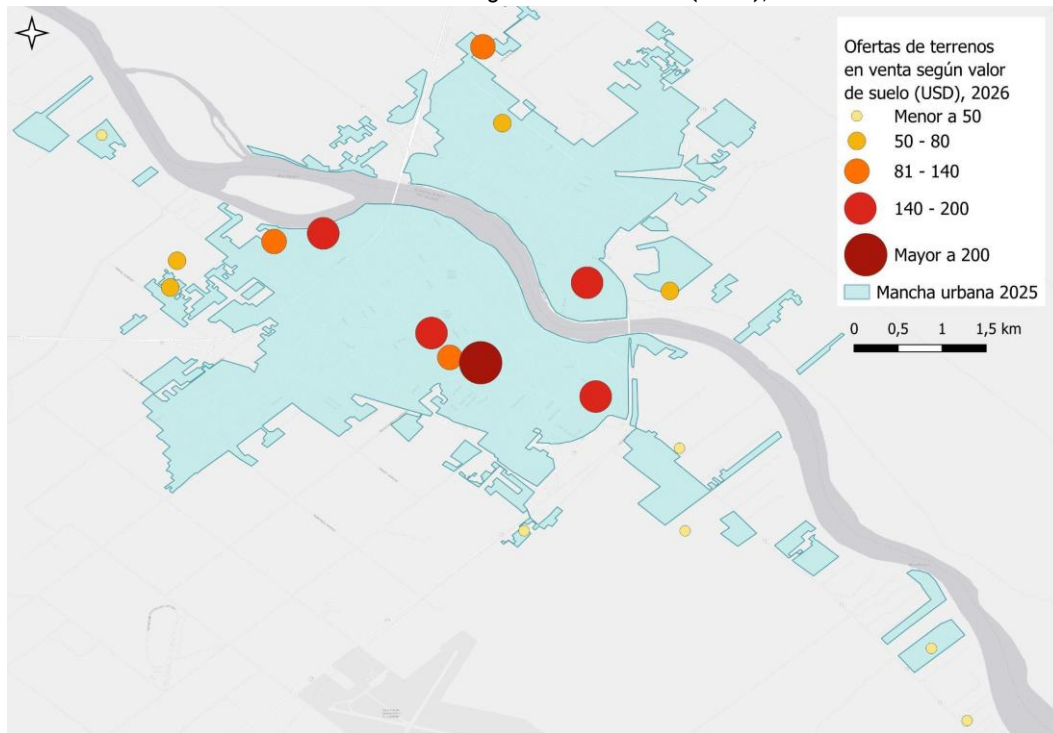
En cuanto a la relevancia de la diferencia de valores, cabe resaltar que la conversión de suelo rural a urbano sin servicios en zona de expansión (tal como se encuentra gran parte de la oferta de lotes), implica una diferencia de valor de entre 6 y 10 veces. Esta diferencia de valores es fundamental a la hora de diseñar instrumentos de ordenamiento territorial por parte de los gobiernos locales.

A partir de un relevamiento de ofertas de terrenos en venta se pueden distinguir diferencias en el valor del suelo dentro de la localidad. Las ofertas de mayor valor se ubican en el centro de cada localidad, llegando a USD 229 por m² como máximo en Viedma. A medida que se alejan del centro, las ofertas disminuyen su valor. Esto podría corresponderse también con el acceso a servicios.

Del conjunto de las ofertas relevadas, la totalidad indicaba contar con agua potable, mientras que la mitad indicaba contar con red de cloacas. Las ofertas en las que se indicaba que contaban con cloacas tienen un promedio de valor claramente superior al resto (USD 118 vs. USD 31 por m²).

Mapa

Ofertas de terrenos en venta clasificadas según el valor de m² (USD), 2026.



Fuente: Elaboración a partir de relevamiento propio.

Consideraciones finales

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.

La expansión horizontal, especialmente cuando se produce con baja densidad y sobre áreas alejadas de los sectores consolidados, puede generar mayores requerimientos de infraestructura y servicios, incrementar las distancias y costos de movilidad y producir impactos ambientales asociados a la transformación del suelo. En ciudades emplazadas en entornos agrícolas, además, puede producirse la sustitución de suelo productivo o potencialmente productivo por usos urbanos. Desde la perspectiva de la economía urbana, este proceso supone una transformación de renta rural en renta urbana y, con ella, la generación de valorizaciones del suelo que pueden alcanzar magnitudes significativas. Por ello, la expansión no constituye solamente un proceso físico de ocupación del territorio, sino también un proceso económico y de redistribución de valor.

En este informe se analizó la magnitud y modalidad de la expansión urbana, diferenciando los usos del suelo y las particularidades de ambas ciudades. También se identificaron situaciones de riesgo y las principales consecuencias territoriales asociadas a esta modalidad de crecimiento. Se analizaron las acciones de planificación, normativa, producción de suelo e infraestructura que desde los gobiernos contribuyen a orientar y consolidar la expansión, junto con el papel de la inversión privada, la construcción y el mercado inmobiliario.

La expansión se produce en buena medida sobre suelos de uso agrícola o potencialmente productivo. En Viedma, este aspecto adquiere una relevancia particular, dado que parte del territorio que actualmente se incorpora al proceso urbano forma parte de un valle cuya puesta en producción requirió importantes inversiones e intervenciones públicas a lo largo del tiempo.

También se identificaron condiciones diferenciadas de exposición a riesgos hídricos. En Viedma, parte de la expansión reciente se localiza en sectores bajos con susceptibilidad a inundaciones y antecedentes de anegamiento, mientras que las principales áreas de expansión de Carmen de Patagones presentan condiciones de riesgo relativo diferentes. Las obras de defensa y el control de la cuenca han reducido parte de la exposición histórica a las crecidas del río, pero no eliminan otros problemas asociados al drenaje, las lluvias intensas, las sudestadas y las mareas. Esta situación adquiere especial relevancia en los sectores donde las condiciones físicas se combinan con una

mayor vulnerabilidad social. Los escenarios climáticos y pronósticos de precipitaciones constituyen, en este contexto, un elemento adicional para reforzar la consideración preventiva de estos riesgos y la aplicación de medidas de mitigación.

El recorrido histórico muestra que Viedma y Carmen de Patagones tuvieron un origen estrechamente integrado, aunque sus perfiles y trayectorias comenzaron a diferenciarse durante la segunda mitad del siglo XX. Carmen de Patagones mantuvo una mayor vinculación con su base agropecuaria, mientras que Viedma consolidó progresivamente su función administrativa y desarrolló otros perfiles de actividad. Esto implicó una presencia creciente del Estado provincial en el caso de Viedma.

Durante las últimas décadas, ambas ciudades experimentaron un proceso sostenido de expansión periférica, aunque mediante modalidades diferentes. En Viedma, el crecimiento reciente combina loteos, urbanizaciones cerradas y expansión de barrios populares, mientras que en Carmen de Patagones predomina ampliamente la generación de loteos y adquiere mayor importancia relativa la expansión de usos industriales. La existencia de estas diferencias muestra que no existe un único modelo de crecimiento para el aglomerado, sino mecanismos de expansión vinculados con las características económicas, sociales, normativas y territoriales de cada ciudad.

La política habitacional tal como ha sido entendida en este caso, ha sido uno de los principales mecanismos. En ambos municipios se identifican intervenciones públicas destinadas a generar lotes, urbanizar nuevas áreas o facilitar el acceso al suelo. Esto muestra que el Estado no actúa únicamente como regulador del crecimiento, sino también como productor y habilitador de suelo urbano. Al mismo tiempo, la evidencia relevada indica que una parte importante de las obras de infraestructura se localiza en los nuevos frentes de expansión o contribuye a su consolidación. Es importante considerar que las redes pueden acompañar una urbanización ya iniciada, mientras que en otros casos también pueden contribuir a habilitar nuevas etapas de ocupación.

El otro mecanismo promotor ha sido el desarrollo de zonas industriales especializadas en la periferia (parques industriales), que en el período analizado demostró continuar ocupándose, mientras que en Viedma permaneció sin cambios.

También se pudo reconocer que la expansión urbana no parece haber sido acompañada por una mayor distribución de las actividades económicas, los empleos, la infraestructura y el equipamiento.

Los gobiernos locales y provinciales cuentan con planes estratégicos, algunos de ellos de cierta antigüedad, y con normas urbanísticas que

incorporan herramientas para orientar el crecimiento y promover un uso más eficiente del suelo. Asimismo, los municipios cuentan con instrumentos y algunas prácticas de valor para promover otras formas de crecimiento (ocupación de áreas vacantes en Carmen de Patagones, alguna densificación en el caso de Viedma). Al mismo tiempo, los datos indican que las normas urbanas son sumamente generosas en términos de suelo disponible para la urbanización, que permitirían duplicar el tamaño de las ciudades, y que aún así, se han dado avances por fuera de las áreas urbanizables. La evidencia relevada no permite identificar hasta el momento una incidencia significativa de estos instrumentos sobre una transición desde la expansión horizontal hacia modalidades de mayor aprovechamiento del suelo ya urbanizado. El desarrollo del área vacante en Carmen de Patagones (procrear) en un área con mejores condiciones urbanas permite evidenciar la posibilidad y antecedentes de modalidades más eficientes de uso del suelo.

La diferencia de valores del suelo entre la zona rural, suburbana y central en ambas ciudades, sigue un patrón similar a otras ciudades argentinas, con precios muy bajos en la periferia, permite comprender los incentivos económicos asociados a la expansión, aun cuando ésta puede trasladar mayores costos de movilidad, infraestructura y servicios. El tamaño de las construcciones, así como la baja densidad, y su disminución reciente, dan cuenta de un mercado inmobiliario pequeño, basado en viviendas unifamiliares, que no augura un cambio de tendencia a corto plazo.

También se pudo reconocer que los problemas habitacionales del aglomerado no se diferencian del resto de las ciudades del país, y que en varios aspectos, adquieren una magnitud menor. Esto no minimiza su existencia ni la necesidad de enfrentarlos, sino que permite cuestionarlo como motivo para la expansión horizontal. En efecto, se pudo ver que esta modalidad de crecimiento es impulsada por los gobiernos, y que el principal argumento es la necesidad de ofrecer soluciones habitacionales. Cabe considerar si esta modalidad dio resultado en el pasado reciente, en términos de disminución real del déficit, así como considerar los costos que generó para el conjunto de la ciudad. El hecho de que una parte importante de las obras identificadas se localice en áreas ya incorporadas al proceso expansivo sugiere que, en numerosos casos, la infraestructura acompaña y consolida una expansión previamente iniciada, en lugar de anticiparla.