



CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA REGION METROPOLITANA DE BUENOS AIRES



Tejido
Urbano

INFORME DE CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA REGION METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

En un año la región Metropolitana de Buenos Aires creció 15 km². El equivalente a todo el barrio de Palermo o siete veces Puerto Madero.

RESUMEN EJECUTIVO

- Se presentan los resultados del relevamiento de expansión urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires realizado por Tejido Urbano en diciembre de 2024 que permiten comparar el período 2018-2024. Se compara el crecimiento de la superficie urbanizada y se realiza la estimación del crecimiento de la población, pudiendo obtener la densidad urbana para la Región Metropolitana de Buenos Aires y para cada una de las jurisdicciones que la componen.

- Este aglomerado ocupa una superficie urbanizada de 2.934 km² (293.408 hectáreas). Desde el relevamiento de 2018 se advirtió que La Matanza pasó a ser la jurisdicción de mayor superficie urbanizada de la Región, superando la registrada en la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- En 2018 se había registrado una superficie urbanizada de 2.843 km². Los datos del relevamiento de este año dan cuenta de un incremento interanual de la misma magnitud (0,51%) que el que se había registrado entre 2018 y 2023. En términos comparativos esto es 7 veces la superficie de Puerto Madero, o el equivalente al barrio porteño de Palermo.

- Las jurisdicciones con mayor expansión fueron La Plata con 9,6 km² en estos años, luego Pilar (6,8 km²), Escobar (6,2 km²) y La Matanza (6,1 km²). En conjunto sumaron 28,7 km² de superficie urbana a un ritmo de casi 5 km² por año, un tercio de la expansión de la RMBA.

- En términos relativos a la superficie que tenían en 2018 los partidos con mayor expansión urbana entre 2018 y 2024, fueron Brandsen, Zárate, San Vicente, Cañuelas, Pte. Perón, Marcos Paz y Ezeiza. En todos ellos se registraron incrementos a un ritmo mayor de 1,5% anual.
- Hay 13 jurisdicciones que no tuvieron incremento en su superficie urbanizada o en cantidades mínimas, principalmente la Ciudad Autónoma y los partidos de la primera corona del Gran Buenos Aires.
- En este período la población de la RMBA aumentó 4,35% (0,73% por año). Los partidos con mayor crecimiento en términos relativos fueron San Vicente y Gral. Rodríguez, con una tasa de más de 22% (Más de 3% anual), y luego Cañuelas, Pilar, Campana, Exaltación de la Cruz, Moreno y Pte. Perón, con tasas mayores a 10 % (entre 2 y 3% por año).
- En comparación con el crecimiento de la población, el conjunto de la RMBA indica un leve aumento de la densidad, pasando de 5.596 en 2018 a 5.659 habitantes por km2 en 2024. En Zárate y Brandsen, y en menor medida en Marcos Paz, Luján, La Matanza, Pte. Perón y Ezeiza, la superficie urbanizada creció a mayor ritmo que la población, por lo que han perdido densidad. Los municipios en los que se dieron aumentos de densidad más importante fueron Gral. Rodríguez, José C. Paz, Pilar, San Vicente, San Miguel, Moreno, Exaltación de la Cruz y Tigre.

PRESENTACIÓN

Este informe exhibe los primeros resultados del relevamiento de expansión urbana realizado por Tejido Urbano para la Región Metropolitana de Buenos Aires, continuando el trabajo de análisis de las principales ciudades argentinas entre 2018 y 2023.

El crecimiento urbano puede adoptar diversas modalidades que van desde el aumento de la edificación en altura, la intensificación de la edificación en suelos vacantes urbanos, o la expansión horizontal. Habitualmente en ciudades de tamaño mediano o grandes, se conjugan varias modalidades de crecimiento a la vez. Sin entrar en detalles ni en apreciaciones valorativas, a los fines de este informe es importante aclarar que la expansión horizontal implica una serie de consecuencias negativas para la sustentabilidad de la ciudad en su conjunto, que se derivan de un uso menos eficiente del suelo urbanizado, costos incrementales para las infraestructuras y servicios urbanos, así como impactos ambientales diferencialmente

mayores. En las ciudades argentinas, la expansión horizontal suele darse mayormente a expensas de suelo en producción o potencialmente productivo agrícola o zonas boscosas. En términos de la economía urbana, esta modalidad de crecimiento implica importantes procesos de cambio de renta rural a renta urbana, lo que implica la generación de un plusvalor que suele tener magnitudes importantes.

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

METODOLOGÍA UTILIZADA

La identificación de las zonas urbanizadas de cada municipio de la Región Metropolitana se realizó en diciembre de 2024, trazando los límites respecto a zonas no urbanas, en base a la interpretación de imágenes satelitales de 2023 y 2024 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.

En particular, para esta Región se excluyó el sector de islas del Delta. Este sector tiene una dinámica de ocupación particular que requiere otro tipo de identificación de uso del suelo.

El relevamiento detectó límites urbano-rurales configurando

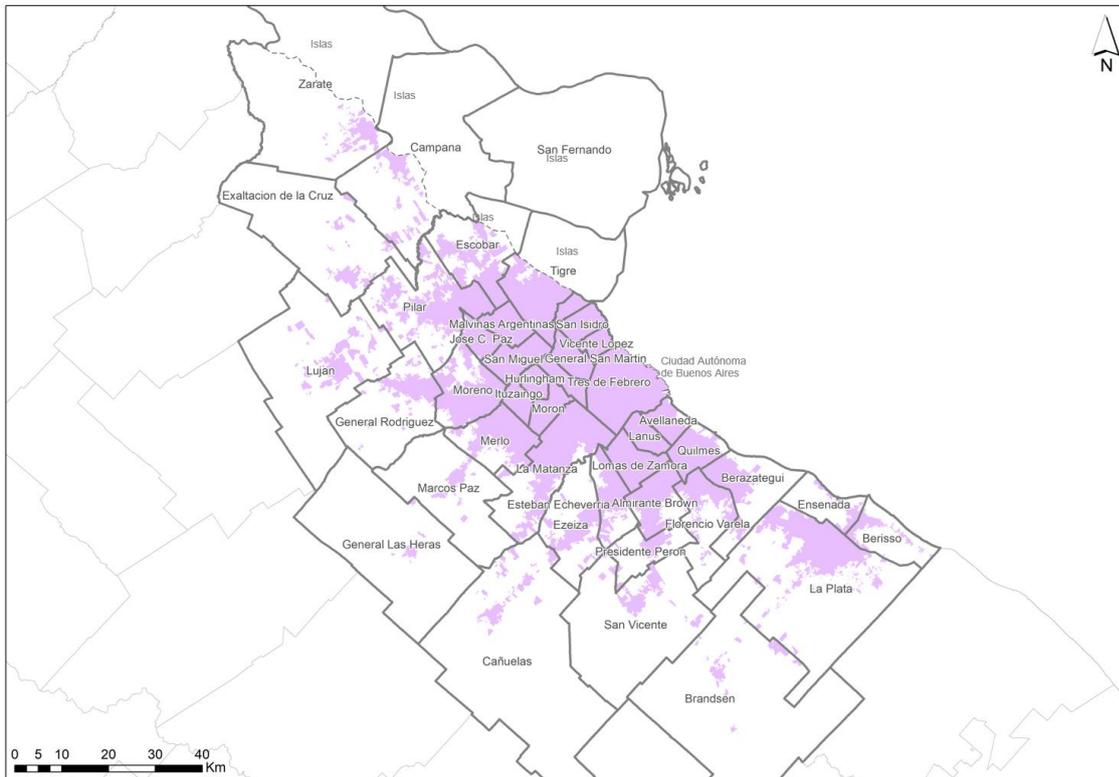
polígonos para los dos momentos considerados. Se trazaron 425 polígonos y se identificaron los sectores para cada municipio. Posteriormente se calculó la superficie de cada uno de ellos, y los totales por cada municipio para su comparación entre 2023 y 2024. También se identificaron los sectores por jurisdicción para los polígonos detectados en 2018 para obtener tasas de crecimiento de mayor amplitud temporal.

Respecto al universo del relevamiento, tal como se explicó en el informe anterior, en este relevamiento se considera a la Región Metropolitana de Buenos Aires como un único aglomerado. En el anexo se listan los municipios comprendidos en este aglomerado.

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

Aglomerado de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Mapa
Aglomerado de la Región Metropolitana de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Respecto a la cuantificación de la población, se consideraron los resultados de los Censos Nacionales de Población y Vivienda (INDEC) de 2010 y 2022, a partir de los cuales se realizaron estimaciones de población para el año 2018 y proyección para 2023 para lograr realizar una comparación con el período del relevamiento. Para ello se consideraron las tasas de crecimiento anualizadas del período intercensal 2010-2022 para la estimación de tasas de crecimiento anual.

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

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

SUPERFICIE RELEVADA

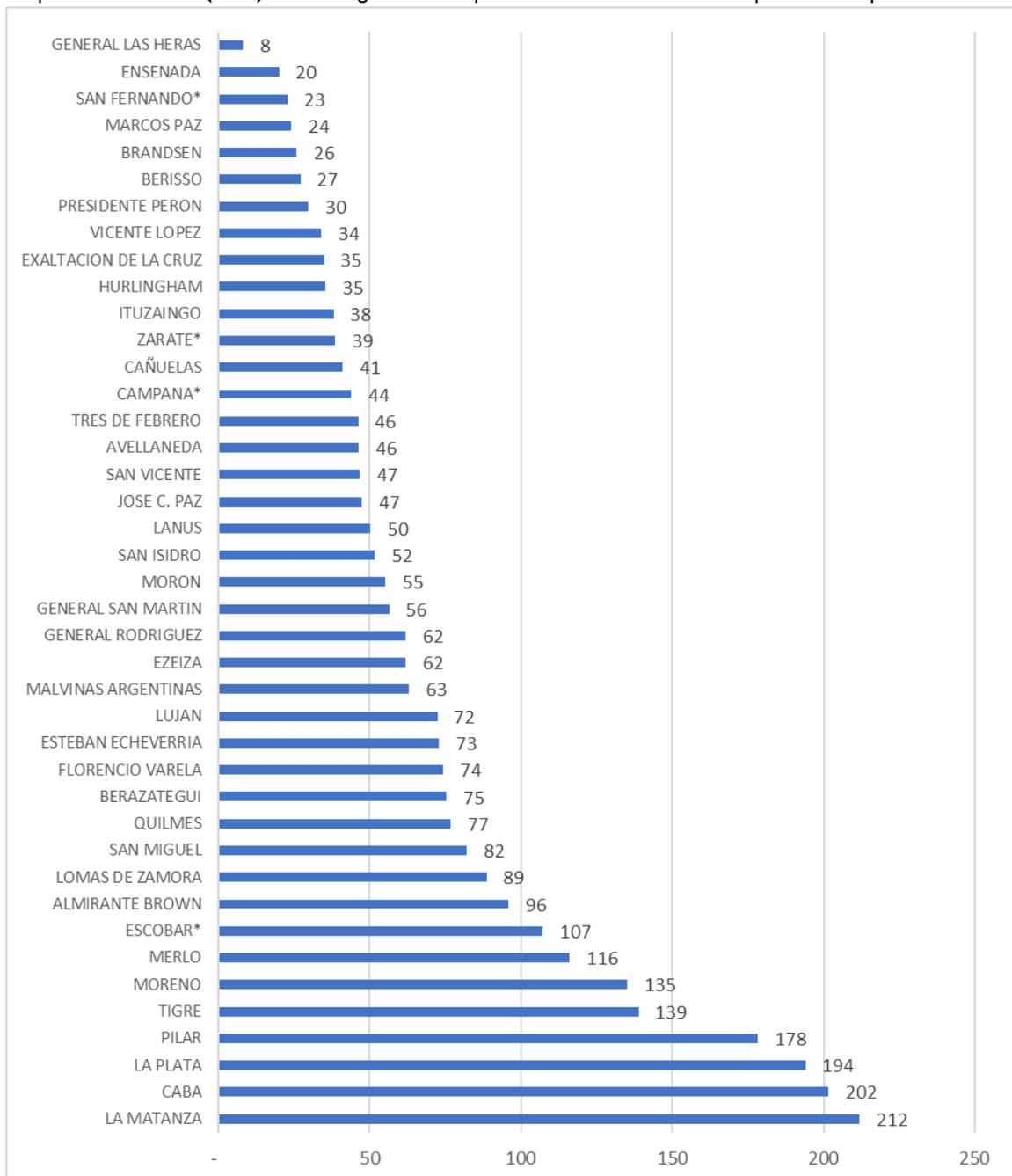
El relevamiento realizado permitió identificar este aglomerado ocupa una superficie urbanizada de 2.934 km² (293.408 hectáreas) en 2024.

El partido de La Matanza resultó el de mayor superficie urbana, que

con 212 km² concentra 7,2% del total urbanizado de la Región. En segundo lugar, en cuanto a superficie se encuentran la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y los partidos de La Plata, Pilar, Tigre, Moreno, Merlo y Escobar.

Grafico

Superficie urbana (km²) en la Región Metropolitana de Buenos Aires por municipio. 2024



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

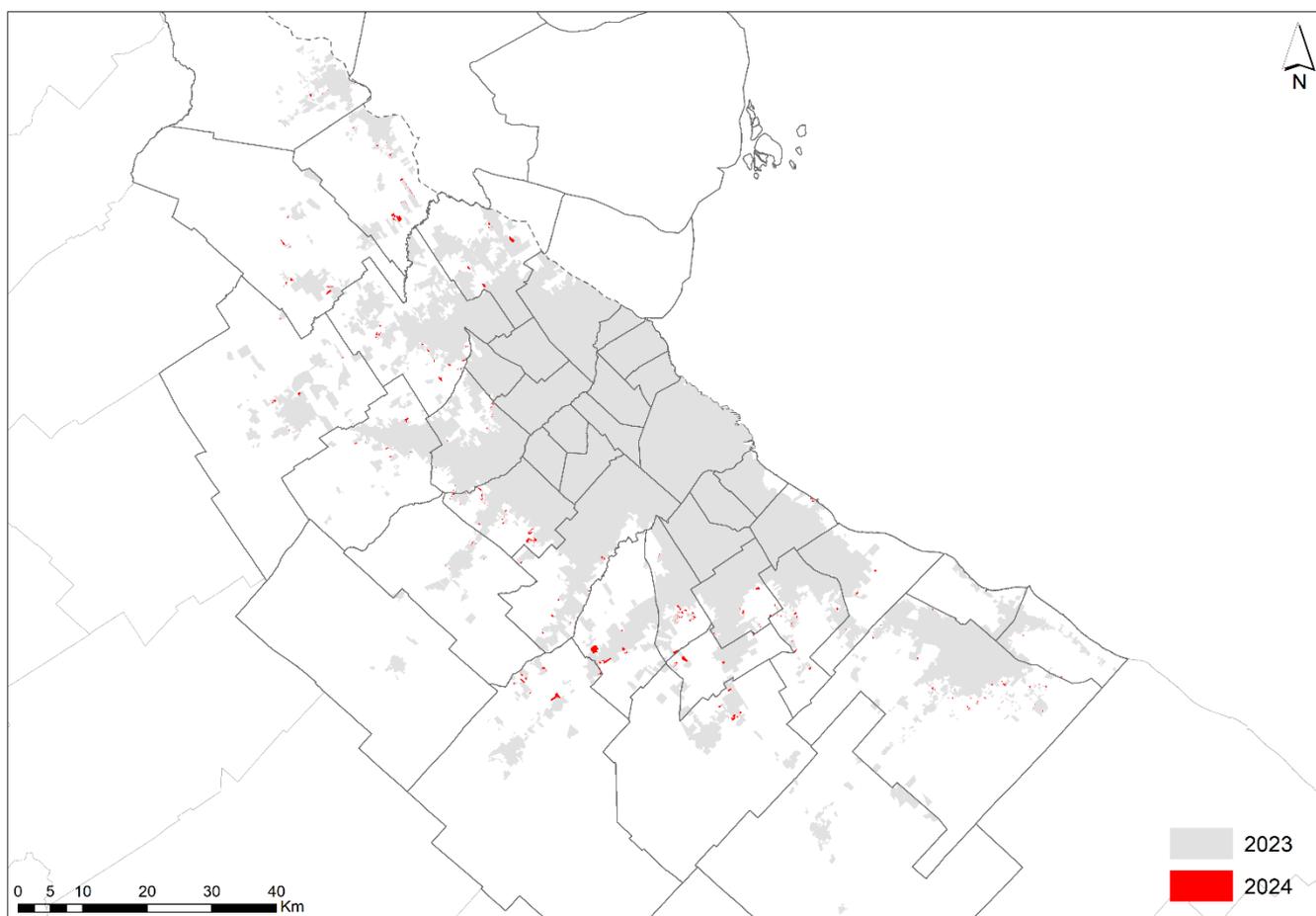
La comparación entre la superficie urbanizada en los relevamientos anteriores de 2018 y 2023 había permitido cuantificar que se había pasado de 2843 km² a 2919 km², es decir, 75 km² más, lo que representaba un incremento de 2,65% (0,53% anual). Los datos del relevamiento de este año dan cuenta de un incremento interanual de la misma magnitud (0,51%). Esta

variación implica en términos absolutos un ritmo sostenido de 1.500 hectáreas por año.

Para poner estos valores en términos comparativos, el incremento anual de la superficie de la región es 7 veces la superficie de Puerto Madero, o el equivalente al barrio porteño de Palermo.

Mapa

Superficie urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires 2023-2024.



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Hay 18 casos en los que no registraron incremento en este año, de los cuales se encuentran aquellos que tienen casi todo su límite urbanizado, como la CABA, Lanús, San Isidro, Hurlingham, Morón, Vicente López, San Fernando, Tres de Febrero,

Avellaneda, San Martín, Ituzaingó, Malvinas Argentinas, Lomas de Zamora, Tigre, y San Miguel. Tampoco se registraron incrementos en la superficie en los partidos de Gral. Las Heras y Brandsen, que se caracterizan, por

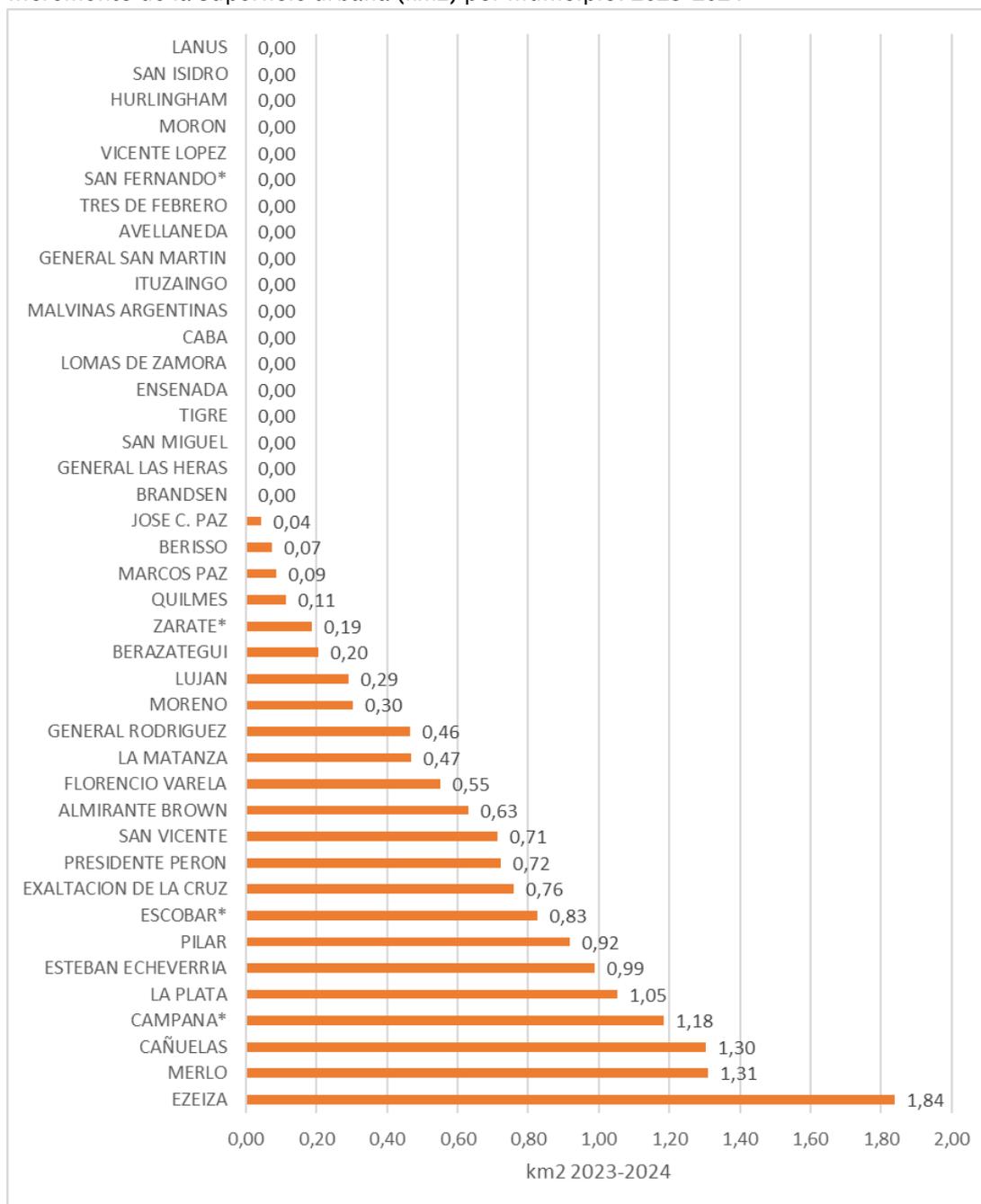
el contrario, por tener una baja proporción del distrito urbanizado.

Los mayores incrementos en términos absolutos se dieron en los partidos de Ezeiza, Merlo, Cañuelas, Campana y La Plata, en los cuales la superficie urbanizada entre 2023-2024 estuvo por encima de 1 km² (100 hectáreas). Estos 5

casos concentran la mitad de los km² del crecimiento de la Región. En segundo lugar, se dieron incrementos importantes en Estaban Echeverría, Pilar, Escobar, Exaltación de la Cruz, Pte. Perón, San Vicente y Alte. Brown, que en conjunto sumaron 5,6 km² en este año

Grafico

Incremento de la superficie urbana (km2) por municipio. 2023-2024



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

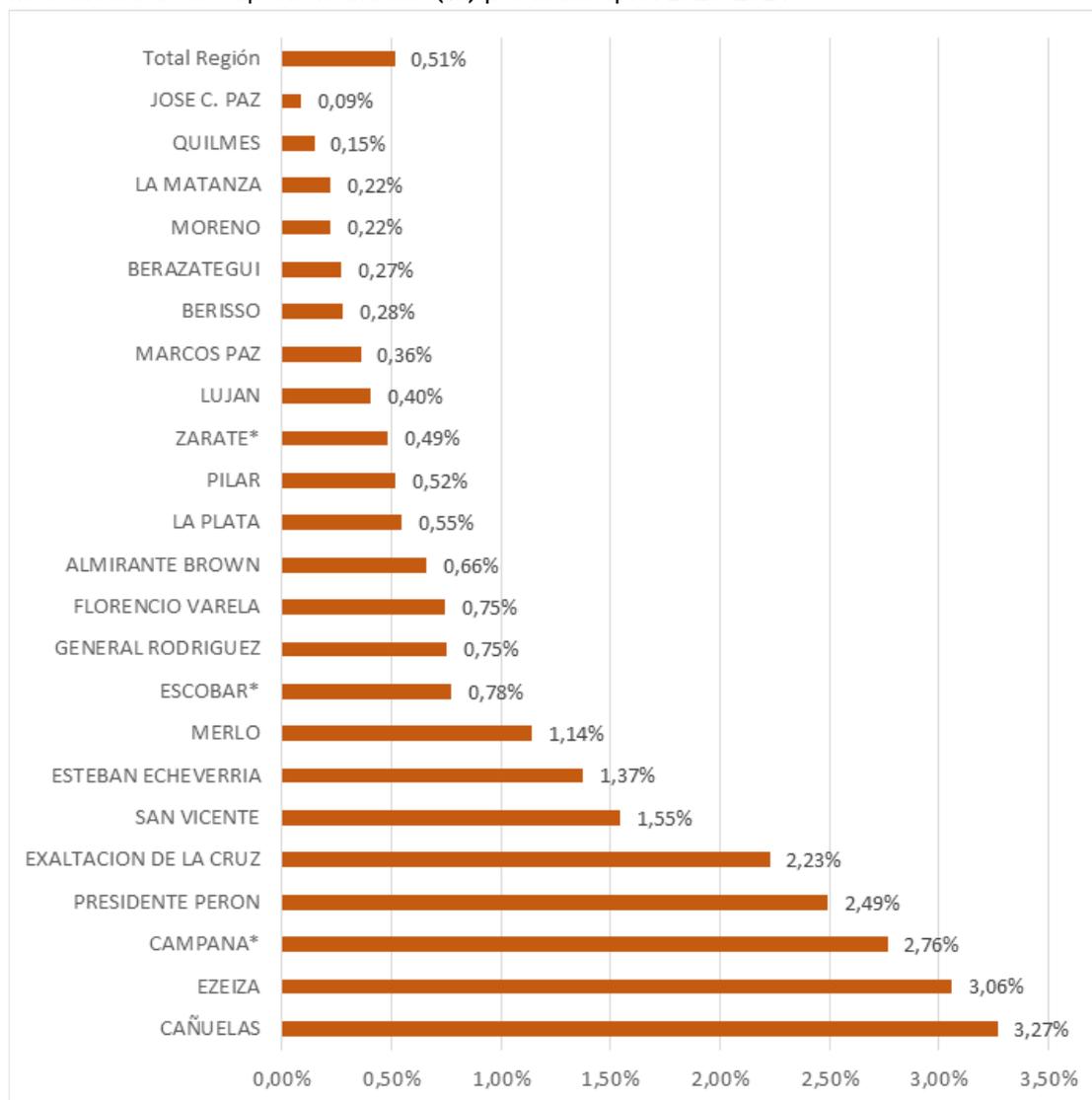
En relación a la superficie que se encontraba urbanizada en 2023, el incremento registrado en toda la Región es de 0,51%, con importantes diferencias entre los partidos que la componen. Excluyendo los casos en los que no se registraron incrementos de superficie, se destacan los casos de Cañuelas y Ezeiza, que tuvieron incrementos relativos de más de 3% en este año. También es importante el ritmo del crecimiento de entre 2 y 3% registrados en Campana, Pte. Perón, Exaltación de la Cruz, y de

San Vicente, Esteban Echeverría y Merlo, que estuvieron entre 1 y 2%.

En valores de crecimiento en torno a la media se encontraron otros 8 partidos, mientras que, en los casos de José C. Paz, Quilmes, La Matanza y Moreno, los incrementos relativos se dieron en proporciones menores. En estos últimos casos, cabe resaltar que la baja proporción del incremento se da en casos de partidos altamente urbanizados y con alto peso demográfico.

Grafico

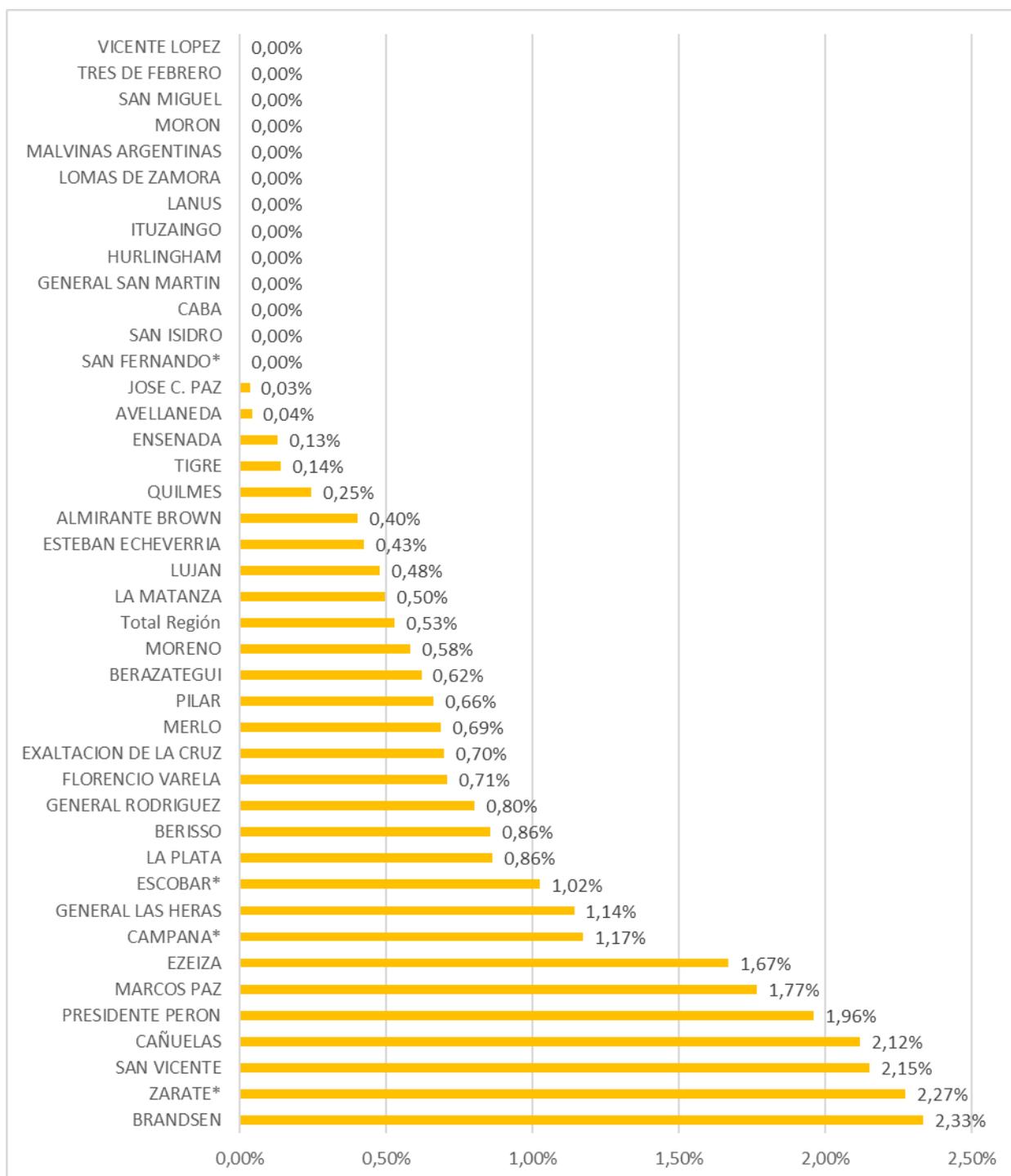
Incremento de la superficie urbana (%) por municipio. 2023-2024



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Grafico

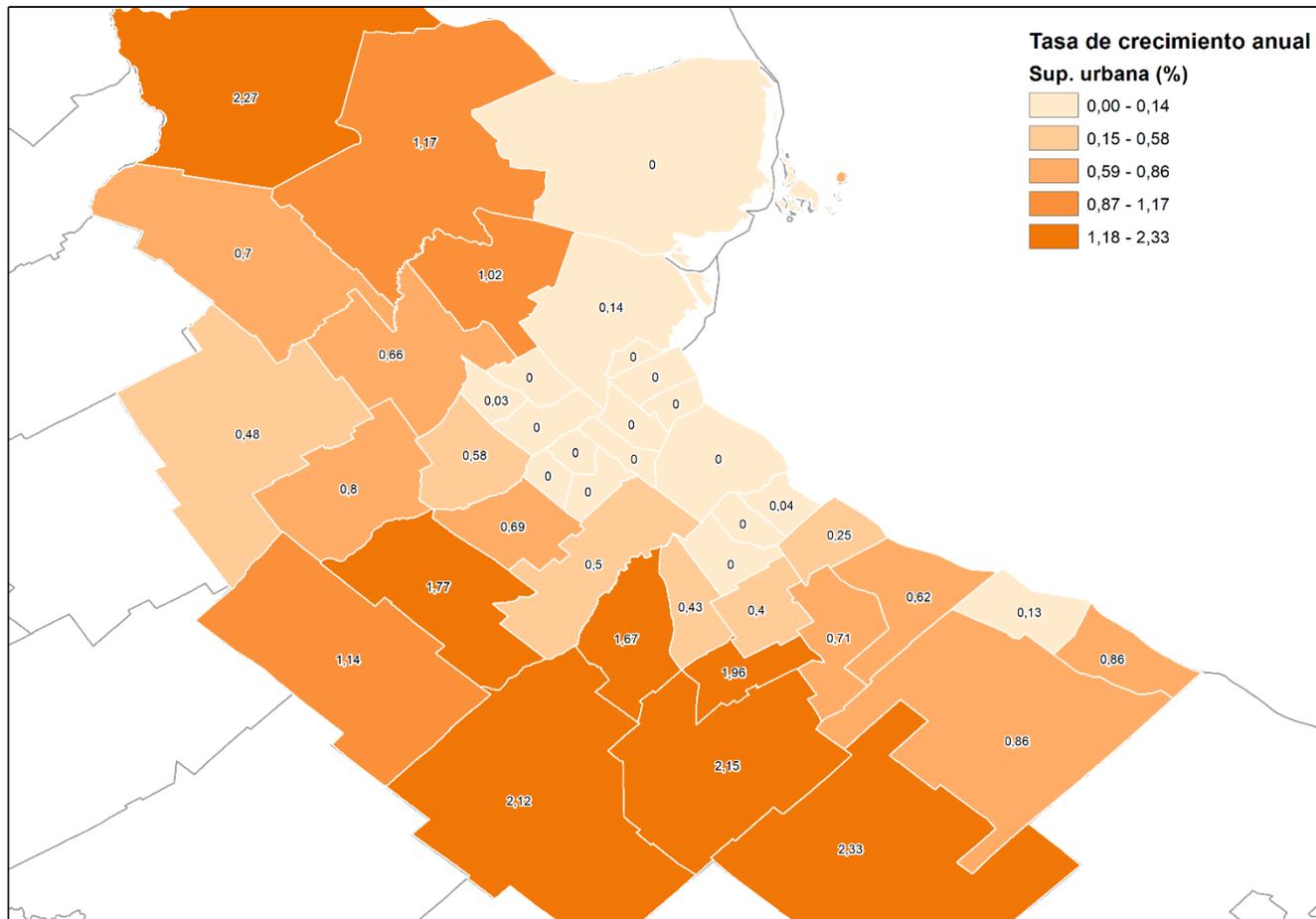
Tasa de crecimiento anual de la superficie urbana (%) por municipio. 2018-2024



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

Mapa

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



Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio

VARIACIÓN DE POBLACIÓN

En este apartado se analiza la variación de la población de cada jurisdicción a los fines de contar con un indicador complementario a la cuantificación de la expansión urbana.

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

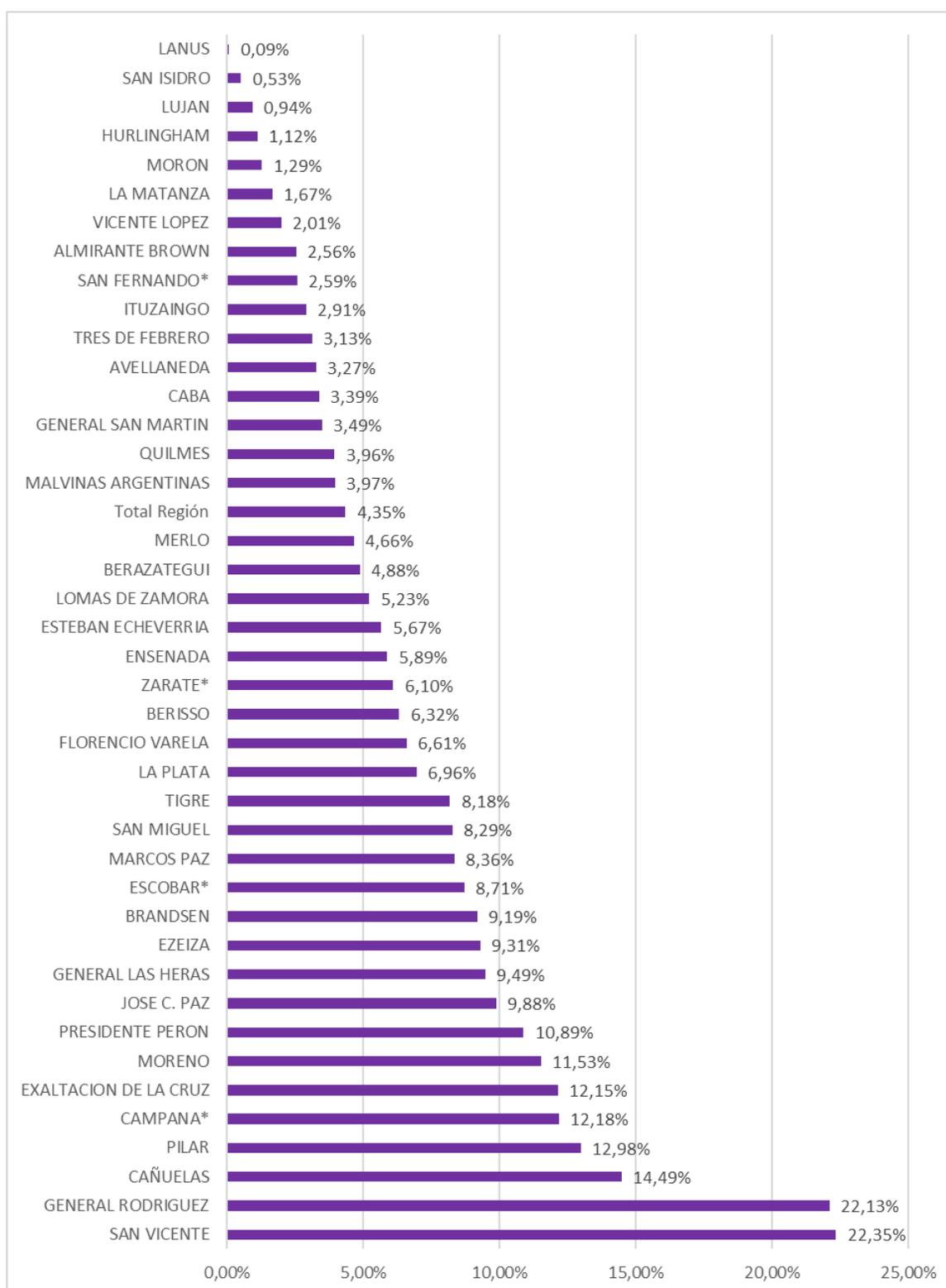
La tasa de incremento de la población para el total de la Región Metropolitana fue de 4,35% entre

2018 y 2024 (0,87% por año), sumando casi 700.000 habitantes. Los partidos con mayor crecimiento en términos relativos fueron San Vicente y Gral. Rodríguez, con una tasa de más de 22% (Mas de 3% anual). Otros partidos con crecimiento importante fueron Cañuelas, Pilar, Campana, Exaltación de la Cruz, Moreno y Pte. Perón, con tasas mayores a 10 % (entre 2 y 3% por año).

Los partidos con menor crecimiento estimado de su población son Lanús, San Isidro, Lujan, Hurlingham, Morón, La Matanza, Vicente López, Alte. Brown, San Fernando, e Ituzaingó, con variaciones menores al 3% entre 2018 y 2024.

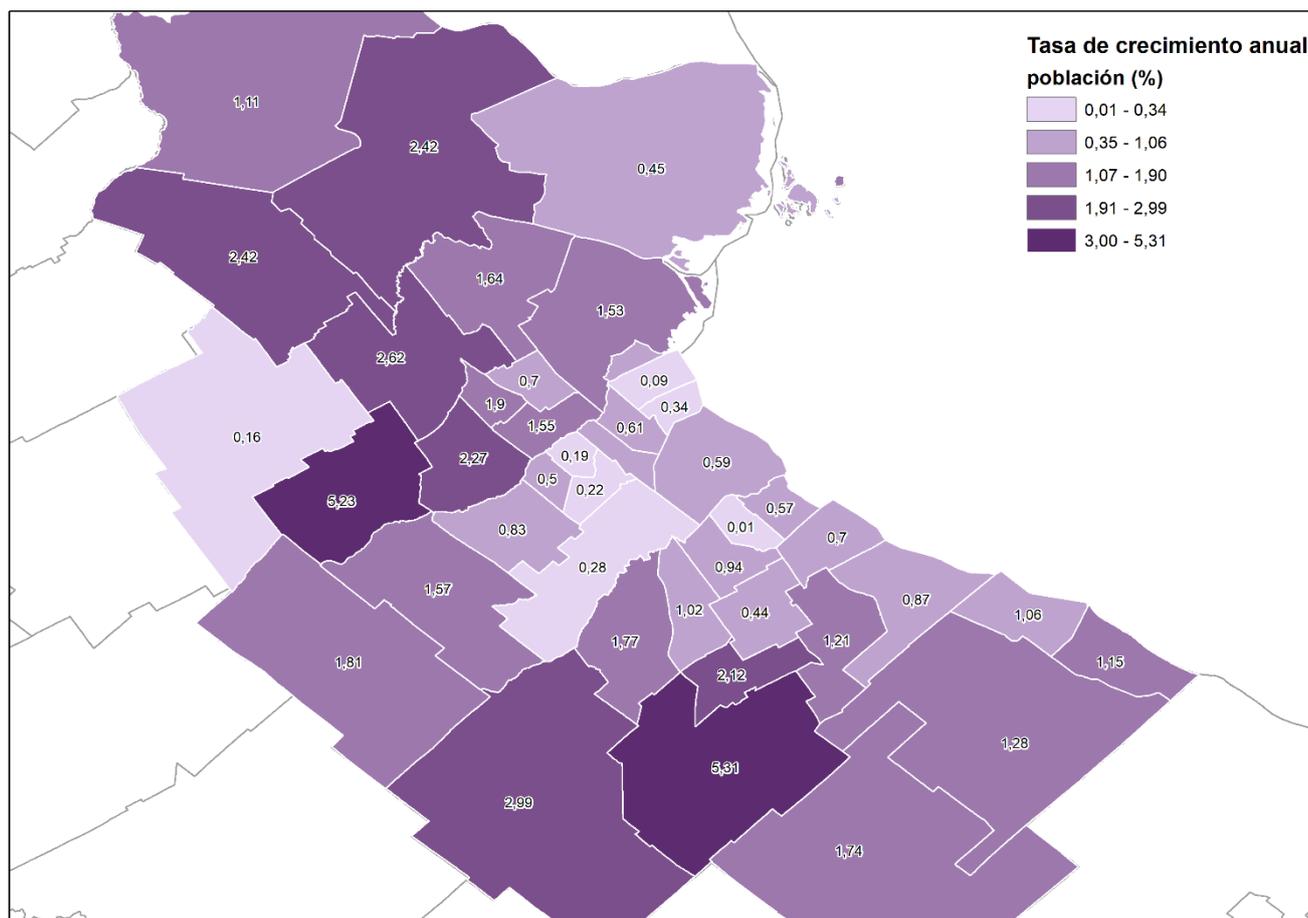
Gráfico

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



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

Mapa
Tasa de crecimiento anual de la población (%) por municipio. 2018-2024



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

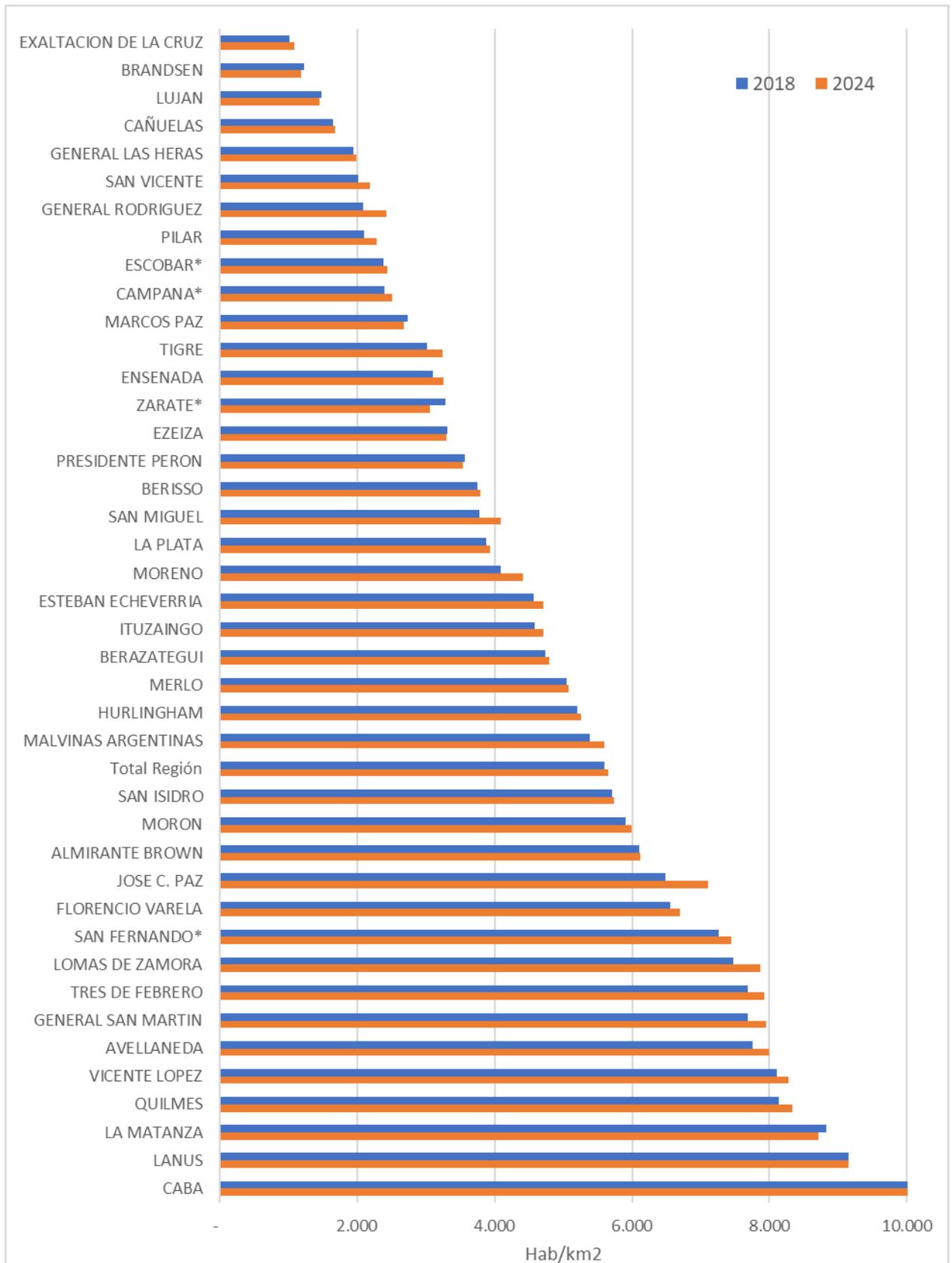
DENSIDAD URBANA

En base a la comparación entre la superficie urbana y la población urbana estimada para cada partido, se analiza la densidad de cada uno, así como su variación entre 2018 y 2024. Para estimar la población urbana en 2018 y 2024 se consideró la tasa de crecimiento interanual para obtener la cantidad de habitantes en esos años y poder comparar con la superficie urbanizada de los relevamientos.

A partir de esta estimación, resulta que la densidad urbana del conjunto de la Región Metropolitana de Buenos Aires era de 5.596 hab/km² en 2018, y de 5.659 hab/km² en 2024, esto es 55,9 y 56,5 hab/Ha, respectivamente. Las diferencias de densidad urbana al interior de la Región son muy importantes, y con variaciones heterogéneas en estos años.

Gráfico

Densidad de población (Habitantes por hectárea) 2018-2023 según aglomerado.



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

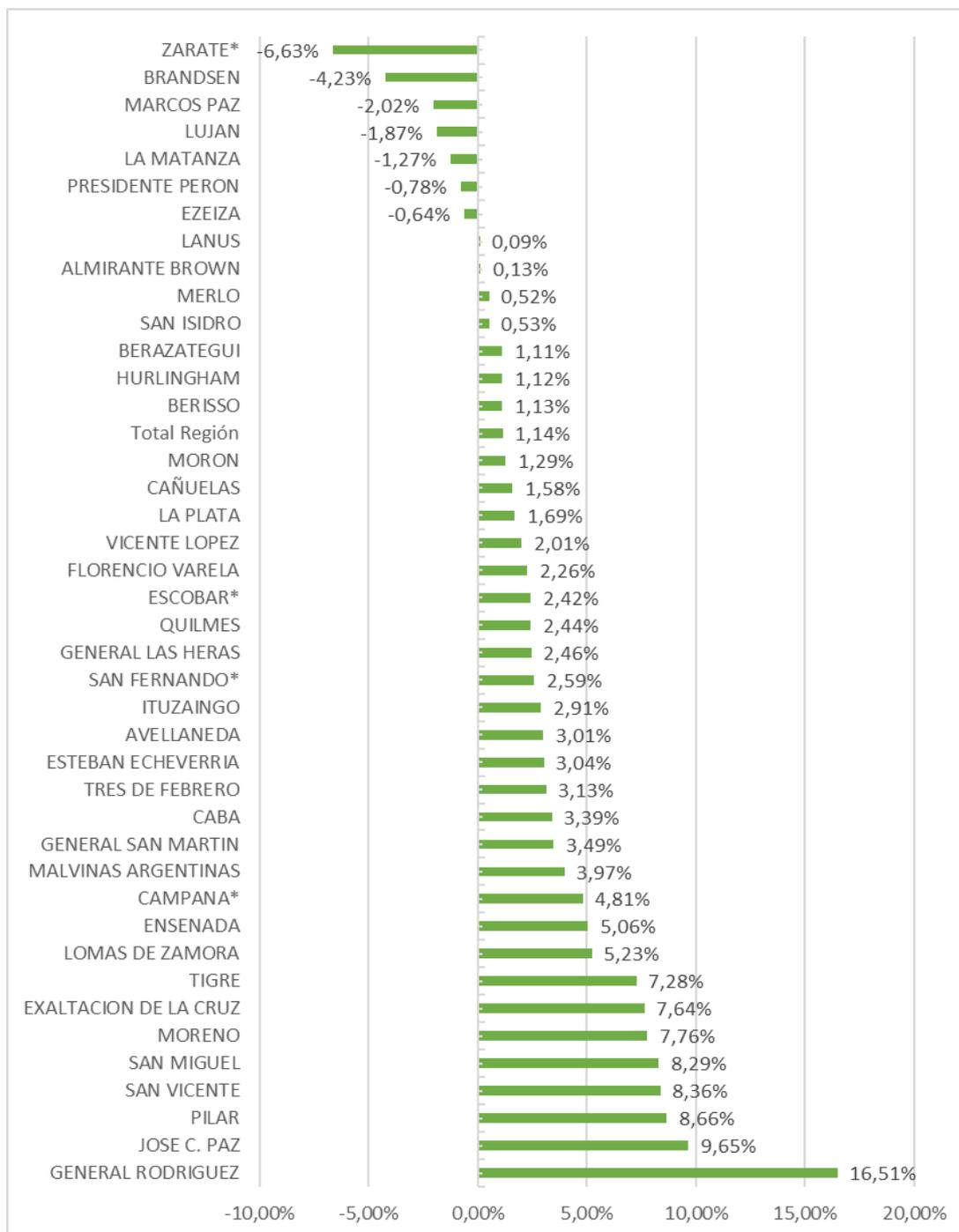
La Ciudad Autónoma de Buenos Aires se diferencia por una densidad urbana que duplica a los partidos más densos del GBA, triplica la media de la Región, es 15 veces mayor a la registrada en los partidos con menor densidad. Entre 2018 y 2024, la densidad urbana de la Ciudad Autónoma se estima que aumentó levemente, de 15.016 a 15.525 Hab/km².

Los partidos del GBA con mayor densidad son Lanús, La Matanza, Vicente López, Quilmes, Avellaneda, San Martín, Tres de Febrero, Lomas de Zamora y San Fernando, todos con más de 7.000 Hab/km². En un segundo rango, se encuentran partidos que tienen entre 4.000 y 7.000 Hab/km² en torno a la media regional, y entre los que tienen 2.000 y 4.000 Hab/km² se encuentran partidos de la tercera corona y por fuera del Área Metropolitana, como Gral. Rodríguez, Pilar, Escobar, Campana, Marcos Paz, Tigre, Ensenada, Zarate y Ezeiza. Por último, las zonas urbanas con menos de 2.000 Hab/km² se encontraron en los partidos de Exaltación de la Cruz, Brandsen, Luján, Cañuelas, Gral. Las Heras, y San Vicente.

El gradiente de densidad urbana mantiene una tendencia a descender desde el centro a los partidos del borde de la Región, siguiendo las tradicionales "coronas". En esta comparación entre 2018 y 2024 hubo algunos partidos en los que la superficie urbanizada creció a mayor ritmo que la población, por lo que en términos relativos han perdido densidad. Son los casos de Zárate y Brandsen, y en menor medida en Marcos Paz, Luján, La Matanza, Pte. Perón y Ezeiza.

El conjunto de la Región tuvo un leve incremento de 1,14% en este período. Mientras que los partidos que tuvieron mayor incremento de la densidad fueron Gral. Rodríguez, José C. Paz, Pilar, San Vicente, San Miguel, Moreno, Exaltación de la Cruz y Tigre. Es interesante resaltar que entre estos casos se encuentran jurisdicciones con densidad importante, y que tienen escaso margen de expansión horizontal como José C. Paz y San Miguel, junto con otros de la segunda y tercera corona, que tienen baja densidad y procesos expansivos al mismo tiempo

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



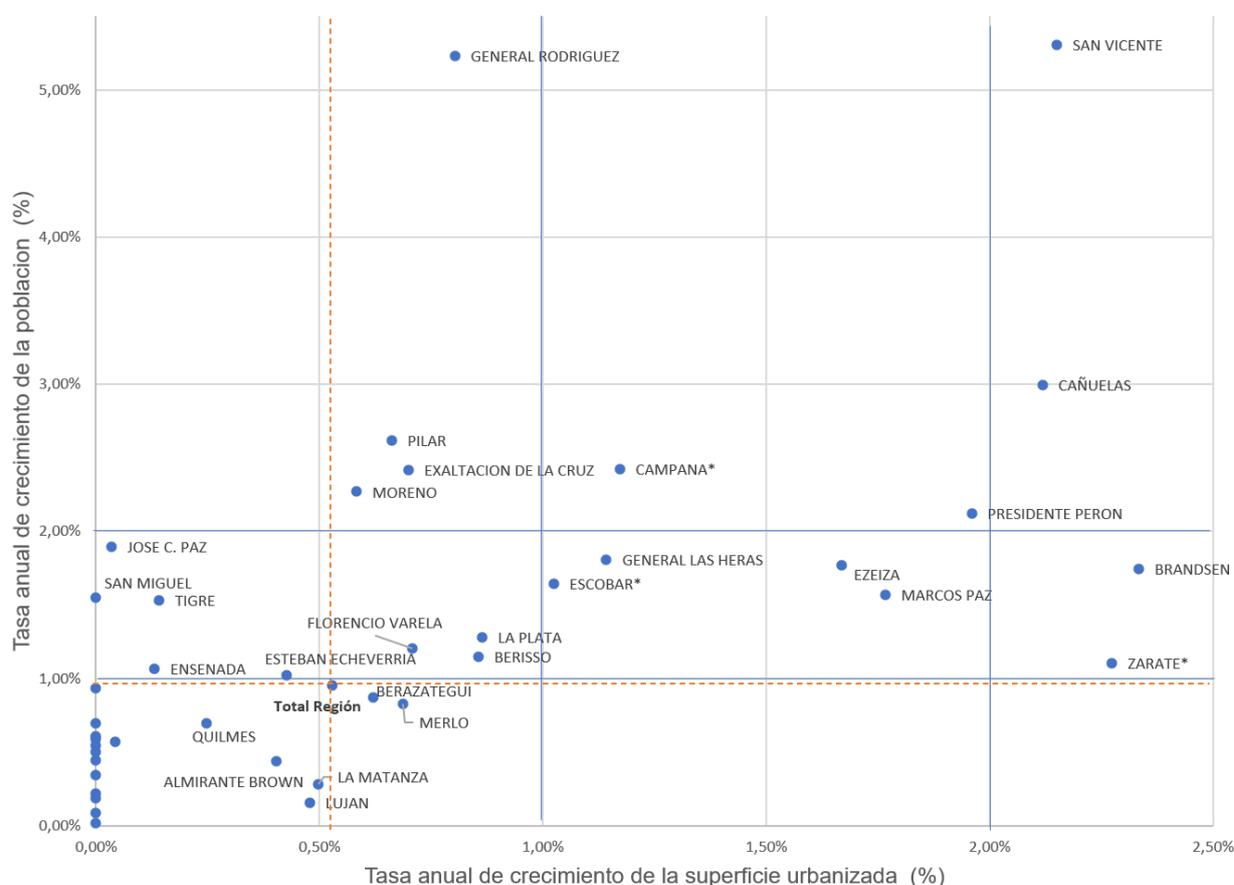
Fuente: En base a relevamiento propio y a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022

En el gráfico siguiente se pueden apreciar las diferentes situaciones que presentan los partidos de la Región respecto a su dinámica demográfica y de urbanización del territorio. Los partidos de la primera corona del GBA, junto con la Ciudad Autónoma, y también Luján, Merlo y Berazategui tienen en comparación una baja dinámica tanto en su ritmo de urbanización como demográfica.

Por el contrario, en los casos de Brandsen y Zarate se advierte una fuerte dinámica en la superficie urbanizada, mucho mayor al ritmo

del crecimiento de su población. En el caso de Cañuelas y San Vicente, a diferencia de los anteriores, el aumento de la superficie urbanizada se conjuga con una mayor dinámica demográfica. En otro conjunto se encuentran partidos con un incremento importante de su población, y variaciones comparativamente menores de su superficie urbanizada, como Gral. Rodríguez, Pilar, Exaltación de la Cruz y Moreno. En ellos, se da un incremento global de la densidad urbana.

Gráfico
Tasas anuales de crecimiento de superficie urbana y población por jurisdicción



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

Cuadro
 Síntesis de las variaciones en la superficie urbanizada y la población. 2018-2024

		TASA ANUAL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN		
		Mayor incremento (Mayor a 1,50%)	Incremento medio (Entre 0,61% y 1,49%)	Menor incremento (Menos de 0,60%)
TASA ANUAL CRECIM. SUPERFICIE URBANA	Mayor ampliación (Más de 1%)	SAN VICENTE CAÑUELAS CAMPANA PTE. PERÓN GRAL. LAS HERAS EZEIZA BRANDESEN ESCOBAR MARCOS PAZ	ZÁRATE	
	Ampliación media (Entre 0,40 y 0,99%)	GRAL. RODRIGUEZ PILAR EXALTACIÓN DE LA CRUZ MORENO	LA PLATA FLORENCIO VARELA BERISSO ESTEBAN ECHEVERRÍA BERAZATEGUI MERLO	ALTE. BROWN LA MATANZA LUJÁN
	Menor ampliación (Menos de 0,39%)	TIGRE JOSE C. PAZ SAN MIGUEL	MALVINAS ARGENTINAS QUILMES GRAL. SAN MARTIN	AVELLANEDA CABA TRES DE FEBRERO ITUZAINGÓ SAN FERNANDO VICENTE LÓPEZ MORÓN HURLINGHAM SAN ISIDRO LANÚS

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