

En los bordes y en altura. Contrastes socio-espaciales en el crecimiento difuso del Área Metropolitana de Mendoza (1990-2020)

Javier Ignacio Frias¹

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas
Universidad Nacional de Cuyo

@ [friasjavier91@gmail.com]

RECIBIDO 28-06-2022
ACEPTADO 05-08-2022

Cita sugerida: Frias, J. I. (2022). En los bordes y en altura. Contrastes socio-espaciales en el crecimiento difuso del Área Metropolitana de Mendoza (1990-2020). Revista *Huellas*, Volumen 26, N° 2, Instituto de Geografía, EdUNL-Pam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2022-2618>

Resumen

En años recientes el Área Metropolitana de Mendoza (AMM) se encuentra entre las ciudades argentinas que más han crecido en relación a su incremento poblacional. Distintas investigaciones dedicadas al área de estudio coinciden en señalar que en las tres últimas décadas el Gran Mendoza presenta un patrón de crecimiento urbano extensivo y disperso que está produciendo un marcado proceso de fragmentación espacial. En este trabajo ponderamos las modalidades de producción del espacio que explican la expansión del AMM durante el periodo 1990-2020, procurando reflexionar sobre los procesos sociales subyacentes y los desafíos que estos cambios imponen a la hora de estudiar las nuevas formas de habitar el espacio urbano. Para ello, comenzamos por el análisis de las mutaciones en el paisaje periurbano del Gran Mendoza para luego detenernos en los cambios del ambiente construido en su área central. En tercer lugar repasamos los factores políticos y sociales que han tenido incidencia sobre el dinamismo actual de la ciudad. Finalmente, cerramos el trabajo con los interrogantes y dilemas analíticos que se abren para la investigación urbana en lo que respecta al abordaje de los distintos mundos de vida que se despliegan a través de la trama metropolitana de Mendoza.

Palabras clave: fragmentación espacial; desigualdad urbana; sociabilidad urbana; Área Metropolitana de Mendoza



At the edges and in the height. Socio-spatial contrasts in the diffuse growth of the Metropolitan Area of Mendoza (1990-2020)

Abstract

In recent years, the Metropolitan Area of Mendoza (MAM) is among the Argentine cities that have grown the most in relation to its population increase. Different research works on this topic area agree on pointing out that over the last three decades the Great Mendoza area has shown an extensive and dispersed urban growth pattern which is producing a marked process of spatial fragmentation. This work aims at analyzing the spatial production modalities that explain the expansion of the MAM during the period 1990-2020, trying to reflect on the social processes related to them and the challenges that these changes imply for the study of the new ways of inhabiting the urban space. To this end, the first part presents an analysis of the mutations in the peri-urban landscape of Gran Mendoza, secondly there is a further analysis over the changes in the built environment in its central area. Thirdly, there is a review of the political and social factors that have been relevant for the current dynamism of the city. Finally, the paper presents the questions and analytical dilemmas facing the urban research regarding the approach to the different life fields that unfold through the metropolitan space of Mendoza.

Keywords: spatial fragmentation; urban inequality; urban sociability; Metropolitan Area of Mendoza

Borda e altura. Contrastes sócio espaciais no crescimento difuso da Área Metropolitana de Mendoza (1990-2020)

Resumo

Nos últimos anos a Área Metropolitana de Mendoza (AMM) se encontra entre as cidades argentinas que mais tem crescido em relação ao número de habitantes. Diferentes investigações dedicadas à área coincidem em assinalar que nas três últimas décadas a Grande Mendoza apresenta um padrão de crescimento urbano extensivo e disperso que está produzindo um marcado processo de fragmentação espacial. Neste trabalho consideramos as modalidades de produção do espaço que explicam a expansão da AMM durante o período de 1990-2020, procurando refletir sobre os processos sociais subjacentes e os desafios que estas mudanças impõem no momento de estudar as novas formas de habitar o espaço urbano. Para isso, iniciamos com a análise das mutações na paisagem periurbana da Grande Mendoza para depois nos deter nas mudanças do ambiente construído na sua área central. Em terceiro lugar, revisaremos os fatores políticos e sociais que tem influenciado sobre o dinamismo atual da cidade. Finalmente, terminamos o trabalho com interrogantes e dilemas analíticos que se abrem na investigação urbana e no que diz respeito à abordagem dos diferentes modos de vida que surgem da trama metropolitana de Mendoza.

Palavras-chave: fragmentação social; desigualdade urbana; sociabilidade urbana; Área Metropolitana de Mendoza

Introducción

El Área Metropolitana de Mendoza (AMM) es el principal aglomerado urbano del oeste argentino y cuarto en importancia en el país. Según las estimaciones de la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de la provincia, el Gran Mendoza cuenta aproximadamente con una población de 1.191.649 habitantes (DEIE, 2020a) y se asienta sobre una superficie de 268 km² conformada por 6 municipios diferentes: los departamentos de Capital y Godoy Cruz, afectados casi en su totalidad por el tendido metropolitano, y los departamentos de Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo y Maipú, comprendidos sólo de manera parcial².

La ciudad de Mendoza no ha sido un espacio ajeno a la fase de urbanización frenética que caracteriza al mundo desde finales de siglo XX (Davis, 2007); un informe reciente del Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC) destaca que el Gran Mendoza se encuentra entre los aglomerados argentinos que más se han expandido territorialmente por sobre su incremento poblacional (Lanfranchi et al., 2018). En efecto, entre 2006 y 2016 la mancha urbana del AMM tuvo una expansión del 29%, mientras que su población apenas creció un 14% (CIPPEC, 2019), situación que prolonga la tendencia de los últimos cincuenta años hacia la disminución en su densidad poblacional (Molina et al., 2018).

Figura N°1. Crecimiento de la mancha urbana del Área Metropolitana de Mendoza entre 1990 y 2020



Fuente: Elaboración propia en base a imágenes satelitales de Google Earth para 1990 y 2020.

Distintas investigaciones dedicadas al área de estudio coinciden en señalar que el AMM presenta un patrón de crecimiento urbano extensivo y disperso que está produciendo un marcado proceso de fragmentación

espacial, entendido éste como la tendencia hacia la discontinuidad territorial y la desintegración social de la trama metropolitana (D’Inca y Berón, 2013; Manzini, 2017; Oliver-Pujol y Bisbal-Grandal, 2019). En este sentido, los estudios reconocen que, pese a los cambios en la lógica de gestión estatal durante el nuevo ciclo político iniciado en 2003, el proceso de expansión fractal de la ciudad continuó profundizándose.

A través de un repaso por la literatura académica especializada y la información estadística disponible, en este trabajo proponemos detectar las nuevas modalidades de expansión del AMM durante el periodo 1990-2020, reconociendo sus pesos específicos, lógicas de asentamiento y actores intervinientes, e intentando reflexionar sobre los procesos sociales que las explican y los posibles efectos que producen sobre las formas de habitar el espacio urbano. Para ello, comenzamos con una revisión de los supuestos teóricos que guían el recorrido, luego analizamos las mutaciones en el paisaje periurbano del Gran Mendoza, posteriormente abordamos los cambios del ambiente construido en su área central y finalizamos rastreando algunos factores políticos y sociales que han resultado relevantes para el dinamismo de las nuevas formas de crecimiento de la ciudad.

Consideraciones teóricas: la ciudad entre el mapa y el texto

Nuestro trabajo se inserta en la amplia tradición de los estudios urbanos que, desde los aportes pioneros de Georg Simmel (1986) o Henri Lefebvre (2013), abandonaron la concepción del espacio como mero receptáculo físico para entenderlo como una relación constitutiva de los procesos sociales. Creemos que el mérito de Harvey (2003), en esa línea, es el de haber advertido que la reconfiguración del espacio es una de las palancas centrales del capitalismo para mitigar su tendencia recurrente a las crisis de sobreacumulación. Así, para el geógrafo británico, la explosión urbana global de las últimas décadas debe leerse como uno de los vehículos principales de la estabilización del capitalismo contemporáneo en la medida en que ha permitido absorber excedentes a una escala geográfica cada vez mayor (Harvey, 2008).

Al interior de las ciudades, este proceso de reestructuración espacial ha implicado una redefinición en la intensidad y en la naturaleza de los intercambios entre los grupos sociales. Para decirlo con Bourdieu (2007), los lugares del espacio social reificado son apuestas de luchas en la medida en que la apropiación selectiva de determinadas zonas de la metrópoli activa una serie de beneficios y exclusiones. Jaramillo (2008, p. 164) explica que ciertos agentes “están dispuestos a pagar una suerte de ‘impuesto privado’ por ocupar estos lugares positivamente connotados, en una cuantía tal que sobrepase las posibilidades de los otros sectores so-

ciales”. Así, en su condensación, estas prácticas de ocupación del espacio estructuran una cartografía metropolitana de escalonamientos sociales y fronteras diversas.

Un aspecto que conviene aclarar es que esta dinámica de segregación socio-espacial no es un mero reflejo de desigualdades preexistentes. Como sostiene Bourdieu (2007), la distribución de capitales en el espacio social se objetiva sólo turbiamente en el espacio físico. En todo caso, “la segregación residencial refleja los procesos de diferenciación social antes que las diferencias sociales” (Sabatini, 2006, p. 14). Asimismo, es menester reconocer que las desigualdades urbanas no se agotan en la localización de los agentes en un enclave fijo (Di Virgilio y Perelman, 2014), ni remiten a un fenómeno puramente material desligado de los imaginarios y clasificaciones que se ponen en juego en la producción cotidiana de la ciudad (Carman et al., 2013).

De lo anterior se desprende que lo urbano es algo más que un mapa. Las formas del espacio modelan pero a la vez que son el resultado de las diferentes “culturas” del habitar que conviven conflictivamente en la metrópoli (Giglia, 2012). Al observar los mundos de vida que allí se despliegan sobresale que las asimetrías urbanas también se expresan en las distintas maneras que tienen los agentes de desplazarse, utilizar y significar el espacio. Desde esta óptica, la ciudad ya no aparece como un mosaico de universos aislados, sino como un gradiente de experiencias en que los agentes soportan, negocian y redefinen obstáculos y espesuras diferenciales (Segura, 2012).

Bajo estos supuestos aclaratorios, nuestro análisis se sitúa específicamente en lo que Borsdorf (2003) denomina el “principio de estructuración espacial”, es decir, la pregunta por los paisajes que asume el ambiente urbano construido y las lógicas que lo promueven. La hipótesis que sostenemos a lo largo del texto es que, desde finales de siglo XX, el impacto conjunto del *boom* de la inversión inmobiliaria, el repliegue del Estado en la ordenación del territorio y la emergencia de formas de socialización homogénea con fuerte inscripción en el espacio ha producido nuevas y dispares morfologías urbanas apalancadas principalmente por el crecimiento residencial de tipo insular sobre los bordes de la ciudad y la expansión de su área central consolidada vía construcción en altura.

El nuevo paisaje residencial del periurbano

En consonancia con lo que ocurre en el resto de los grandes aglomerados argentinos, el crecimiento reciente del Gran Mendoza ha estado motorizado, principalmente, por la disposición de suelo urbano destinado a vivienda. El informe de CIPPEC (2019) remarca que el 87% de la ex-

pansión del AMM entre los años 2006 y 2016 correspondió a usos residenciales, contra el 10% y el 3% que representaron los usos industriales y el equipamiento urbano respectivamente.

En dicho sentido, el mayor impacto morfológico que ha sufrido el AMM es la transformación de su periurbano, que en las últimas décadas pasó de ostentar un paisaje marcadamente productivo a uno de tipo residencial-recreativo (Bernabeu y Martín, 2019). Manzini (2017, p. 74) destaca que durante el periodo 1970-1990 la industria vitivinícola provincial manifestó una sostenida crisis “como consecuencia de la sobreproducción de vinos de baja calidad, la estrechez de mercados y el colapso de grandes establecimientos de empresas familiares tradicionales”. La falta de rentabilidad derivada de dicha crisis dispuso tierras agrícolas a muy bajo precio y determinó que gran parte de las mismas fueran fraccionadas y destinadas a la inversión inmobiliaria.

Existen dos grandes modalidades de producción urbanística que se valieron de estas condiciones y que explican la nueva fisonomía de los bordes de la ciudad. Por un lado, la construcción de urbanizaciones cerradas, que desde los años '90 ha experimentado una vertiginosa expansión haciendo de Mendoza una de las áreas más proclives al desarrollo de este tipo residencial en el país (Molina, 2013), y, por otro lado, el uso residencial correspondiente a loteos abiertos que superan los 500 m² con viviendas de uso permanente o de fin de semana.

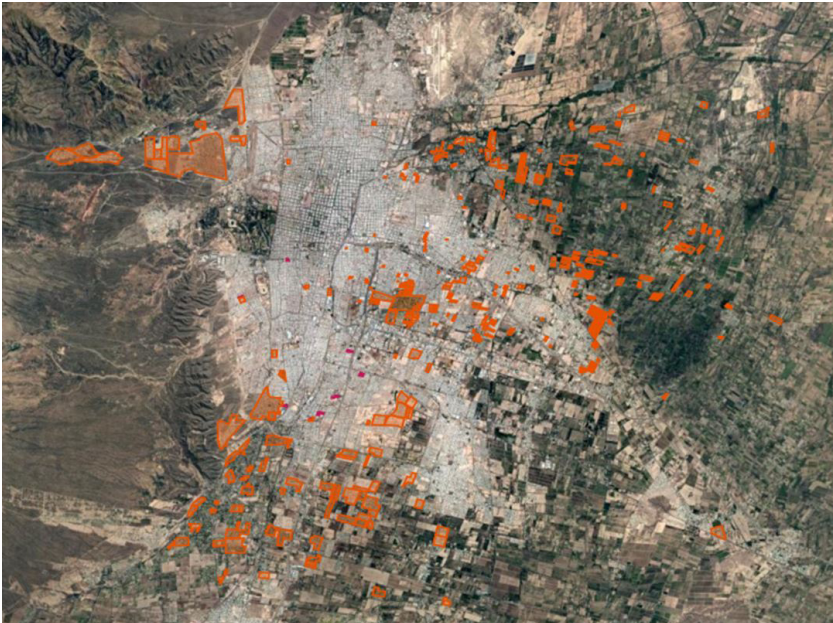
Las llamadas *gated communities*, esto es, áreas residenciales cerradas por muros y barreras monitoreadas a través de vigilancia privada (Roitman, 2003), son la tipología que mayor peso ha tenido en la ampliación reciente del tendido urbano de Mendoza. Tras la crisis de 2001, el proceso de suburbanización de los sectores medios y altos que había iniciado en la década anterior, lejos de detenerse, se consolidó. En concreto, hasta el año 1999 se habían construido 73 urbanizaciones cerradas en el Gran Mendoza y para el año 2015 ya se contabilizaban más de 300 (Oliva y Castro, 2015) que, según estimaciones, ocupan aproximadamente entre el 10 y el 12% de la superficie de la ciudad (Marsonet et al., 2011; Morgani y Raffani, 2012).

El crecimiento más intensivo de esta modalidad se sitúa en el vector sur-este de la estructura metropolitana, en los departamentos de Luján de Cuyo y Maipú, precisamente los municipios con mayor cantidad de suelo en desuso proveniente de las parcelas agrícolas y con fácil acceso a las principales vías de circulación vehicular (Oliver-Pujol y Bisbal-Grandal, 2019). *Presidente*, *Brandi Developers* y *Grupo Gres* son algunos de los jugadores que han concentrado sus inversiones en dicha zona de la ciudad (Bernabeu y Navarrete, 2020).

Sin embargo, en los últimos años crecen también los barrios privados en el departamento de Guaymallén, vertebrados alrededor de la autovía

“Acceso Este”, y en las áreas ambientalmente frágiles del piedemonte (Figura N°2). Esta mayor diversificación geográfica, además de profundizar la conformación insular de la trama urbana, manifiesta un cambio cualitativo en la oferta de barrios cerrados, que ha comenzado a orientarse a segmentos de menos ingresos (Navarrete, 2013) y cuyo efecto es un escalonamiento en la segregación socio-espacial acorde con la magnitud del ingreso que cada capa social puede destinar para ocupar los lugares mejor valorados de la ciudad (Jaramillo, 2008).

Figura N°2. Urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Mendoza



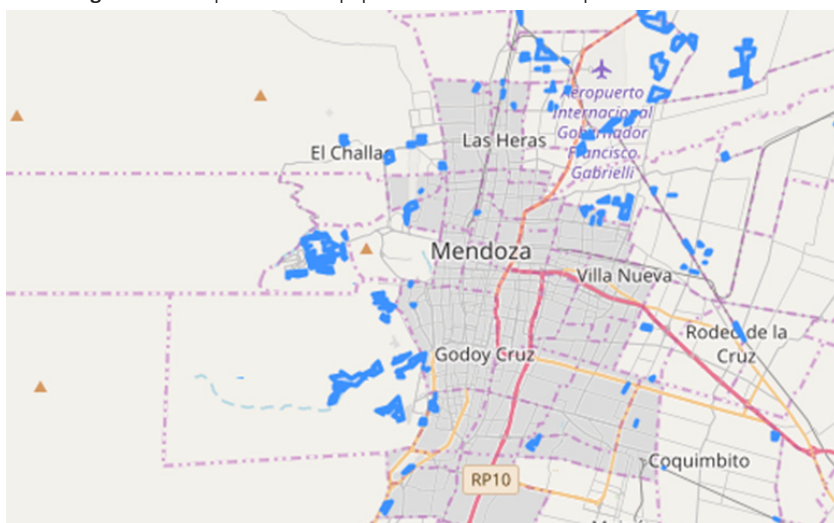
Fuente: Elaboración propia en base a Pablo De Grande (2019) e información solicitada a municipios.

El uso “residencial extraurbano”, identificado en el informe de CIPPEC (2019) como loteos de tejido abierto, que pueden ser del tipo barrio parque, con viviendas de uso permanente o de fin de semana, es la segunda modalidad en importancia en lo que respecta al crecimiento de la mancha urbana del AMM. En el periodo 2006-2016 esta tipología representó el 24% de dicha expansión y lo destacable es su mayor volumen relativo en comparación con lo que ocurre en el resto de los 33 grandes aglomerados argentinos analizados por CIPPEC, para los que este tipo de uso del suelo representa, en promedio, apenas el 13% del incremento de la huella urbana.

Las villas y asentamientos son la contracara de este fenómeno puesto que entre 2004 y 2007 el porcentaje de hogares mendocinos que habitan en territorios informales se redujo un 36% (Lentini et al., 2010) y su peso en la expansión reciente del AMM es del 3%, esto es, alrededor de un tercio del 9% que significaron en el promedio nacional (CIPPEC, 2019). Al margen de esa participación relativa, a partir del Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) es posible identificar, para 2022, la existencia de 131 barrios populares en el AMM, 92 de los cuales han sido formados con posterioridad al año 1990³.

Según las estimaciones del ReNaBaP, son casi 10.000 las familias que habitan en barrios populares en el Gran Mendoza y aproximadamente un 60% de las mismas se concentra apenas en 30 barrios, lo que permite aducir una importante dispersión en el asentamiento de buena parte de las urbanizaciones informales. De acuerdo con Marsonet et al. (2011), desplazadas de las zonas centrales, estas territorialidades precarias se instalan predominantemente en los bordes urbanos (ver Figura N°3), en contigüidad con otros asentamientos existentes, sobre tierras fiscales en la zona del piedemonte, en terrenos con cercanía a basurales y cursos de agua que pueden resultar fuentes de trabajo o aprovisionamiento y en construcciones en estado de abandono.

Figura N°3. Mapa de barrios populares en el Área Metropolitana de Mendoza



Fuente: ReNaBaP. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/mapa>

De esta manera, el periurbano de Mendoza exhibe en la actualidad un nuevo rostro, caracterizado por el decreciente uso productivo de las

tierras y la extensión cada vez más importante de urbanizaciones cerradas y loteos residenciales de gran tamaño que, en ocasiones, conviven a escasa cercanía geográfica de asentamientos informales. Esta disposición se ajusta a lo que Prévôt Schapira (2000) describió como “formas de territorialidad exacerbadas”, esto es, lógicas de construcción y patrones de asentamiento de la población que reifican las diferencias sociales en el espacio y vehiculizan experiencias de segregación a escala más reducida.

El regreso a la ciudad construida

La otra importante mutación del AMM es la referida al proceso de renovación del centro vía edificación en altura. La ciudad de Mendoza ostenta tradicionalmente una disposición horizontal pero en los últimos años esa fisonomía ha asumido lentamente relieves constructivos que algunos autores interpretan como dinamizados por un aumento en el costo del suelo en el centro de la ciudad (D’Inca y Berón, 2013; Ghilardi, 2017).

Si bien el “regreso a la ciudad construida” (Carrión, 2001) ha recibido menos atención que la dedicada a las urbanizaciones cerradas, los datos lo ubican como un fenómeno a tener en cuenta en los próximos años. De los censos nacionales de 2001 y 2010 resalta un aumento del 37% en la cantidad de hogares mendocinos con residencia en departamento: de 37.243 que representaban en 2001 a 51.254 que contabilizaron en 2010 (DEIE, 2014). Además de este aumento en términos absolutos, se incrementó también la participación relativa del departamento en el tipo de vivienda que alberga a los hogares de Mendoza. Tal como exhibe el Cuadro N°1, esa mayor proporción se explica por el peso que dicha tipología ha ganado en los municipios más populosos de Capital, Godoy Cruz y Guaymallén.

Cuadro N°1. Porcentaje de hogares que residen en departamento como tipo de vivienda según municipio (Censos 1991, 2001 y 2010)

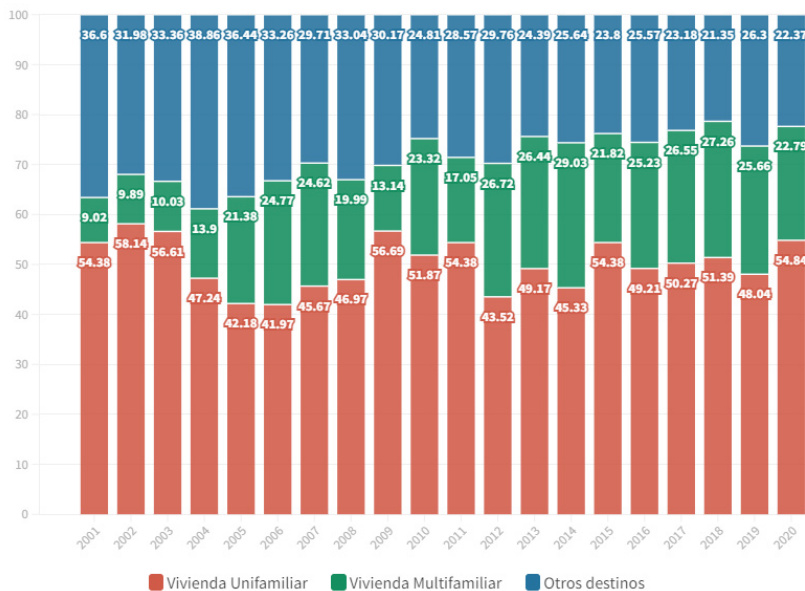
	Capital	Godoy Cruz	Guaymallén	Maipú	Las Heras	Luján
1991	36,2%	11,6%	10,6%	4,1%	9,4%	5,9%
2001	36%	12,6%	9,7%	4,6%	7,4%	5%
2010	40,5%	16%	11,9%	4,3%	7,7%	4,9%

Fuente: Elaboración propia en base a datos censales sistematizados por la DEIE.

La importancia relativa del departamento se corresponde, además, con el proceso de inquilinización que exhibieron los datos del censo de 2010. Para ese año la condición de inquilinato alcanzaba a un 17,6% de los hogares

de la provincia, esto es, un 78% más de lo que representaba en 2001. Es probable que este cambio en la composición del régimen de tenencia de la vivienda explique buena parte del aumento en la cantidad de familias mendocinas que residen en departamentos dado que, para ese tipo de vivienda, el porcentaje que alquila asciende al 55% según el censo de 2010.

Figura N°4. Participación relativa de la superficie autorizada para construcción según destino (Mendoza, 2001-2020)



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la DEIE (2020b).

Los datos provinciales en relación a la construcción también demuestran el impacto de la edificación en altura en el AMM. Entre 2003 y 2007 la superficie destinada a construir vivienda multifamiliar casi se cuadruplicó en magnitud, al pasar de 69.000 a 262.000 m² autorizados y manteniéndose alrededor de ese promedio en años posteriores (DEIE, 2020b). Asimismo, la importancia de los edificios puede observarse en el crecimiento de la participación de esa tipología en la superficie total autorizada para construir en la provincia de Mendoza, tal como se exhibe en la Figura N°4.

Al menos tres fenómenos, con lógicas y racionalidades distintas (Migueltorena y Lan, 2013), confluyen en el proceso de verticalización de la ciudad. Por un lado, la aparición de los denominados “countries de altura” e importantes emprendimientos hoteleros; en ambos casos, inmuebles exclusivos de más de 10 pisos cuya construcción está liderada

por grandes desarrolladores diversificados como *Grupo Cioffi*, *Presidente*, *OHA Constructores*, *Genco*, entre otros. Estos proyectos inmobiliarios están dedicados a segmentos de altos ingresos y se han valido tanto de vacíos normativos como de excepciones a los códigos urbanos existentes para asegurar una mayor rentabilidad de las inversiones.

Navarrete *et al.* (2017) destacan que, entre los años 2006 y 2007, en el municipio de Capital (Mendoza) se aprobaron 45 proyectos de edificios que superan los tres pisos, el máximo permitido por la ordenanza del municipio hasta el año 2015. A su vez, puesto que una gran cantidad de estos edificios de lujo se concentra en el departamento de Godoy Cruz, sobre el límite con Capital, las autoras advierten un patrón de inversión inmobiliaria que tiende a aprovechar la ausencia de restricciones para la construcción en altura de ese municipio para maximizar las ventajas de su ubicación respecto al centro de la ciudad.

Un segundo fenómeno es el rápido crecimiento de los complejos de departamentos de entre 2 y 4 pisos que, con menos oferta de servicios, están destinados a segmentos medios y se distribuyen espacialmente por toda la trama del Gran Mendoza, con especial inserción en los municipios de Godoy Cruz, Capital y Guaymallén. Sobre este mercado se asienta, en buena medida, la atomización de la oferta inmobiliaria local (Bernabeu y Navarrete, 2020) y en su construcción intervienen una variedad de jugadores medianos que muestran cierta especialización en este tipo de proyectos, o bien profesionales independientes que participan en forma específica de desarrollos puntuales.

En tercer lugar, el Estado también figura como un actor implicado de manera directa en la promoción de dúplex y departamentos como tipología habitacional. A través de los créditos Procrear se desarrollaron 940 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios en el municipio de Maipú, en terrenos cercanos a la autovía “Acceso Sur”. No obstante, la iniciativa más importante al respecto son las torres construidas en los terrenos de la ex Estación Central del Ferrocarril General San Martín, uno de los últimos grandes vacíos urbanos de la ciudad de Mendoza y en el que habitaban tres asentamientos que fueron relocalizados a barrios de vivienda social en la periferia (Morgani y Rizzo, 2014). En este caso, la edificación estuvo a cargo de un grupo de asociaciones de empresas constructoras e incluyó más de 1.100 departamentos otorgados vía sorteo de créditos al que podían postular asalariados formales que reunieran una serie de requisitos.

El Procrear aparece, de esta manera, como un régimen de promoción pública de vivienda en el que, sin desaparecer la acumulación de capital, “el Estado limita la promoción inmobiliaria privada y dificulta así el acceso del capital privado a un campo donde podría valorizarse” (Schteingart, 1989, p. 123)⁴. Por su tamaño, se trata de un complejo residencial que

contrasta con el resto de la trama urbana consolidada y que ha cambiado el perfil paisajístico de la zona, tal como se observa en la Figura N°5.

Figura N°5. Perspectiva aérea del complejo Procrear de Capital (Mendoza)



Fuente: GRUPO CEOSA. Obtenido de: <https://grupoceosa.com/procrear-capital/>

Si se analizan en conjunto, la simultaneidad entre el proceso de verticalización de la ciudad construida y la expansión desarticulada de la metrópoli hacia las periferias descrita en el apartado anterior ahonda en la tesis de un crecimiento dispar, contradictorio, que aparece motorizado por distintas lógicas de intervención urbanística y se sustenta en un abanico muy diverso de prácticas y modos de habitar la ciudad.

Si bien es una hipótesis que debe evaluarse con más detalle, resulta razonable que la existencia de estas tendencias contrapuestas explique la continuidad en la polarización geográfica del AMM que marcan algunos trabajos (Gudiño et al., 2014; Ghilardi, 2017; CIPPEC, 2019). De esta manera, atenuando la tesis de la reducción en la escala del patrón de segregación residencial en ciudades latinoamericanas (Janoschka, 2002; Sabatini, 2006), en el Gran Mendoza se corroboraría una persistencia relativa de la oposición tradicional centro-periferia, aunque verificándose una superposición de nuevas fronteras ligadas al auge de los barrios privados en los bordes urbanos y a los grandes proyectos urbanos en el centro (Prévôt Schapira, 2000).

Las condiciones políticas y sociales del crecimiento difuso

A la hora de identificar los factores socio-políticos que cimientan el crecimiento difuso del AMM existe amplio consenso entre los investigadores

acerca del rol central que le compete al Estado (Bernabeu et al., 2019). En este punto, los argumentos se dividen entre quienes registran una debilidad del Estado como ente regulador y planificador de la ciudad y quienes señalan su complicidad directa como productor del ambiente construido y suministrador de equipamiento que favorece el desarrollo fragmentado.

Respecto de lo primero se sostiene que la legislación urbana de la provincia no ha logrado cumplir un papel preventivo por lo que gran parte de la producción de la ciudad ha estado amparada en una esfera de opacidad legal que se mueve bajo la lógica de la “excepción como regla”, con marcos urbanísticos que se ajustan a posteriori para legitimar el curso de acción de la inversión privada (D’Inca y Berón, 2013). En cuanto a lo segundo, se remarca que la intervención estatal desde la década del 90’ estuvo direccionada hacia obras de infraestructura que facilitaron los desarrollos inmobiliarios en la periferia (Ghilardi, 2017) y permitieron a los inversores captar lo que Jaramillo (2008) identifica como el “salto” en la progresión espacial de la magnitud de la renta que se produce en el límite de la ciudad.

La construcción de vías de circulación, como el “Corredor del Oeste” que conecta el distrito de Chacras de Coria con el Parque General San Martín o el nudo vial que facilitó el acceso al departamento de Maipú, la ampliación del automóvil por medio de importantes incentivos públicos a dicha industria a partir de 2003, y la descentralización de las funciones urbanas a través de shoppings, hipermercados y paseos comerciales fueron fundamentales para potenciar el atractivo de los desarrollos inmobiliarios en la periferia y propiciar el cambio en el uso del suelo en los bordes urbanos.

Además, distintos emergentes socioculturales han sido fundamentales para el proceso de “suburbanización de las élites” (Torres, 2001); en particular, la formación de un mercado de la seguridad que busca dar respuesta a una de las preocupaciones ciudadanas más extendidas tras la crisis de 2001, y la difusión de nuevos estilos de vida ligados a la tranquilidad, el trabajo flexible y el contacto con la naturaleza. Por fuera de esas motivaciones explícitas, los investigadores del fenómeno de las urbanizaciones cerradas reconocen en esos patrones de asentamiento la movilización de estrategias de distinción y la búsqueda de circuitos sociales con alta homogeneidad de grupo (Prévôt Schapira, 2000; Svampa, 2004; Roitman, 2011).

Es a esos imaginarios a los que apelan los discursos de promotores inmobiliarios en los que el barrio privado aparece publicitado ya no solo como un lugar de residencia sino como una “comunidad de vida” (Molina, 2013). La expansión de ese mercado hacia los sectores medios a través de la oferta de urbanizaciones cerradas en zonas menos valorizadas de la ciudad permite avizorar una mayor penetración de ese modelo de sociabilidad controlada en el futuro.

En algún sentido, la aparición de las torres vigiladas amplió esta dinámica de auto-segregación a los centros urbanos al ofrecer una variedad de servicios como piscina, gimnasio, salas de usos múltiples y vistas panorámicas, que permiten reproducir parte de la vida cotidiana puertas adentro del ámbito residencial. No obstante, es posible que el ideario que sedimentó el proceso de suburbanización de las élites aparezca hoy confrontado por imaginarios alternativos que recuperan los atributos del centro y priorizan los viajes a pie o en bicicleta, la calidad de los servicios y la vitalidad social y cultural que ofrecen las zonas más densas de la metrópoli (Hiernaux, 2008).

Por otra parte, los estudios de los procesos de desplazamiento de poblaciones en zonas potencialmente atractivas para la inversión inmobiliaria han remarcado la debilidad organizativa de los excluidos urbanos para detener esos avances (Morgani y Rizzo, 2014; Navarrete et al., 2017). Asimismo, en su abordaje de las estrategias de habitantes del barrio informal “Valle Encantado”, Dalla Torre y Ghilardi (2013) encuentran que las dinámicas de encapsulamiento no están únicamente motorizadas por el comportamiento de las élites sino también por el de los propios sectores populares que, al menos en el caso de análisis, no otorgan importancia significativa a la posibilidad de apertura y vinculación de su territorio con el resto de la ciudad formal.

El corolario de este conjunto de condiciones es un paisaje urbano crecientemente fragmentado en el que el AMM, al igual que otras metrópolis de la región, abandona su promesa integradora para adoptar un trazado que impone numerosas barreras a la accesibilidad plena de los distintos sectores sociales a la ciudad. Claro que, como sostuvimos más arriba, cuando se la observa desde los andares al ras del suelo, esta disposición morfológica resulta constantemente actualizada, redefinida o cuestionada por las prácticas cotidianas del habitar.

Por ello, un análisis atento a la multiplicidad de formas en que se expresa la desigualdad urbana debería ser capaz de integrar las distintas escalas, dimensiones y temporalidades en que se produce socialmente la metrópoli. El estudio del *espacio vivido*, esto es, la forma en que los desplazamientos e imaginarios son modelados por la estructura material de la ciudad a la vez que configuran, en su eferescencia, nuevos usos y experiencias, aparece como el gran desafío pendiente tanto para el AMM (Frias, 2022) como para el resto de las ciudades intermedias de la región en las que dicha línea de investigación es aún incipiente (Vera, 2019).

Conclusiones

A través de Harvey (2008), hemos partido del supuesto de que la producción de espacio urbano se ha convertido en uno de los principales vehículos del despliegue geográfico reciente del capitalismo, como parte de su necesidad de transformar el territorio para absorber los excedentes de capital. Y señalamos, con Bourdieu (2007) y Jaramillo (2008), que dicha urbanización acelerada se ha dado bajo pautas de apropiación del espacio en las que los sectores dominantes buscan privar a otros grupos sociales del usufructo de determinados lugares de la ciudad.

A lo largo de las páginas argumentamos que, en el caso del AMM, el derivado de ese proceso ha sido un crecimiento extensivo y fragmentado de su huella urbana en una cuantía que supera largamente el incremento poblacional. Sostuvimos, al respecto, que el principal elemento que caracteriza dicha expansión es la reconversión del periurbano, tradicionalmente destinado a actividades productivas y en los últimos años manifiestamente definido por un perfil residencial como producto del impacto de las urbanizaciones cerradas y el peso proporcional de viviendas en grandes loteos; tipologías que, sumadas, explican más de la mitad del crecimiento metropolitano.

En un segundo plano, subrayamos el proceso de intensificación constructiva en el centro de la ciudad por medio de la emergencia de grandes torres exclusivas, hoteles de lujo, edificios de pequeño y mediano tamaño y el desarrollo inmobiliario en vacíos urbanos a través del plan Procrear. Frente al proceso de suburbanización de las élites, estas nuevas fisonomías en altura marcan una mayor inserción del departamento como opción residencial para diversos hogares mendocinos. Advertimos, a su vez, que las dos grandes transformaciones analizadas dan como resultado la emergencia de un principio de estructuración espacial disperso y de tendencias contrapuestas que, antes que un cambio en la escala de la segregación, manifiesta una superposición entre viejas y nuevas fronteras socio-espaciales.

En el núcleo de esos cambios confluyeron un redireccionamiento de capitales especulativos hacia el mercado inmobiliario, un rol relevante del Estado que, en tanto facilitador o legitimador *ex post*, acompañó el crecimiento insular de la metrópoli, una debilidad organizativa de los sectores populares en la lucha contra las relocalizaciones, y la progresiva penetración de un modelo de socialización controlada que privilegia la seguridad, el contacto con la naturaleza por vía de jardines parquizados o vistas panorámicas y la homogeneidad de vínculos.

Frente a estas reconfiguraciones socio-espaciales de índole general se abren al menos tres interrogantes atractivos ligados a lo que acontece en

el terreno de las prácticas cotidianas y que deberían ser objeto de futuras aproximaciones. Por un lado, teniendo en cuenta que el hábitat residencial es solo una de las determinantes de la desigualdad urbana, es válido preguntarse cómo se mueven los agentes por la ciudad y qué “regiones de la experiencia metropolitana” (Duhau y Giglia, 2008) conforman a través de sus desplazamientos y usos diferenciales del espacio urbano.

Por otro lado, dado que la segregación no elimina por completo la interacción entre los grupos sociales, parece relevante indagar cómo se han modificado los encuentros entre diferentes y qué naturaleza adquieren esos intercambios en el marco de las barreras materiales y simbólicas que impone la ciudad contemporánea (Segura, 2012).

Finalmente, y no menos importante, el abordaje de la densidad simbólica de la ciudad, es decir, lo que los agentes piensan, observan, huelen o sienten mientras “hacen” la metrópoli. En esa línea, interesa conocer qué identidades establecen los agentes con los lugares que habitan, cómo conciben a los Otros en la ciudad, cuáles son los imaginarios que sustentan las nuevas prácticas y productos urbanos y qué estrategias utilizan los agentes para sortear sus estigmas territoriales.

Creemos que el estudio multidimensional de la segregación urbana se vuelve prioritario toda vez que, como sugiere Bourdieu (2007), una parte de la inercia que presentan las posiciones en el espacio social se deriva del hecho de que están inscriptas territorialmente y son reafirmadas por las formas de clasificación que se endosan a esos lugares. Un diagnóstico que en la Argentina de los últimos años tiene plena vigencia pues, como repara Kessler (2014), la profundización de las asimetrías urbanas ha sido y seguirá siendo un límite cada vez más patente para la reducción de la desigualdad.

Referencias bibliográficas

Bernabeu, M. M., y Martín, F. (2019). El periurbano recreado. Urbanizaciones cerradas como nuevos híbridos en el paisaje hídrico del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Quid* 16, (11), 55-85.

Bernabeu, M. M., y Navarrete, M. J. (2020). Los productores del espacio urbano: agentes y promotores inmobiliarios. Una aproximación desde el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Urbe. Arquitectura, ciudad y territorio*, (11), 56-67. Disponible en: otablesdelaciencia.conicet.gov.ar/bitstream/

[handle/11336/141593/CONICET_Digital_Nro.c17bc08a-46c6-4eef-a4ba-0eef87125ed1_A.pdf?sequence=2](https://otablesdelaciencia.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/141593/CONICET_Digital_Nro.c17bc08a-46c6-4eef-a4ba-0eef87125ed1_A.pdf?sequence=2)

Bernabeu, M. M., Navarrete, M. J., y Avila, A. L. (2019). La ciudad como objeto de investigación: un recorrido por los estudios urbanos sobre el Área Metropolitana de Mendoza. *Boletín de Estudios Geográficos*, (112), 47-81.

Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29(86), 37-49.

- Bourdieu, P. (2007). "Efectos de Lugar" (119-124). En P. Bourdieu, *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Carman, M., Vieira, N., y Segura, R. (2013). "Introducción. Antropología, diferencia y segregación urbana" (11-34). En M. Carman, N. Vieira, y R. Segura (coords.), *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO, CLACSO, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Carrión, F. (2001). "Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina" (7-24). En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO.
- CIPPEC. (2019). *Hacia el desarrollo urbano integral del área metropolitana de Mendoza (municipio). Una propuesta de co-creación de políticas públicas y de planificación*. Disponible en: <https://www.cippec.org/publicacion/hacia-el-desarrollo-urbano-integral-del-area-metropolitana-de-mendoza-unicipio/>
- Dalla Torre, J., y Ghilardi, M. (2013). Segregación socio-espacial en la periferia del área metropolitana de Mendoza, Argentina. Las estrategias de los excluidos urbanos. *Revista Eletrônica da Associação dos Geógrafos Brasileiros*, (17), 8-38.
- Davis, M. (2007). *Planeta de ciudades miserias*. Madrid: Akal.
- Grande, P. (2019). Urbanizaciones cerradas. Recuperado el 2 de agosto, 2022, de <https://mapa.poblaciones.org/map/7001>
- DEIE. (2014). "Hogares por tipo de vivienda y variación porcentual según departamento. Mendoza. Años 2001-2010" (37-38). En DEIE, *Anuario Estadístico 2014. Estadísticas sociales*. Mendoza.
- DEIE. (2020a). *Estimación de población al 1° de Enero de cada año según departamento, por edad y sexo. Años 2002-2020*. Mendoza.
- DEIE. (2020b). *Superficie autorizada a construir, por destino. Mendoza. Años 2011-2019*. Mendoza.
- Di Virgilio, M., y Perelman, M. (2014). "Ciudades latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas" (9-23). En M. Di Virgilio, y M. Perelman (Coords.), *Ciudades latinoamericanas: Desigualdad, segregación y tolerancia*. Buenos Aires: CLACSO.
- D'Inca, M. V., y Berón, N. M. (2013). Expansión urbana de ciudades intermedias: modelos de desarrollo y legislación. Reflexión a partir del caso del Gran Mendoza, Argentina. *Geo Uerj*, 1(24), 256-285.
- Duhau, E., y Giglia, Á. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI.
- Frias, J. I. (2022). "Fronteras imaginadas. El abordaje de la trama de sentidos en los estudios urbanos del Área Metropolitana de Mendoza" (153-181). En J. Dalla Torre, R. Sales, y J. Quiroga Ríos (Comps.), *Las fronteras en la vida cotidiana de las ciudades neoliberales. El caso del Área Metropolitana de Mendoza*. TeseoPress.
- Ghilardi, M. (2017). "Cercanía espacial y desigualdad social: las fronteras urbanas en el Área Metropolitana de Mendoza" (230-246). En S. Braticevic, A. Rascovan, y C. Tommei (Comps.), *Bordes, límites, frentes e interfaces. Algunos aportes sobre la cuestión de las fronteras*. Buenos Aires: Editorial de la Facultad de Filosofía y Letras-UBA.
- Giglia, A. (2012). *El habitar y la cultura: perspectivas teóricas y de investigación*. Barcelona: Anthropos.
- Gudiño, M., Dalla Torre, J., y Ghilardi, M. (2014). El territorio como expresión de las condiciones de vida. Aportes para el diseño de políticas sociales. *Bitácora Urbano Territorial*, 24(1), 26-33. Disponible en: https://repositoriosdigitales.mincyt.gov.ar/vufind/Record/CONICETDig_92b118355200850e40a8127db9ab70c0
- Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Akal, 2004.
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New left review*, 53(4), 23-39.
- Hiernaux, D. (2008). De los imaginarios a las prácticas urbanas: construyendo la ciudad de

- mañana. *Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, (64-65), 17-38.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana. Fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-20.
- Jaramillo, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. [2a ed.]. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Kessler, G. (2014). *Controversias sobre la desigualdad. Argentina, 2003-2013*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Lanfranchi, G., Duarte, J., y Granero, G. (2018). *La expansión de los Grandes Agglomerados Urbanos argentinos*. Programa de Ciudades: CIPPEC.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Lentini, M., Palero, D., y Montana, E. (2010). "La inequidad en el acceso al suelo urbano: los procesos de segregación residencial e informalidad urbana". *XI Seminario Internacional RII: Desigualdades Territoriales*. Mendoza: Universidad Nacional de Cuyo.
- Manzini, L. (2017). Las viviendas de la extraterritorialidad y su influencia en el paisaje cultural vitivinícola del Área Metropolitana de Mendoza. *ACE: architecture, city and environment*, 12(35), 71-102.
- Marsonet, P., Morgani, R., y Rizzo, P. (2011). "La producción informal del espacio urbano en Mendoza". Ponencia presentada en las *IX Jornadas de Sociología Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires*.
- Migueltorena, A., y Lan, D. (2013). Racionalidades y contrarrazionalidades, a partir de la vivienda, en la producción del espacio urbano de Tandil, Argentina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 22(1), 109-125.
- Molina, A. (2013). *Como una gran pecera: urbanizaciones cerradas, ciudadanía y subjetivación política en el Gran Mendoza*. Mendoza: Ediunc.
- Molina, G., Sedevich, A. M., Suden, C. A., y Domizio, M. C. (2018). "Contrapunto entre visiones complejas y acciones simplistas: el área metropolitana de Mendoza". Ponencia presentada en el *VI Encuentro Latinoamericano de Metodología de las Ciencias Sociales, Cuenca, Ecuador*, 7 al 9 de noviembre.
- Morgani, R., y Raffani, M. (2012). Mendoza y los orígenes de la ciudad neoliberal. *Tiempo y espacio*, (28), 55-75.
- Morgani, R., y Rizzo, P. (2014). *Urbanismo neoliberal y conflictos urbanos en Mendoza. ¿Renovación urbana o gentrificación en los terrenos del ferrocarril?* Mendoza: Qellqasqa.
- Navarrete, M. J. (2013). *Movilidad urbana en el área metropolitana de Mendoza: (Tesis de grado)*. Mendoza: Universidad Nacional de Cuyo. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales.
- Navarrete, M. J., Avila, A. L., y Bernabeu, M. M. (2017). "El regreso a la ciudad construida en Mendoza. ¿Quiénes regresan y quiénes se van?". Ponencia presentada en el *XXXI Congreso ALAS, "Las encrucijadas abiertas en América Latina. La sociología en tiempos de cambio"*, Montevideo, Uruguay, 3 al 8 de diciembre.
- Oliva, L., y Castro, I. (25/05/2015). "Informe: La década loteada". Disponible en: <https://www.unidiversidad.com.ar/ladecada-loteada>
- Oliver-Pujol, M., y Bisbal-Grandal, I. (2019). Diversidad en la dispersión: Morfología de las áreas residenciales en el periurbano del Gran Mendoza. *Urbano*, 22(40), 46-63.
- Prévôt Schapira, M.-F. (2000). Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 2(7), 405-431.
- Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova*, 7(146) (118).
- Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista invi*, 26(73), 17-71.
- Sabatini, F. (2006). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Departamento de Desarrollo Sostenible. BID. Washington DC.

Schteingart, M. (1989). *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*. El Colegio de México, Centro de Estudios y de Desarrollo Urbano, México D.F.

Segura, R. (2012). Elementos para una crítica de la noción de segregación residencial socio-económica: desigualdades, desplazamientos e interacciones en la periferia de La Plara. *Quid* 16, (2), 106-132.

Simmel, G. (1986). "El espacio y la sociedad" (643-740). En *Sociología 2. Estudios sobre las formas de socialización*. Madrid: Alianza.

Svampa, M. (2004). *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital Intelectual.

Torres, H. A. (2001). Cambios socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *Eure*, 27(80), 33-56. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>

Vera, P. (2019). "Imaginarios urbanos: dimensiones, puentes y deslizamientos en sus estudios" (13-40). En Vera, Gravano, y Aliaga (Eds.), *Ciudades (In) descifrables. Imaginarios y representaciones sociales de lo urbano*. Bogotá: Universidad Santo Tomás.

comparada con el resto de los municipios.

- 3 El listado del ReNaBaP identifica más de 180 barrios populares localizados en el Área Metropolitana de Mendoza y sus alrededores. Para nuestros cálculos hemos tomado solo los territorios espacialmente contiguos a la mancha urbana de la ciudad, descartando localidades como Colonia Segovia, Los Corralitos, El Pastal, Ugarteche, Agrelo, Perdriel, Rodeo del Medio o Fray Luis Beltrán, que, si bien pertenecen a departamentos impactados por el Área Metropolitana de Mendoza, se ubican en discontinuidad geográfica respecto de ella.
- 4 Como muestra de ello, en 2017 el intendente de Capital, Rodolfo Suarez, y el gobernador de la provincia, Alfredo Cornejo, se mostraron a favor de la venta de los dúplex de Procrear para destinar ese dinero a hacer vivienda social en el oeste de la ciudad. Al respecto, vease: <https://www.unidiversidad.com.ar/cornejo-sobre-los-duplex-de-la-sexta-se-perjudica-a-las-familias-con-los-costos>

Notas

- 1 Lic. en Sociología por la Universidad Nacional de Cuyo, docente y becario doctoral del Conicet, donde estudia las relaciones entre espacio y sociedad a partir de cambios morfológicos, usos diferenciales y nuevas representaciones de la ciudad en el Área Metropolitana de Mendoza.
- 2 Si bien el gobierno provincial creó en 2016 el órgano interjurisdiccional "UNICIPIO", en el que se reconoce al departamento de Lavalle como parte del área metropolitana, en este trabajo no lo incorporamos al análisis tanto por su discontinuidad espacial respecto de la trama consolidada de la ciudad como por su dinámica mayormente autónoma