

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

*Margarita Schmidt**

Introducción

La milenaria historia de las ciudades muestra que su desarrollo nunca fue un proceso constante, sino que alternaron fases cortas de profundas transformaciones en sus estructuras, paisajes y sociedades con prolongados períodos de persistencias y estancamiento. Los últimos decenios han constituido, a nivel mundial, un período de transformaciones urbanas dramáticas, tanto por la reorganización de sistemas urbanos como por los cambios en las estructuras intraurbanas. Estas transformaciones generalmente son el resultado de innovaciones técnicas, económicas, sociales y políticas básicas que se suceden e influyen mutuamente (Zehner, 2001). En este sentido, se centra el interés en algunos cambios espaciales registrados durante la última década en la ciudad de Mendoza.)

Las hipótesis iniciales básicas que guían el estudio sostienen, en primer lugar, que "Los procesos generales de transformación, observados en las grandes ciudades occidentales en las últimas décadas, se reiteran y reproducen en el caso de Mendoza, aunque adoptando rasgos locales particulares y ritmos propios que se traducen en un cierto desfasaje o retraso temporal". La segunda hipótesis afirma que "La dinámica espacial de ciertas funciones o actividades urbanas refleja, en el paisaje de la ciudad de Mendoza, los procesos de transformación más profunda constatados en la mayoría de las áreas metropolitanas".

Con el objeto de corroborar los supuestos básicos arriba enunciados, se realiza, en primera instancia, una revisión general de los procesos de transformación que se registran en los espacios urbanos occidentales, tanto en sus áreas centrales como periféricas. A partir de esta consideración general, se prioriza el análisis de la dinámica espacial de las funciones esenciales de residencia, abastecimiento –tanto comercial como de servicios– y entretenimiento en el área central de la ciudad de Mendoza, comparando la situación actual –en áreas seleccionadas– con los resultados obtenidos en una investigación anterior (Schmidt, 1994-1995). Sobre esta base se reconocen los nuevos patrones o diseños espaciales que adoptan esas actividades. También se consideran, aunque en forma breve y más general, los desarrollos simultáneos que se registran en el área suburbana. Las aproximaciones a la

* Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo.
schmidtm@logos.uncu.edu.ar

explicación de los cambios locales observados se enmarcan en el contexto de los procesos más generales que se producen en los espacios urbanos.

1. Los actuales procesos de transformación urbana

El complejo fenómeno urbano se caracteriza por su fuerte dinamismo. Este rasgo se evidencia en los procesos de transformación que tienen un claro reflejo en el espacio. Ello es corroborado, entre otros, por Tim Hall quien, en su Geografía urbana, plantea que la única cuestión consistente acerca de las ciudades es que siempre están cambiando (Hall, 1998). Así, por ejemplo, durante el siglo XX se suceden diversos 'modelos urbanísticos' que, lógicamente, están enmarcados en el contexto más amplio de las condiciones socio-económicas, políticas, culturales y tecnológicas vigentes en cada etapa a nivel mundial, nacional y local. En tal sentido, las ciudades del mundo occidental, en general, han seguido evoluciones esencialmente similares, aunque con matices locales y ritmos diferentes que se expresan en ciertos desfases temporales. Estos últimos también se producen entre ciudades de distinta jerarquía. En la mayoría de los casos, las ciudades medias sufren un cierto retraso con respecto al momento en que se producen los distintos cambios en las grandes metrópolis. Este fenómeno de semejanza entre los procesos se registra, con particular claridad, durante los últimos decenios del siglo XX.

Desde principios de la década de 1970, la economía mundial ha sido afectada por una serie de cambios fundamentales cuyas enormes ramificaciones no sólo han afectado la vida económica, sino también la vida social, cultural y política de naciones, regiones, comunidades e individuos. El espacio y la vida urbanos no son ajenos a esta dinámica. Los procesos de transformación resultantes presentan diferencias de intensidad y ritmo, rasgos y matices específicos, pero coinciden en sus características esenciales en la mayoría de las ciudades occidentales. Las nuevas formas urbanas que surgen son la expresión visible de toda una serie de complejos procesos subyacentes. Si bien la ciudad refleja los cambios que se manifiestan en los procesos económicos, políticos, sociales y culturales, éstos no son simplemente estampados sobre la ciudad sin resistencia (Hall, 1998), sino que generan tensiones con los grupos e intereses locales. Las mismas afectan los resultados en el nivel local generando improntas desiguales. Aunque cada ciudad individual también es activa y afecta la naturaleza de los procesos generales, estos últimos tienen una fuerza arrolladora muy dominante que deriva en un nivel creciente de homogeneización y estandarización de los paisajes urbanos de la mayoría de las ciudades, al punto que diversos especialistas consideran que se asiste al surgimiento de nuevas formas urbanas.)

(Los orígenes del actual proceso de transformación son múltiples y sus razones deben buscarse en los distintos niveles escalares. El espacio urbano es producido por un gran número de actores involucrados, es regulado, sirve a una amplia variedad de usuarios y es consumido. Aunque la apariencia es un

componente vital, el paisaje urbano es construido principalmente para ser usado. Por ello, Guarnien Ortigoza (Guarnien Ortigoza, 2003) considera al consumo como una categoría de análisis geográfico que, junto con los procesos de producción y distribución, debe ser observado como agente constructor del espacio urbano. Se trata, además, de un agente particularmente dinámico. La composición de los grupos de consumidores, sus necesidades, deseos, gustos y capacidad para consumir afectan profundamente lo que se construye para ellos. Las dinámicas de consumo que rodean el entorno urbano también han mostrado importantes mutaciones desde mediados de la década de 1970 a nivel mundial. Comprender las relaciones que rodean el cambiante paisaje urbano también requiere tener en cuenta esta dimensión.)

Partiendo de la idea inicial que el análisis de la transformación tiene como base el supuesto que condiciones sociales históricamente específicas producen sus propias estructuras espaciales (Rudolph, 2001), se observa, en la actualidad, una serie de procesos generales y macroregionales cuyas consecuencias se visualizan en las ciudades. Junto con el sistema sociopolítico, también cambian las concepciones de ciudad y de sociedad urbana. En occidente, se ha producido un cierto reemplazo del modelo de organización de la sociedad divisora del trabajo por el modelo de la sociedad de consumo y, más recientemente, por la sociedad del tiempo libre. Estos cambios tienen efectos claros sobre el espacio urbano (Lichtenberger et al., 1987) y sus razones sólo son comprensibles adoptando un razonamiento multiescalar. La globalización es el proceso general que proporciona el marco más amplio a nivel mundial y que influye en todos los ámbitos económicos y sociales. Pero también deben incluirse la liberalización y la desregulación en distintos niveles. En la escala estatal, la crisis económica de numerosos países -particularmente de aquellos en vías de desarrollo- tiene consecuencias evidentes en el espacio urbano y sus modos de organización. A ello se suman desarrollos urbanos específicos como el aumento de la movilidad, las nuevas formas empresariales, comerciales y residenciales, una progresiva modificación de los hábitos de la sociedad urbana, así como requerimientos, aspiraciones e ideales distintos en el nivel social e individual. En consecuencia, la organización espacial de ciudades y sistemas urbanos está sujeta a cambios, dependiendo de las respectivas formas de organización de la sociedad. La incorporación de nuevas localizaciones en relación con procesos de cambio estructural de las ramas económicas, con una creciente división del trabajo, con nuevas tecnologías, con modernos requerimientos de localización y contextos culturales transformados, conduce a un creciente cambio de las estructuras espaciales, a procesos de inversión y desinversión en la city y su entorno. A partir de estas tendencias ampliamente difundidas, puede reconocerse una serie de procesos generales que se registran actualmente en las ciudades occidentales. Tales procesos abarcan tanto las áreas centrales como la periferia de las ciudades. Entre ellos, cabe mencionar una disociación o separación espacial de las funciones, la dispersión de distintas actividades, procesos de suburbanización, competencia entre el centro y el suburbio, privatización del espacio público, creciente polarización social y segregación espacial, fragmentación que atenúa

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

las posibilidades de convivencia, uso de la distancia física para segregar social, económica y culturalmente, aparición de periferias en el centro y de centralidades en la periferia y patrones cada vez más dispersos con procesos simultáneos de centralización y desconcentración difusa. Todo ello conduce a una redefinición de numerosos aspectos de la estructura urbana y tiene una amplia gama de consecuencias directas e indirectas.

2. La tensión centro-suburbio en la redistribución espacial de las actividades

Un aspecto destacado de las transformaciones es la particular dinámica espacial que presentan las actividades. Ésta resulta de la interacción de los procesos generales antes mencionados con las condiciones locales específicas y se manifiesta tanto en las áreas nucleares como en el suburbio. En una perspectiva temporo-espacial, el respectivo sistema social le otorga al centro distintas funciones (Lichtenberger, 2002). El uso del suelo de un centro urbano puede ser entendido en su intensidad y dinámica como manifestación históricamente cambiante de relaciones funcionales y de desarrollo o como función del sistema social, legal y económico (Krätke, 1999). En este caso particular, interesa analizar especialmente tales procesos de transformación en el área central de la ciudad de Mendoza. Aunque los cambios que se registran en este sector no se presentan de modo aislado e independiente, al contrario, tienen su correlato en el resto del área urbana, especialmente en el espacio suburbano. Para comprobar las características de la dinámica espacial, se consideran algunas de las funciones básicas de la ciudad: residencia, abastecimiento –tanto por parte del comercio minorista como de los servicios- y esparcimiento. Los procesos generales de transformación que se observan en tales funciones en las áreas centrales y periféricas, así como algunos de sus efectos se sintetizan en la figura 1.

La estrecha relación entre los procesos que se registran en los sectores centrales y suburbanos evidencia el funcionamiento del sistema intraurbano y la interacción de los niveles espaciales de referencia. El complejo juego de simultaneidad y retroalimentación de las transformaciones en los dos ámbitos espaciales considerados determina una secuencia múltiple de vinculaciones que, actualmente, deriva en una fuerte competencia. Sin embargo, el objetivo funcional del sistema debería apuntar al logro de una situación de complementariedad entre centro y suburbio en el desarrollo de las distintas actividades que permita una coexistencia saludable dentro del sistema y en su entorno. La tendencia actual de expansión desmedida en el área suburbana, con un crecimiento de la ciudad dominado por el automóvil privado, conduce a la desintegración espacial urbana y resulta negativa para el ambiente. Como consecuencia de los procesos de transformación observados en las funciones urbanas de las ciudades occidentales, el centro registra una pérdida funcional, de atractivo y de vitalidad con un deterioro de la calidad de vida. A su vez, los procesos correlativos que se producen en las áreas suburbanas generan un proceso de desdoblamiento y duplicación o, incluso, multiplicación de las

Figura 1: Transformaciones en áreas centrales y suburbanas

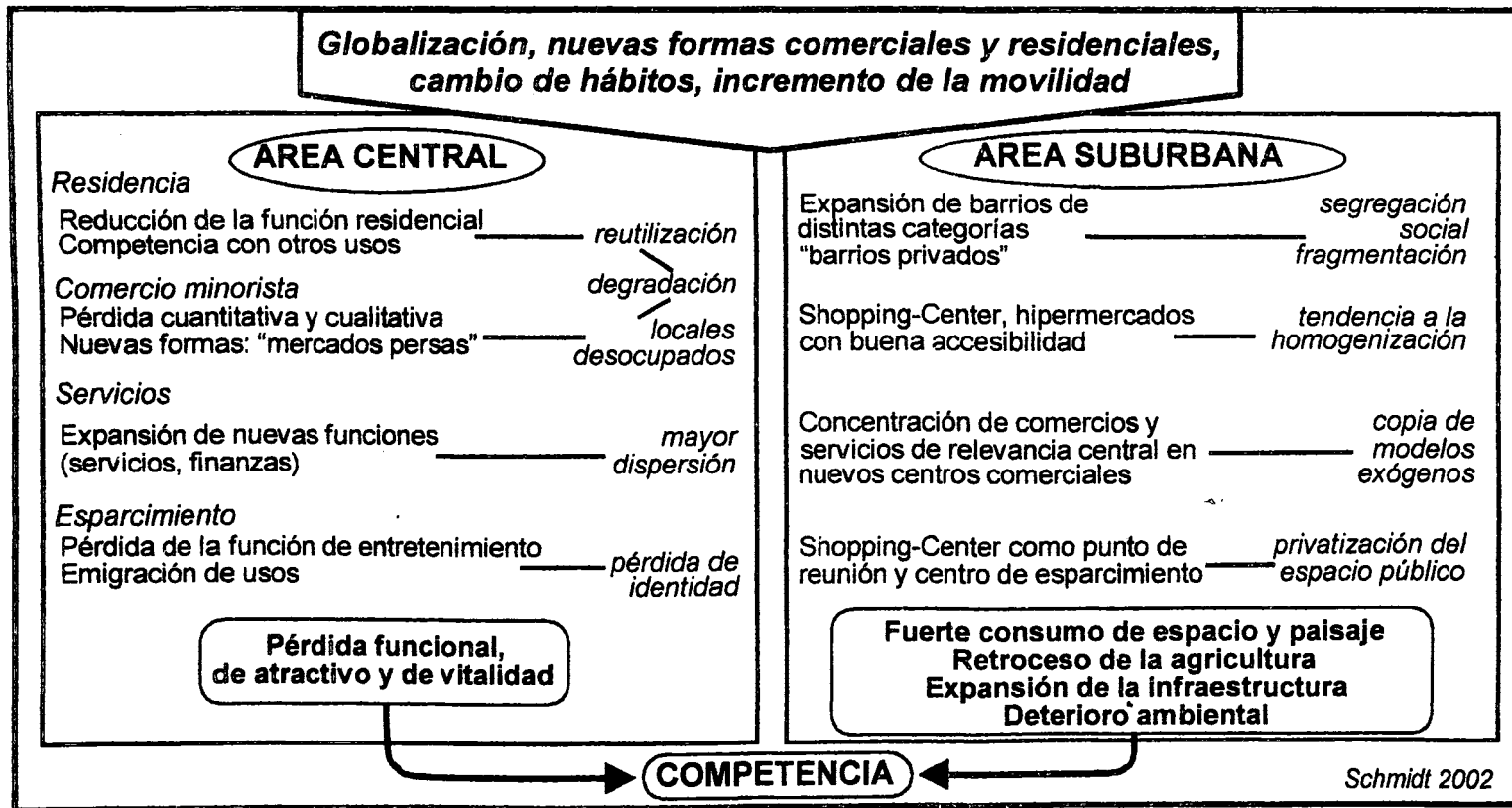
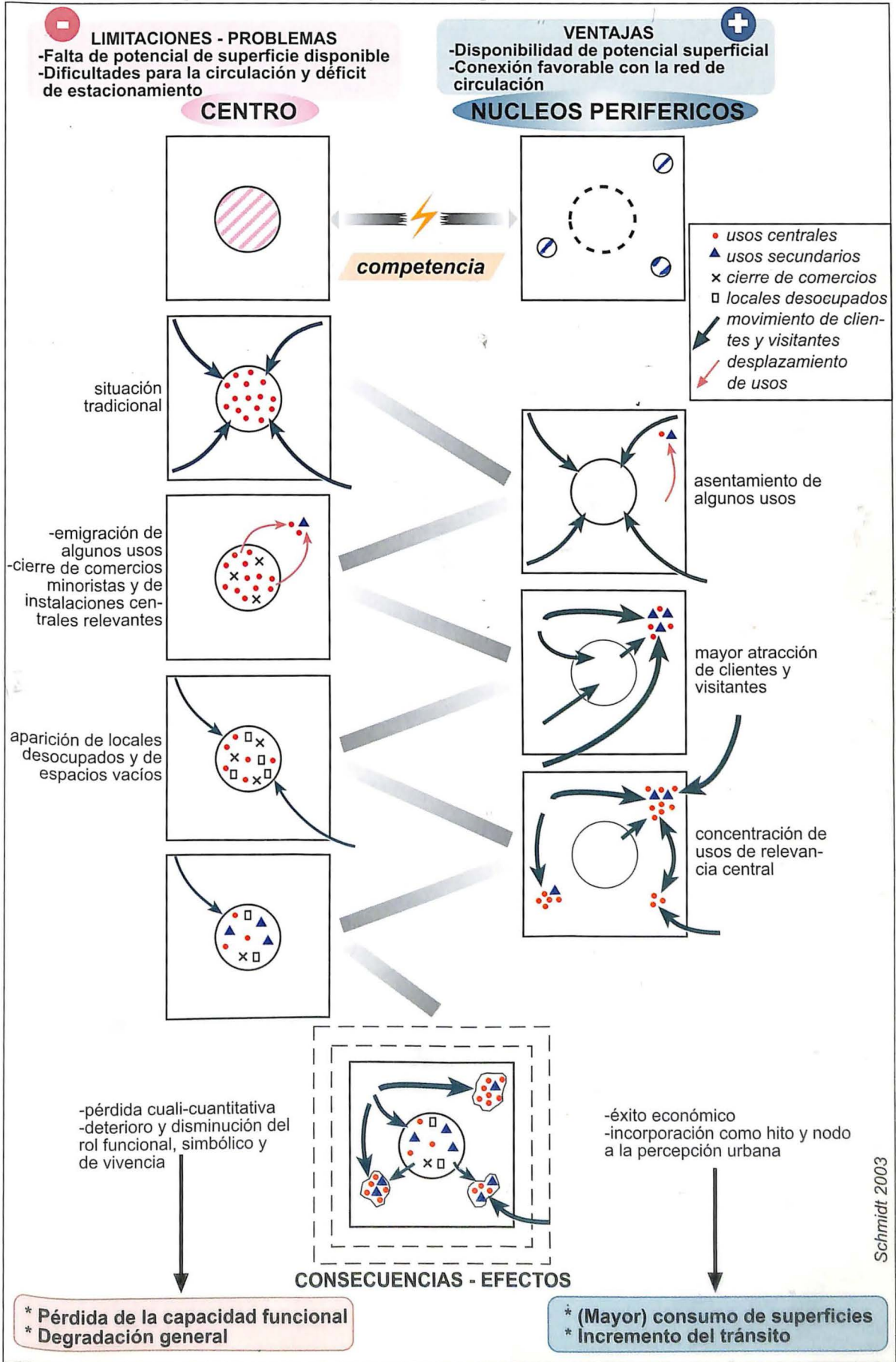


Figura 2: Dinámica espacial de algunas funciones intraurbanas



funciones, dando lugar a estructuras urbanas más complejas con una pluralización del paisaje y los contenidos de la periferia (Beltrao Spósito, 2003). Este crecimiento hacia la periferia implica un fuerte consumo de espacio y paisaje no-urbano, con una necesaria expansión de la infraestructura, la ampliación e intensificación de los desplazamientos –principalmente individuales- que conduce al deterioro de las condiciones ambientales.

Al focalizar la atención en la movilidad espacial que manifiestan algunas funciones intraurbanas no-residenciales, puede diseñarse una secuencia temporal para el juego de relaciones entre el centro y los núcleos periféricos. La figura 2 –con su elevado grado de esquematización- permite poner énfasis en unos pocos aspectos destacados y vincular las condiciones que ofrecen las dos áreas –expresadas en forma de limitaciones y ventajas- con los efectos que tienen los cambios progresivos sobre ellas. El planteo conceptual que subyace a este modelo esquemático destaca el carácter competitivo entre centro y núcleos periféricos, al tiempo que refleja las tendencias actuales –observables en muchas ciudades- hacia un fuerte avance de la significación de los núcleos periféricos, frente a las perspectivas menos favorables del centro y su declinación progresiva.

En síntesis, la tensión existente entre área central y suburbana, manifestada en la redistribución de las actividades, genera una fuerte competencia para mantener las funciones en sus localizaciones tradicionales, o bien para atraerlas hacia nuevas localizaciones. Pero esa competencia no sólo se expresa en el ámbito de la oferta, sino también, y quizá de modo más marcado aún, en los intentos de atracción de la demanda, de los consumidores de bienes y servicios. Hasta el presente, este proceso de fuerte dinamismo privilegia al suburbio generando un patrón espacial cada vez más disperso.

3. La dinámica espacial de las actividades en el centro de la ciudad de Mendoza

Con el objeto de verificar la ocurrencia de los procesos de transformación durante la última década en el área central de Mendoza, se han seleccionado distintos sectores representativos de la ciudadⁱ. En cada uno de ellos se han analizado los cambios ocurridos en una de las funciones urbanas básicas consideradas –residencia, comercio minorista, servicios y esparcimiento. El análisis comparativo toma como base de referencia los resultados de un estudio anterior, con datos de 1989 (Schmidt, 1994-1995). La confrontación con la situación actual (2002) –resultante de un detallado relevamiento, cuyo nivel de resolución es la parcela urbana- permite comprobar la particular dinámica que han adquirido los procesos generales en el caso específico de Mendozaⁱⁱ.

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

a- Disminución de la función residencial en el área central

La residencia es una de las funciones básicas de todo espacio urbano. Sin embargo, en las ciudades occidentales, se visualiza actualmente una reducción de esta función en las áreas centrales y en su entorno inmediato, en el marco de un proceso de disociación espacial de las funciones y de una creciente suburbanización tanto residencial como terciaria. En el caso de la ciudad de Mendoza, el habitante ha tenido, hasta hace pocos años, un gran aprecio por un estilo de vida céntrico. Ello se ve reflejado en la presencia de áreas casi exclusivamente residenciales muy próximas al núcleo funcional de la ciudad. Pero algunos de estos sectores están viviendo rápidas y profundas transformaciones en la última década, con un significativo avance de diversas actividades en detrimento de la función residencial.

Para ejemplificar este proceso en el área central de Mendoza, se ha seleccionado un sector cercano al núcleo funcional de la ciudad. A fines de la década de 1980, la función residencial era aún dominante —con más del 50% de las parcelas dedicadas a este uso— y sólo presentaba una incipiente utilización central (Schmidt, 1994-1995), como se refleja en la figura 3. La situación actual ha cambiado radicalmente, pues las parcelas de uso residencial apenas representan el 17% del total. A ello se suma un 9% con propiedades horizontales —destinadas a variados usos, en parte también residenciales— cuya participación no ha variado significativamente. En cambio, se destaca un notable avance de los servicios profesionales (del 5% al 15% aprox.), seguido por los servicios personales y comunitarios. También resulta elocuente la aparición de locales desocupados que no existían hace una década. Constituyen una manifestación de las expectativas de expansión de las actividades centrales hacia este sector y, en el presente, un reflejo de la situación de crisis. La distribución de las diversas actividades no permite reconocer un patrón espacial definido, aunque resulta evidente el rol aglutinante de una diversidad de funciones que ejerce la avenida Colón, al S del área considerada. Ello se debe a la jerarquía que ha alcanzado esta vía como eje comercial y de servicios en el contexto de la ciudad.

En la figura 4 se evidencia claramente el retroceso de la función residencial durante el período analizado. Este uso del suelo aparece de modo muy disperso, alternando intensamente con otras actividades. Sólo en la sección NO del área considerada se registra una densidad de viviendas un poco mayor. La elevada proporción de viviendas desocupadas —muchas de ellas en un estado de semiabandono— testimonia de modo explícito su regresión en el área. La intensidad y rapidez del cambio queda demostrada en la figura 5a. En ella se destaca la elevada proporción de parcelas que han perdido la función residencial —que aún cumplían en 1989— y que actualmente están destinadas a otro uso; estas últimas representan más del 25% del total de las parcelas del sector. Finalmente, en la figura 5b se evidencian los diferentes ritmos de las transformaciones. Las actividades cambian más rápidamente que los espacios

Figura 3: Residencia - Evolución de los usos del suelo

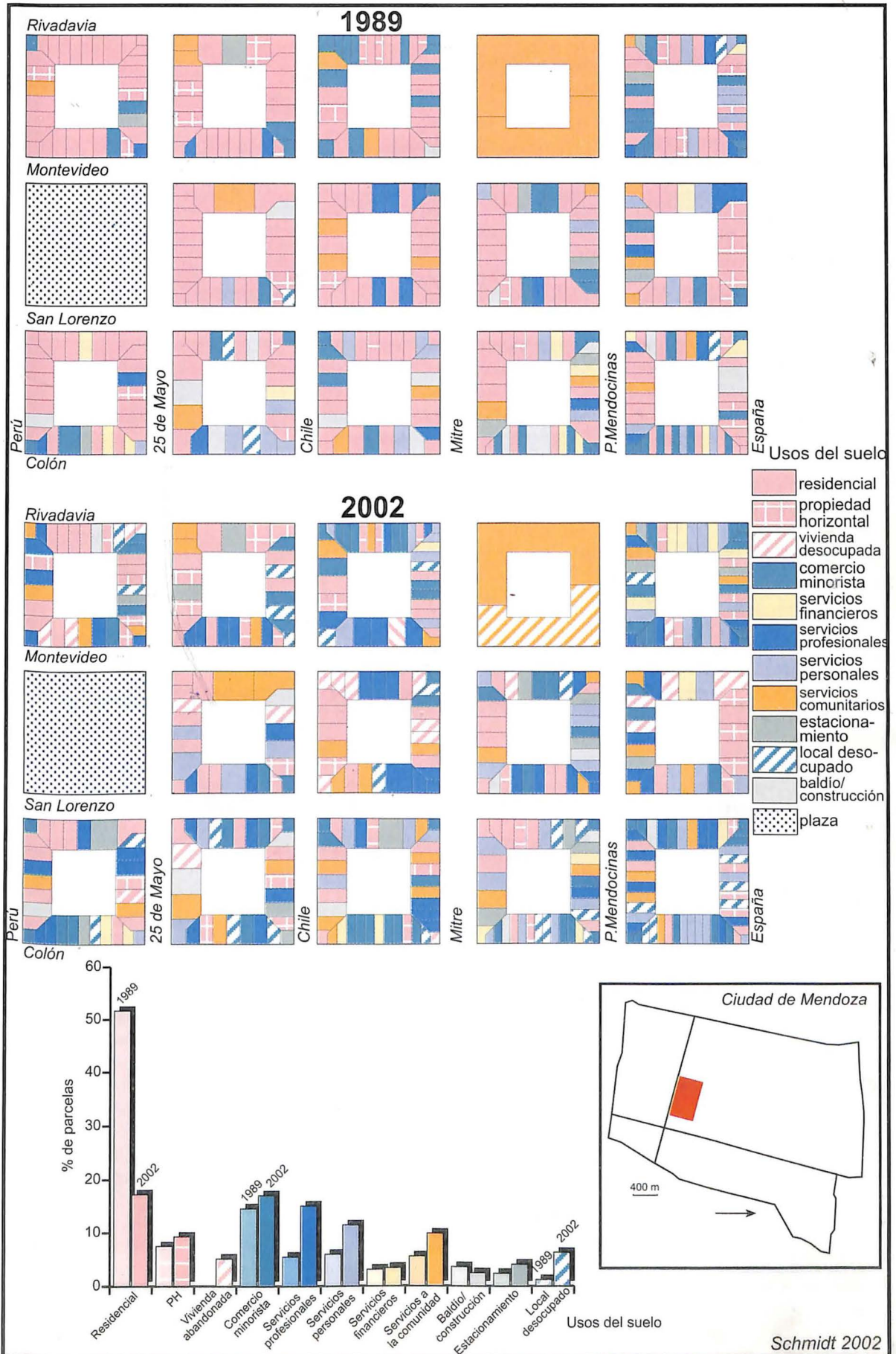
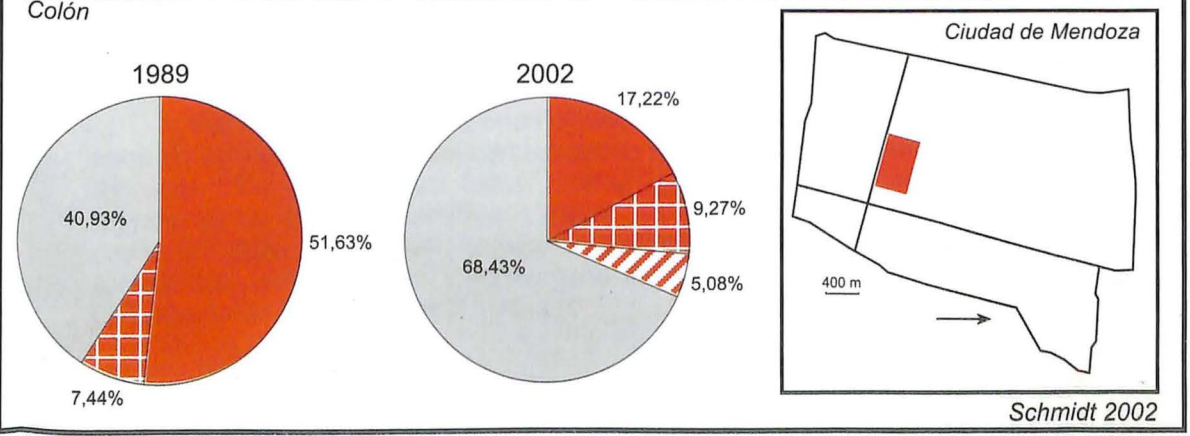


Figura 4: Residencia - Evolución del uso residencial



adaptados en los que se desarrollan. Así se observa una significativa cantidad de edificios que, por sus características arquitectónicas, fueron construidos para ser usados como viviendas y que, actualmente, albergan otros usos. Esto es particularmente frecuente –aunque no exclusivo– en el caso de la reutilización para servicios profesionales. Tal reutilización de la sustancia edilicia es una muestra más de la fuerte competencia entre distintos usos que se registra en el sector. Constituye, junto con el abandono o la desocupación de viviendas, una de las primeras fases de la transformación. A ella le sigue la renovación no sólo funcional sino también formal, con la construcción de edificaciones originalmente adaptadas a usos no-residenciales –fenómeno incipiente en el área estudiada.

Las causas de esta sensible reducción de la función residencial en un área muy próxima al centro de negocios son complejas y múltiples. Entre ellas cabe mencionar la presión de los usos no-residenciales –con su mayor capacidad económica– en el mercado del suelo urbano; los elevados costos impositivos para el mantenimiento de viviendas en el centro; un cambio en los hábitos que determina una mayor preferencia por residir en áreas verdes y tranquilas, alejadas de la contaminación que, unido a una mayor movilidad de la población, incrementa la suburbanización; la búsqueda de seguridad y cercanía de otros servicios; etc. El uso terciario y cuartario, hoy dominante en este espacio, ofrece el abastecimiento con una cantidad de bienes y servicios altamente diferenciados. Al ser ecológicamente poco sensible y económicamente fuerte, este uso ofrece inmejorables condiciones para avanzar en la ocupación del área. En cambio, el uso residencial –en franco retroceso– prefiere un cierto aislamiento, protección del tráfico y un abastecimiento con bienes y servicios básicos para los requerimientos cotidianos. El carácter ecológicamente sensible y económicamente débil del uso residencial (BRBS, 1990) explica su notable y rápida reducción. Esta dinámica muestra, por una parte, un proceso de suburbanización de la población asociado con una disminución del significado absoluto y relativo del núcleo. A su vez, refleja una enorme expansión de las actividades de oficina. Especialmente los ámbitos orientados hacia las empresas y los productores del sector servicios son los que muestran fuertes procesos de expansión debido a las cambiantes necesidades de las actividades productivas (Heineberg, 2000). Este tipo de servicios es el que se observa primordialmente en la reutilización de antiguas viviendas en el sector analizado. Se produce el vaciamiento de los espacios residenciales y su ocupación por servicios globalizados.

Por otra parte, considerando el modelo de city y zona de transición que tiene en cuenta elementos del cambio espacial y los movimientos de expansión (Preston y Griffin, citado por Carter, 1983)ⁱⁱⁱ, podría estimarse que este sector representa un 'área de asimilación activa', en el que se concentran en forma creciente usos propios del núcleo –como los servicios profesionales aquí fuertemente representados– y forma parte del 'frente de crecimiento' (según la concepción de Lichtenberger)^{iv}.

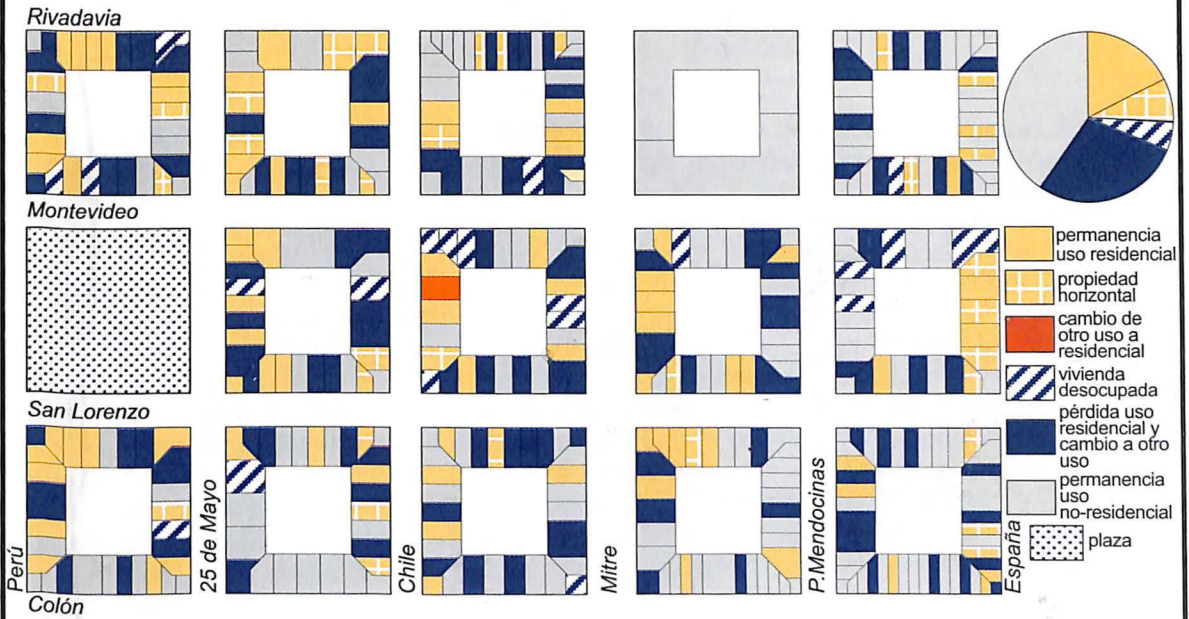
b- Involución cuali-cuantitativa del comercio minorista céntrico

Es propio de todas las concepciones urbanas, que las instalaciones consideradas importantes por la sociedad estén ubicadas en el centro de la respectiva ciudad, pues el núcleo ha sido visto como el centro de la vida urbana y el motor de su economía (Friedrichs y Goodman, 1987). En el caso de la ciudad correspondiente a la sociedad divisora del trabajo, las funciones de mayor rango del sector terciario y cuartario reivindican para sí ese espacio. Por ello, a esta concepción de la ciudad pertenecen modelos de asociación de la city y de la estructura jerárquica de la vida comercial. Ciudad y comercio están en estrecha relación de dependencia mutua, forman una comunidad. Por una parte, el comercio minorista necesita sistemas de referencia espacial para desenvolver sus perspectivas económicas. Cada inversión del comercio es una inversión en una localización específica y sus futuras opciones de desarrollo. Por otra parte, mercado y comercio pertenecen, ya históricamente, a los factores constitutivos de ciudades y centros. Como ningún otro uso, el comercio genera densidad, frecuencia y mezcla, es decir, los ingredientes a los que se atribuye la capacidad de 'formación de ciudades'. Sin embargo, un evidente factor de molestia para esta simbiosis son, por ejemplo, las modificadas condiciones de movilidad y la mayor disposición al desplazamiento por parte de la demanda del comercio. Tales cambios han determinado que el comercio ya no esté tan fuertemente atado a localizaciones centrales; el mismo adquiere 'nuevas libertades' en cuanto a la elección de localizaciones. Incluso, cuando cuentan con suficiente atractivo propio, los establecimientos comerciales pueden generar sus localizaciones; es decir, desprenderse parcialmente del sistema de referencia urbano (Hatzfeld, 2000). Las expansiones en la periferia, las localizaciones urbanísticamente no-integradas son factores adicionales de perturbación y se oponen al modelo de desarrollo urbano social y ecológicamente compatible. La dinámica más significativa del desarrollo comercial se registra en las áreas suburbanas, generando una multiplicación de la oferta. Mientras tanto, el centro pierde cada vez más su significación como localización comercial minorista central por excelencia, económicamente dominante. A la reducción cuantitativa se suman evidentes problemas de calidad. La estrategia de racionalización, dominada por la economía privada, genera pérdida de nivel, banalización y filialización en el comercio central, uniformidad en la apariencia y en el espectro de oferta (Giese, 1999). Se produce una pérdida de atractivo, urbanidad e identificación local. Según Lichtenberger et al. (1987), tales cambios obedecen a un cierto reemplazo del modelo de organización de la sociedad divisora del trabajo por el modelo de la sociedad de consumo, a la que corresponde el suburbio como forma de asentamiento y ello desencadena la degradación de los núcleos.

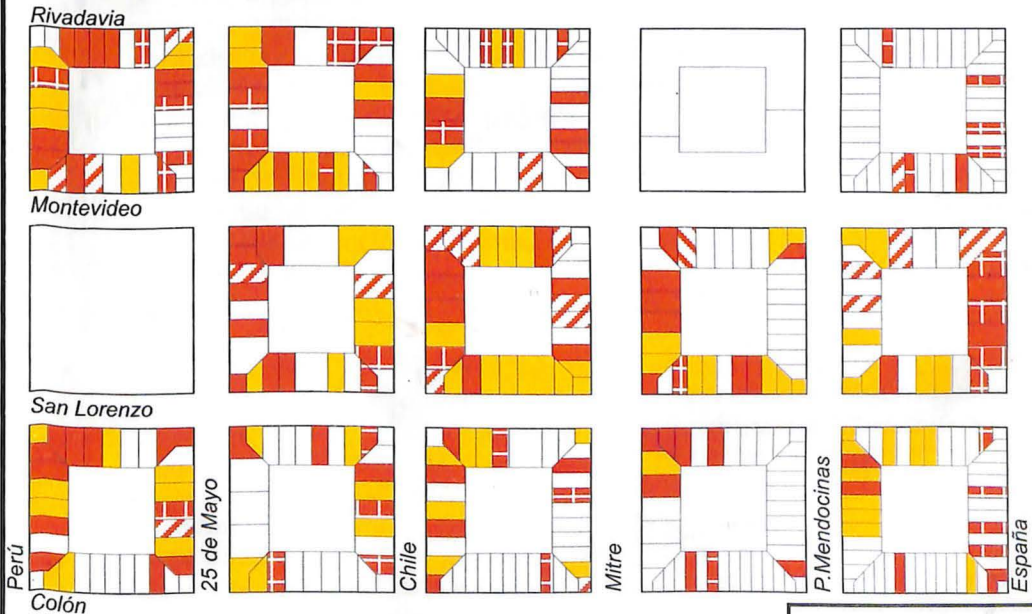
A partir de estas transformaciones surgen posturas opuestas. Unas, pronostican el ocaso de los centros urbanos, frente a otras que constatan un renacimiento del comercio minorista central. Tales contradicciones surgen de los cambios casi revolucionarios que se han producido en las últimas décadas.

Figura 5: Residencia - Transformaciones en el uso

a- Transformaciones en el uso del suelo



b- Transformaciones en el uso residencial



Los mismos modifican fundamentalmente la relación de ciudad y comercio. En la visión tradicional, mercado y comercio actuaban como espacialmente centralizadores, proporcionaban diferenciación y atractivo. En cambio, las nuevas constelaciones de poder y de intereses, los procesos de uniformización condicionados por el cambio estructural, la nueva escala de los establecimientos y la suburbanización de localizaciones conducen justamente a lo opuesto a estas cualidades urbanas. Especialmente los nuevos grandes establecimientos comerciales suburbanos son la causa frecuente de la disolución urbana. Sin embargo, también hay tendencias positivas. Una de las principales ventajas comparativas del comercio céntrico es su disposición y capacidad para actuar cooperativamente. Ello lo convierte en el principal socio cooperador y beneficiario de los modernos procesos de marketing urbano. La experiencia muestra que la cooperación pública-privada (*public-private-partnership*), en su forma efectiva, se desarrolla principalmente en los centros. Para poder subsistir frente a la presión competitiva de los establecimientos comerciales en localizaciones no-integradas, la 'revitalización' de núcleos se ha convertido en un lema popular en el ámbito de la planificación urbana. La actividad de las compras forma parte de la interacción social y la dimensión potencial de ocio de la experiencia de hacer compras comienza a destacarse para una proporción creciente de la población. Los patrones de consumo son afectados por actitudes adoptadas más allá de la demanda inmediata de bienes y servicios. A ello se suma una subdivisión de los mercados masivos en segmentos cada vez más pequeños. Esto representa un desafío para los comerciantes, quienes deben modificar la naturaleza de sus actividades (Bromley y Thomas, 1993; Giese, 1999). Por este motivo, se tiende a incrementar el valor de vivencia de los centros, pues el hacer compras se combina con la función de tiempo libre y vivencia del núcleo como expresión de un estilo de vida. En consecuencia, el centro no sólo constituye el punto central económico, sino también debe ser el centro cultural, social y emocional.

Si bien la problemática del comercio minorista revela una gran complejidad y se expresa en diversos ámbitos espaciales urbanos, no se considera, en este caso, la totalidad de la temática. Se focaliza la atención en algunas transformaciones observadas en el centro de la ciudad de Mendoza. Sobre la base de un detallado estudio de la estructura comercial de la ciudad (Schmidt, 1994-1995), se han seleccionado cuatro ejemplos de distintas características del área nuclear para mostrar las modalidades que adoptan estos cambios. Se trata de cuatro calles de rasgos diferenciados -ya en 1989- que presentan distintas evoluciones^v. En los cuatro casos considerados se observa una disminución general de la importancia relativa del comercio minorista en la última década. Sin embargo, cada uno de los sectores presenta matices diferenciales de significación (Fig. 6).

La avenida Las Heras constituye un eje comercial tradicional del centro de la ciudad de Mendoza. Ello deriva de su carácter de 'calle de la estación', pues es la vía que conectaba la estación ferroviaria -hoy en desuso y semidestruida- con la avenida San Martín -principal eje articulador de la ciudad.

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

En primer lugar, la avenida Las Heras muestra un significativo retroceso de la proporción de parcelas destinadas a fines comerciales entre 1989 y el año 2000. De ser una arteria predominantemente comercial en la primer fecha, ha pasado a ser una calle comercial y de servicios personales. Así, actualmente, el 55% de las parcelas está destinada al comercio y casi el 25% a los servicios personales. Se destaca, además, un proceso de fuerte decadencia, reflejado en el elevado porcentaje de locales desocupados que, en el año 2000, superan el 10% del total de parcelas. En consecuencia, puede afirmarse que la reducción del comercio minorista en el período analizado se debió, en gran medida, al cierre de establecimientos que no han sido reemplazados por otros. Al centrar la atención en el comercio minorista, se destaca, en las dos fechas, el dominio absoluto de la rama vestimenta y textiles que, aún hoy, concentra aproximadamente el 50% de los locales (Fig. 7). Los artículos regionales y para la instalación de viviendas mantienen su significación en esta calle signada por un origen de gran importancia para el turismo. Entre los cambios se destaca – como en la mayor parte de la ciudad- el incremento de la proporción de quioscos y el surgimiento de ramas innovadoras como electrónica y comunicaciones. Los productos de demanda cotidiana también están presentes. Asimismo, se manifiesta una diferenciación espacial. En el sector oriental, más próximo a la avenida San Martín, domina el comercio y, particularmente, la rama vestimenta. Hacia el O, aumentan progresivamente los establecimientos orientados al turismo, también los servicios, al tiempo que se incrementa el número de locales desocupados y los rasgos generales de degradación –tanto en la apariencia de los edificios como en la calidad de la oferta.

La calle San Juan, paralela a la avenida San Martín y ubicada sólo 100 m al E de la misma, ha sufrido una profunda transformación en el período estudiado. En 1989 era una calle casi exclusivamente comercial (más del 85% de las parcelas estaba dedicado a esta actividad) y formaba parte importante del microcentro de Mendoza. En el año 2000 ha pasado a ser un eje de importancia secundaria en el comercio, pues esta actividad sólo representa el 50% del total. Es notable, en cambio, el incremento de los servicios personales y, fundamentalmente, la aparición de un importante número de locales desocupados. Ello se enmarca en una tendencia general hacia una creciente degradación que también se refleja en un deterioro progresivo de los comercios, un cierto nivel de decadencia edilicia y la presencia de numerosos usos que requieren escaso capital de inversión. La presencia de numerosas playas de estacionamiento contribuye a esta situación. La función residencial se intensifica hacia el S, marcando el inicio de la transición hacia las áreas residenciales vecinas. En cuanto a la dinámica de las ramas comerciales, se destaca un cambio estructural de los tipos de comercio con un aumento de la diversificación. Sobresale el fuerte retroceso del sector vestimenta –que, actualmente, no alcanza al 30% de los comercios-, frente a la gran significación de otras ramas, por ejemplo quioscos y –como particularidad de esta calle- negocios dedicados a productos muy específicos (santerías, tarjeterías, etc.). Este es un rasgo distintivo de la calle San Juan en el contexto del área central. Numerosos locales vacíos y un escaso grado de adaptación son indicios de la

Figura 6: Comercio minorista - Evolución de los usos del suelo

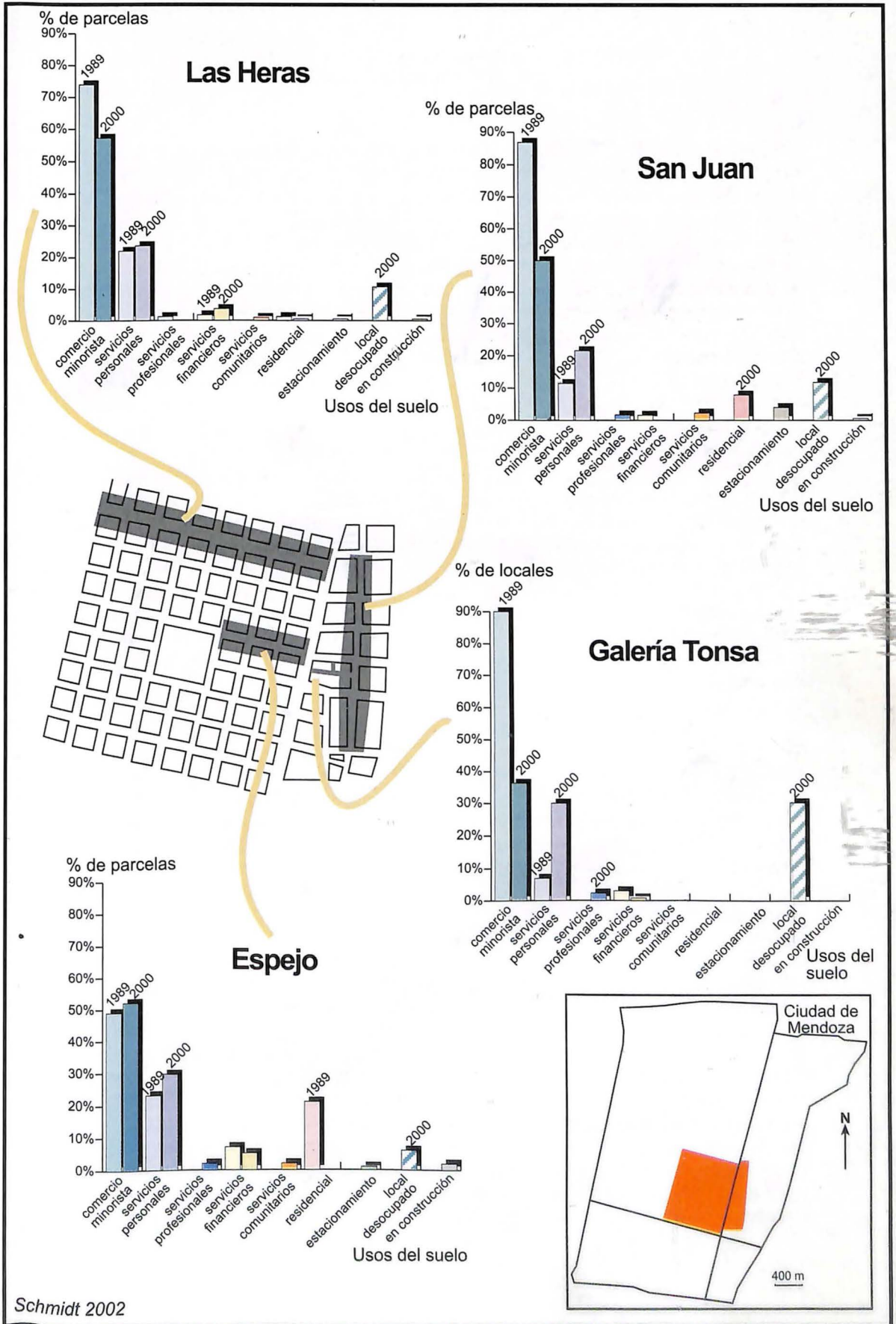
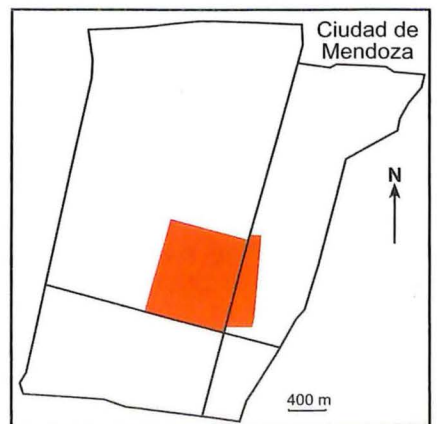
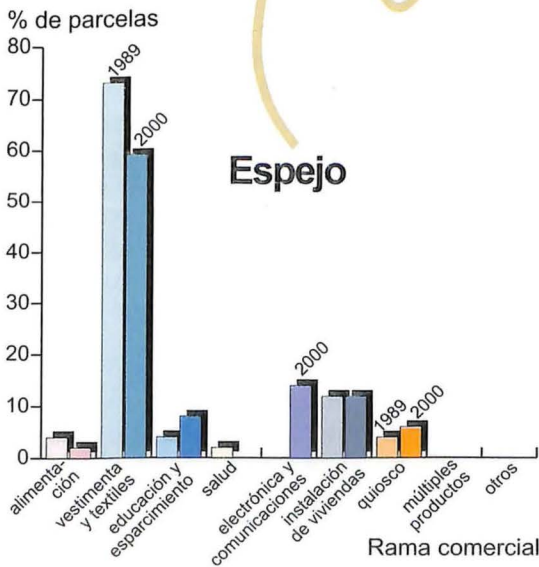
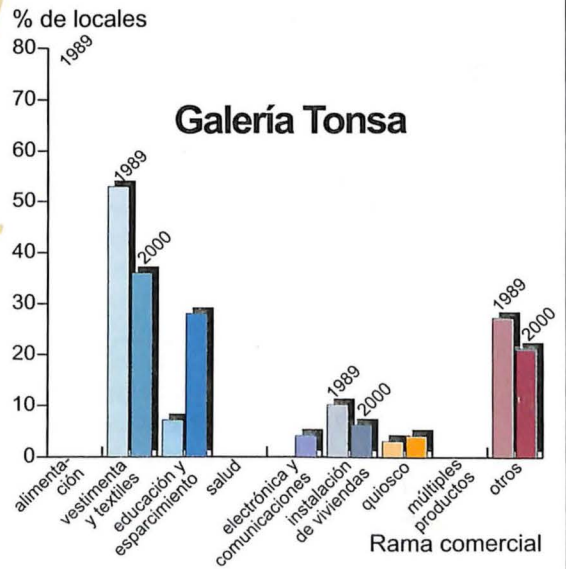
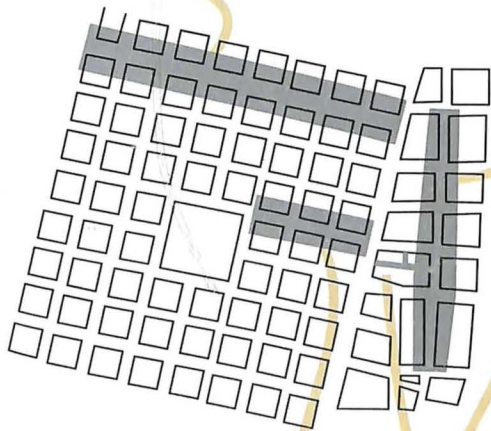
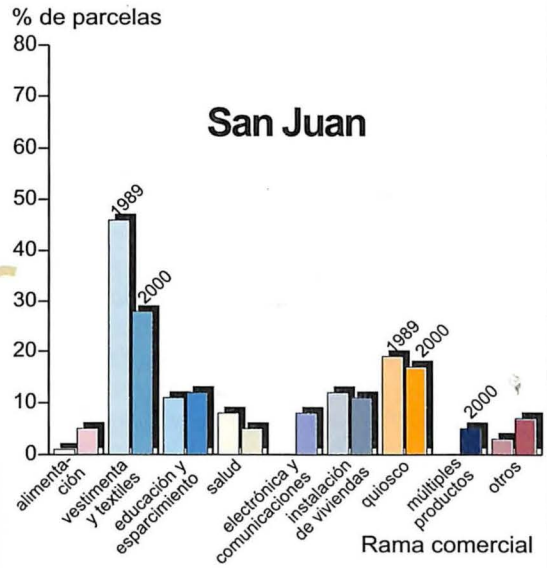
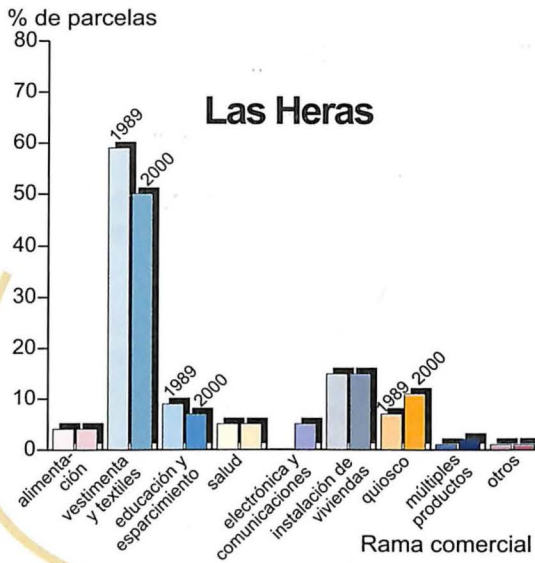


Figura 7: Comercio minorista - Evolución de las ramas comerciales



fuerte fluctuación de la estructura comercial en el área. En consecuencia, se constata una clara reducción cuantitativa y cualitativa del comercio en la calle San Juan.

La galería Tonsa, ubicada en pleno centro de la ciudad sobre la avenida San Martín y con salida a otras dos calles, constituye la mayor y una de las primeras galerías comerciales de la ciudad. Sin embargo, en la actualidad, representa el ejemplo más claro de degradación comercial existente en el centro de Mendoza. Este proceso de creciente deterioro se ha producido en forma acelerada durante la última década. Así en 1989, el 90% de sus locales aún estaba destinado al uso comercial, complementado principalmente por algunos servicios personales y, en menor medida, financieros. Ya en esa época habían desaparecido ciertas actividades características del período anterior que acentuaban la función de esparcimiento de la galería y le conferían el carácter de punto de reunión. Sin embargo, la situación ha cambiado radicalmente en el año 2000. En esta fecha, el comercio minorista sólo alcanza al 35% de los locales, frente a una aparición explosiva de los locales desocupados –que ya superan el 30%- sumada a un notable incremento de los servicios personales. Entre los comercios aún presentes, dominan aquellos de muy bajo nivel cualitativo. Estas características, junto al avanzado estado de deterioro de los locales, al bajo rango de los servicios ofrecidos y al escaso número de visitantes, generan un ambiente de fuerte degradación.

Por último, la calle Espejo –en su tramo más céntrico- constituye un eje esencialmente comercial que presenta un nivel cualitativo superior al resto de los casos considerados. Aquí se han producido los menores cambios cuantitativos, pues el comercio minorista se mantiene en niveles similares a los de 1989, ocupando aproximadamente el 50% de las parcelas; seguido por los servicios personales –que presentan una fuerte especialización en el rubro agencias de viaje. Como en los casos anteriores, también aquí se evidencia un aumento de locales desocupados, aunque su proporción en el año 2000 todavía no llegaba al 10%. Las variaciones en cuanto a las ramas comerciales tampoco son muy significativas. Se registra una menor participación del sector vestimenta y textiles –aunque mantiene su dominio absoluto-, compensado por un avance importante de electrónica y comunicaciones (ausente en 1989). Especialmente pueden reconocerse algunas diferencias cualitativas. La primer cuadra desde San Martín concentra comercios de mayor jerarquía, en buen estado y destinados a un público consumidor de mayor nivel socioeconómico. Hacia el O, aumenta la diversificación, aparecen los locales desocupados y disminuye la calidad general. En este último tramo pueden vislumbrarse algunos signos débiles de degradación comercial.

En síntesis, las mayores transformaciones en cuanto a la significación del comercio minorista se han registrado en la galería Tonsa, seguida por la calle San Juan. Éstas han sido algo menores en la avenida Las Heras y no revisten mayor importancia en la calle Espejo. Sin embargo, es general un manifiesto avance de la degradación en estas áreas. La misma se constata, en

primer lugar, por la gran cantidad de locales desocupados –hecho incrementado aún más por la actual crisis económica–, pero también por el menor nivel cualitativo de los comercios y de los productos ofrecidos, así como por el surgimiento de nuevas formas comerciales. Entre estas últimas cabe mencionar los así llamados 'mercados persas' –especie de formalización del comercio informal– que no existían hace una década y que manifiestan una clara concentración espacial hacia el N del centro funcional. Por otra parte, el fuerte dinamismo del cambio que se registra en la actividad comercial se refleja en la sustitución de ciertas ramas por otras en función de las nuevas tendencias del mercado, evidenciando el alto grado de volatilidad del sector comercial. No obstante, también existen tendencias más permanentes. El conjunto de las transformaciones observadas responde, en gran medida, a la creciente competencia del núcleo comercial tradicional con los grandes supermercados e hipermercados y con los modernos centros comerciales localizados en la periferia. Esta competencia disminuye la demanda y reduce la clientela provocando procesos de expulsión y desplazamiento en el comercio tradicional. De todos modos, el centro mantiene un elevado grado de concentración comercial por el efecto de factores de localización que, en ocasiones, se remontan al pasado y determinan su persistencia. Igualmente, existen algunas acciones organizadas tendientes a revitalizar el núcleo^{vii}.

c- Expansión y dispersión espacial de los servicios

El sector servicios creció en los últimos años por diversas razones, como las demandas de servicios financieros y legales especializados, la coordinación requerida para orquestar actividades económicas espacialmente dispersas y la creciente demanda de servicios de los hogares. Este incremento fue desigual por sectores, con un aumento particularmente rápido en los servicios distributivos y en los bancarios y de producción de seguros. En general, los servicios para la producción se han vuelto cada vez más importantes y se han convertido, por ello, en los sectores de crecimiento más rápido de las economías nacionales y de las economías urbanas (Hall, 1998). Al igual que en muchas ciudades, tal fenómeno también se observa en Mendoza.

Si bien cuantitativamente los servicios orientados a los hogares son los principales responsables del incremento del sector terciario –con respecto al número de lugares de trabajo–, el desarrollo de servicios orientados a la producción presenta mayores tasas de crecimiento y, fundamentalmente, tiene implicancias espaciales. Las condiciones de localización cambian, en el sentido que se disuelve la unidad de lugar de oferta y de demanda. Estos servicios tienen un potencial propio de localización, son formadores de localizaciones, hecho que, sumado al efecto de imagen que poseen, les otorga un rol y una significación especiales en el espacio urbano (Brake, 1996; Grabow y Henckel, 1996). Sin embargo, todo intento de interpretación de la distribución de localizaciones intraurbanas de instalaciones terciarias requiere considerar la calidad espacial diferenciada dentro del área central. Tales diferencias son generadas principalmente por la accesibilidad y la estructura del transporte

público, por la distribución de las corrientes de peatones, a partir de diferentes valores de prestigio de las subáreas y por una gran cantidad de características adicionales de microlocalización.

La globalización aparece como el macroproceso histórico fundamental que influye en todos los ámbitos sociales en los años noventa. En las áreas centrales, el crecimiento de los servicios financieros —en gran medida independiente de la economía regional— resulta característico para la integración en una economía global. La expansión y la dispersión de la función financiera son parte del '*office boom*' registrado en las últimas décadas. En el caso de Mendoza, se analiza la dinámica espacial de los servicios financieros. Para ello, se ha considerado la distribución de esta actividad en el área de edificación continua del departamento Capital^{viii}.

En 1989, los alrededor de 60 establecimientos bancarios existentes en el área de estudio presentan una distribución que tiende a la concentración espacial. Su área de extensión coincide prácticamente con el centro funcional. Su principal eje de expansión es la avenida San Martín y, en su mayoría, los bancos se ubican al O de la misma. Puede reconocerse un pequeño foco de mayor densidad. En el resto de la superficie de la ciudad existe un reducido número de servicios financieros y su distribución es dispersa (Fig. 8a).

En el año 2002, el número de bancos se ha incrementado en un 40% aproximadamente, para llegar a un total que supera el centenar. Especialmente, se observa el mantenimiento, incluso el fortalecimiento, del sector bancario tradicional del centro (Fig. 8b). El núcleo financiero se ha ampliado, particularmente hacia el O y hacia el S. En parte, esta expansión coincide con el área de reducción de la función residencial ya considerada. El carácter articulador de la avenida San Martín y la linealidad de este núcleo se han diluido, adoptando ahora una forma más regular. Ha aumentado notablemente la dispersión en toda el área de estudio. Comienzan a definirse algunos ejes preferenciales con una mayor presencia fuera del 'centro financiero'. Entre ellos, se destaca especialmente el eje Colón-Arístides Villanueva, a lo largo del cual hay una continuidad espacial destacable, aunque no alcanza niveles de densidad o de concentración elevados.

El análisis de la variación experimentada por la distribución de esta actividad en el período considerado (Figura 8c), confirma las tendencias ya mencionadas: un aumento en el número absoluto de entidades financieras, no sólo bancos. Además, un incremento del grado de dispersión en dos niveles espaciales: en primer lugar, el saldo positivo en áreas adyacentes al núcleo financiero tradicional que determina su expansión. Pero además, una mayor dispersión en toda la superficie del departamento Capital con algunos ejes preferenciales. En el centro bancario también se registra un aumento en la intensidad de la actividad, expresada por una densificación de los establecimientos. Sin embargo, no sólo se produce un incremento, sino también decrecimiento de la actividad, aún en localizaciones absolutamente centrales.

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

En parte, este último fenómeno responde al proceso de dispersión espacial descrito. Las variaciones observadas confirman la gran significación que mantienen los contactos personales para la concentración espacial de funciones financieras en espacios centrales, es decir, se mantiene la tradición histórica. Al mencionar la persistencia de la concentración funcional, debe destacarse también el valor representativo de los edificios de instituciones bancarias de envergadura. Gracias al mismo se mantienen, en parte, en sus lugares originales. Estos edificios, tradicionales en una ciudad de escasa antigüedad edilicia, constituyen hitos del paisaje urbano y, particularmente, céntrico. También se observa la reutilización de los edificios de algunas instituciones financieras que han dejado su función original. En la actualidad, se los destina fundamentalmente a fines culturales, pues ofrecen condiciones arquitectónicas adecuadas para tal fin^x. Al mismo tiempo, en esta década se ha producido la construcción de nuevos edificios especialmente adaptados a esta actividad, representativos del poderío económico de las empresas. La creciente dispersión espacial de filiales de bancos muestra la presencia de numerosas entidades nacionales y, especialmente, internacionales; al tiempo que se constata un debilitamiento progresivo y la desaparición de bancos locales y regionales.

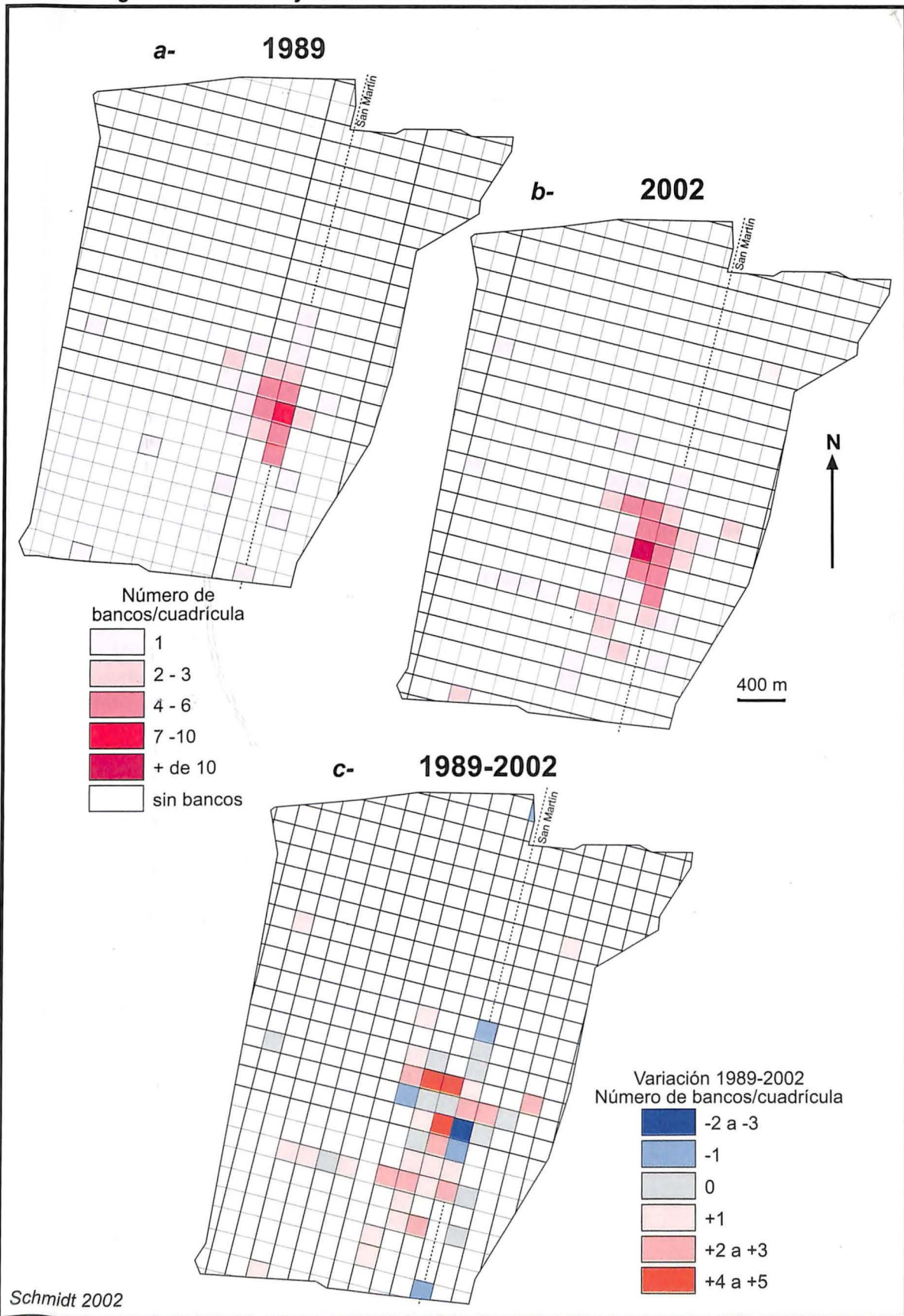
d- Nuevos núcleos de esparcimiento como reflejo de estilos de vida fragmentados

Las características de centros atractivos radican en la existencia de posibilidades de comunicación de distinto tipo. Ellas surgen de la multiplicidad, mezcla y diferenciación de los usos. Aunque el centro de las ciudades es primordialmente centro de compras, cultural, administrativo, de servicios, lugar de residencia para personas de distinta pertenencia social y nudo de circulación (Rosenkranz, 1994), también es la localidad de esparcimiento y comunicación por excelencia en el ámbito urbano. Es aquel espacio que, por intermedio de este tipo de actividades, contribuye a la vivencia y apropiación del ámbito urbano por parte de sus habitantes, a la formación de la identidad. Las actividades de tiempo libre que se desarrollan en el núcleo favorecen la multiplicidad social, el encuentro de distintos grupos de población, las posibilidades de comunicación y observación, aportando animación y vida al espacio, apoyando su valoración subjetiva.

Actualmente, y en el marco de los procesos de descentralización, también se registra un traslado de la función de esparcimiento desde el núcleo hacia posiciones descentrales o, incluso, periféricas. Surgen nuevos centros de relevo en la periferia que, con frecuencia, asocian la función de esparcimiento a la de abastecimiento comercial minorista y de servicios. Pero también se advierte el desarrollo de nuevas aglomeraciones de usos para el tiempo libre dentro del tejido urbano existente -mediante una reutilización de la estructura edilicia- que generan áreas con un fuerte grado de especialización funcional.

La significación que adquiere la función de esparcimiento en el ámbito de la ciudad se relaciona con el hecho que la cultura urbana contemporánea

Figura 8: Evolución y dinámica de la distribución de servicios financieros



está muy orientada al consumo. Para aquellos que pueden afrontarlo, el consumo actúa como una importante marca de status, distinción e identidad. En cierta medida, el consumo siempre tuvo esta función; sin embargo, los patrones de consumo que surgieron durante los años 1980 en el mundo occidental fueron muy distintos de los previos. El énfasis se desplazó hacia nociones de exclusividad, estilo y distinción. El consumo en el extremo superior del mercado se alejó de los bienes producidos masivamente. Estos patrones de consumo se fragmentaron en una serie de nichos determinados por estilos de vida o preferencia cultural. Comprender las razones que están detrás de esta fragmentación requiere una apreciación psicológica del valor del consumo de lugares, productos o ideas. Como resultado de esa demanda de status mediante el consumo, se reconfiguraron paisajes urbanos clave alrededor de un consumo prestigioso. Al decir de Hall (1998), éstos son los sitios donde el consumo es conspicuo y los sitios conspicuos que son consumidos. La fragmentación del consumo se refleja en un comportamiento espacial dispar de los consumidores. El mismo se explica por diferentes concepciones de valor y formas de vida que pueden ser sintetizadas bajo el concepto de estilo de vida. De tal modo, puede observarse una segmentación de la demanda y también de la oferta. La población selecciona la localidad de satisfacción de sus demandas según sus deseos y posibilidades, según su estilo de vida.

Estas características –que se observan a nivel mundial desde la década de 1980- se constatan en la ciudad de Mendoza, con un cierto retraso temporal, a partir de la década de 1990, particularmente en la segunda mitad de la misma. Tales transformaciones –particularmente claras y evidentes en el caso de la función esparcimiento- se vieron fomentadas por los cambios macroeconómicos, políticos y sociales que se registraron en ese momento. El surgimiento de centros comerciales en el entorno suburbano, bajo la forma de grandes complejos privados planificados que incluyen también una variada oferta de entretenimientos y gastronomía, se produjo paralelamente a la reducción de esta función en el centro tradicional de la ciudad. De ese modo, por ejemplo, desaparecieron todos los cines céntricos y el núcleo de la ciudad dejó de ser el lugar obligado de reunión para la población. Es una clara muestra de privatización del espacio público y de un cambio en el comportamiento locacional de los habitantes. Simultáneamente, en la última década se registró el progresivo desenvolvimiento de un área de fuerte concentración de la función urbana de entretenimiento. Se trata de la avenida Arístides Villanueva que actualmente puede ser considerada como una evidente expresión espacial de estilos de vida propios de grupos específicos de la sociedad. En este sentido, constituye un ejemplo de la fragmentación del consumo y, en consecuencia, también del espacio urbano. Para corroborar las transformaciones vividas por esta arteria durante el período analizado, ha sido seleccionada como ejemplo de caso para este tema.

En 1989, la avenida A. Villanueva cumplía una función esencialmente residencial, con viviendas correspondientes a un nivel socioeconómico medio-alto. Alrededor del 75% de las parcelas estaba destinado a ese uso, el que se

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA
CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

complementaba con una participación reducida del comercio minorista (20%) e ínfima de otros usos (Fig. 9). En el año 2002 la situación ha cambiado totalmente. Resulta notable la muy fuerte disminución de la función residencial. Actualmente, menos del 40% de las parcelas cumplen con la misma. Por este motivo, el sector también puede ser considerado como un ejemplo de retroceso de la función residencial en áreas próximas al centro. A su vez, el comercio minorista se ha mantenido en valores similares, aunque se ha registrado un aumento en cifras absolutas pues hay un mayor parcelamiento. En cambio, es realmente sustancial el incremento de los servicios personales y, por la extraordinaria significación que adquiere, de una forma particular de los mismos, la gastronomía. Esta última actividad se desarrolla en casi el 20% de las parcelas y los 32 establecimientos existentes en apenas seis cuadras de extensión corroboran la fuerte especialización en el sector gastronómico y de esparcimiento. A la presencia de restaurantes se suma una gran cantidad de bares y confiterías^x. Igualmente debe destacarse el avance de los servicios profesionales y financieros. Si bien no puede reconocerse un patrón de distribución espacial claro, hay una mayor permanencia de la función residencial en el extremo oeste de la arteria –comprensible por la cercanía inmediata del parque Gral. San Martín–, mientras que el comercio minorista tiende más hacia la mitad este. La función de esparcimiento, representada fundamentalmente por la gastronomía y sus anexos, se distribuye en toda la extensión de la avenida. La figura 10a revela el fuerte dinamismo del espacio considerado. En efecto, casi la mitad de las parcelas ha cambiado su uso en el período bajo estudio y este cambio siempre implicó la pérdida de la función residencial. Las transformaciones descritas se han desarrollado de un modo progresivo, bastante rápido y espontáneo. Los cambios funcionales manifiestan una intensa concentración lineal, están fuertemente limitados en el espacio y casi no se extienden más allá de la avenida en sí. Las calles transversales no se han transformado por esta dinámica y permanecen como áreas residenciales. Ello determina un notable contraste funcional con el entorno inmediato que se ha visto afectado por la irrupción de las nuevas actividades y el movimiento que implican. Debido a la clara diferenciación de los usos no-residenciales –esparcimiento y gastronomía frente a comercio y otros servicios–, el espacio presenta ritmos disímiles según el horario: diurno en el caso del comercio y de los servicios profesionales, financieros y personales en general; y vespertino y nocturno para la función de esparcimiento. La apropiación del espacio en estos dos bloques temporales también es realizada por distintos grupos poblacionales. La función de esparcimiento está muy orientada hacia la población joven y de mediana edad, perteneciente a grupos socioeconómicos medios y altos. En consecuencia, puede considerarse a la avenida Arístides Villanueva como una expresión visible de estilos de vida particulares de un grupo muy específico de la sociedad. Es un ejemplo claro de fragmentación del consumo, al menos en el ámbito del esparcimiento. No es frecuentado, usado y apropiado por el conjunto de la sociedad, sino sólo por cierto grupo etario y social. En este sentido, no reemplaza al centro tradicional en su función de tiempo libre y esparcimiento. Tampoco constituye un espacio de vivencia para el conjunto de la ciudad; no favorece la identificación y no asume el rol de

Figura 9: Esparcimiento - Evolución de los usos del suelo

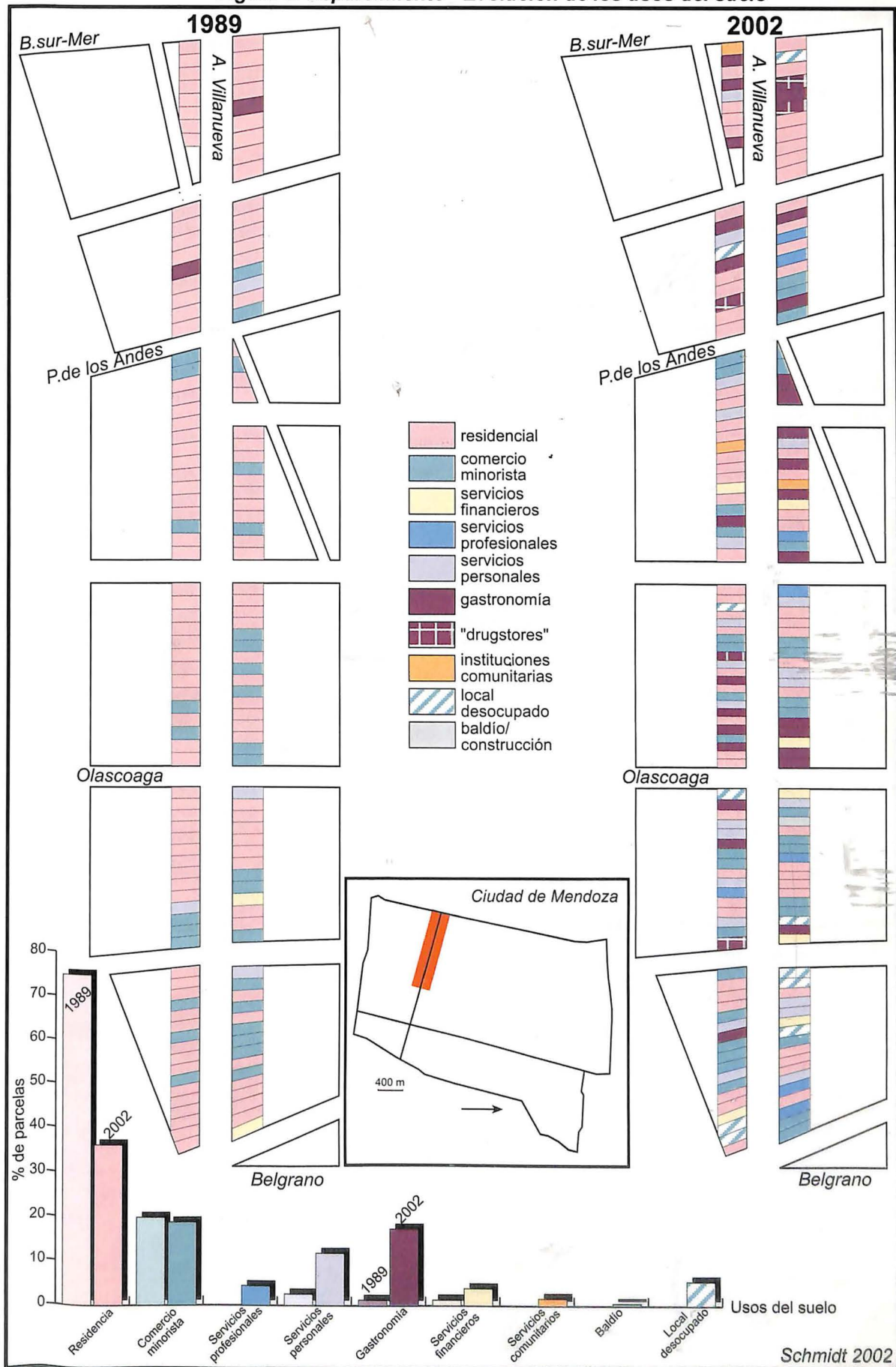
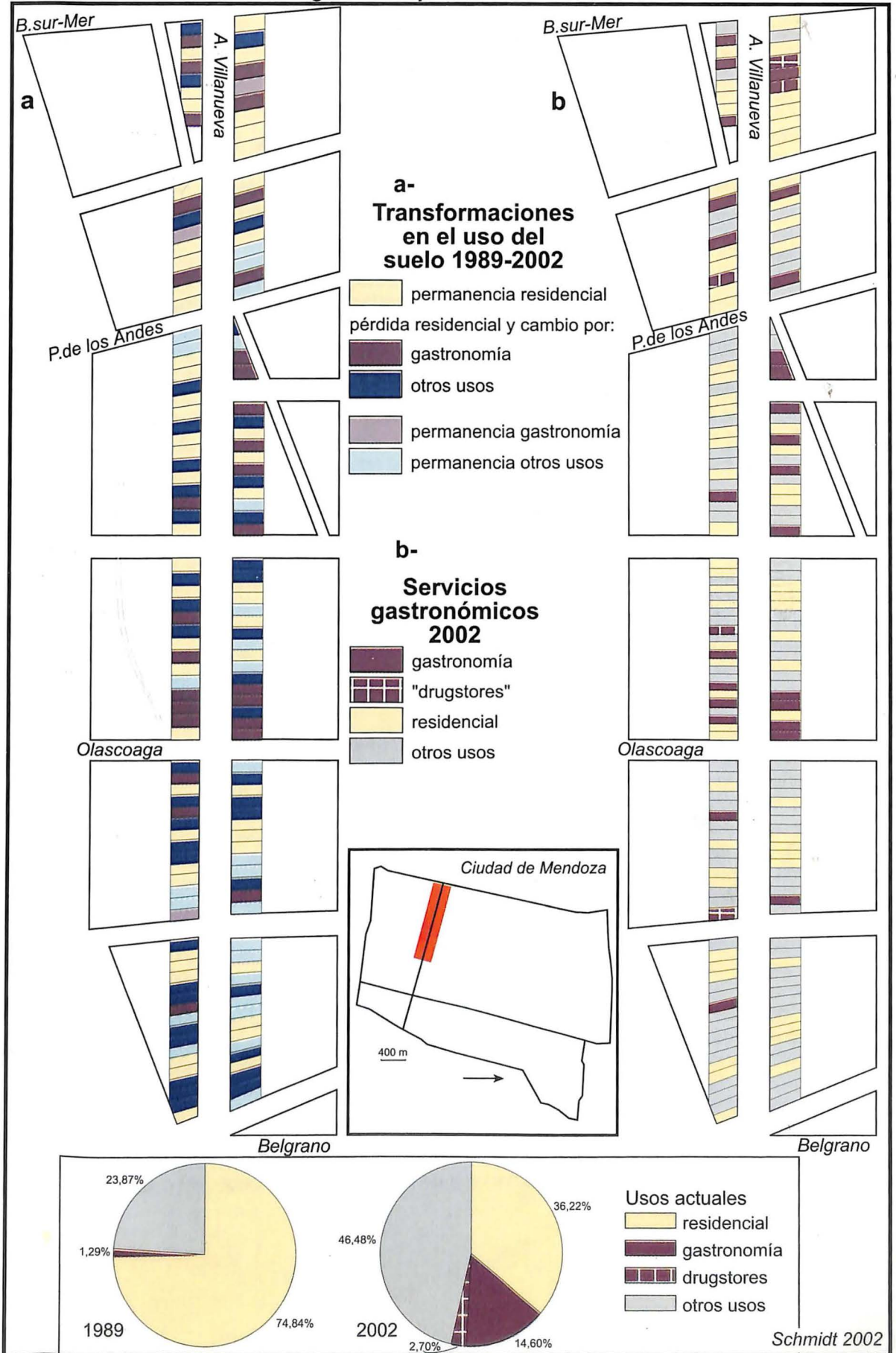


Figura 10: Esparcimiento - Usos del suelo



representatividad típico de los núcleos urbanos. Sin embargo, ha sido incorporado fuertemente en los hábitos de una parte de la sociedad, adquiriendo una posición de gran relevancia. Responde, en gran medida, a los nuevos modelos y formas de comercialización del ocio.

Por sus características, este sector puede insertarse en el debate moderno-postmoderno en relación con la ciudad. La cultura y la sociedad en la ciudad postmoderna se presentan altamente fragmentadas, con divisiones de estilos de vida, alto grado de polarización social y grupos diferenciados por sus patrones de consumo. Estas nuevas formas urbanas no aparecen simplemente sin razón; son la expresión visible de toda una serie de complejos procesos económicos, políticos, sociales y culturales y su interacción con las fuerzas locales (Hall, 1998). En cierta medida, la avenida Arístides Villanueva puede ser considerada como una expresión espacial de la fragmentación social propia de la ciudad postmoderna visible en la ciudad de Mendoza.

4. Desarrollos simultáneos en el área suburbana de Mendoza

El continuo proceso de concentración poblacional en el Gran Mendoza –metrópoli regional de alrededor de un millón de habitantes– determina la expansión de la aglomeración sobre el territorio agrícola circundante. En sintonía con los cambios que se producen en el centro, también aquí se registran rápidas transformaciones, particularmente notables en diversas actividades –como se sintetiza en la figura 1. Las mismas sólo son enunciadas muy brevemente.

El uso residencial del suelo –con predominio de viviendas individuales– ocupa las mayores áreas con una cobertura discontinua. Debido a la falta de una planificación adecuada, el crecimiento suburbano es muy desordenado, despilfarra superficies, se produce en diversas direcciones y con bordes discontinuos. A ello se suma, en los últimos diez años, la aparición explosiva de nuevas formas residenciales: los barrios privados, exclusivos para grupos sociales con alto poder adquisitivo. El primero de ellos surgió a fines de los años 70 en el oeste de la Capital, pero en la última década estos complejos se multiplicaron, especialmente en la periferia Sur del Gran Mendoza y, en menor medida, hacia el E, pero siempre relacionados con los principales ejes de circulación. En ocasiones también se intercalan en áreas consolidadas. A mediados de 2001 ya existían aproximadamente 80 barrios cerrados proyectados, en ejecución o ya habitados en el Gran Mendoza. Implican un fuerte consumo de superficies y, en algunos casos, se asocian con centros comerciales y otros servicios. Responden a diversas motivaciones, como búsqueda de seguridad, privacidad, mejor calidad de vida, fácil acceso a servicios, etc. Debido a la falta de regulación, generan severos problemas urbanísticos. Son una clara demostración de la tendencia a la fragmentación socio-económica del espacio. Contrastan notablemente con las villas miseria que, con frecuencia, se encuentran en sus cercanías.

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

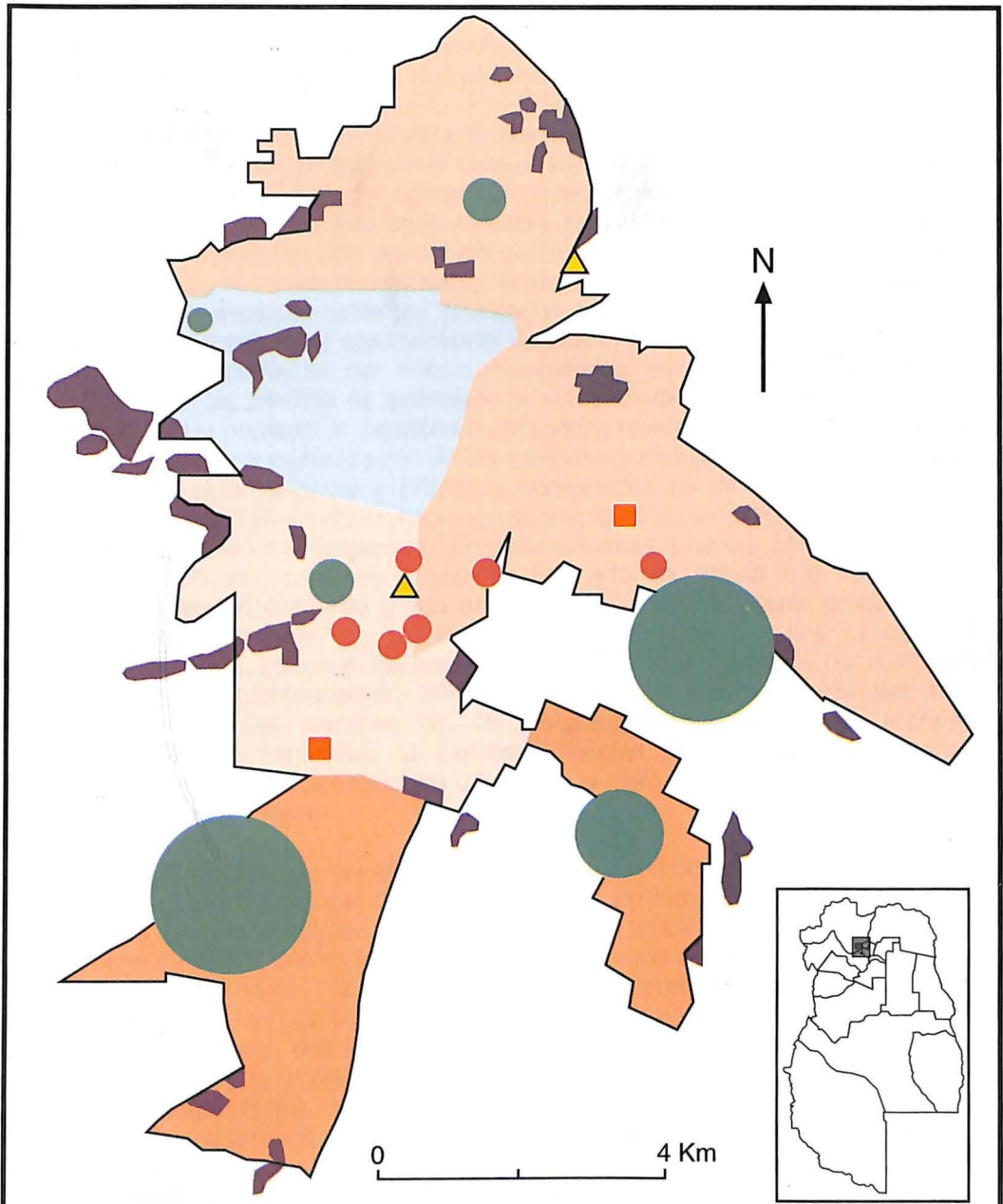
En este sector también surgen nuevas formas de comercialización. Los *shopping centers*, grandes hipermercados y mercados para la construcción se instalan fuera del centro principal, generalmente vinculados con las principales vías de acceso a la ciudad. Son núcleos de comercio y servicios muy completos que satisfacen una amplísima gama de demandas que anteriormente sólo ofrecía el centro de la ciudad. Cuentan con negocios de grandes cadenas y, en los dos centros comerciales existentes, la función de esparcimiento –complejos de cines, restaurantes, etc.– adquiere especial significación, por lo cual se convierten en puntos de reunión preferenciales. Allí se observa la privatización del espacio público propia de tales instalaciones. Los supermercados e hipermercados alcanzan una importancia particular en este sector. Estos emprendimientos pertenecen, en su mayoría, a grandes cadenas internacionales. Son indicadores de rápidos cambios en los hábitos de la población local y expresiones claras de los efectos de la globalización. Centros comerciales y barrios privados se retroalimentan y potencian mutuamente (Fig. 11).

Los diversos procesos que se producen en el área suburbana tienen una estrecha relación de interdependencia con aquellos registrados en el núcleo, existiendo una influencia recíproca evidente. En diversos ámbitos se genera una situación de competencia entre ambos extremos. Estas transformaciones también constituyen un reflejo de lo que ocurre en las grandes ciudades y muestran, una vez más, la fragmentación del espacio urbano con una clara segregación entre áreas de ingresos elevados que se oponen a otras muy pobres y entre diferentes estilos de vida. Al mismo tiempo, evidencian una tendencia hacia la estandarización de los paisajes urbanos debida a la homogeneización funcional, arquitectónica, incluso simbólica de los productos.

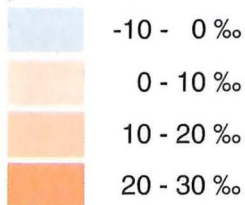
5. A modo de conclusión

Los cuatro casos estudiados en el área central de la ciudad de Mendoza permiten constatar la existencia de una fuerte dinámica espacial en las actividades consideradas, relacionada con los respectivos requerimientos sociales y empresariales. Las distintas funciones presentan condiciones de localización diversas. Éstas son producto de la acción concomitante y, a veces, contradictoria de orientaciones hacia la transformación junto con otras que manifiestan el efecto de persistencias locacionales. Sin embargo, la tendencia general se orienta hacia una creciente disociación y desintegración espacial de las funciones residencia, abastecimiento y tiempo libre. En tal sentido, en el contexto de la secuencia evolutiva de los modelos urbanísticos, la ciudad de Mendoza puede encuadrarse actualmente en la fase de división o separación espacial de las funciones. Esa tendencia se opone a los conceptos de desarrollo urbano sostenible que, en los últimos tiempos, plantean cada vez más reclamos de mezcla funcional y de usos. Aunque en Mendoza existe una conciencia parcial de los problemas que ocasiona la disociación funcional y se desarrollan algunas ideas e intentos –relativamente aislados– para revitalizar el centro, aún carecen de un sustento firme y claro. Quizá todavía no se

Figura 11: Gran Mendoza - Nuevos desarrollos urbanos

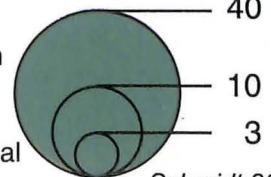


Crecimiento anual de la población 1991 - 2001



- Shopping Center
- Hipermercado
- ▲ Mercado de construcción
- Barrio marginal
- Eje de circulación principal

Cantidad de barrios privados



Schmidt 2003

reconocen de modo definido las ventajas del modelo de ciudad compacta con mezcla funcional, de la 'ciudad de caminos cortos'.

La tendencia actual hacia la disociación funcional es simultánea con una pérdida de significación del centro –resultante fundamentalmente de la disminución de su función comercial y de esparcimiento. A pesar de las tendencias espaciales centrífugas de estos usos así como de los residenciales y de la consecuente 'erosión parcial del centro', hay desarrollos que estabilizan o reconstituyen, al menos parcialmente, las funciones centrales. La concentración de servicios, especialmente los orientados hacia la producción, mantienen e incluso incrementan su aglomeración nuclear. Al mismo tiempo, se registran formas de decadencia del centro, expresadas en contracción económica, deterioro físico, pérdida de población y aumento de significación de centros secundarios y periféricos. También en Mendoza puede observarse la tendencia general hacia una multiplicación de las estructuras con procesos simultáneos de descentralización espacial y procesos continuados de centralización espacial (Krätke, 1999). Tales transformaciones se inscriben en un proceso más amplio y abarcador como es el surgimiento de nuevas formas urbanas. Mendoza no es la excepción en un movimiento general hacia una forma urbana más fragmentada –que expresa un creciente grado de polarización social- y una diferenciación según los patrones de consumo –que demuestran una progresiva individualización. La tendencia hacia la ciudad dual, caracterizada por mercados segmentados (Lichtenberger, 2002) se torna una realidad cada vez más evidente. Ante el aumento de las polarizaciones económicas, sociales, funcionales y urbanísticas, la expresión 'ciudad de las islas' describe un escenario realista de la estructura urbana en el siglo XXI (Zehner, 2001), al que Mendoza no será ajeno.

En síntesis, se corroboran las hipótesis iniciales. En el área central de Mendoza suceden procesos de transformación similares a los registrados en la mayoría de las ciudades: disminución de la función residencial, deterioro comercial y dispersión de los servicios, así como una especialización areal en el sector esparcimiento. Tales fenómenos se producen con un cierto desfase temporal, pues los cambios que aquí se constatan en los años 1990 ya fueron observados una o dos décadas antes en las grandes ciudades del mundo occidental. Sin embargo, hay una reiteración de los procesos, aunque con matices diferenciales en función de las especificidades locales. Las nuevas tendencias observadas confirman la asimetría en el desarrollo del núcleo, así como las diferencias internas en la zona de transición. En este sentido, el crecimiento de las funciones no-residenciales hacia el O y SO del núcleo puede ser enmarcado en el área de expansión del centro, el área de asimilación activa^{xi}, con una progresiva especialización en servicios profesionales. Se trata del 'frente de crecimiento'^{xii}. A éste se contraponen la retracción observada hacia el E del núcleo –con evidentes signos de degradación comercial, por ejemplo- que permite identificarlo con el sector de asimilación pasiva o de estancamiento general –el 'frente posterior'-; mientras que el caso puntual de la galería Tonsa es una muestra clara de desinversión y decadencia. De este modo, puede

ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA

afirmarse que el centro de Mendoza pierde una parte de su rol hegemónico, tanto en lo funcional como en lo simbólico.

En general, la dinámica de emigración –tanto de actividades como de personas–, segregación y relocalización, constatada en la ciudad de Mendoza, conduce a una progresiva pérdida funcional y cualitativa de las áreas dominantes tradicionales y a su competencia con el área suburbana. Estos rasgos coinciden con las tendencias generales observadas en los espacios urbanos durante las últimas décadas.

Notas

ⁱ Las áreas han sido seleccionadas en función de la representatividad y significación que tienen en cada ámbito funcional en el conjunto de la ciudad de Mendoza. Cada uno de los sectores –analizados como casos particulares– se considera como un ejemplo específico característico en el contexto de la ciudad.

ⁱⁱ Los resultados de un relevamiento cartográfico de las actividades que se desarrollan actualmente (2002) en cada uno de los sectores analizados han sido confrontados con los obtenidos en un relevamiento similar realizado en 1989. De la comparación entre las dos situaciones surgen las diferencias que demuestran la dinámica espacial y sirven de base para comprobar los cambios específicos en cada una de las actividades.

ⁱⁱⁱ Según este modelo espacial, la zona de transición es la zona de la ciudad interna que cambia más fuertemente. En la misma pueden diferenciarse sectores de distintas características evolutivas.

^{iv} Se hace referencia a la idea sobre la “asimetría del desarrollo de la city” (Lichtenberger, 1972).

^v Lichtenberger et al. (1987) consideran que, en tiempos de rápidos cambios de ideologías sociales, ya está en curso un nuevo cambio hacia la ciudad de la sociedad del tiempo libre, en la cual las instalaciones de esparcimiento son las que forman el centro de la ciudad. Sin embargo, sus características aún no son claramente visibles en la ciudad de Mendoza.

^{vi} El estudio de la dinámica espacial del comercio minorista se realiza sobre la base del relevamiento antes citado de 1989. Sus resultados son comparados con los obtenidos en un relevamiento cartográfico realizado en el año 2000 por un grupo de estudiantes del Instituto de Geografía de la Universidad de Tübingen (Alemania), en el marco de un seminario de proyecto (Coy y Neuburger, 2002).

^{vii} Entre las acciones destinadas a revitalizar el núcleo tradicional de la ciudad cabe mencionar las correspondientes a la Fundación Centro –organización conjunta del municipio y los comerciantes del área central. Esta Fundación constituye un ejemplo de la cooperación pública-privada destinada a implementar mejoras de infraestructura, equipamiento y servicios, con el fin de reactivar y promover el comercio céntrico manteniendo el atractivo del núcleo.

^{viii} Se hace referencia al sector ubicado al E de avenida Boulogne-sur-Mer.

^{ix} Como ejemplos, cabe mencionar las casas matrices del ex-Banco de Mendoza y del Banco Hipotecario Nacional, ambas ubicadas frente a la Plaza San Martín, en pleno núcleo financiero de la ciudad.

^x Además existe un elevado número de así llamados '*drugstores*', especie de quiosco ampliado que también ofrece servicio de bar con un conjunto reducido de mesas.

^{xi} Siguiendo la denominación de Griffin y Preston (citado por Carter, 1983).

^{xii} Clasificación de Lichtenberger (1972).

Bibliografía

BELTRÃO-SPOSITO, M.E. (2003) "Novas periferias urbanas nas cidades médias do Estado de São Paulo – Brasil". En: **9º Encuentro de Geógrafos de América Latina**, Instituto de Geografía, CD-ROM. México.

BRAKE, K. (1996) "Dienstleistungen und Stadtentwicklung". En: Grabow, B. (ed.) **Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt**. DIFU, pp. 107-120. Berlin.

BROMLEY, R. y THOMAS, C. (ed.) (1993) **Retail change. Contemporary issues**. UCL Press. London.

BRBS (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (ed.) (1990) **Die Bedeutung des innerstädtischen Funktionswandels und der Stadterneuerung für die Zukunft der Innenstädte. Pilotstudie Mannheim**. BRBS. Bonn.

CARTER, H. (1983) **El estudio de la Geografía urbana**. IEAL. Madrid.

COY, M. y NEUBURGER, M. (dir.) (2002) **Regionalentwicklung im Raum Mendoza (Argentinien). Praktikumsbericht**, Geographisches Institut. Tübingen

FRIEDRICHS, J. y A. GOODMAN (1987) **The Changing Downtown. A Comparative Study of Baltimore and Hamburg**. de Gruyter. Berlin/New York

GIESE, E. (1999) "Bedeutungsverlust innerstädtischer Geschäftszentren in Westdeutschland". En: **Berichte zur deutschen Landeskunde 73, 1**, Deutsche Akademie für Landeskunde, pp.33-66. Flensburg.

GRABOW, B. y HENCKEL, D. (1996) "Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt – Ergebnisse und Schlussfolgerungen". En: Grabow, B. (ed.) **Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt**. DIFU, pp. 161-179. Berlin

GUARNIERI ORTIGOZA, S. (2003) "De Consumo Dirigido a Consumo Sustentável: uma abordagem geográfica da questão". En: **9º Encuentro de Geógrafos de América Latina**, Instituto de Geografía, CD-ROM. México.

HALL, T. (1998) **Urban Geography**. Routledge. London/New York.

HATZFELD, U. (2000) "Die Entwicklung der Innenstädte in Deutschland. Probleme und Perspektiven". En: **Kommunalpolitische Schriftenreihe**, 4, Petra-Kelly-Stiftung, pp. 6-17. München.

HEINEBERG, H. (2000) **Grundriß Allgemeine Geographie: Stadtgeographie**. Paderborn, Schöningh.

KRÄTKE, S. (1999) **Stadt. Raum. Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie**. Basel/Boston/Berlin, Birkhäuser.

LICHTENBERGER, E. (1972) "Ökonomische und nichtökonomische Variablen kontinentaleuropäischer Citybildung". En: **Die Erde**, 3-4, Gesellschaft für Erdkunde, pp. 216-260. Berlin.

LICHTENBERGER, E. (2002) **Die Stadt. Von der Polis zur Metropolis**. Primus. Darmstadt.

LICHTENBERGER, E., FASSMANN, H. y MÜHLGASSNER, D. (1987) **Stadtentwicklung und dynamische Faktorialökologie**. Österreichische Akademie der Wissenschaften. Wien.

ROSENKRANZ, C. (1994) "Revitalisierung der Innenstädte in den neuen Bundesländern". En: **Informationen zur Raumentwicklung**, 3, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, pp. I-III. Berlin.

RUDOLPH, R. (2001) "Stadtzentren russischer Großstädte in der Transformation". En: **Beiträge zur Regionalen Geographie**, 54, Institut für Länderkunde, pp. 1-184. Leipzig.

SCHMIDT, M. (1994-1995) "La estructura comercial de la ciudad. El centro funcional y los subcentros intraurbanos de la ciudad de Mendoza". En: **Boletín de Estudios Geográficos**, 90-91, Instituto de Geografía, pp. 31-387. Mendoza.

ZEHNER, K. (2001) **Stadtgeographie**. Klett-Perthes, Gotha-Stuttgart.

Resumen

El estudio tiene por objeto analizar algunos aspectos de la dinámica espacial registrada en la ciudad de Mendoza durante la última década en el marco de los procesos generales de transformación de las grandes ciudades occidentales. Para corroborar la repetición de tales transformaciones en Mendoza, se considera la evolución de tres funciones urbanas esenciales: residencia, abastecimiento y esparcimiento. La comparación temporal se realiza en distintas áreas representativas de las mutaciones del centro de la ciudad. Si bien se priorizan las transformaciones del núcleo, no se dejan de lado los desarrollos concomitantes en el área suburbana, así como su influencia recíproca.

La investigación se enmarca en el contexto explicativo de los procesos más amplios, vinculando los cambios locales con los fenómenos que les dan origen. Así se comprueba una profunda transformación en el período considerado que permite concluir en la repetición de los procesos generales en la ciudad de Mendoza —aunque adoptando características y ritmos propios. La dinámica de emigración, segregación y relocalización conduce a una progresiva pérdida funcional, cualitativa y simbólica de las áreas dominantes y a su competencia con el área suburbana.

Palabras clave: transformaciones urbanas, dinámica espacial de actividades, competencia centro-suburbio, pérdida funcional y simbólica, fragmentación

Abstract

The aim of this study is to analyze some aspects of the spatial dynamics recorded in the city of Mendoza in the last decade within the framework of the general transformation processes of large western cities. The evolution of three essential urban functions —residence, supply and recreation— is considered to support the repetition of such transformations in Mendoza. The temporal comparison is made in different areas that represent the mutations in the city center. Although it is given priority to the transformations in the nuclear area, the associated developments in the suburban area, as well as their reciprocal influence are also considered.

This research is carried out in the frame of the explanatory context of more comprehensive processes, linking the local changes with the phenomena originating them. Thus, a deep transformation is verified in the considered period. This allows us to conclude that the general processes also occur in the city of Mendoza —although these adopt their own characteristics and rhythms. The dynamics of emigration, segregation and relocation leads to a progressive functional, qualitative and symbolic loss of the dominant areas and to its competition with the suburban area.

**ACTUALES PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y SU REFLEJO EN EL ÁREA
CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA**

Key words: Urban transformations, spatial dynamics of the activities, competition center-suburbs, functional and symbolic loss, fragmentation

Résumé

L'objet de cette étude est d'analyser quelques aspects de la dynamique spatiale enregistrée dans la ville de Mendoza pendant la dernière décennie dans le cadre des processus généraux de transformation des grandes villes occidentales. Pour confirmer la répétition de ces transformations à Mendoza, on considère l'évolution de trois fonctions urbaines essentielles: résidence, approvisionnement et loisir. La comparaison temporelle se fait en diverses aires représentatives des mutations du centre-ville. Bien que l'on donne priorité aux transformations du centre, on ne laisse pas de côté les développements concomitants dans l'aire suburbaine, ainsi que leur influence réciproque.

La recherche s'encadre dans le contexte explicatif des processus plus étendus, en liant les changements locaux avec les phénomènes qui sont à leur origine. De cette façon, on vérifie une transformation profonde dans la période considérée qui permet de conclure dans la répétition des processus généraux dans la ville de Mendoza –toutefois en adoptant des caractéristiques et des rythmes propres. La dynamique d'émigration, ségrégation et rélocalisation conduit à une perte fonctionnelle, qualitative et symbolique progressive des aires dominantes et à sa concurrence avec l'aire suburbaine.

Mots clefs: Transformations urbaines, dynamique spatiale des activités, concurrence centre-aire suburbaine, perte fonctionnelle et symbolique, fragmentation