

Transformaciones recientes en una ciudad intermedia. El caso de Mendoza (Argentina)

Margarita Schmidt

Instituto de Geografía, Universidad Nacional de Cuyo

Mendoza. Argentina

Correo: schmidtm@logos.uncu.edu.ar

Introducción

En su Geografía urbana, Tim Hall plantea que la única cuestión consistente acerca de las ciudades es que siempre están cambiando (Hall, 1998). En este sentido, se centra el interés en las transformaciones espaciales registradas durante la última década en la ciudad de Mendoza, ubicada en el oeste argentino. El supuesto inicial básico considera que los procesos generales de transformación observados en las grandes ciudades occidentales en las últimas décadas se reproducen también en ciudades intermedias como Mendoza –aunque adoptando características y ritmos propios- y tienen un reflejo espacial evidente en el paisaje. Se prioriza el análisis de la dinámica espacial de las funciones urbanas esenciales de residencia, abastecimiento y entretenimiento en el área central de la ciudad, comparando la situación actual con los resultados obtenidos en una investigación anterior (1992). Sobre esta base se reconocen los nuevos patrones o diseños espaciales que adoptan esas actividades. Sin embargo, también se consideran, en forma breve y más general, los desarrollos simultáneos que se registran en el área suburbana. Las aproximaciones a la explicación de los cambios locales observados se enmarcan en el contexto de los procesos más generales que se producen en los espacios urbanos.

1. El contexto general de las transformaciones recientes en las ciudades occidentales y sus efectos espaciales

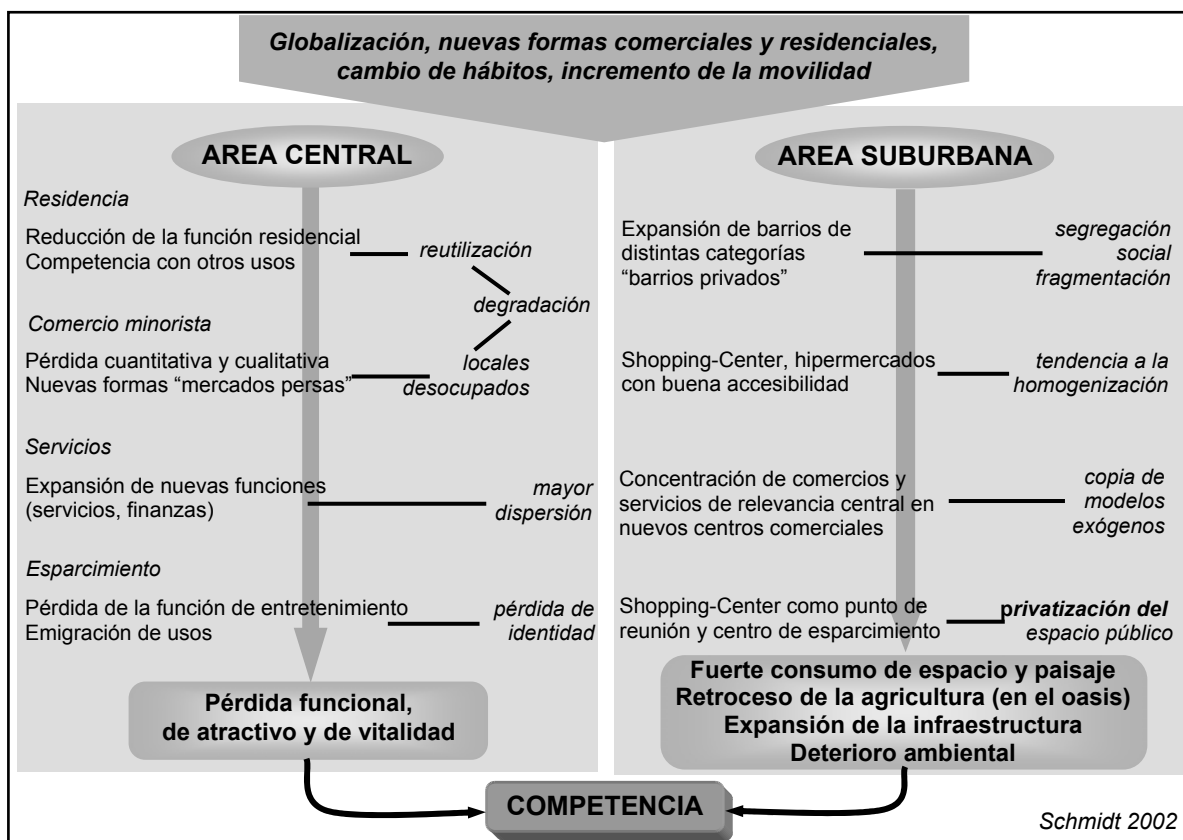
Desde principios de la década de 1970, la economía mundial ha sido afectada por una serie de cambios fundamentales. Sus ramificaciones han sido enormes y han afectado, no sólo la vida económica, sino también la vida social, cultural y política de naciones, regiones, comunidades e individuos. El espacio y la vida urbanos no son ajenos a esta dinámica. De tal modo, puede reconocerse, en las ciudades occidentales, un conjunto de procesos de transformación. Los mismos presentan diferencias de intensidad y ritmo, rasgos y matices específicos, pero coinciden en sus características esenciales. A su vez, las dinámicas de consumo que rodean el entorno urbano también

han mostrado importantes mutaciones desde mediados de la década de 1970 a nivel mundial.

Considerando que condiciones sociales históricamente específicas producen sus propias estructuras espaciales (Rudolph, 2001), se observan, en la actualidad, una serie de procesos generales y macroregionales cuyas consecuencias se visualizan en las ciudades. La globalización es el proceso general que proporciona el marco más amplio y que influye en todos los ámbitos sociales. Pero también deben incluirse la liberalización y la desregulación en distintos niveles. A ello se suman desarrollos urbanos específicos - como el aumento de la movilidad; las nuevas formas empresariales, comerciales y residenciales; así como una progresiva modificación de los hábitos de la sociedad urbana. Junto con otras tendencias, generan una serie de procesos que 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 y creciente polarización social y segregación espacial. Ello trae una amplia gama de consecuencias directas e indirectas.

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. 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 -que es analizado de modo más general y breve en el presente estudio. Para comprobar las características de la dinámica espacial en el caso de Mendoza, se han considerado 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. Como consecuencia de los mismos, el centro de la ciudad registra una pérdida funcional, de atractivo y de vitalidad; al tiempo que los procesos correlativos que se producen en las áreas suburbanas conducen a una situación de competencia entre ambos extremos.

Figura 1 - Procesos de transformación en el espacio urbano



2. Dinámica espacial de las actividades en el área central 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 ciudad¹. En cada uno de ellos se han analizado los cambios ocurridos en una de las funciones urbanas básicas consideradas. 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 Mendoza.

a- Retroceso de la función residencial en el área central

La residencia es una de las funciones básicas de todo espacio urbano. Sin embargo, actualmente se visualiza 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

¹ 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.

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 lo 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). La situación actual ha cambiado radicalmente, pues las parcelas de uso residencial apenas representan el 17% del total. 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.

En la figura 2 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. La elevada proporción de viviendas desocupadas –muchas de ellas en un estado de semiabandono- testimonia de modo explícito su regresión en el área. 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. Asimismo, resultan evidentes los diferentes ritmos de las transformaciones. Las actividades cambian más rápidamente que los espacios 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. 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.

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 –ecológicamente poco sensibles y económicamente fuertes- 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. Es decir, 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. Son especialmente los ámbitos orientados hacia las empresas los que muestran fuertes procesos de expansión debido a las cambiantes necesidades de las actividades productivas (Heineberg, 2000).

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)², 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)³.

b- Pérdida cuantitativa y cualitativa del comercio minorista

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 & 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 pertenecen a esta concepción de la ciudad modelos de asociación de la city y de la estructura jerárquica de la vida comercial. Mercado y comercio pertenecen, ya históricamente, a los factores constitutivos de ciudades y centros. Un evidente factor de molestia para esta simbiosis son, por ejemplo, las modificadas condiciones de movilidad y la mayor disposición a la movilidad 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 los establecimientos comerciales cuentan con suficiente atractivo propio, pueden generar ellos mismos 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. Por ello, la dinámica más significativa del desarrollo comercial minorista en las ciudades occidentales se registra en

² 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.

³ Se hace referencia a la idea sobre la “asimetría del desarrollo de la city” (LICHTENBERGER 1972).

las áreas suburbanas. Mientras tanto, el centro pierde cada vez más su significación como localización comercial minorista por excelencia. A la reducción cuantitativa se suman evidentes problemas de calidad. La estrategia de racionalización genera pérdida de nivel, banalización y filialización en el comercio central, uniformidad en la apariencia y en el espectro de oferta (Giese, 1999).

La actividad de las compras forma una parte de la interacción social y la dimensión potencial de ocio de la experiencia de hacer compras comienza a destacarse para una proporción crecientemente significativa de la población. Los patrones de consumo también 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 este caso, 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 evoluciones⁴. 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. 3).

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 en estado de semiabandono- con la avenida San Martín -principal eje articulador de la ciudad. 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. Se destaca 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

⁴ 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, en el marco de un seminario de proyecto.

analizado se debió, en gran medida, al cierre de establecimientos que no han sido reemplazados por otros.

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. Numerosos locales vacíos y un escaso grado de adaptación son indicios de la 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. 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 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. 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%.

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.

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 fuerte concentración espacial. 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.

c- Expansión y dispersión de los servicios

El sector servicios creció en los últimos años por diversas razones. 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 convertido 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 el caso de Mendoza.

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.

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 W 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. 4a).

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. 4b). El núcleo financiero se ha ampliado, particularmente hacia el W y hacia el S. En parte, esta expansión coincide con el área de reducción de la función residencial, considerada con anterioridad. 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'.

El análisis de la variación experimentada por la distribución de esta actividad en el período considerado (Fig. 4c), confirma las tendencias ya mencionadas: un aumento en el número absoluto de entidades financieras. Además, un incremento del grado de dispersión espacial 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 se registra también 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. 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. 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- Pérdida de la función de esparcimiento del centro y surgimiento de núcleos alternativos

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 estas 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 y aportan 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 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 consumo en el extremo superior del mercado se alejó del consumo de bienes producidos masivamente. Estos patrones de consumo se fragmentaron en una serie de nichos determinados por estilos de vida o preferencia cultural. Como resultado de esa demanda de status, se reconfiguraron paisajes urbanos alrededor de un consumo prestigioso o conspicuo. Esta 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.

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, el núcleo dejó de ser el lugar obligado de reunión. 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 nítida 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.

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 estaban destinadas a este uso, el que se complementaba con una participación reducida del comercio minorista (20%). 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. El comercio minorista se ha mantenido en valores similares. 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. Igualmente debe destacarse el avance de los servicios profesionales y financieros. Hay un 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 (Fig. 5). Las transformaciones descritas se han desarrollado de modo 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 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 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 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 A. 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 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.

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.

3. Desarrollos simultáneos en el área suburbana

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 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.

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, 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.

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.

4. 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. 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. Esta 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. Esta tendencia 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 insertan 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. Las transformaciones en la distribución de las distintas actividades se relacionan con las respectivas condiciones y requerimientos sociales y empresariales.

En síntesis, se corrobora el planteo inicial. 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 W y SW del núcleo puede ser enmarcado en el área de expansión del centro, el área de asimilación activa⁵, con una progresiva especialización en servicios profesionales. Se trata del ‘frente de crecimiento’⁶. A éste se contraponen la retracción observada hacia el E del centro –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 afirmarse que el

⁵ Siguiendo la denominación de Griffin y Preston (citado por CARTER 1983).

⁶ Clasificación de Lichtenberger (1972).

centro de Mendoza pierde una parte de su rol destacado, 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 y a su competencia con el área suburbana. Estos rasgos coinciden con las tendencias generales observadas en los espacios urbanos durante las últimas décadas.

Bibliografía

- 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.
- Friedrichs, J. y Goodman, A. (1987), The Changing Downtown. A Comparative Study of Baltimore and Hamburg. De Gruyter, Berlin/New York.
- Giese, E. (1999), "Bedeutungsverlust innerstädtischer Geschäftszentren in Westdeutschland", Berichte zur deutschen Landeskunde, v. 73, n.1, Flensburg, pp.33-66.
- Hall, T. (1998), Urban Geography. Routledge, London/New York.
- Hatzfeld, U. (2000), "Die Entwicklung der Innenstädte in Deutschland. Probleme und Perspektiven", Kommunalpolitische Schriftenreihe, n. 4, München, pp. 6-17.
- Heineberg, H. (2000), Grundriß Allgemeine Geographie: Stadtgeographie. Schöningh, Paderborn.
- Krätke, S. (1999), Stadt. Raum. Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Birkhäuser, Basel/Boston/Berlin.
- Lichtenberger, E. (1972), "Ökonomische und nichtökonomische Variablen kontinental-europäischer Citybildung", Die Erde, n. 3-4, Berlin, pp. 216-260.
- 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". Informationen zur Raumentwicklung, n. 3, Bonn, pp. I-III.
- Rudolph, R. (2001), „Stadtzentren russischer Großstädte in der Transformation“, Beiträge zur Regionalen Geographie, n. 54, Leipzig, pp. 1-184.

Schmidt, M. (1994-1995) „La estructura comercial de la ciudad. El centro funcional y los subcentros intraurbanos de la ciudad de Mendoza“, Boletín de Estudios Geográficos, n. 90-91, Mendoza, pp. 31-387.

Fig. 2 Residencia - Evolución del uso residencial

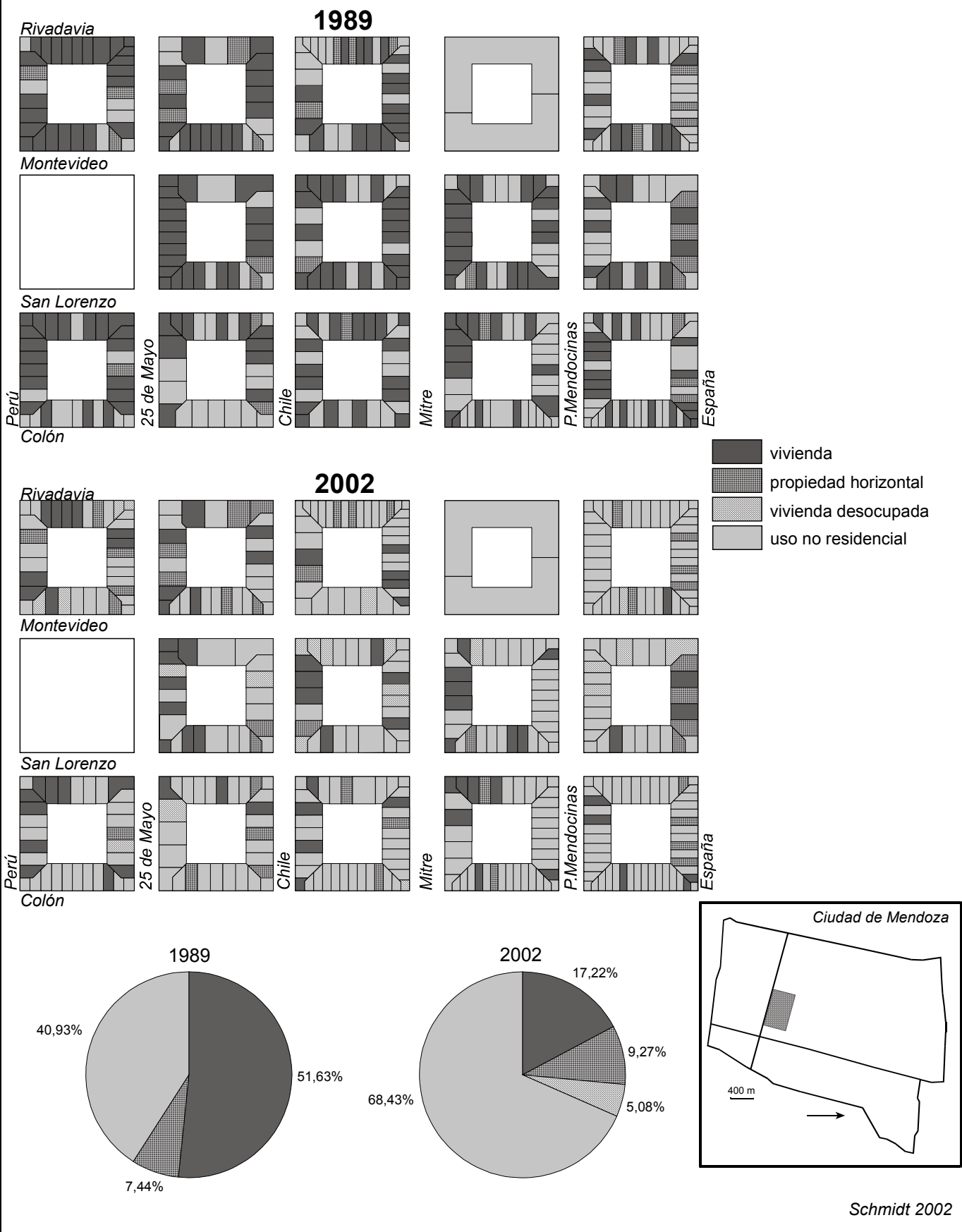
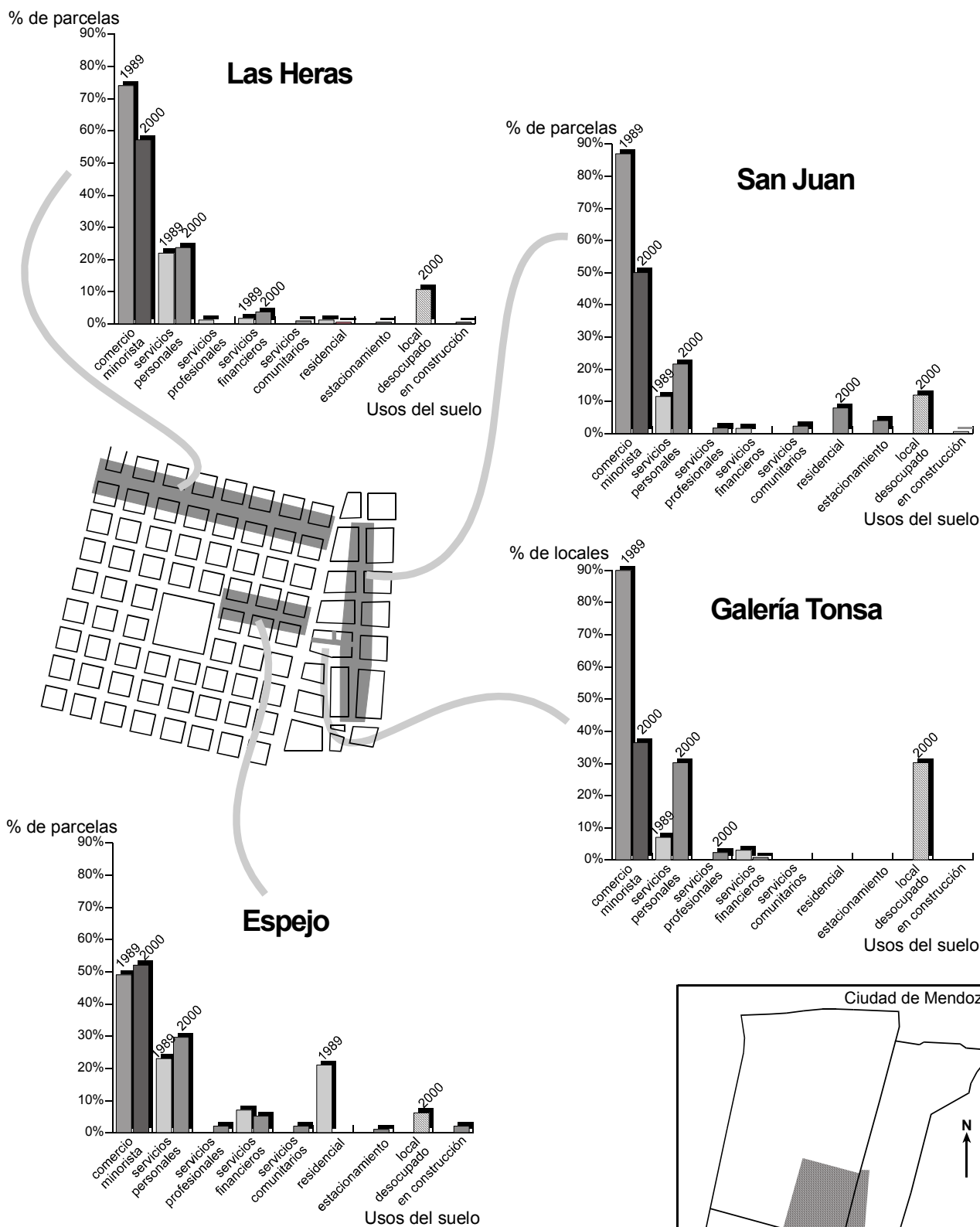


Fig. 3

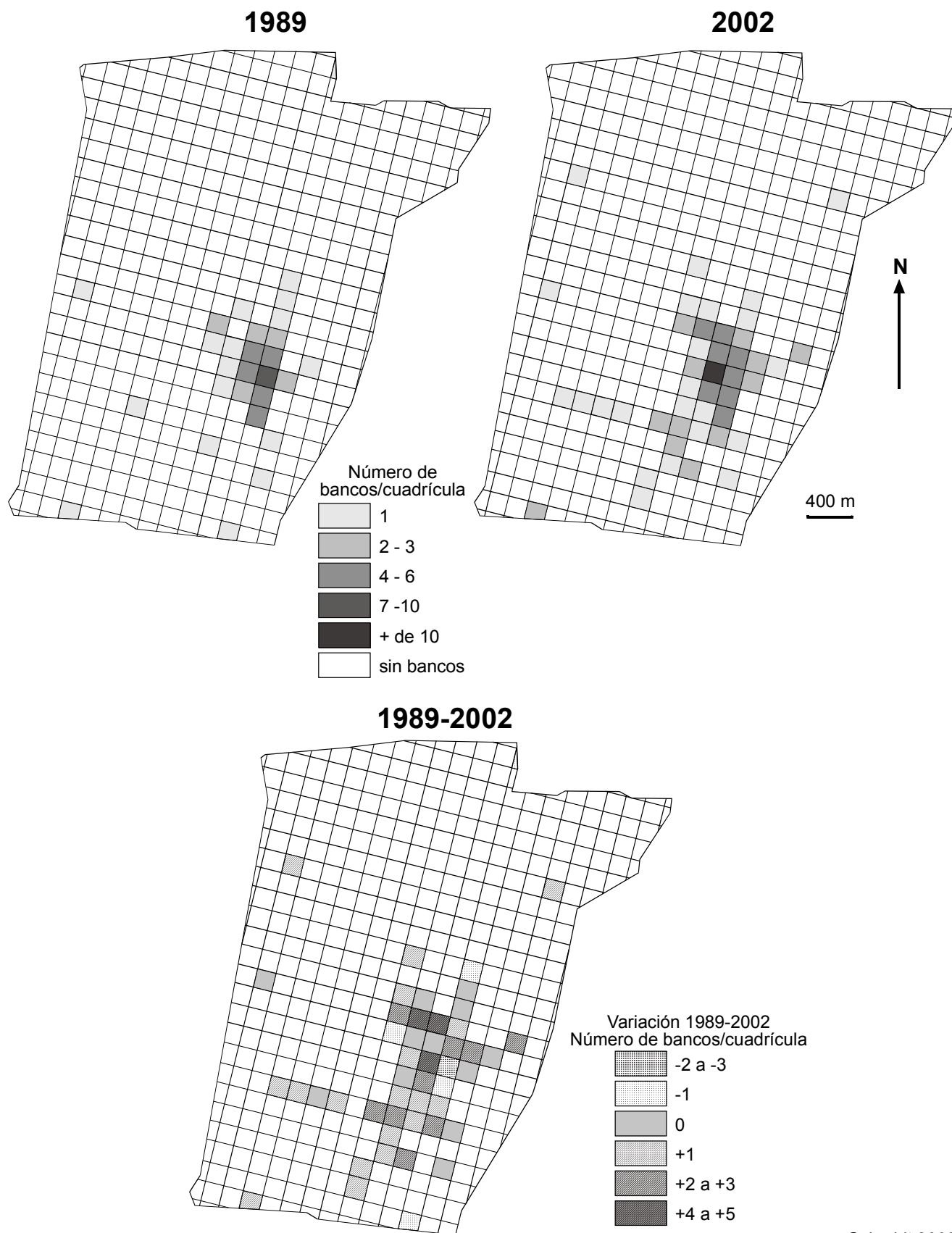
Comercio minorista - Evolución de los usos del suelo



Schmidt 2002

Fig. 4

Servicios - Evolución y dinámica de la distribución de servicios financieros



Schmidt 2002

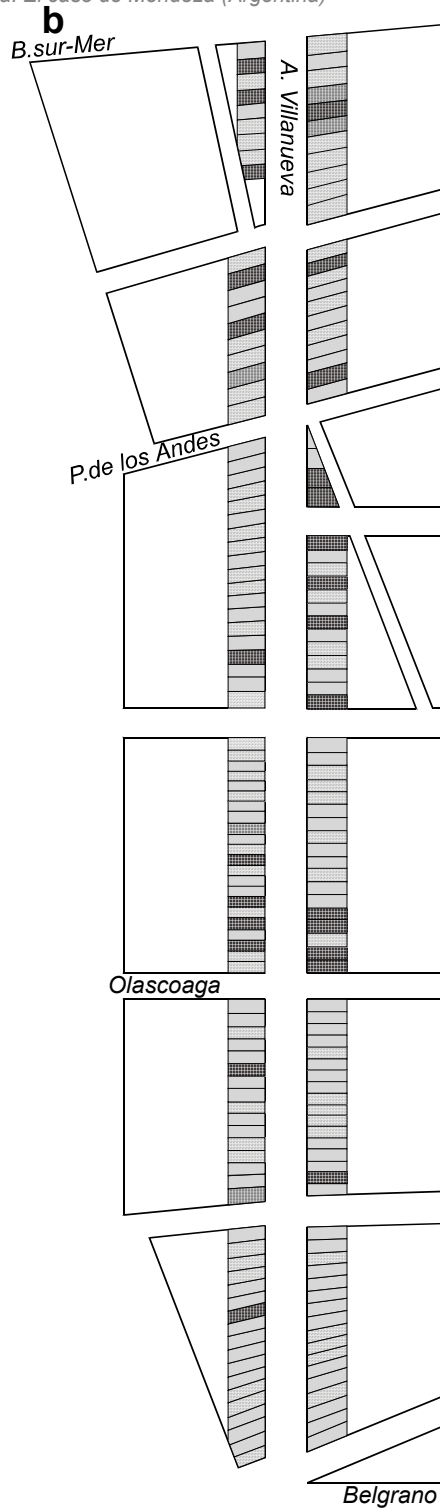
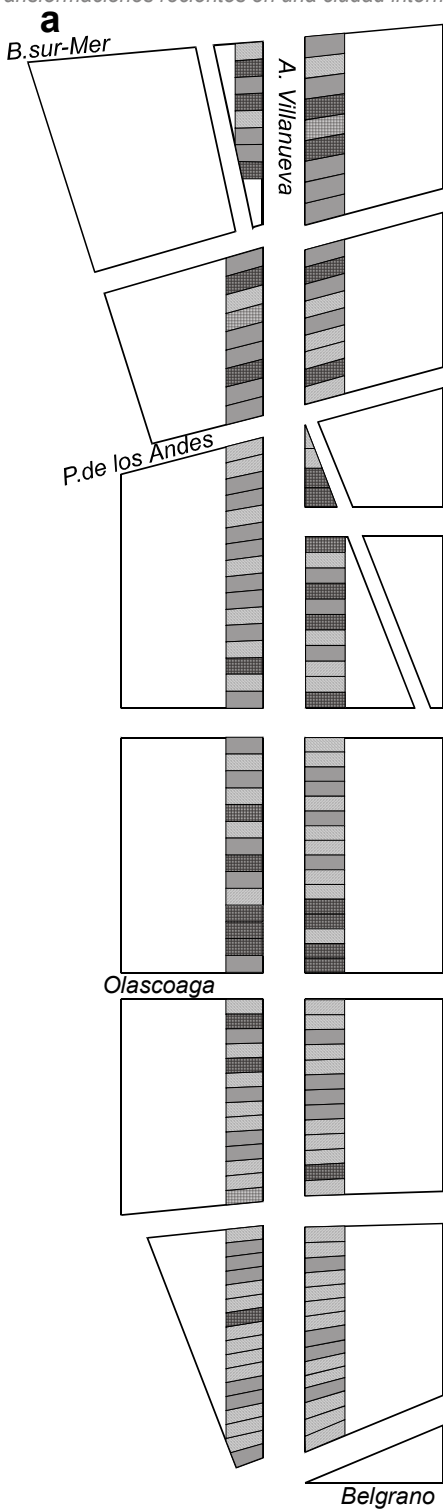


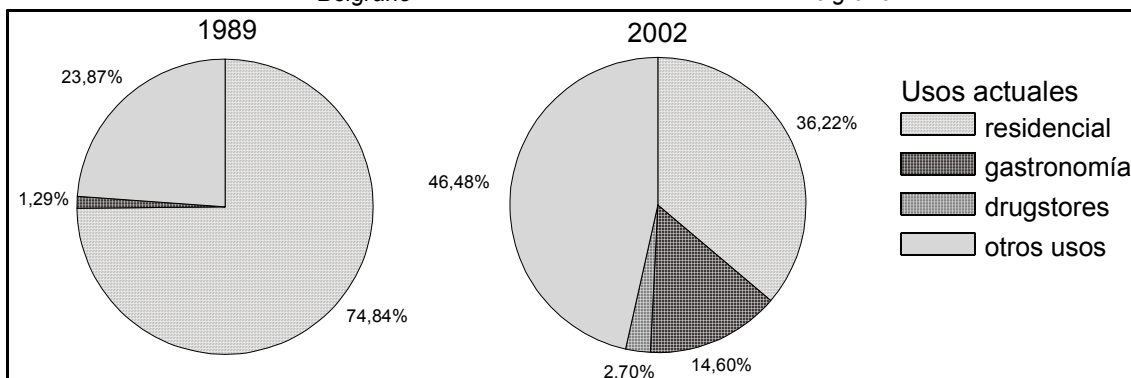
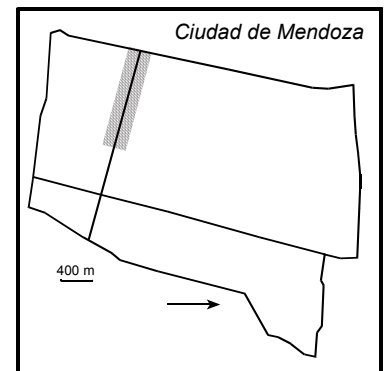
Fig. 5
Esparcimiento

a-
Transformaciones en el uso del suelo 1989-2002

- permanencia residencial
- pérdida residencial y cambio por gastronomía
- otros usos
- permanencia gastronomía
- permanencia otros usos

b-
Servicios gastronómicos - 2002

- gastronomía
- "drugstores"
- residencial
- otros usos



Schmidt 2002