

TERRITORIOS RURALES EN MENDOZA: INVERSIONES VITIVINÍCOLAS Y AVANCE URBANO EN EL OASIS NORTE

RURAL TERRITORIES IN MENDOZA: VINICULTURE INVESTMENTS AND URBAN ADVANCEMENT IN THE NORTH OASIS

Ana Elizabeth Scoones¹
Facultad de Educación
Universidad Nacional de Cuyo
Argentina
anascoones@yahoo.com.ar

¹ Profesora de Enseñanza Media y Superior en Geografía (Universidad Nacional de Cuyo). Post-Grado en Formación Ambiental en la Facultad Latinoamericana de Ciencias Ambientales (FLACAM), La Plata, Argentina. Es Especialista en Docencia Universitaria. Magister en Estudios Latinoamericanos (Universidad Nacional de Cuyo). Profesora Titular de las cátedras “Historia y Geografía Latinoamericana y Argentina” y “Didáctica de las Ciencias Sociales II: Geografía” en la Facultad de Educación de la Universidad Nacional de Cuyo. Como investigadora, forma parte del equipo de Red Surcos y se dedica a las transformaciones territoriales en los espacios rurales.

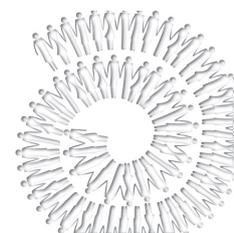
Resumen

Este trabajo forma parte de los avances logrados en uno de los proyectos de investigación inscriptos en la Red Surcos: Red Internacional de Territorios y Territorialidades en América Latina, desarrollado en la Universidad Nacional de Cuyo. Aborda los conflictos socio-territoriales que afectan a los espacios rurales próximos a las ciudades, en especial referencia al oasis norte de la provincia de Mendoza. Las transformaciones registradas en las últimas décadas, como producto de la demanda de tierras urbanizables, junto con el abandono de la actividad agrícola en muchos sectores del oasis, provocan fuertes cambios en el uso del suelo. Al mismo tiempo se ha registrado un aumento de inversiones en vitivinicultura, en su mayoría orientada hacia la exportación. Esto impacta en el desarrollo territorial de las zonas agrícolas profundizando la fragmentación y las disputas por el suelo y el agua entre los actores involucrados. La metodología se basa en un diseño de estudio de caso, en el marco de los procesos mencionados, para lo cual, en primer lugar se caracterizan las transformaciones recientes en los espacios rurales en el contexto latinoamericano y, en segundo lugar, se analiza el caso de un distrito rural de Mendoza, representativo de los fenómenos que se quieren describir. Finalmente, se confronta la problemática con las bases que sostiene la Ley de Ordenamiento Territorial de la provincia. El recorte temporal considerado está marcado por el impacto que han tenido estos procesos de cambio en la provincia, que se inician a partir de la década del noventa y que, con distinto grado de intensidad, se mantienen vigentes hasta el presente.

Palabras clave: Conflictos socio-territoriales – Globalización – Avance urbano – Espacios rurales – Ordenamiento territorial

Abstract

This work is part of the progress made in one of the research projects registered in the Groove Network: International Network of Territories and Territorialities in Latin America, developed at the National University of Cuyo. It addresses the socio-territorial conflicts that affect the rural spaces near the cities, in particular reference to the northern oasis of the province of Mendoza. The transformations registered in the last decades, as a result of the demand for urbanizable land, together with the abandonment of agricultural activity in many sectors of the oasis, cause strong changes in land use. At the same time there has been an increase in investments in winemaking, mostly export oriented. This impacts on the territorial development of agricultural areas by deepening the fragmentation and disputes over land and water among the actors involved. The methodology is based on a case study design, within the framework of the mentioned processes, for which, in the first place, the recent transformations in rural spaces are characterized in the Latin

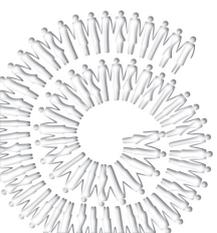


American context, and secondly, the case is analyzed of a rural district of Mendoza, representative of the phenomena that are wanted to describe. The time cut considered is marked by the impact of these processes of change in the province, which began in the 1990s and which, with varying degrees of intensity, remain in force until the present.

Key words: Social territorial conflicts- Globalization- Rural spaces- Urban advance- Territorial planning

Fecha de recepción: 04-07-2016

Fecha de aceptación: 22-05-2017



INTRODUCCIÓN

El tema de las transformaciones territoriales, en el marco del proceso de globalización, cuenta con abundantes estudios de caso y análisis teóricos desde distintos campos disciplinares. Los impactos relacionados con las políticas económicas neoliberales y sus consecuencias han sido disímiles en los diferentes países latinoamericanos. Sin embargo, se pueden encontrar coincidencias en determinados aspectos, como es el papel destacado que han jugado los grandes capitales de inversiones en los distintos sectores productivos.

Estas transformaciones se hacen más evidentes a partir de la década del 90, como parte de un proceso que responde a la reestructuración de la economía global, nuevas formas de organización de la producción, cambios en los usos del suelo y valorización diferencial de este, tanto en las áreas rurales como las urbanas.

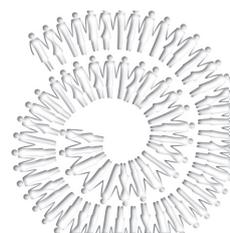
Los países latinoamericanos han experimentado nuevos conflictos socio-territoriales, a partir de la apropiación de los recursos naturales, los procesos de acumulación que afectan al patrimonio natural y las disputas por los bienes comunes como son el agua y el suelo en distintas regiones.

La apertura del mercado y la creciente movilidad de los capitales financieros expusieron a una mayor vulnerabilidad a los agentes de menor poder en los sistemas productivos. En los espacios rurales, la modernización tecnológica que supuso la reestructuración y, por otro lado, el ingreso de empresas de capitales transnacionales al sector agroindustrial significó un rotundo cambio en las posibilidades de persistencia de los medianos y pequeños productores y campesinos.

Al mismo tiempo, en las áreas urbanas, como producto de las distintas formas en que las inversiones inmobiliarias ocupan espacios en las ciudades y la demanda de tierras, se van acentuando procesos de fragmentación territorial. El objetivo de este trabajo es interpretar los procesos que se manifiestan en un sector de la zona agrícola del Gran Mendoza, a partir de las inversiones en la vitivinicultura y la expansión de emprendimientos urbanos bajo la modalidad de barrios cerrados. La metodología se basa en una combinación de estrategias cuantitativas y cualitativas, aplicadas a un estudio de caso seleccionado, el distrito de Perdriel en Luján de Cuyo, en el oasis norte de la provincia, cuyas características responden a los procesos mencionados.

1. Territorios rurales y urbanos en clave global

Si hablamos de territorios de la globalización hablamos de una interdependencia entre lo local, lo regional y lo global, porque sus actores se relacionan indiscutiblemente con lo global pero bajo una casi limitada regulación estatal. Esta “dualidad contradictoria”



(Manzanal, 2006), a partir de los procesos de descentralización que operan en las distintas regiones, multiplica las tensiones sociales entre actores con intereses que se complementan y contraponen.

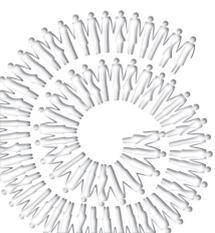
Los territorios rurales muestran una configuración cercana a esta dualidad o polarización entre el modelo productivo moderno, sustentado en recursos financieros de empresas locales concentradas o del exterior, y el perfil tradicional del pequeño productor, de organización familiar, orientado al mercado local (Scoones, 2012).

Por otra parte, en los espacios urbanos también se identifican procesos ligados a la globalización. De Mattos (2007) analiza el efecto que ha tenido la liberalización de los flujos financieros en el desarrollo urbano, ya que afirma que numerosas ciudades en el mundo y también en América Latina fueron consideradas como lugares atractivos para los negocios inmobiliarios. Así como contribuyen al crecimiento de la ciudad, al mismo tiempo profundizan la fragmentación y las desigualdades territoriales en un proceso que este autor llama “mercantilización del desarrollo urbano”. El mercado de tierras urbanas en América Latina contribuye al proceso de capitalización en tierras periféricas baldías o en desuso, hacia donde también se impulsan inversiones en la provisión de servicios e infraestructura.

2. Expansión urbana sobre el espacio rural: territorios en construcción

Las tendencias descritas obligan a revisar las categorías tradicionales desde las cuales se han analizado, hasta ahora, las dinámicas de lo rural y lo urbano. En los últimos años, el análisis del territorio se ha constituido en un tema central para los estudios sociales². En el campo de la geografía, numerosos teóricos han planteado debates sobre el uso de los conceptos espacio y territorio, desde distintas perspectivas, sin llegar a una definición unánime. La riqueza de tales estudios permiten conceptualizar el territorio como el resultado de la manera como las sociedades se organizan para usar los sistemas naturales en los que se apoya su reproducción. Milton Santos, citado por Haesbaert (2004), afirma que el territorio usado, visto como una totalidad, es un campo privilegiado para el análisis en la medida en que, de un lado, nos revela la estructura global de la sociedad y, de otro lado, la propia complejidad de su uso. De allí que critica el uso de este concepto como ahistórico, afirmando que la característica más importante del territorio es su historicidad, un constituyente inherente a todo grupo social, por eso es imprescindible diferenciarlo en la especificidad de cada período histórico (Santos,

² Las Ciencias Sociales, tradicionalmente, han incorporado el concepto de territorio como el espacio de dominación, propiedad y/o pertenencia de los individuos o las colectividades, sean estas naciones, estados o pueblos, es decir, como espacio sometido a unas relaciones de poder del Estado como unidad política (Abramovay, 2006). Existen muchos referentes teóricos sobre este término, tema que no es objeto de análisis de este artículo, siendo algunas de las fuentes bibliográficas consultadas: Santos, (1994, 1996); Lopes de Souza, (1995); Haesbaert, (2004); Lefebvre, (1971); Radonich & Steimbregger, (2005) y Manzanal, (2006).



1994). De esta manera, en una configuración territorial se conjugan elementos distintivos, donde se manifiestan las acciones colectivas, que cambian con el tiempo y dan lugar a que se constituyan nuevos territorios.

Por su parte, Manzanal (2006) adopta una visión del territorio donde aparece la centralidad del poder, en sus múltiples dimensiones, por lo tanto, lo define como “[...] el espacio donde se manifiestan y dirimen los conflictos económicos, sociales, políticos y culturales, donde se lucha por las conquistas de los respectivos intereses y dónde se disputa el poder político y económico” (p. 25). En síntesis, se puede afirmar que, a pesar de las diferencias entre estos aportes teóricos, existe un consenso en reconocer que el territorio no es un concepto neutro y en dejar de lado su papel de simple escenario donde ocurren los procesos.

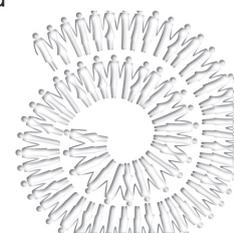
Desde esta mirada, se considera que los problemas que afectan al territorio son procesos que ocurren en el tiempo, por el accionar de las sociedades y contienen conflictos subyacentes a las formas en que se ha producido ese espacio.

La expansión del hábitat urbano sobre tierras agrícolas no es un fenómeno nuevo. Desde hace varias décadas el avance de la ciudad sobre su periferia es una preocupación para planificadores, gobernantes y la sociedad en general. La competencia por el uso del suelo responde a una lógica financiera que se ha consolidado y que influye decisivamente en la creciente mercantilización de los procesos de producción del espacio urbano (De Mattos, 2016).

La ocupación de tierras en los bordes urbanos no ha sido homogénea. La construcción de barrios planificados por el Estado u otras entidades ha sido el modo más usual, dado que los costos del suelo lejos del centro eran menores y viables para un tipo de vivienda social. Estos barrios contaban, en su mayoría, con menos servicios e infraestructura que los cercanos a la ciudad. Incluso estos proyectos se construían en terrenos fiscales, a veces ocupados por asentamientos ilegales, los cuales eran desalojados y/o incluidos en los nuevos barrios (Scoones, 2012).

Estas formas tradicionales de expansión de la ciudad han sido desplazadas por el interés que generan las nuevas formas de producción del espacio urbano (Pintos, 2013). Desde la década del 90 se constata un marcado crecimiento de los proyectos urbanísticos, en especial de carácter residencial, en áreas periféricas de las grandes metrópolis. Actualmente, también se observa el mismo fenómeno en ciudades intermedias y chicas. Esto adquiere características distintivas porque se trata de nuevos modelos de hábitat, denominados barrios cerrados³.

³ Se adopta en este artículo la denominación barrios cerrados, según la definición dada por Roitman (2011): “Se trata de áreas residenciales con un perímetro cerrado por bardas, muros o rejas, con acceso restringido por barreras de seguridad o por guardias que controlan el ingreso de residentes, trabajadores y no residentes. Dentro de esta área residencial, hay viviendas individuales (o en algunos casos de propiedad



El ordenamiento territorial no ha demostrado tener capacidad para regular y ordenar el mercado de tierras urbanas, que es manejado por los grandes operadores inmobiliarios e inversores.

El papel del Estado, bajo este modelo neoliberal, se aleja de la intervención en el mercado, ya que solo puede garantizar la libertad de la oferta y la demanda. Esta ausencia como poder regulador se apoya en un recorte del gasto social y ajuste en distintos ámbitos, en una fuerte oposición al interés general y al bien común, negando las desigualdades que provocó este modelo adoptado por la mayoría de los países latinoamericanos (Hernández, 2012).

El crecimiento espacial anárquico se manifiesta en la consolidación de la pobreza urbana, configurando un modelo de crecimiento que transforma a Latinoamérica en una de las sociedades urbanizadas más desiguales del planeta (Hernández, 2012).

3. El efecto de los capitales sobre el territorio: una cuestión a develar

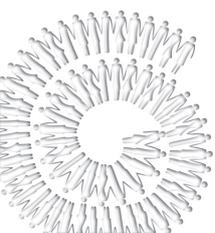
En el territorio, las lógicas del mercado favorecen los procesos de fragmentación y segregación socio-espacial, términos aplicados tradicionalmente a los estudios sobre la ciudad (Scoones, 2012).

Los análisis realizados en América Latina coinciden en señalar que ya en las décadas de los 60 y los 70 comenzaron a observarse traslados de la población de bajos ingresos a las áreas periféricas. Lo novedoso de las décadas de los 80 y de los 90 son los tiempos y los determinantes con que se producen estas transformaciones. La segregación residencial parece inherente a la vida urbana, pero en la actualidad tiene mayor visibilidad, vinculada a los procesos que se encuentran en su raíz, de carácter netamente socioeconómica (Lopes de Souza, 1995).

La ciudad latinoamericana se caracteriza hoy por un proceso de transformación dominado por nuevas modalidades de expansión metropolitana, como la suburbanización, la fragmentación de su estructura, así como por la polarización social y la segregación residencial, entre otros (De Mattos, 2002).

La distribución de la tierra urbana para diferentes usos se hace de acuerdo a las reglas del mercado y por lo tanto aquellos grupos sociales y aquellas actividades con mayor poder relativo son los que pueden acceder a rentas urbanas más elevadas y, por lo tanto, se localizan en las mejores zonas de la ciudad. Asimismo, el manejo y distribución del poder influye en la zonificación y planificación urbana (Roitman, 2011).

horizontal) e infraestructura deportiva y social de uso comunitario" (p. 19). Si bien se reconocen distintas tipologías de barrios cerrados, según los autores consultados; Molina (2013) diferencia: country club, barrio privado o cerrado, ciudad pueblo o nuevas ciudades, condominios y chacras. Otros autores que presentan tipologías son Roitman (2011), Vidal-Koppmann (2008), Svampa (2002).



La fase actual de urbanización capitalista se explica porque una parte importante de los flujos financieros se destina a negocios inmobiliarios en aquellos lugares donde estos bienes raíces ofrecen mejores condiciones para su valorización. Así, se consolidan “ciertas tendencias congénitas al desarrollo urbano capitalista, que si bien habían estado presentes en fases anteriores, no habían alcanzado entonces su intensidad actual” (De Mattos, 2007, p. 49). En definitiva, se fortalece aún más la vigencia de una lógica de urbanización intrínsecamente capitalista en los procesos de transformación urbana y metropolitana que escapan a todo intento de regulación o control.

Siguiendo a De Mattos (2007):

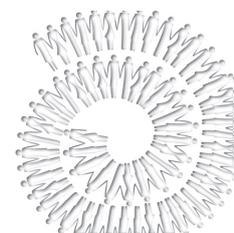
Otra manifestación de estos procesos de mercantilización de la transformación urbana, deriva del hecho de que la existencia de excedentes financieros en incesante búsqueda de nuevos negocios inmobiliarios que aseguren su mejor valorización, ha derivado en una continua incorporación de suelo urbanizable adicional en las grandes aglomeraciones urbanas. Ha sido de esta forma que se ha podido aumentar y/o mantener la oferta de nuevos productos inmobiliarios, lo que a la larga ha redundado en un estímulo a la expansión territorial metropolitana que, en los hechos, ha resultado incontrolable. De allí ha resultado la persistencia de la tendencia a la periurbanización. (p. 55).

A nivel global, el aumento de la disponibilidad y la oferta de capitales para invertir en lugares donde las condiciones sean ventajosas para sus ganancias llevan a que ciertos territorios se tornen más competitivos para atraer esas inversiones. Así, los negocios inmobiliarios tienen como destino las tierras de uso agrícola de poco valor en el mercado.

A nivel local, es una tarea pendiente develar el papel que desempeñan los capitales en el aumento de proyectos inmobiliarios con las características mencionadas. La dispersión territorial y la ausencia de datos sistematizados, tanto a nivel provincial como municipal, son obstáculos que impiden un análisis profundo sobre estas formas de urbanización capitalista.

4. El territorio de Mendoza, entre la agricultura bajo riego y los barrios

La provincia de Mendoza tiene características geográficas particulares marcadas por las condiciones de aridez y escasos recursos hídricos. A partir de la sistematización del agua para riego se construyeron los oasis, donde se desarrolla una agricultura intensiva con predominio de la viticultura, entre otras actividades, que se estructuran en torno al modelo agroindustrial inserto en una economía de mercado. En el resto del territorio aparece una actividad ganadera menor, que tiene muy baja incidencia en la economía de la provincia, y actividades mineras dispersas.



Políticamente la provincia se divide en 18 departamentos, incluida la Capital, cada uno de los cuales se subdivide en distritos. Los departamentos del Centro conforman el aglomerado del Gran Mendoza (Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Maipú y Luján de Cuyo).

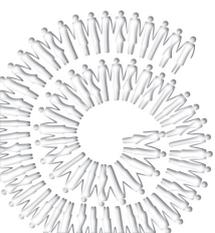
En las últimas décadas, algunos factores clave, como son la urbanización rural, los cambios en el mercado de trabajo y la desvalorización productiva de la tierra han provocado grandes mutaciones en el paisaje de la periferia del gran Mendoza (Furlani, 2011). Allí conviven las actividades productivas vinculadas al agro, con otras que se pueden denominar extractivas, como la hidrocarburífera, junto a las zonas urbanizadas cada vez con mayor densidad demográfica. Obviamente, los intereses encontrados por usos del suelo aparentemente incompatibles generan conflictos que son de difícil solución (Sosa, 2005).

Según datos de la Secretaría de Ambiente (2010) de la provincia, en la última década, se han perdido unas 5 mil hectáreas de áreas rurales con tierra productiva como consecuencia del avance urbano. Los departamentos más afectados son Guaymallén, Luján de Cuyo y Maipú. Esto se hace evidente en algunos distritos, por ejemplo en Vistalba, Chacras de Coria y La Puntilla, donde el porcentaje de tierra dedicada a la agricultura disminuye rápidamente en los últimos años, cambiando también su paisaje de rural a urbano (Furlani, 2011). Algunos impactos ya conocidos son la sobreexplotación de los recursos, conflictos por los usos del suelo, degradación, contaminación del agua por efluentes, déficit de la gestión de residuos sólidos, peligrosos y patológicos, entre otros (Sosa, 2005).

Muchas de estas transformaciones territoriales de las zonas rurales o periurbanas se aceleraron a partir de la década de los 90 de la mano de las condiciones establecidas con el neoliberalismo. En la vitivinicultura, principal actividad económica del oasis irrigado, luego de los procesos de reconversión de viñedos iniciados en la década del 70, las explotaciones que se insertaron en el nuevo modelo de producción de calidad invirtieron en tecnología para mejorar la competitividad de la producción. Se han instalado nuevos emprendimientos agroindustriales, además de establecimientos dedicados al enoturismo y otros servicios como gastronomía y alojamiento⁴.

Algunos de los factores señalados como causas de los cambios en las zonas agrícolas son, además, el envejecimiento demográfico de los pequeños productores, alrededor del 70% tiene más de 60 años, a esto se suma a la precarización de la tenencia y subdivisión de la tierra por sucesiones, lo que retroalimenta a este círculo vicioso. La falta

⁴ Los estudios sobre la reestructuración productiva en la vitivinicultura tiene sus referentes bibliográficos en los trabajos de Rofman, A. (2008); Cortese, C. (2001); Bocco, A. (2007); Gago, A. (2005, 2007), Aspiazú y Basualdo (2001), entre otros.



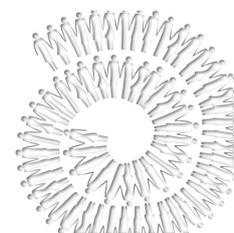
de asociatividad es un aspecto relevante, solo 16 % de los productores está asociado en alguna entidad, tales como las cooperativas (Secretaría de Ambiente, 2012).

En este escenario, como consecuencia de la gran concentración económica, basada en la integración total de la cadena productiva, las explotaciones agrícolas que no pudieron asumir los altos costos que suponía adaptarse al modelo globalizador, se vieron desplazadas, muchos de sus propietarios vendieron sus tierras y perdieron su capital. En algunos casos, la quiebra de los pequeños productores favorece el avance de los proyectos inmobiliarios sobre los espacios agrícolas, dado que la falta de respuesta a la gran competitividad lleva a que se presente como solución parcelar las propiedades en loteos urbanos (Scoones, 2012).

En Mendoza, los capitales y las distintas formas en que operan van valorizando los espacios y se construyen nuevos paisajes: lo árido se torna verde, lo agrícola se torna residencial y nuevas vías de comunicación se abren para unir estos segmentos.

5. Perdriel: un distrito vitivinícola

El distrito de Perdriel se ubica en el sector este del departamento de Luján de Cuyo, al sur de la ciudad cabecera. Según el Censo Nacional de Población 2010 tenía 13.687 habitantes (Mapa N°1). Es seleccionado como estudio de caso ya que, de acuerdo a los presupuestos teóricos planteados en el proyecto, reúne las características representativas de las transformaciones recientes de la ruralidad en el oasis norte de Mendoza. Otra razón ha sido la presencia de la actividad vitivinícola como dominante en este espacio, que ha actuado como eje histórico de la construcción de lo rural. El desarrollo de la vitivinicultura registra profundos cambios relacionadas con nuevas dinámicas en el sector y con nuevas actividades, muchas de estas no agrícolas.



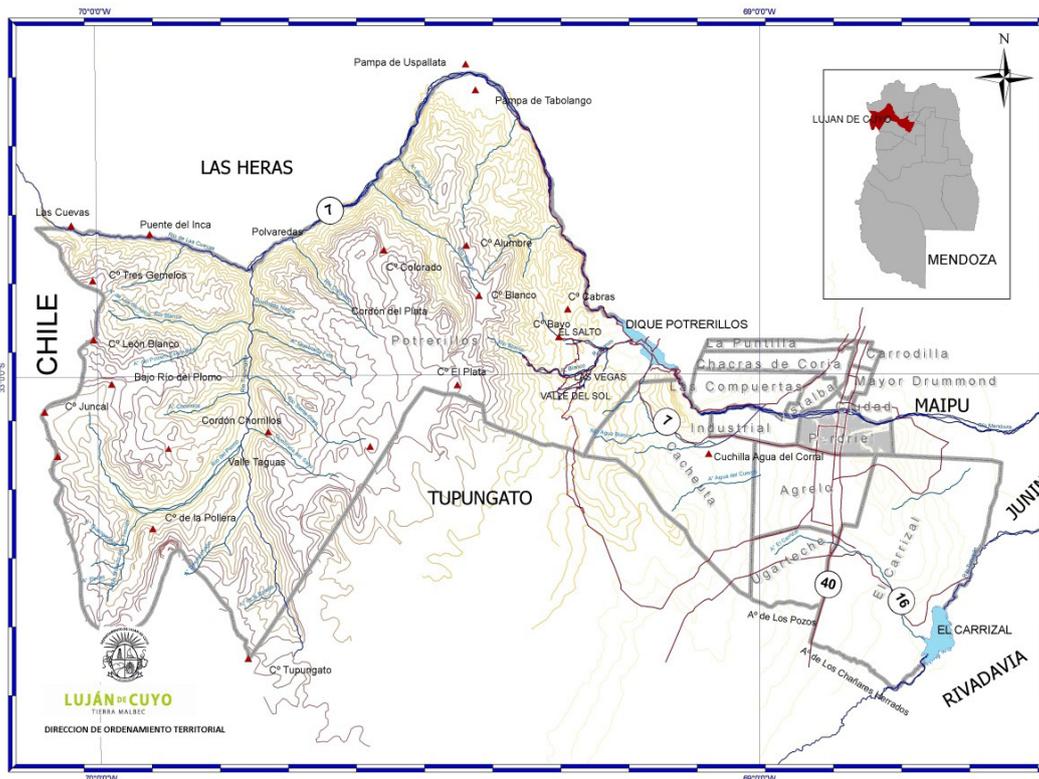


Figura 1: Ubicación del Distrito Perdiel. Luján de Cuyo. Mendoza.
 Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial. Municipalidad de Luján de Cuyo. 2015.

Perdiel pertenece a la históricamente conocida «Primera Zona vitivinícola», que comprende parte de los departamentos Luján de Cuyo, Maipú y Guaymallén. A partir de la década del 70 se registra un proceso de reconversión de viñedos comunes hacia los de calidad. Según datos de los censos vitícolas del Instituto Nacional de Vitivinicultura (INV), entre los años 2000 y 2014 aumentaron las vides de variedades Malbec, Cabernet-sauvignon y Merlot.

Esta reconversión para la elaboración de vinos finos se produce al mismo tiempo que la revalorización de espacios vitícolas tradicionales en manos de grandes inversores en las zonas de mayor valor agroecológico, entre estas Perdiel. Se puede observar cómo impacta el proceso de reestructuración en las explotaciones agrícolas según su escala productiva. Según datos de los Censos Nacionales agropecuarios de 2002 y 2008, sobre el tamaño de las explotaciones vitícolas, 70% de viñedos de Perdiel está comprendido entre 0 y 5 hectáreas, de ello se puede interpretar que se trata de explotaciones pequeñas, de tipo familiares. Sin embargo, en los últimos años, se verifica un cambio hacia propiedades de mayor tamaño, en el rango de 5 a 20 hectáreas, tanto en la cantidad de viñedos como en la superficie total que ocupan (Tabla 1).

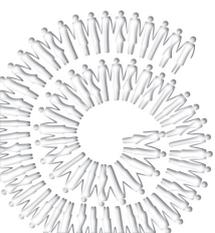


Tabla 1

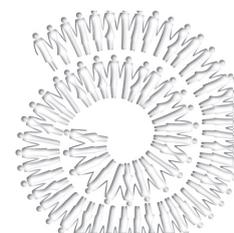
Perdriel (Luján de Cuyo). Superficie y cantidad de viñedos según escala de superficie. 2002-2011

RANGO (EN HA)	SUPERFICIE TOTAL		CANTIDAD DE VIÑEDOS	
	EN HECTÁREAS		2002	2011
	2002	2011		
HASTA 5	282,58	14,39	150	156
DE 5 A 10	194,31	279,60	29	41
DE 10 A 15	100,81	160,85	8	13
DE 15 A 20	34,45	64,77	2	4
DE 20 A 25	64,00	88,80	3	4
DE 25 A 30	58,63	26,62	2	1
MÁS DE 30	267,33	424,27	4	6
Total general	1.002,15	1.349,89	198	225

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos del INV (Instituto Nacional de Vitivinicultura)

En este contexto de valoración de la vitivinicultura aparecen nuevos actores, tales como las bodegas tipo “boutique”, destinadas a la producción de alta calidad para la exportación; establecimientos agroindustriales que incorporan el turismo rural, destinados a segmentos de alto poder adquisitivo, y sitios dedicados al esparcimiento y el ocio. El enoturismo va adquiriendo un rol central y casi necesario en el marketing de los vinos denominados de alta gama, expresado en el aumento de bodegas que incorporan restaurante y hospedaje a su oferta de servicios.

Uno de los procesos más dinámicos en este distrito es la creciente urbanización. El avance residencial se presenta en dos modalidades típicas de ocupación, la vivienda individual y los conjuntos habitacionales -los barrios- de construcción masiva y de tipo privado (cerrado). A los barrios existentes, actualmente se suman diez barrios del IPV en etapa de construcción, con un total de 611 viviendas. La ubicación de los barrios, en íntima relación con las vías de comunicación más importantes, es mayoritariamente en el sector norte, en la periferia del borde urbano-rural, próximos al centro urbano de Luján de Cuyo y la ruta nacional 40.



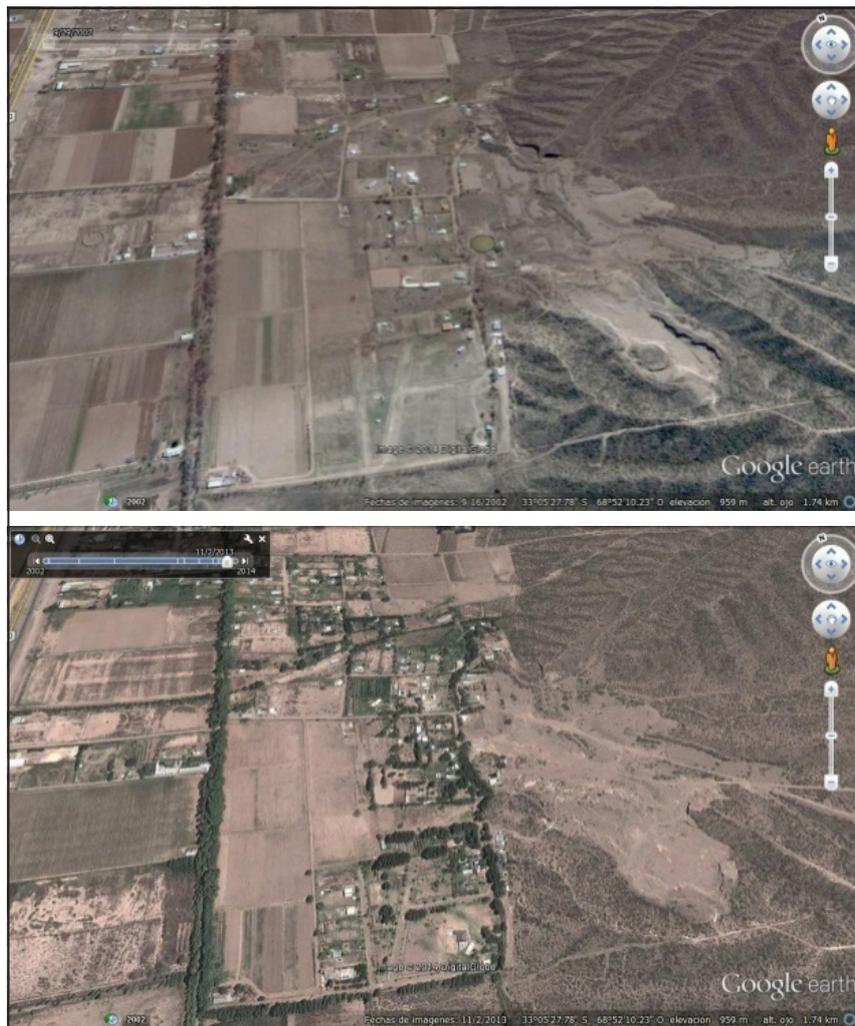
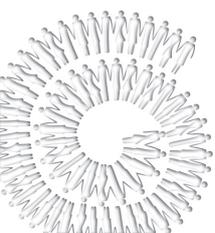


Figura 2: imágenes captadas de Google Earth. Perdiel, Luján de Cuyo. Evolución 2002-2013

La demanda de tierras para emprendimientos urbanos privados es un proceso que, por ahora parece no tener control, y no se cuenta con un sistema municipal o provincial que cuantifique el cambio de uso del suelo. Los complejos urbanísticos cerrados van ocupando tierras entre las propiedades que abandonaron la producción agrícola (Fig. 2). Su escala varía considerablemente, así como los servicios ofrecidos. Estos emprendimientos se han convertido en verdaderos enclaves residenciales de carácter urbano al interior del mundo rural, manteniendo la dinámica de segregación espacial propia de las grandes ciudades.

Se puede afirmar que se observa, por un lado, un proceso de valorización del espacio rural, por la reconversión de viñedos y por la presencia de capitales de inversión, a través de la instalación de complejos agroindustriales; y por otro, la desvalorización de lo agrícola asociado a la actividad tradicional, de tipo familiar, que se encuentra en retroceso, dando lugar al incremento de las actividades terciarias y más superficie dedicada a usos residenciales.



6. Disputas territoriales y conflictos versus ordenamiento territorial

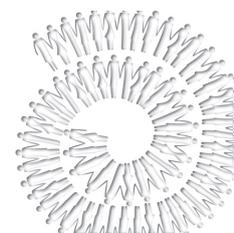
En estas nuevas formas de producción del espacio urbano juegan un rol central los grandes inversores inmobiliarios, quienes expanden sus proyectos influyendo en el mercado de tierras urbanas (Vidal-Koppmann, 2008). Cuando los emprendedores privados buscan tierras baratas para localizar sus proyectos coinciden, en muchos casos, con los mismos espacios que ya presentan enclaves de pobreza, produciéndose la proximidad geográfica de clases sociales diametralmente opuestas, con la tensión social consiguiente. Es así que las distintas formas de apropiación del espacio, propias de sectores de la población con ingresos elevados, coexisten en las mismas áreas, con asentamientos de población de bajos recursos, en algunos casos facilitados por planes de vivienda social. Estas observaciones coinciden en gran parte con lo que ocurre en otras áreas periféricas del Gran Mendoza.

A pesar que la lógica urbana capitalista tiende a homogeneizar los espacios producidos, se puede afirmar que la urbanización no es la misma, surgen espacios distintivos y heterogéneos. Una lógica va de la mano de las inversiones de capitales, donde se ha ido intensificando la disputa por la competitividad y la diferenciación, y otra que busca sobrevivir, mantener una cultura a partir de los lazos de solidaridad e integración territorial.

Según Roitman (2010), el avance de las “ciudades de borde”, los núcleos urbanos que crecen por fuera del radio tradicional de las urbes, es un fenómeno globalizado. El mercado urbano de tierras y la especulación en el precio del suelo operan conjuntamente para que se pase de uso rural a uso residencial y, por lo tanto, liberado a la fuerza de las iniciativas privadas. Los grandes inversores de tipo especulativo que vienen del exterior y compran cerca de las villas en la periferia urbana, o sea compran terrenos muy baratos, hacen el cierre perimetral y luego el fenómeno de los barrios privados compite con los asentamientos ilegales y las fincas (Roitman, 2010).

En la provincia de Mendoza se ha sancionado la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo (2009) largamente debatida por distintos sectores de la sociedad. Resulta fundamental hacer referencia a este instrumento legal para interpretar las posibilidades de regulación y control que pueda tener el Estado y sus diferentes actores para orientar el desarrollo urbano de la provincia y frenar los conflictos territoriales que se presentan en las zonas de interacción de lo urbano y lo rural. Según las observaciones de diferentes casos en el gran Mendoza, proliferan las excepciones a la normativa vigente en materia de planes de viviendas, creándose dentro de la planta urbana distritos de urbanización especial que se comportan como enclaves y desarrollan una cultura propia.

Las situaciones descriptas revelan numerosas problemáticas desde el punto de vista del ordenamiento territorial, tales como: la distribución de inversión en obra pública, la



dotación de servicios como agua potable y cloacas, la direccionalidad del transporte y las vías de comunicación rápida y la distribución del agua para riego, entre otros.

Según Roitman (2003), las demandas que se deberían hacer al Estado serían establecer un equilibrio entre el accionar de los agentes privados, como las empresas inmobiliarias, y el interés público, a veces el más relegado en las negociaciones.

La ley constituye una política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios, de carácter preventivo y prospectivo. Entre sus propósitos aparece “valorar el territorio, y sus recursos como base de la identidad cultural y de la competitividad provincial (...)”, además de “evaluar los recursos que permitan gestionar el desarrollo territorial en forma sostenible, procurando el ordenamiento integral y equitativo de todo el territorio” (Ley de Ordenamiento Territorial de Mendoza, 2009, Cap. 1, Art.1). La intensificación del capital que se presenta hasta el momento en las áreas descriptas como conflictivas genera fuertes contradicciones territoriales, culturales, sociales y económicas, así como una tendencia a la privatización del espacio público y la polarización social. Sería necesario preguntarse cómo se frenará esta dinámica al poner en vigencia la ley.

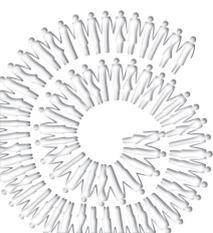
Otras tantas manifestaciones se podrían analizar en el texto de la ley, que se encuentran en total contradicción con el rumbo que el crecimiento del gran Mendoza está tomando. El Capítulo 4 versa sobre los objetivos específicos, en especial se puede citar el siguiente:

“b) Reconocer el valor patrimonial estratégico de los recursos naturales, sobre todo del agua, el aire y el suelo como motores del desarrollo provincial, previendo, planificando y controlando el avance de los procesos de desertificación, erosión y/o deterioro de los mismos mediante la adopción de las políticas públicas destinadas a la recuperación de áreas o zonas deprimidas, deterioradas o en involución ambiental, procurando el aprovechamiento de sus potencialidades endógenas y el arraigo de sus pobladores en condiciones adecuadas de vida, reduciendo las desigualdades territoriales”. “e) Planificar y priorizar los usos del suelo compatibles para evitar los conflictos sociales, ambientales, la pérdida del espacio público y la fragmentación del territorio”, (Ley 8.051, 2009, Cap. 4, incisos b y e).

REFLEXIONES FINALES

Estos procesos, que revierten en la incorporación de tierras agrícolas a favor de emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial y otros usos urbanos, han llevado a una diversificación del territorio con la incorporación de nuevas actividades, interacciones y espacios. Surgen así nuevas territorialidades, resultado de la apropiación del suelo por parte de capitales que buscan las ventajas comparativas para sus inversiones.

Entre los actores que aparecen en estos espacios construidos se van presentando fuertes disparidades en cuanto a la ocupación y las relaciones que establecen entre



ellos. Estos se van desvinculando poco a poco de los procesos sociales y del desarrollo rural que dan origen a un territorio. Estas tendencias espontáneas van modificando la naturaleza en paisajes artificiales, a veces lejanos a la identidad regional, tal como es evidente en el piedemonte de Mendoza, en complejos urbanísticos donde un palmar desplaza a un jarillal (Sedevich et al, 2005).

La particularidad del espacio de Mendoza, dada por sus condiciones de aridez y las grandes concentraciones en los oasis, impone la necesidad de asegurar la equidad y la justicia en el acceso al agua y la tierra, bienes naturales cuya administración debe estar orientada hacia el bien común.

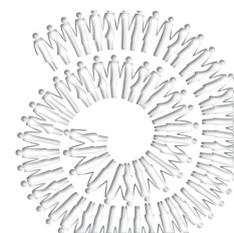
Esta expansión se ha producido, en su mayoría, sin control ni regulación por parte del Estado. Entonces la cuestión a analizar es qué papel juegan los poderes públicos frente al avance del capital y la propiedad privada. Un paso importante ha sido la sanción de una ley de Ordenamiento Territorial. Es probable que sea una oportunidad hacia la creación de una instancia de planificación a nivel de toda la “región metropolitana”, con capacidad para proyectar el futuro crecimiento de Mendoza.

De allí que es necesario incursionar en las tramas de lo social en relación con lo natural, para entender las formas diferenciadas que asumen los territorios y el rol que juegan la identidad, la cultura y la historicidad (Hernández, 2012).

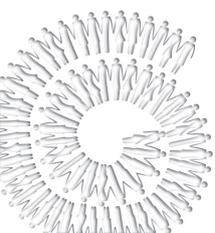
Esta es la tarea que se han propuesto cada una de las universidades nucleadas en la Red Surcos, que busca fortalecer las investigaciones locales, ya que comparten los problemas en común que aquejan a las distintas sociedades y aportando debates e ideas para aproximarnos a la gestión de nuestros territorios desde la equidad y la justicia ambiental.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

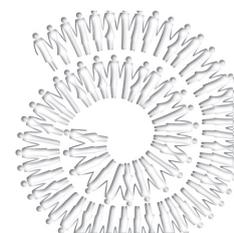
- Abramovay, R. (2006). Para una teoría de los estudios territoriales. En M. C. Manzanal. *Desarrollo rural. organizaciones, instituciones y territorios* (pp. 51-69). Buenos Aires: Ciccus.
- Aspiazu, D., Basualdo, E. (2001). *El complejo vitivinícola en los noventas: potencialidades y restricciones*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Bocco, A. (2007). Transformaciones sociales y espaciales en la vitivinicultura mendocina. En M. Radonich & N. Steimbregger. *Reestructuraciones sociales en cadenas agroalimentarias* (pp. 111-143). Buenos Aires: La Colmena.
- Cortese, C. (2001). Transformaciones en la vitivinicultura de Mendoza: nuevos ganadores para una vieja crisis. *II Jornadas Interdisciplinarias de Estudios Agrarios y Agroindustriales*. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Económicas: UBA.



- De Mattos, C. (2007). Transformación de las ciudades latinoamericanas ¿Impactos de la globalización? *EURE V.28, N° 85*. Recuperado de: <http://www.scielo.cl/scielo.php>.
- De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías, 18(42), 24-52*.
- Furlani, M. V. (2011). El área Metropolitana Gran Mendoza. Análisis de tendencias globales, factores endógenos y modelos de gestión del desarrollo urbano. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales (64)3, 63-92*.
- Gago, A. (2005). *La acumulación neo-liberal en la agroindustria vitivinícola. El caso de la región de Cuyo*. Mendoza: CEIR.
- Gago, A. (2007). La nueva dinámica de acumulación en la agroindustria vitivinícola en la era de la globalización. El caso de la región de Cuyo. Actas de las *Jornadas Interdisciplinarias de Estudios Agrarios y Agroindustriales*. Buenos Aires: UBA.
- Haesbaert, R. (2004). *O mito da desterritorialização: so “fim dos territórios” à multiterritorialidade*. Rio de Janeiro: Bertrand.
- Hernández, F. M. (2012). *Urbanizaciones privadas en América Latina, los “guetos” del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa Atlántica argentina*. Universidad Nacional de Mar del Plata: CEHAU, CONICET.
- Instituto Nacional de Vitivinicultura (Mendoza). (2015) Departamento de Estadísticas y Estudios de Mercado. Recuperado de: http://www.inv.gov.ar/inv_contenidos/pdf/estadisticas/anuarios/2015/REGISTRO_VDOS_2015.pdf.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec). Censo Nacional Agropecuario 2002. Recuperado de: http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id_tema=494
- Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE). Gobierno de Mendoza. Censo Nacional Agropecuario 2008. Recuperado de: http://www.deie.mendoza.gov.ar/tematicas/detalle_tematicas.asp?filtro=Censo+Nacional+Agropecuario&id=130.
- Lefebvre, H., & Gaviria, M. (1971). *De lo rural a lo urbano (Vol. 41)*. Barcelona: Península.
- Manzanal, M. (2006). Territorio, poder e instituciones. Una perspectiva crítica sobre la producción del territorio. En M. Manzanal, M. Arzeno, & B. Nussbaumer. *Territorios en construcción. Actores, tramas y gobiernos: entre la cooperación y el conflicto* (p. 15-50). Buenos Aires: Ciccus.
- Mendoza (provincia) Gobierno de Mendoza. (2009). *Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de Mendoza N° 8.051*. Recuperado de: <http://ambiente.mendoza.gov.ar/wp-content/uploads/sites/14/2014/09/Ley-Ordenamiento-Territorial-Mendoza.pdf>.



- Mendoza (provincia). Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia. (2012). *Diagnóstico situacional Cap. 2. Dimensión ambiental territorial*. Recuperado de: [http://www.ambiente.mendoza.gov.ar/images/documentos/PEDMZA2030/DOCUMENTO-PEDMZA2030/diagnostico situacional](http://www.ambiente.mendoza.gov.ar/images/documentos/PEDMZA2030/DOCUMENTO-PEDMZA2030/diagnostico_situacional).
- Pintos, P. (2014). Paisajes que ya no serán. Acumulación por desposesión e hibridación pseudo-urbana de humedales en la cuenca baja del río Luján, Argentina. En: S. B. Lobatón y J. Monroy Hernández (eds.). *Perspectivas sobre el paisaje* (p. 490). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Radonich, M. y Steimbregger, N. (2005). Tramas sociales y organización de la fruticultura en áreas de expansión. En: *Primeras Jornadas de Antropología rural*. Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán.
- Roitman, S. (2003). Barrios Cerrados y Segregación Social Urbana. *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VII(146), p. 118. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28118%29.htm>.
- Roitman, S. (27 de enero de 2010). Barrios privados e inseguridad en Mendoza. *Los Andes*. Opinión.
- Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista Invi*, 73(26), p. 17-71.
- Santos, M. (1994). O retorno do território. En M. e. Santos. *Território: globalização e fragmentação*. San Pablo: Hicitec-Anpur.
- Sedevich, A.; Becerra, C.; Bombal, D. (2005). *Ordenamiento territorial versus "tendencias espontáneas": el caso de la cuenca del Jarillal, ciudad de Mendoza, Argentina*. Recuperado de: www2.inecc.gob.mx/publicaciones/libros/670/cap15.pdf
- Scoones, A. (2012). *Fragmentación territorial y globalización económica: las transformaciones en el espacio rural del oasis Norte de Mendoza, desde la década de los 90*. (Tesis de Maestría de Estudios Latinoamericanos, sin publicar). Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.
- Sosa, E. (2005) Panorama general de la conflictividad socioambiental provincial: un análisis preliminar socio-histórico. En: A. Scoones y E. Sosa (comps.). *Conflictos socio-ambientales y políticas públicas en la provincia de Mendoza*. Oikos Red Ambiental, CELS-FLACSO. Mendoza: Ed. Aguirre.
- Souza, M. J. L. D. (1995). *O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.



Svampa, M. (2002). Las nuevas urbanizaciones privadas. Sociabilidad y socialización: la integración social “hacia arriba”. En L. Beccaria. *Sociedad y sociabilidad en el Argentina de los 90* (p. 55-95). General Sarmiento: Ed. Biblos.

Vidal Koppmann, S. (2008). Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: balance de una década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova, XII(270)*, p. 111.

