

MARGARITA SCHMIDT\*

**DIFERENCIACION ESPACIAL DEL  
AREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MENDOZA**

**Resumen.** Con el objeto de identificar y caracterizar las áreas especializadas existentes en el centro funcional de la ciudad de Mendoza, se analizan minuciosamente las actividades que allí se desarrollan, poniendo énfasis en aquellas definidas como centrales. Sobre la base de los principios teóricos, se considera, asimismo, la relación existente entre la distribución de las actividades centrales y el valor del terreno; la cual permite comprobar la concentración espacial, la competencia por un bien escaso y la consiguiente jerarquización de los usos del suelo. La aplicación de diversos procedimientos -complementarios entre sí y adecuados al nivel de resolución-, facilita la definición y delimitación espacial del centro funcional, la diferenciación de sectores según la distribución de actividades y el reconocimiento de sus tendencias de crecimiento.

**Résumé.** Différenciation spatiale de l'aire central de la ville de Mendoza. Pour identifier et caractériser les aires spécialisées qui existent dans le centre fonctionnel de la ville de Mendoza, on analyse les activités qu'y se déroulent, surtout celles considérées centrales. A partir des principes théoriques, on considère aussi le rapport existant entre la distribution des activités centrales

---

\* Trabajo realizado como becaria del CONICET, bajo la dirección de la Lic. M. E. Furlani de Civit.

\* Profesora Jefa de Trabajos Prácticos de la cátedra de Técnicas de Estudio y Trabajo en Geografía Humana de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Nacional de Cuyo.

et la valeur du terrain; à travers lequel on peut vérifier la concentration spatiale, la concurrence par un bien rare et la conséquente hiérarchisation des utilisations du sol. L'application de divers procédés -complémentaires parmi eux et adaptés à l'échelle-, facilite la définition et la délimitation spatiale du centre fonctionnel, la différenciation de secteurs selon la distribution des activités et l'identification de ses tendances de croissance.

**Abstract.** Spatial Differentiation of the central area of Mendoza city. The activities which are placed in the functional center, and specially those considered as central, are analyzed to identify and characterize the specialized areas in that center. The relationship between the distribution of the central activities and the land value is also considered; so that it allows to prove the spatial concentration, the competition for a limited good and the resulting hierarchy of the land uses. The use of different proceedings -which are complementary and adapted to the scale-, allows the definition and spatial delimitation of the functional center, and also the differentiation of areas depending on the distribution of the activities and the recognition of their growing tendencies.

**Palabra claves.** Centro funcional, usos del suelo, valor del terreno, distribución de actividades centrales, áreas especializadas.

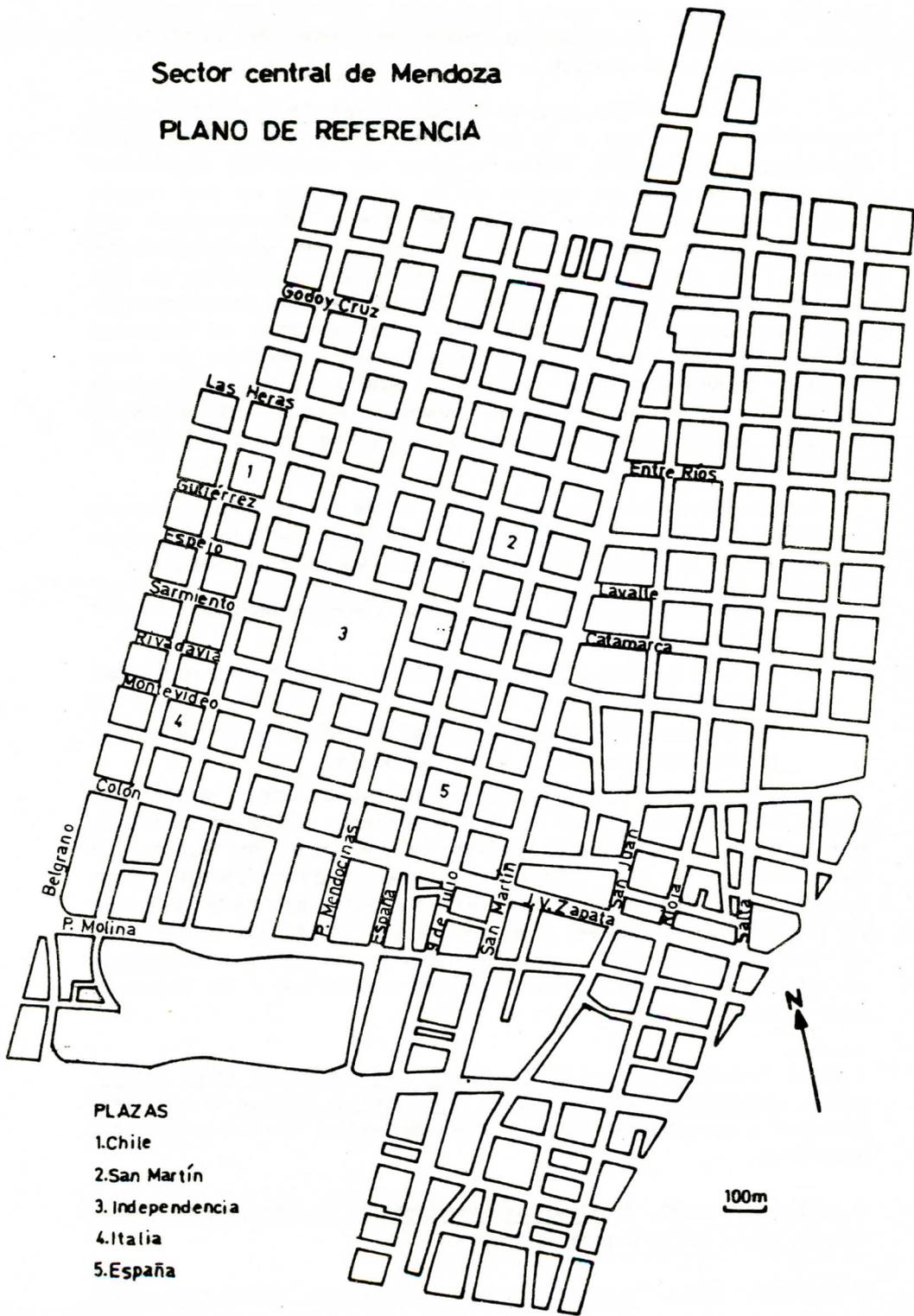
## **I. Definición del problema**

La complicación que ha adquirido el fenómeno urbano hace necesario distinguir elementos o problemas y, por lo tanto, resulta adecuado aislar el concepto de centro para hacerlo objeto de especial consideración. Es el núcleo organizativo en torno al cual se estructura el resto de la ciudad e identifica una de las áreas urbanas típicas.

La idea de centro de la ciudad es un concepto sumamente complejo pues evoca un espacio físico que encierra una red polivalente de interdependencias. Se supone que sus habitantes encuentran allí satisfacción al conjunto de sus necesidades -característica relacionada con el centro funcional-; que el grupo desarrolla allí un sentido de pertenencia -hecho ligado al centro simbólico por la valoración del espacio y su apropiación-; pero además, allí basa la expresión de un cierto poder -político, cultural, social, etc. Esta última propiedad conduce al estudio de un tercer tipo de centro: el centro innovador.

En este trabajo, que forma parte de un estudio más

Sector central de Mendoza  
PLANO DE REFERENCIA



amplio sobre la ciudad de Mendoza<sup>1</sup>, sólo se consideran algunos aspectos del centro funcional, definido por Castells<sup>2</sup> como lugar de intercambio entre procesos de producción y de consumo en la ciudad.

Es bien sabido que el centro presenta características especiales en cuanto a la utilización del suelo y desempeña funciones particulares. Pero, "a pesar de todas las cualidades que le distinguen, el centro de la ciudad no es una región urbana homogénea. De hecho, se puede afirmar que uno de sus rasgos peculiares es el grado de especialización interna que cabe encontrar en las áreas centrales de las grandes ciudades"<sup>3</sup>. Es necesario profundizar la consideración de la estructura interna del centro comercial y de negocios (CCN). Se debe hacer una evaluación más realista del área central constituida por diversos subnúcleos íntimamente asociados entre sí pero, al mismo tiempo, diferenciados y quizá especializados según la actividad que en ellos se desarrolla.

Con el objeto de identificar estas áreas especializadas en el área central de la ciudad de Mendoza, se han anunciado las siguientes hipótesis, que guiarán el desarrollo del estudio:

- La combinación de actividades características permite definir el centro funcional.
- El neto carácter lineal identifica al centro de la ciudad de Mendoza.
- La distribución de las actividades centrales se relaciona estrechamente con el valor del suelo.

En general, la presencia de subregiones dentro del centro es el resultado de su funcionamiento. Diversos vínculos económicos y funcionales reúnen a los usos del suelo que caracterizan a las diferentes áreas especializadas. Esta tendencia a formar subregiones no sólo es característica de las grandes ciudades, sino que se da incluso en los centros de las ciudades más pequeñas, donde también constituyen el reflejo de la acción de factores aleatorios y de factores económicos actuales.

---

1 En el trabajo El centro de la ciudad. Estudio de las áreas funcionales, simbólicas e innovadoras de la ciudad de Mendoza se analizan, delimitan y caracterizan los tres tipos de centro, con una metodología específica.

2 CASTELLS, Manuel, Problemas de investigación en Sociología urbana, Madrid, Siglo XXI de España Editores, 1971.

3 JOHNSON, James, Geografía urbana, Barcelona, Oikos-tau, 1974, p. 170.

Por ello, y en función de las hipótesis planteadas, se han seleccionado como variables fundamentales las actividades que se desarrollan en la ciudad y, por su relación con factores económicos, el valor del suelo en sus dos modalidades, valor del terreno y valor de las mejoras. La metodología y los procedimientos específicos utilizados para tratar estas variables tienden a reconocer las diferencias espaciales existentes en el área central de la ciudad.

## II. Determinación del área de estudio

La ciudad de Mendoza (departamento Capital) ocupa una superficie total de 54 km<sup>2</sup>; de los cuales 13.91 km<sup>2</sup> se ubican al E de la avenida Boulogne-sur-Mer, arteria que separa el área urbana propiamente dicha, con alta densidad de ocupación, del sector occidental donde se localizan espacios verdes y áreas urbanizadas poco importantes en cuanto a su dimensión; este sector continúa hacia el W hasta la zona precordillerana.

Debido al gran detalle y minuciosidad requerida por la metodología aplicada fue necesario determinar un área de estudio más restringida. Para establecer sus límites se recurrió a la bibliografía específica.

Existen diversas investigaciones sobre la ciudad de Mendoza, en las cuales se intenta la definición del centro de la ciudad siguiendo metodologías muy variadas.

En primer lugar, un estudio sobre la articulación vertical de la ciudad<sup>4</sup>, en el cual se llega a la definición de un área de concentración del crecimiento vertical por influencia del valor de los terrenos y la preferencia por vivir en el centro.

En segundo término, un trabajo sobre la localización de la función comercial<sup>5</sup>, en el que se intenta determinar el centro comercial según la densidad de comercios por cuadra.

En tercera instancia, un estudio del área pericentral como zona de transición entre el centro de ventas y los

---

4 RODRIGUEZ de GONZALEZ, Mónica, La articulación vertical de la ciudad de Mendoza, en "Boletín de Estudios Geográficos", v. XX, N° 79, Mendoza, Instituto de Geografía, 1981.

5 SCHILAN de BECETTE, Rosa, El Gran Mendoza, veinticinco años de acelerado crecimiento espacial, en "Boletín de Estudios Geográficos", v. XX, N° 79, Mendoza, Instituto de Geografía, 1981.

barrios residenciales circundantes<sup>6</sup>. Se delimitan el microcentro y CDN propiamente dicho según los tipos de uso del suelo y su densidad.

Finalmente, en un estudio de la imagen de la ciudad de Mendoza<sup>7</sup>, se analizan los tres aspectos que permiten definirla: identidad, estructura y significado; determinándose el área en que se percibe la mayor concentración de funciones comerciales y financieras y una gran frecuencia de desplazamientos.

A partir de los centros delimitados en los distintos estudios, se buscó un margen de trabajo que incluyera y excediera sus límites. Llegándose a la delimitación de un área de 233 manzanas (25% del total de 868 manzanas ubicadas al E de la avenida Boulogne-sur-Mer). Espacio en el cual se profundiza el estudio, especialmente en lo referente al análisis del uso del suelo (Figura 1).

### III. Concentración espacial de altos valores del suelo

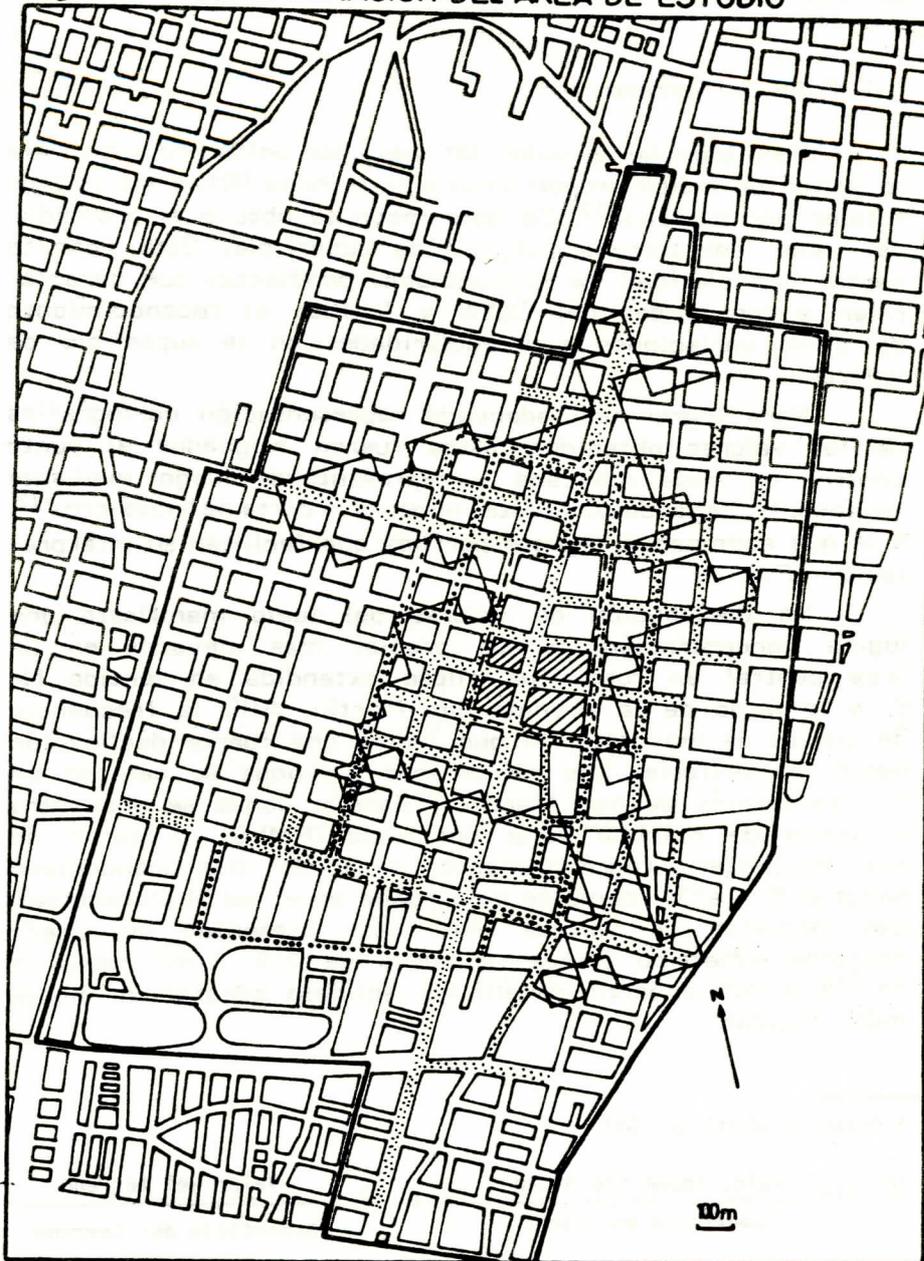
Sobre la base de la afirmación de Alonso que "los patrones de usos del suelo y los valores de éste serán siempre recíprocamente determinantes"<sup>8</sup>; se ha seleccionado al valor del suelo como primer criterio de diferenciación, ya que es característica la concentración de niveles altos en el centro con un decrecimiento marcado en su periferia. Al intentar emplear esta base surgen numerosas dificultades. La más característica es la falta de datos confiables y los problemas para su obtención. Por otra parte, la naturaleza misma del mercado de inmuebles está en que los valores del suelo y de los edificios cambien constantemente, nunca es posible una imagen exacta del sistema de valores. Afortunadamente, los cambios en detalle tienen pocas consecuencias para el tipo de estudio en curso. Mientras que el primer problema pudo solucionarse con los datos proporcionados por la Dirección Provincial de Catastro (datos básicos para

<sup>6</sup> GRAY DE CERDAN, Nelly et al, Los modelos de uso del suelo en la zona pericentral mendocina, en "Boletín de Estudios Geográficos", v. XXI, N° 81, Mendoza, Instituto de Geografía, 1982.

<sup>7</sup> ZAMORANO, Mariano et al, La percepción como pauta geográfica: identidad, estructura y significado de la ciudad de Mendoza, en "Boletín de Estudios Geográficos", v. XXI, N° 81, Mendoza, Instituto de Geografía, 1982.

<sup>8</sup> ALONSO, W., Location and land use, Cambridge, Mass., 1964, p. 16.

Fig.1 DETERMINACION DEL AREA DE ESTUDIO



- |   |  |
|---|--|
| Centro percibido (ZAMORANO, M. et al.)                    | Centro de negocios (GRAY DE CERDAN, N. et al.) |
| Área de articulación vertical (RODRIGUEZ DE GONZALEZ, M.) | Microcentro                                    |
| Calles comerciales (SCHILAN DE BECETTE, R.)               | Área de máxima concentración                   |
| Área de estudio   |  |

el cálculo de impuestos inmobiliarios, que presentan una serie de falencias)<sup>9</sup>. Pese a tratarse de una tasación oficial, brinda una idea bastante aproximada del mercado del suelo urbano.

### 1. Valor del terreno

Para calcular el valor del suelo por unidad de superficie se aplicó un índice proporcional o rate index (RI) a los valores totales por manzana<sup>10</sup>. De este modo se obtuvo el promedio del valor del terreno por m<sup>2</sup> de superficie. Esto permite captar con claridad las pronunciadas pendientes que caracterizan a los bordes del CCN, y facilita el reconocimiento de otras variaciones e irregularidades en la superficie de valores.

Para lograr una adecuada representación cartográfica de los valores obtenidos, éstos fueron asignados al punto central de cada manzana y representados luego mediante isolíneas<sup>11</sup>, llegándose, de este modo, a la carta de 'isovalores'<sup>12</sup>, a la que acompañan algunos perfiles que facilitan su interpretación (Fig. 2).

La distribución de valores del suelo manifiesta una lógica concentración de los precios más elevados en un área central en forma de elipse extendida en sentido N-S, a lo largo de la avenida San Martín. Allí, la frecuencia de curvas es muy alta, lo que indica una fuerte declinación hacia la periferia. Las cifras más elevadas se centran en la intersección de San Martín y Espejo, donde se encuentra el punto de máximo valor del suelo (PMVS). A partir de allí descienden progresivamente, de modo más pronunciado hacia el E y el W, como se comprueba en el perfil transversal. Las isopletras de valores más altos presentan un diseño bastante simétrico (desde la curva de 310 A/m<sup>2</sup> hasta la de 100 A/m<sup>2</sup>; a partir de allí las isolíneas adoptan un dibujo más irregular.

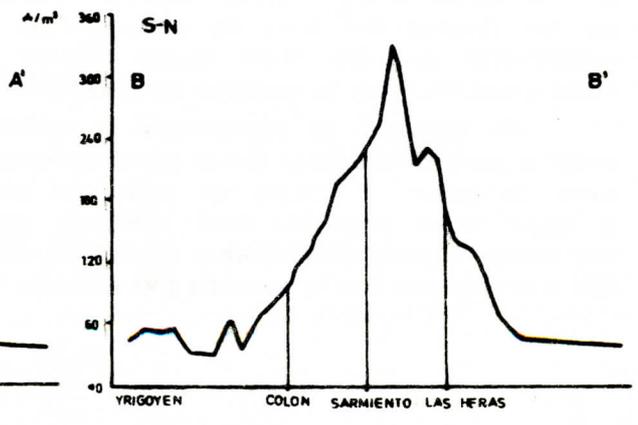
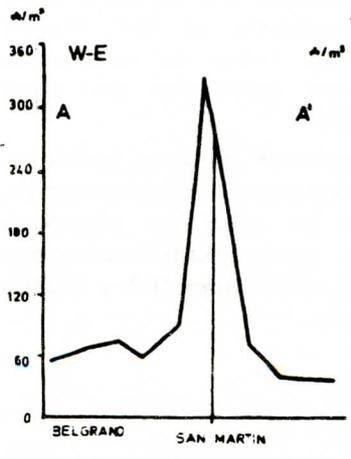
9 Datos de abril de 1987.

$$10 \quad RI = \frac{\text{Valor imponible bruto}}{\text{Superficie en planta}} \quad \text{o} \quad RI = \frac{\text{Valor del terreno}}{\text{Superficie del terreno}}$$

11 Para seleccionar las isopletras a marcar se clasificaron los valores de la serie mediante procedimiento estadístico ( $X + \sigma$ ), mientras que para trazarlas se recurrió a la interpolación, calculando la distancia y la diferencia de valor entre cada par de puntos.

12 'Isovalores': líneas que unen puntos de igual valor del suelo.

Fig.2  
VALOR DEL TERRENO



En consecuencia, podemos considerar que la curva de 100 A/m<sup>2</sup> encierra al CCN. Se trata de un área bastante reducida: sólo abarca 26 manzanas, con una longitud máxima de 1400 m en sentido N-S, sobre la avenida San Martín. Ocupa sólo 3 manzanas en sentido transversal (W-E) (aprox. 450m). Esto se debe indudablemente a la gran influencia de la principal arteria mendocina en la organización de la ciudad, determinando un centro de forma prácticamente lineal. Las causas de la importancia de esta avenida tienen raíces históricas.

La isopleta de 70 A/m<sup>2</sup> es significativa para determinar el área periférica que circunda al centro. Demuestra claramente la tendencia de los valores hacia el W, ocupando gran parte de la llamada Ciudad Nueva. Un apéndice de este sector se extiende hacia el E a lo largo de la avenida José V. Zapata, principal vía de acceso a la ciudad y continuación natural de la autopista que facilita el ingreso a Mendoza. Es notable la estrechez de este sector periférico al E de San Martín, donde sólo abarca una manzana, incluyendo calle San Juan. Aquí falta el interés comercial por la marcada disminución de la circulación peatonal.

La isolínea de 70 A/m<sup>2</sup> enmarca también una estrecha franja en sentido E-W (de dos manzanas de ancho), centrada en las avenidas Sarmiento y, principalmente, su continuación Emilio Civit (fuera del área de estudio). Esto se explica por constituir la zona residencial de mayor jerarquía de la ciudad; es la vía que enlaza el centro con el parque Gral. San Martín, ubicado al W.

Finalmente, las curvas de 40 A/m<sup>2</sup> actúan como líneas divisorias para el resto de la ciudad. Al N, separa los sectores periféricos (W y E) del área de estudio, que presentan un valor inferior y homogéneo de los terrenos; mientras que al S separa una franja de valores más bajos correspondientes al Centro Cívico que contrasta con un sector compacto de mayor valor conocido tradicionalmente en Mendoza como barrio Bombal (ubicado al SW, fuera de los límites del área de estudio). Se trata de una zona residencial de alto nivel cuyos límites coinciden con casi total exactitud con la isopleta en cuestión.

En síntesis, se comprueba la utilidad de este procedimiento para diferenciar áreas características y, especialmente, para delimitar el CCN, el cual, en el caso de Mendoza y según este criterio, está limitado aproximadamente por las calles España (W), Godoy Cruz (N), San Juan (E) y Colón (S); y articulado por la avenida San Martín.

## 2. Valor de las mejoras

Para conocer el valor de las construcciones o mejoras -que constituye otra variable diferenciadora- también se calculó un índice proporcional<sup>13</sup>, obteniéndose el valor promedio de las construcciones por m<sup>2</sup> de superficie edificada por manzana. Se consideran las mismas unidades de análisis que en el estudio del valor de los terrenos, usándose también igual procedimiento para la representación cartográfica de los resultados. Se llega así a una carta de isopletas con un diseño mucho más complejo que en el caso del valor del terreno.

Si bien este indicador complementa los resultados obtenidos en el análisis del valor del terreno, es conveniente tratar ambas series de datos de manera independiente; ya que los valores que adquieren las construcciones son mucho más sensibles a otras variables, como la antigüedad de las mismas, su estado de conservación, las renovaciones, etc., es decir, una serie de factores ligados a la decisión individual del propietario de cada inmueble.

Con respecto a la distribución espacial del valor de las mejoras (Figura 3), se puede observar que los más elevados, si bien se presentan concentrados en áreas reducidas, muestran una disposición en forma de núcleos dispersos en la ciudad. En primer lugar, un sector de valores máximos, enmarcado por la curva de 253 A/m<sup>2</sup>, limitado por Gutiérrez (N), Rioja (E), Rivadavia/Montevideo (S) y España/P. Mendocinas (W). Aquí se registra alta frecuencia de líneas, lo que indica una rápida disminución del valor hacia la periferia. Dentro de este sector, se presentan dos núcleos de valor máximo, uno al W y otro al E de avenida San Martín. Podemos definir a este sector como el centro de la ciudad en función del valor de las mejoras.

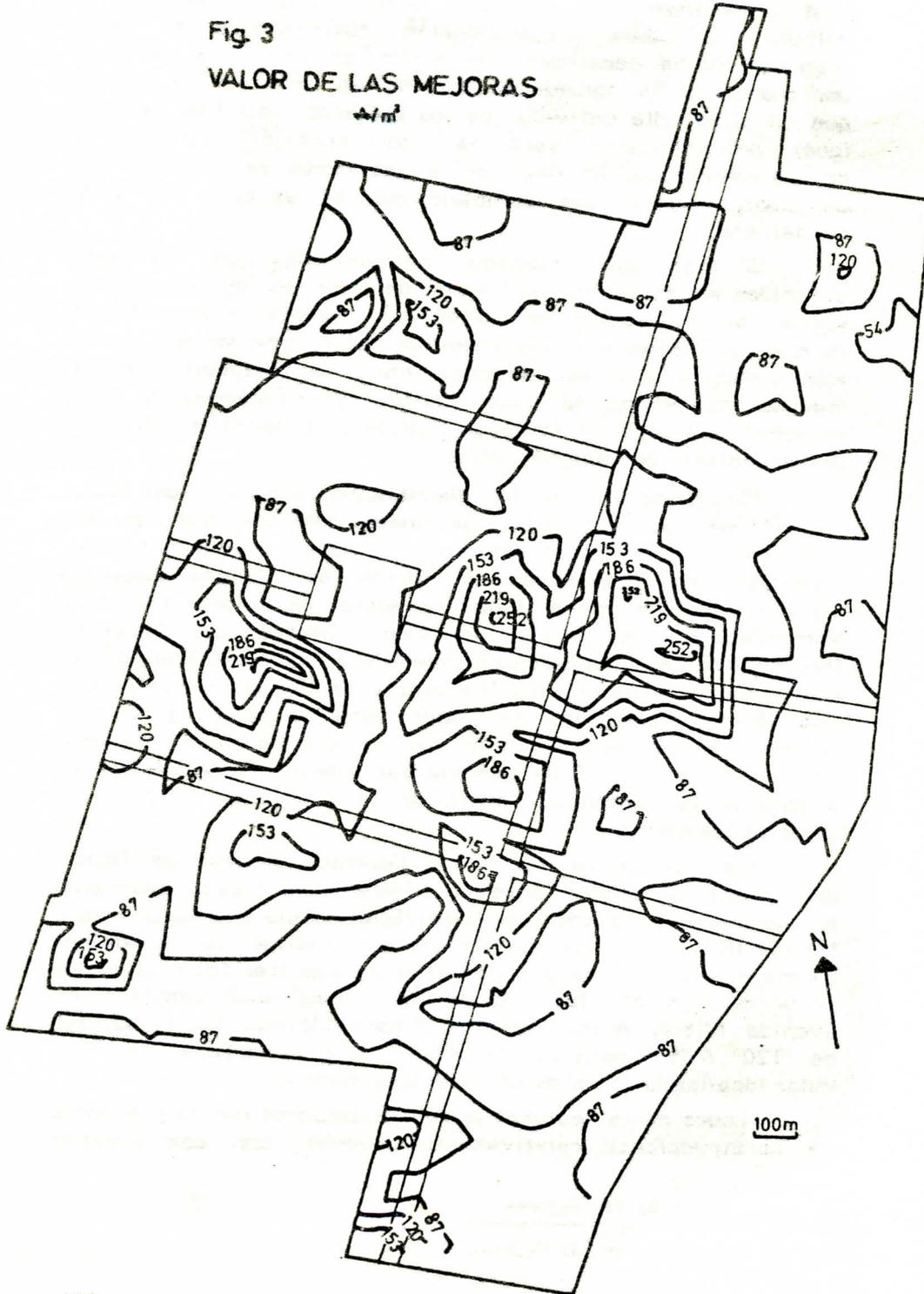
La isolínea de 120 A/m<sup>2</sup> delimita el área periférica que rodea al sector anterior. Tiene una mayor extensión en sentido N-S, desde Las Heras/Entre Ríos (N) hasta Pedro Molina (S). Dentro de sus límites se localizan varios núcleos de mayor valor, el ya descrito al N y otros tres focos ubicados al W de San Martín, uno de los cuales está centrado en avenida Mitre, entre Colón y Pedro Molina. Otra isopleta de 120 A/m<sup>2</sup> permite reconocer una superficie de alto valor localizada al SW de plaza Independencia.

Todos estos sectores pueden explicarse por la presencia de construcciones relativamente nuevas, con una elevada

---

13  $RI = \frac{\text{Valor de las mejoras}}{\text{Superficie de las mejoras}}$

Fig. 3  
VALOR DE LAS MEJORAS  
€/m<sup>2</sup>



proporción de edificios de varios pisos que encarecen notablemente el costo de la construcción, especialmente por las características sísmicas de la ciudad de Mendoza. Es comprensible que los focos de máximo valor no se localicen directamente sobre avenida San Martín ya que -por ser la arteria tradicional de Mendoza- en general, su edificación ya tiene una cierta antigüedad. El núcleo centrado en avenida Mitre se debe a los edificios en altura que albergan a una gran cantidad de oficinas concentradas allí por la proximidad del Centro Cívico, hecho que incide en la prolongación del sector de altos valores hacia el S. Por el contrario, la localización en las proximidades de plaza Independencia tiene carácter residencial; edificios de propiedad horizontal que aprovechan las condiciones de un sitio cercano al mayor espacio verde del interior de la ciudad<sup>14</sup>.

Las isopletras de 87 A/m<sup>2</sup> sirven de líneas divisorias y permiten reconocer la franja central de valores más elevados, que incluyen los sectores antes descritos. El sector N y NE del área de estudio, que presenta valores más bajos, y corresponde al sector más antiguo de la ciudad con una mayor proporción de construcciones de adobe; y una franja S, de valores inferiores a 87 A/m<sup>2</sup>, que coincide con el Centro Cívico.

Si comparamos la distribución del valor de las mejoras con la del valor del terreno, vemos una diferenciación en el sector definido como centro; una correspondencia parcial en el área periférica que rodea al centro; y coincidencias importantes en las áreas residenciales.

En síntesis, observamos que este índice -si bien no es tan útil para delimitar el CCN, ya que el valor de las construcciones tiene una relación menos directa con el uso del suelo y con la posición relativa que el valor del terreno- constituye, sin embargo, un complemento importante que permite, por una parte, confirmar algunas observaciones ya realizadas a propósito de la distribución del valor del suelo y, por otra, enriquecer las conclusiones con una serie de matices diferenciales.

---

14 En el centro se manifiestan influencias similares de las plazas San Martín y España.

#### IV. La demanda de terreno se manifiesta a través de la edificación en altura

Apriorísticamente puede afirmarse la relación existente entre valor del suelo y altura de la edificación. El valor refleja evidentemente la demanda de un bien escaso. La edificación en altura intenta obtener el máximo aprovechamiento posible de un recurso limitado: el suelo del centro de la ciudad. El surgimiento del rascacielos es consecuencia directa de una demanda excesiva respecto de un espacio limitado. La edificación en altura incrementa la superficie en planta de que puede disponerse en emplazamientos de elevado valor del suelo. Para confirmar, o no, la relación existente entre las dos variables, se procedió al cálculo de una relación proporcional, el índice de altura que permite generalizar los datos disponibles a nivel de manzana, facilitando las comparaciones<sup>15</sup>.

Este índice refleja la altura de cada manzana en plantas o pisos, si todas las superficies construidas se distribuyeran homogéneamente en toda la manzana. Es decir, reduce las alturas edificadas a la base de la manzana, constituyendo una generalización de la realidad. Para su representación cartográfica, se trazaron las isopletas correspondientes a los índices 1; 2; 3 y 4<sup>16</sup> mediante el procedimiento de interpolación (Figura 4). Finalmente, se elaboraron perfiles para facilitar la interpretación de los resultados.

El valor máximo obtenido es 4,06, lo que nos demuestra que, en el caso de Mendoza, la altura de la edificación es limitada por estar en un área sísmica.

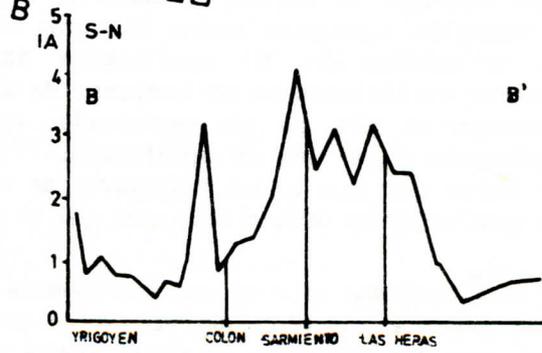
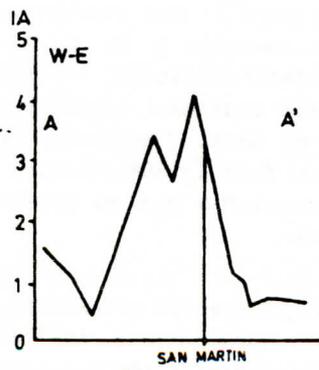
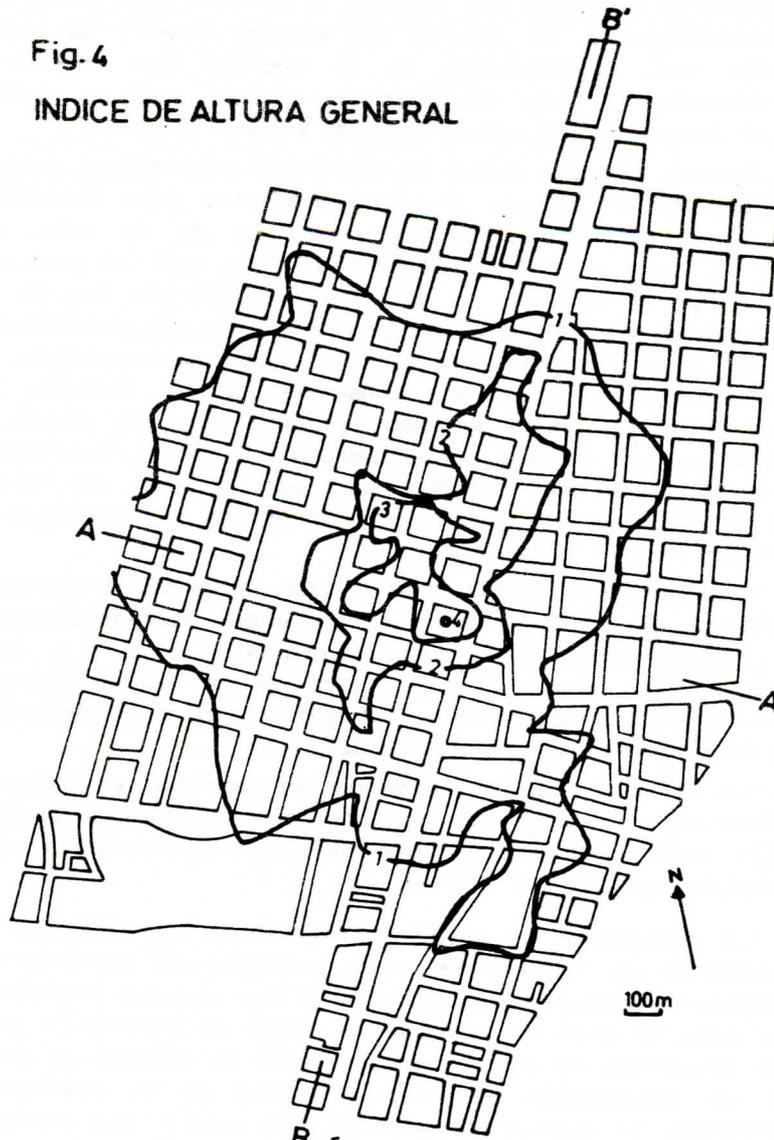
La isopleta que representa un IA 2 puede considerarse como límite del CCN, usando este criterio. Comprende 22 manzanas y corresponde a un sector alargado en dirección N-S y de menor desarrollo longitudinal. Se extiende desde

---

15  $IA = \frac{\text{Total de superficie en planta}}{\text{Superficie en planta baja}}$

16 Se eligieron estas isopletas porque el índice 1 significa que, si toda la superficie construida de una manzana estuviera distribuida homogéneamente en la superficie total de la base de la manzana, ésta quedaría totalmente cubierta; el índice 2 significa que quedaría cubierta dos veces y así sucesivamente.

Fig.4  
INDICE DE ALTURA GENERAL



la calle Godoy Cruz al N, hasta Colón al S y desde Patricias Mendocinas al W hasta San Juan al E. Los perfiles confirman esta concentración de alturas en sentido E-W y su mayor extensión N-S. Nuevamente es la avenida San Martín el eje articulador de este crecimiento vertical, pero es notable el mayor desarrollo del sector hacia el W de la misma.

Dentro de este sector se distingue otro menor, enmarcado por un IA 3, que incluye solamente seis manzanas, donde se confirma la posición marginal de la calle San Martín en este aspecto. Puede explicarse por la evolución histórica de la ciudad; la avenida San Martín fue la vía de contacto entre la ciudad 'vieja', destruida por el terremoto de 1861, y la ciudad 'nueva', cuyo centro proyectado era la plaza Independencia; en consecuencia, la avenida San Martín fue la primera en ser ocupada. En esa época, el estado de avance técnico aún no permitía afrontar la construcción de edificios de varios pisos, por lo que, en función de la antigüedad, las máximas alturas no se localizan en la principal arteria mendocina.

Finalmente, la isolínea IA 1 rodea a las áreas anteriores y delimita un sector que se extiende aproximadamente desde Godoy Cruz al N hasta Pedro Molina al S y entre Belgrano (W) y Salta (E). El resto de la ciudad presenta alturas menores, prácticamente sin edificios altos, comprensible por su función exclusivamente residencial.

La relación con el valor de los terrenos es evidente; se observa una significativa coincidencia espacial entre el CCN delimitado en el caso de los valores del suelo y el centro enmarcado por el IA 2.

La asociación de estas dos variables significa que las fluctuaciones en valores de cada variable se corresponden con suficiente regularidad como para que resulte improbable que se deba al azar. Para medir el grado de asociación entre los dos conjuntos de valores emparejados se calculó un coeficiente de correlación estadística, como es el coeficiente  $r$  de Pearson. Se obtuvo un valor de 0,66 para  $r$ , que confirma la relación existente entre el valor del terreno y la altura de la edificación. El coeficiente de determinación indica que las variaciones en un conjunto de datos explican estadísticamente el 43% de las registradas en el otro. Mediante la aplicación de un test de significación<sup>17</sup> y en función del número de datos con que se ha trabajado, se comprueba que el grado de asociación se debe a algo más que al azar.

<sup>17</sup> Para comprobar si  $r$  es estadísticamente significativo se calculó, como test de significación, el valor de  $t$ , obteniéndose  $t=12,49$  que, para los 194 pares de datos, indica una significación superior a 0,001 (99,9%).

No obstante, no podemos afirmar que exista una relación directa de causalidad entre las dos variables. Si bien la altura de la edificación "depende" del valor del suelo, existe otra serie de factores que actúan sobre estas variables -como la posición relativa en el área central de la ciudad, la antigüedad de las edificaciones existentes, el uso del suelo y sus tendencias, las situaciones particulares del mercado inmobiliario, las condiciones económicas generales y, lógicamente, los intereses y las decisiones particulares- cuya influencia recíproca dificulta la realización de predicciones e inferencias para conocer la situación futura a partir de las condiciones actuales. Sin embargo, la diversa naturaleza de las variables mutuamente interdependientes no impide comprobar la asociación en la realidad espacial de la ciudad. Lógicamente, para profundizar en la explicación de esta concentración territorial es necesario recurrir al uso del suelo.

#### V. Caracterización del área central según sus actividades

Las actividades que se desarrollan en la ciudad constituyen una variable fundamental para reconocer las diferencias espaciales existentes en el área central de Mendoza. Al punto que en la primer hipótesis se plantea la definición del centro funcional a partir de una combinación característica de actividades: afirmación que debe comprobarse (o no), a través del análisis que se realice.

El ser humano precisa satisfacer necesidades -materiales o culturales- que constituyen el motor de la actividad económica. Chadwick<sup>18</sup> realza el papel del hombre en el sistema espacial, ya que es el hombre quien -en función de su sistema de valores- selecciona sus actividades. Son estas actividades las que lo conducen a adaptar el espacio, por cuanto están relacionadas con el lugar en el sentido que ocurren en áreas geográficas limitadas. Sistema de actividad significa "un tipo de comportamiento de los individuos, familias, instituciones y empresas que ocurre en formas espaciales, que tienen un significado para el planeamiento del suelo"<sup>19</sup>. Los usos del suelo urbano constituyen el reflejo espacial de las actividades que se desarrollan. Chapin los define como sus efectos.

---

18 CHADWICK, G.F., Una visión sistémica del planeamiento, Barcelona, Gili, 1973.

19 CHAPIN, F. Stuart, Planificación del uso del suelo urbano, Barcelona, Oikos-tau, 1977, p. 205.

## 1. Clasificación de actividades

Al analizar las numerosas clasificaciones de actividades existentes, surge una seria dificultad: el problema radica en que en ellas no se especifican los puntos de vista seguidos ni existe un mismo criterio de clasificación. Sin embargo, es preciso contar con una clasificación estricta y lógicamente coherente que permita ordenar y agrupar las actividades con criterios precisos.

Frente a esta situación, surge la necesidad de realizar una nueva clasificación de actividades, teóricamente fundada<sup>20</sup>, cuyos objetivos son:

- Lograr un mecanismo de clasificación flexible, capaz de adecuarse a cada situación; y
- Aunar criterios de clasificación, a partir de la recolección del dato, para que los futuros estudios puedan ser comparados.

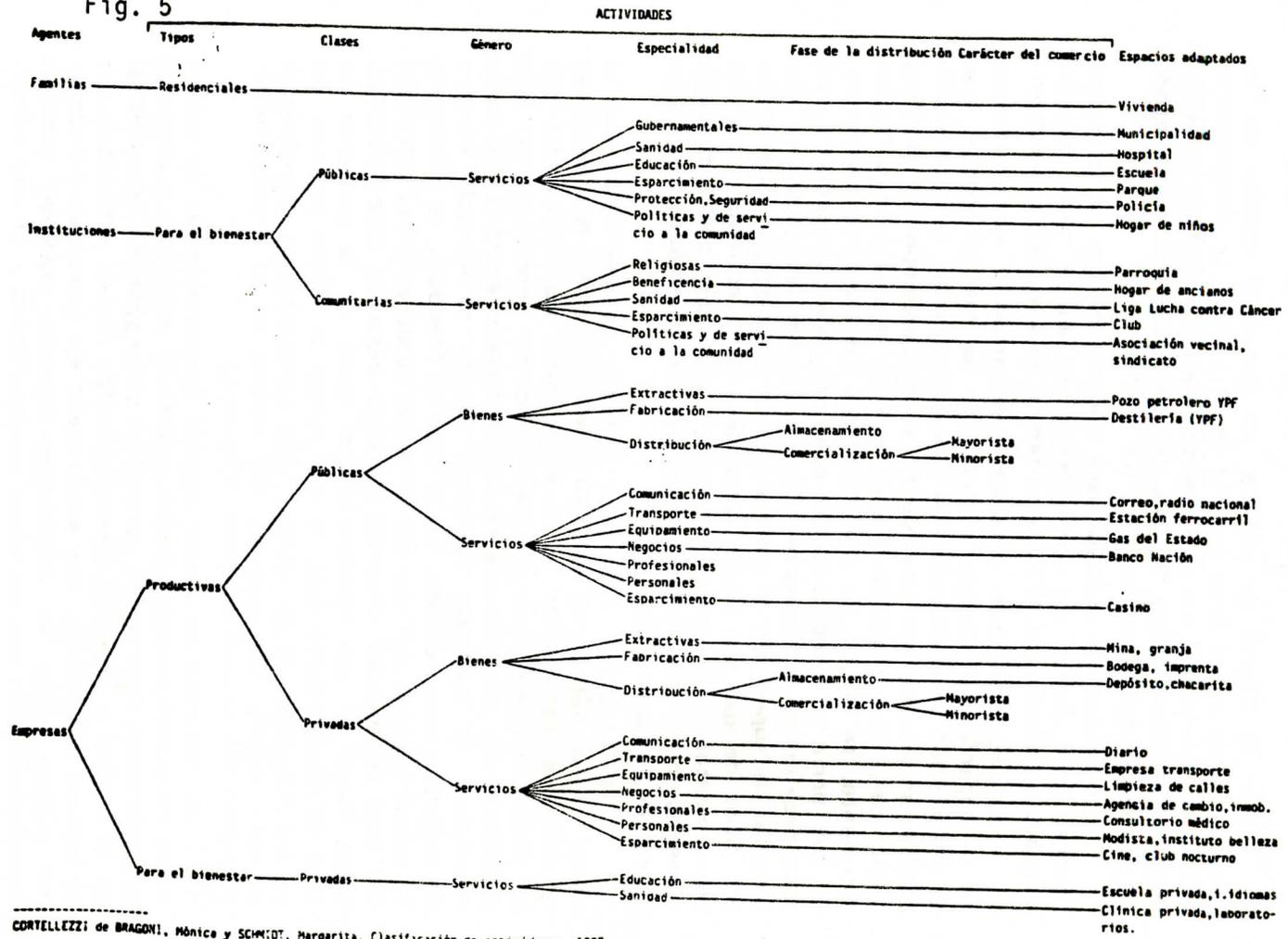
Para desarrollar este sistema de clasificación se han seguido reglas lógicas que aseguran su coherencia interna. Sobre la base de una profundización teórica en el tema y en función de los objetivos que guían los estudios sobre centros de ciudades intermedias, se adopta para esta clasificación el punto de vista del 'agente', que es quien las realiza. De este modo, un tipo de actividades se relaciona especialmente con individuos y familias, otro tipo con las empresas y el tercero con las instituciones. Queda así la posibilidad de adaptarla y completarla según las perspectivas desde las cuales se analicen. Se realiza una subdivisión escalonada, siempre con criterios claramente definidos<sup>21</sup>, hasta llegar a la expresión espacial de cada una de ellas, que se refleja en el espacio adaptado: éste constituye la información que el observador ve directamente sobre el terreno y a la que puede acceder con mayor facilidad<sup>22</sup> (Figura 5).

20 CORTELLEZZI de BRAGONI, Mónica y SCHMIDT, Margarita, Clasificación de actividades, Mendoza, 1987 (inédito).

21 Los criterios de clasificación usados son: agente; tipos de actividad; clases de actividad, se refieren al origen del agente; género de la actividad, en función de la característica del bien económico resultante; especialidad: identifica a cada subgrupo de actividades. Las actividades productivas de bienes en su especialidad distribución se dividen según fase de la distribución y carácter del comercio.

22 Gracias a su estructuración en forma de árbol taxonómico es posible -y correcto desde el punto de vista lógico- usar esta clasificación con distintos grados de generalización o de detalle, ya que puede

Fig. 5



CORTELLEZZI de BRAGONI, Mónica y SCHMIDT, Margarita. Clasificación de actividades. 1987.

## 2. Zonificación del área central según la combinación de usos del suelo

Con el objeto de realizar un completo estudio de los usos del suelo en el área central de la ciudad, se consideraron todas las actividades que se desarrollan en este ámbito, evaluándose las combinaciones de usos del suelo mediante un método de mínimos cuadrados, planteado por Weaver.

La unidad de análisis está constituida por la manzana urbana. Este índice de combinación se aplica para conocer el grado de asociación de los usos dentro de una misma manzana.

El procedimiento consiste, básicamente, en el cálculo de la superficie dedicada a cada una de las actividades que se desarrollan en cada manzana y la comparación de esta distribución observada con una serie de distribuciones hipotéticas o teóricas, para establecer a cuál de ellas se parece más. Posteriormente, se aplica un procedimiento de mínimos cuadrados, lo que permite seleccionar el punto en que la manzana está más próxima a la situación teórica o ideal, es decir, en que el total de superficie en planta parece dividido por igual entre los tipos de uso del suelo presentes. Debe estimarse que los usos resultantes integran una combinación, que puede considerarse como el equivalente de la trama de enlaces existentes dentro de la manzana.

Las unidades espaciales pueden representarse en el plano con el número y las clases de actividades que aparecen combinadas. Esta carta no muestra todas las actividades que se desarrollan en cada manzana, sino que selecciona las más significativas, aquellas que están combinadas entre sí. La carta resultante es bastante compleja debido al elevado número de variables representado. En el caso de Mendoza, se diferencia un sector central con una combinación característica, alrededor del cual se suceden diversos espacios menores especializados, hasta llegar al uso residencial del suelo en la periferia del área de estudio delimitada, lo que indica el límite exterior del centro funcional de la ciudad. Una carta-síntesis esquemática permite definir los sectores del centro de la ciudad, según el predominio de usos del suelo (Figura 6).

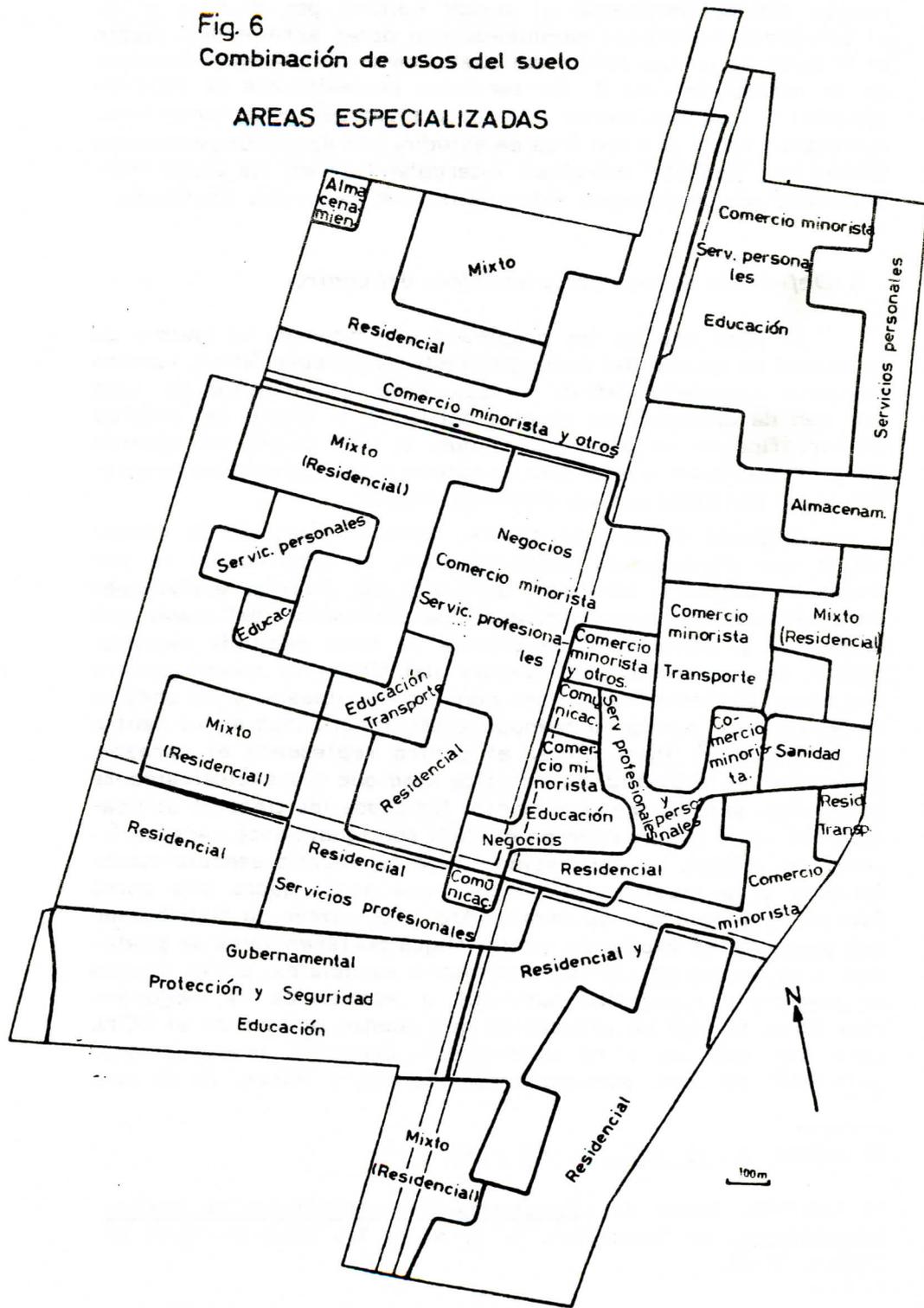
Se distingue un sector central de combinación de actividades características (negocios, comercio minorista y servicios profesionales). Este sector constituye el corazón del área central de la ciudad y presenta una disposición lineal, articulado por la avenida San Martín, que actúa como eje principal. Alrededor del primer sector se distribuyen espacios menores también especializados en una actividad característica o en una combi-

---

ser "interrumpida" en cualquiera de sus criterios, sin perder coherencia interna.

Fig. 6  
Combinación de usos del suelo

AREAS ESPECIALIZADAS



nación típica. Bordeando el sector central por el N y el E, el comercio minorista, combinado con otras actividades. Hacia el W aparece un uso mixto del suelo, pero con un claro dominio de lo residencial. Al S, los servicios profesionales se enlazan espacial y funcionalmente con las actividades gubernamentales que siguen hacia el S del área de estudio. Los servicios personales toman una posición marginal, intercalándose en las áreas residenciales que constituyen el borde externo del sector analizado.

### 3. Definición de usos característicos del centro

Si bien una de las propiedades inherentes al centro de la ciudad es un uso del suelo particular y característico, resulta bastante complejo definir exactamente el conjunto de usos que han de considerarse propios del CCN. A través del análisis bibliográfico se ha comprobado que, si bien existe un acuerdo general, subsisten diferencias en cuanto a las actividades aceptadas como centrales por los distintos autores.

Algunos definen el centro como el área de la ciudad en la que predominan, absolutamente, la distribución al por menor de bienes y servicios, así como las diversas actividades burocráticas del sector privado. La utilización del suelo con destino a la administración pública se halla excluida expresamente de numerosas definiciones del CCN; lo mismo ocurre con otros elementos como, por ejemplo, las iglesias y los centros de enseñanza, aunque a menudo estén localizados en el centro de la ciudad<sup>23</sup>. Para otros, el centro representa el corazón comercial de la ciudad, no significa esto que sea exclusivamente comercial, pero sí principalmente. No todos los tipos de utilización del suelo que ocurren en el CCN son igualmente característicos del mismo. La utilización típica es aquella esencialmente sensible a la localización central, que actúa sobre ella como fuerza de gravedad o de centralidad, y el patrón de distribución que presenta es explicado por los flujos preferenciales de peatones. Las funciones típicas, realmente esenciales, están ligadas al comercio minorista, servicios y escritorios de negocios. Hay otras formas de utilización que pueden ocurrir en el CCN, pero son atípicas o no centrales<sup>24</sup>. Carter<sup>25</sup>, presenta una definición de usos, elaborada por Murphy y Vance, en la cual

---

23 JOHNSON, J., op. cit., pp. 153 y 155.

24 LIBERATO, Pérola E., Caracterização e delimitação de centros intra-urbanos, en "Geografia", v. 1, N° 1, Rio Claro-SP, abril de 1976, p. 91-92.

25 CARTER, Harold, El estudio de la Geografía urbana, Madrid, I.E.A.L., 1983, pp. 283-284.

se establece una enumeración de los usos que no se consideran centrales<sup>26</sup>.

A partir de estos conceptos y sobre la base de la clasificación previamente establecida, se han definido cuatro conjuntos de actividades que han de considerarse como centrales. Se trata de:

- Empresas productivas públicas y privadas de bienes en su especialidad distribución - comercio minorista (denominada de aquí en adelante, comercio minorista).
- Empresas productivas públicas y privadas de servicios de comunicación (en adelante, servicios de comunicación).
- Empresas productivas públicas y privadas de servicios, especialidad negocios (en adelante, negocios).
- Empresas productivas públicas y privadas de servicios profesionales (en adelante, servicios profesionales).

Evidentemente, esta definición adoptada inicialmente resulta crucial y, hasta cierto punto, subjetiva, aunque luego se aplique uniformemente. El área que, en definitiva, pueda delimitarse como CCN dependerá de la base establecida mediante esta lista de usos centrales.

#### 4. *Distribución espacial de las actividades centrales*

Con el objeto de lograr una primera aproximación al conocimiento de la distribución espacial de los usos centrales, se aplicó el centro de gravedad a cada uno de los conjuntos de actividades definidos como centrales. Este procedimiento da una cierta indicación del valor medio o centro de una distribución. Los espacios adaptados a cada una de las actividades centrales fueron agrupados por manzanas, obteniéndose una serie de centros de gravedad en función del número de locales o establecimientos dedicados a cada actividad central. Para informar sobre la dispersión espacial de los puntos alrededor del centro, se calculó el radio dinámico, convencionalmente adoptado para establecer los límites del agrupamiento. Pese a no aceptar este procedimiento por el carácter arbitrario desde el punto de vista de la determinación del área, resulta útil para indicar el grado de concentración que presentan las distintas actividades, facilitando las comparaciones.

---

<sup>26</sup> Los usos del suelo que Murphy y Vance no consideran centrales son: la residencia permanente, los edificios públicos y gubernamentales, los establecimientos propios de organizaciones (iglesias, centros de enseñanza, etc.), los establecimientos industriales (excepto las sedes de periódicos), las instalaciones del comercio mayorista, las de almacenamiento comercial y los solares y edificaciones abandonadas y sin aprovechamiento alguno.

Los distintos centros de gravedad se concentran en un sector muy reducido, que se ubica prácticamente en el centro del área de estudio, observándose una notable coincidencia espacial de las áreas de dispersión señaladas por los respectivos radios dinámicos.

Con el objeto de considerar la magnitud de espacio en planta destinado a cada uso central por manzana, se obtuvo una segunda serie de centros de gravedad ponderados que tienen en cuenta tanto la extensión superficial como la pauta locacional. Estas medidas tienen mayor precisión que los centros antes calculados porque existe ya una jerarquización interna en cada clase de actividades, aunque el rango sólo dependa de la extensión areal de los establecimientos. A partir de la comparación de los dos centros de gravedad obtenidos para cada actividad, se pueden obtener algunas otras conclusiones acerca del mayor grado de concentración y/o de dispersión que presentan los establecimientos pequeños y grandes (Figura 7). En este caso, los cuatro centros de gravedad se hallan más separados entre sí. Los círculos que indican la dispersión presentan menor superposición; el comercio minorista se extiende más hacia el NE, los negocios hacia el N, los servicios profesionales hacia el SW (influencia del Centro Cívico) y la comunicación adopta una posición central, aunque levemente desplazada hacia el S.

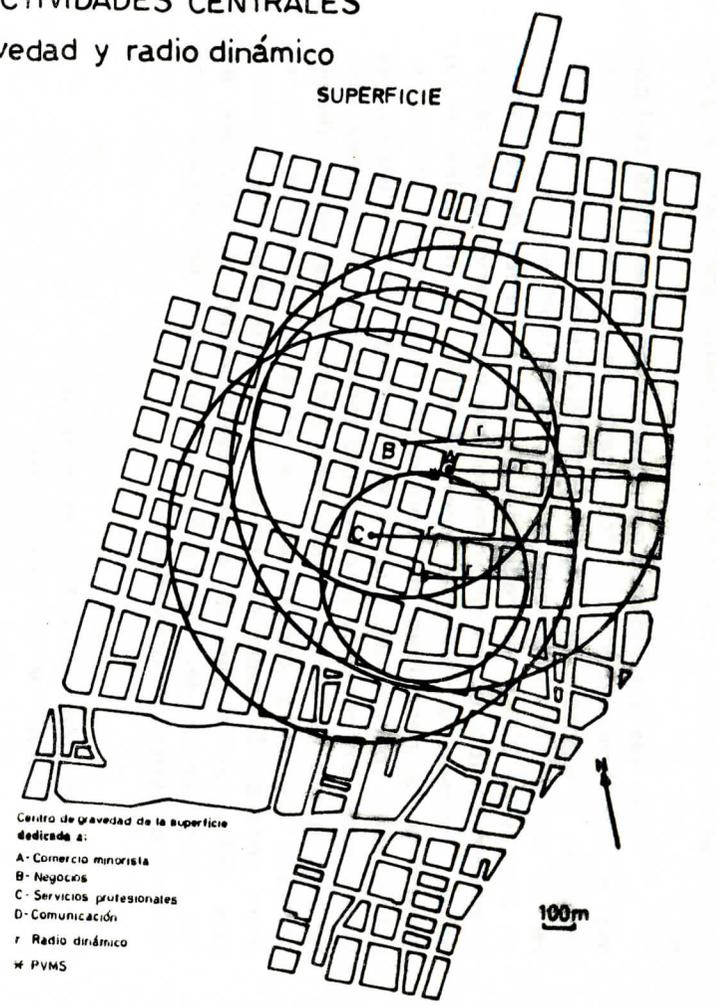
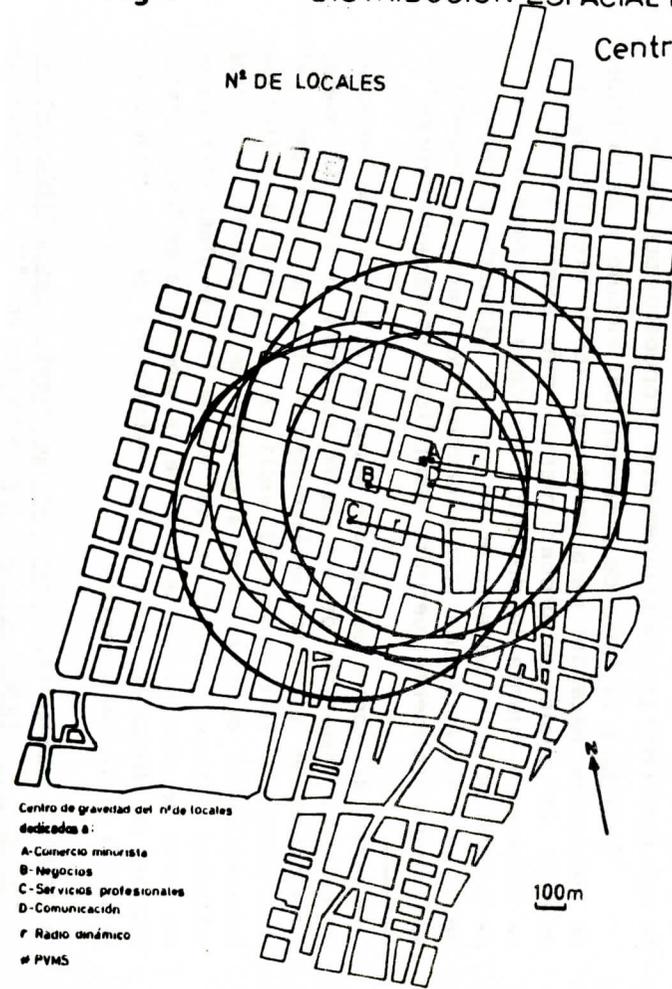
El centro de gravedad del comercio minorista se ubica nuevamente sobre avenida San Martín, entre Catamarca y Lavalle, muy cerca del PMVS, y coincide casi exactamente con el centro de gravedad del número de locales. El radio dinámico es otra vez el más elevado, lo que nos indica que los comercios de distinto tamaño están distribuidos con bastante regularidad en el espacio. En el caso de los negocios se manifiesta un cambio significativo en la localización del centro medio; éste se encuentra ahora en la esquina SW de Gutiérrez y 9 de Julio. Al considerar las superficies, los bancos y, en menor medida, las financieras, son los que tienen mayor peso, ya que las inmobiliarias y compañías de seguros generalmente ocupan espacios menores. Aquí se refleja entonces la ubicación del tradicional centro bancario de Mendoza, alrededor de la plaza San Martín. El menor grado de dispersión indica que los establecimientos que ocupan superficies más extensas presentan una mayor concentración alrededor del centro de gravedad, es decir, obtienen más beneficios de la centralidad y de la cercanía mutua.

Se ha comprobado que las cuatro actividades consideradas están orientadas centralmente, pero en grados diferentes. Como medida alternativa para comparar varias distribuciones y ordenarlas según su centralidad, se aplicó un procedimiento

Fig 7

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ACTIVIDADES CENTRALES

Centro de gravedad y radio dinámico



cuantitativo simple y eficaz por su expresión gráfica<sup>27</sup>. (Figura 8).

Todas las actividades centrales y las superficies dedicadas a ellas muestran un alto grado de concentración. Los negocios presentan la mayor centralización ya que el 50% de la superficie destinada a esta actividad se localiza en un círculo de 333 m de radio. Le siguen, en orden decreciente, la comunicación, el comercio minorista y los servicios profesionales. Johnson atribuye la concentración de negocios en el centro a la necesidad de contactos frecuentes, rápidos y, sobre todo, personales, que traen consigo las transacciones financieras. En cambio, el comercio minorista, si bien requiere un alto grado de accesibilidad para atraer a los consumidores, también tiende a aproximarse a éstos, dispersándose en el área central. El caso de los servicios profesionales muestra una deformación debida a la densificación de oficinas en las proximidades del Centro Cívico, área que se ubica a unos 900 m del centro de gravedad.

##### *5. Delimitación del CCN a partir de la identificación de agrupamientos*

Con el objeto de reconocer áreas especializadas en el centro de la ciudad de Mendoza, siguiendo una vía inductiva, basada en los usos del suelo observados en la realidad, se ha procedido a identificar estos espacios empleando métodos de agrupamiento por conglomerados, propuestos por Davies.

Debido a la falta de precisión del círculo y de la elipse de desviación estándar para establecer los límites del agrupamiento, se eligió un procedimiento más exacto en el cual se tienen en cuenta la distancia de cada manzana al centro de gravedad y la superficie en planta dedicada a cada uno del suelo. Es ésta una forma precisa de medir la dispersión y, fundamentalmente, permite identificar los agrupamientos<sup>28</sup>.

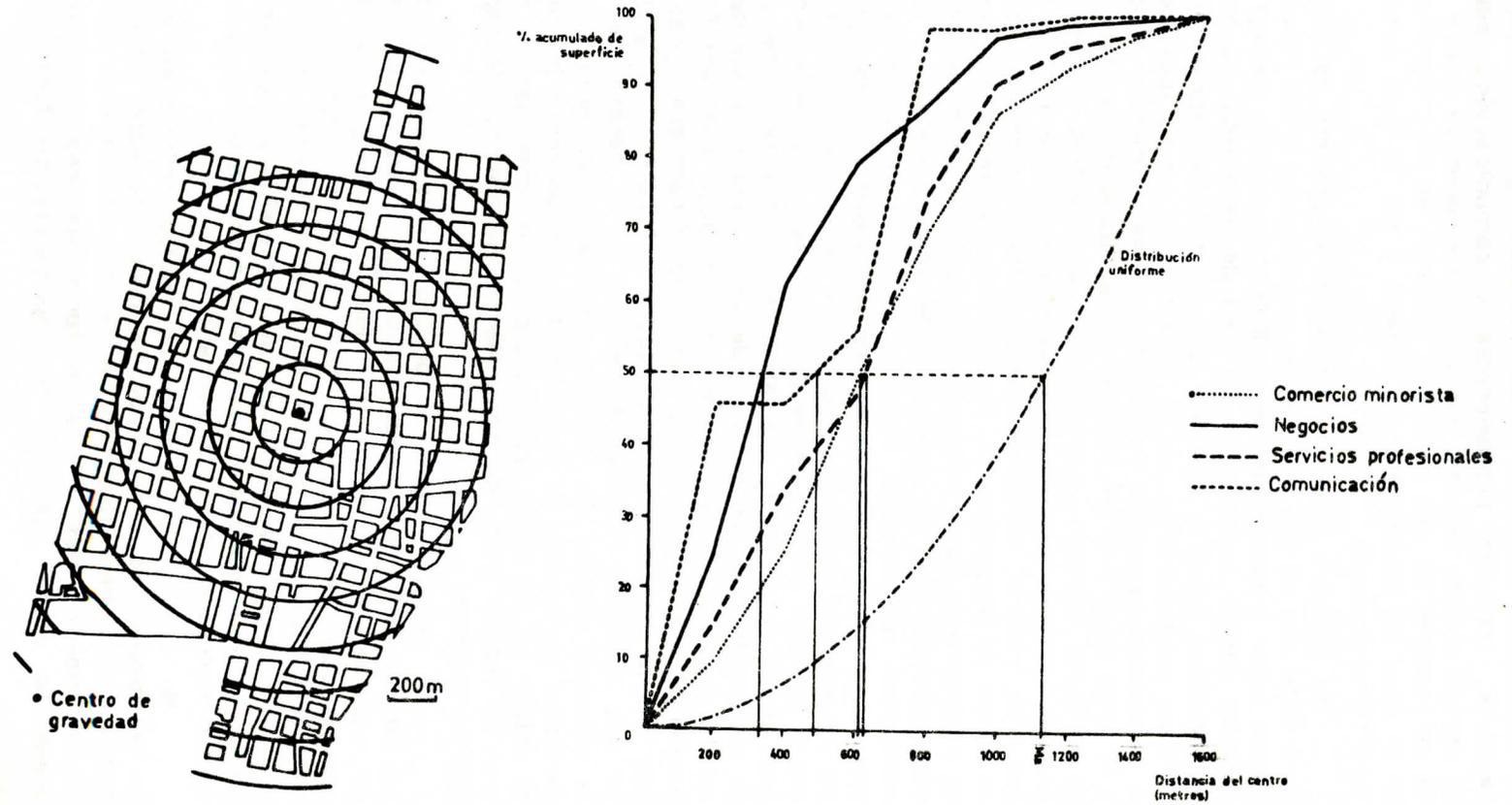
---

27 A partir del centro de gravedad medio de las actividades centrales se midió la dispersión de los cuatro conjuntos de usos del suelo, agrupándolos en círculos concéntricos de 200m de radio desde el punto central. Para hacer más explícito el contraste óptico se trazaron curvas de frecuencias acumuladas de la superficie de cada actividad comprendida dentro de cada uno de los círculos, añadiéndose una curva de distribución uniforme de la superficie en los distintos límites de distancia. Como medida estadística de la dispersión, se señala la distancia mediana.

28 SCHMIDT, Margarita, Definición de áreas especializadas en el centro de la ciudad. El caso de Mendoza, en "III Simpósio de Quantificação em Geociências", Rio Claro-SP, setiembre 1988, pp. 98-102.

Fig.8

DISPERSION DE ACTIVIDADES CENTRALES RESPECTO AL CENTRO DE GRAVEDAD  
Relación superficie destinada a actividades centrales/distancia al centro de gravedad



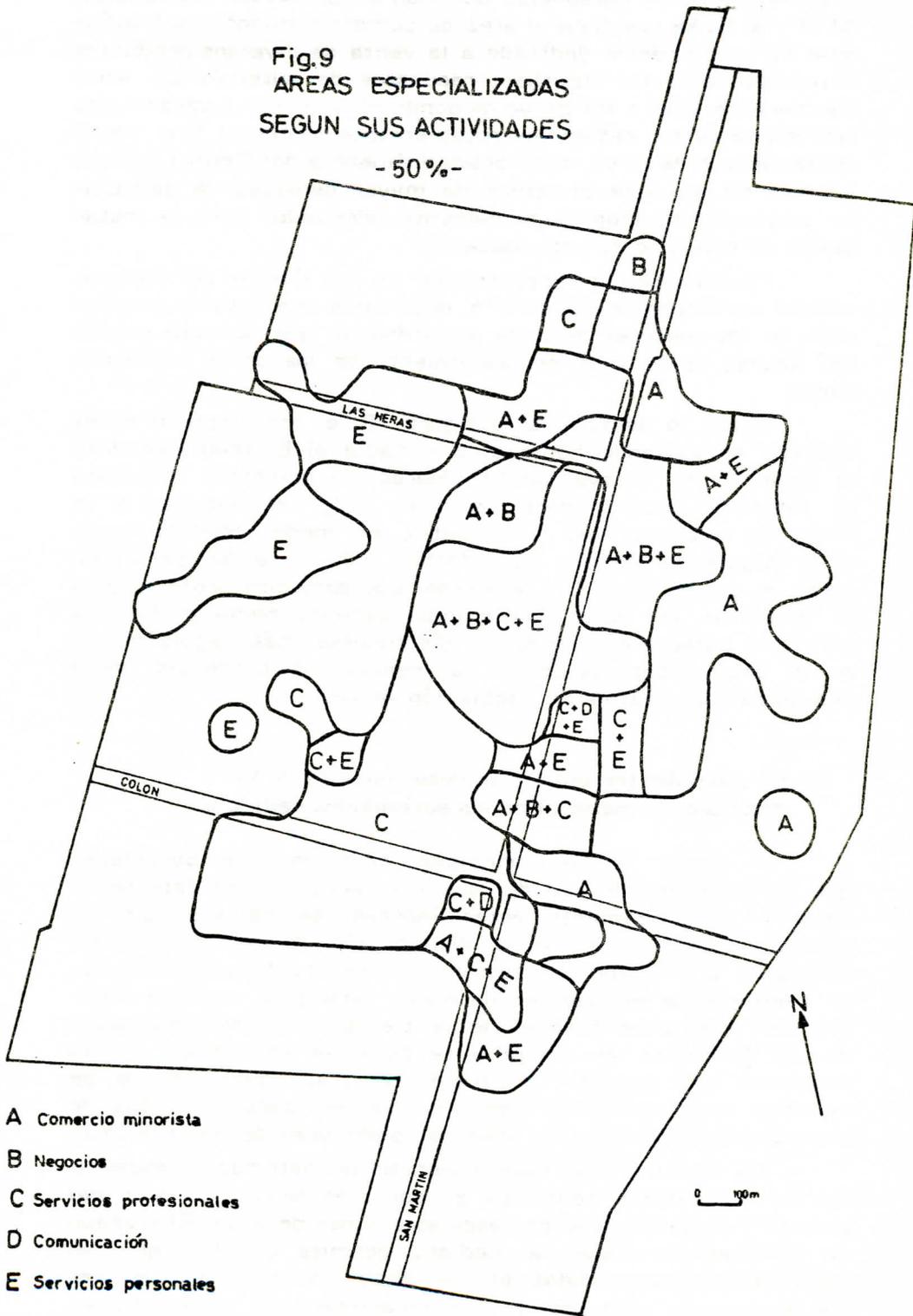
Este procedimiento fue aplicado a los cuatro conjuntos de actividades definidas como centrales (comercio minorista, negocios, servicios profesionales y comunicación); además, se agregó a ellos la clase servicios personales ya que, a pesar de no tratarse de una actividad 'central', es muy significativa en el área de estudio por su número y por la gran extensión superficial ocupada.

En primera instancia, se utilizó el proceso de inclusión para cada una de las actividades consideradas y sus resultados dieron lugar a agrupamientos cuya representación cartográfica permite definir claramente su área de extensión. Su análisis comparativo permite observar que los diversos agrupamientos difieren notablemente en su dimensión y en su localización. A la notable extensión en sentido N-S del comercio minorista a lo largo de la avenida San Martín, se opone una concentración de carácter nuclear y compacto de los negocios. Los servicios profesionales se prolongan notablemente hacia el S y el W del área central, mientras que la comunicación sólo aparece en forma de focos aislados. Finalmente, los servicios personales se orientan más hacia el N, tanto E como W. Los emplazamientos especializados de determinadas actividades en el centro mantienen un estrecho vínculo con los valores del suelo y con características propias de cada actividad. Así, por ejemplo, los sectores de comercio minorista se benefician con la presencia de un gran número de establecimientos en un área reducida que actúa como imán que atrae a los clientes potenciales; la proximidad de las oficinas de profesionales a los centros administrativos y gubernamentales contribuye a su buen funcionamiento; los negocios, o actividad financiera, presentan una mayor concentración alrededor del centro de gravedad ya que obtienen mayores beneficios de la centralidad y de la cercanía mutua. En cambio, resulta conveniente para los servicios personales la proximidad a sus usuarios, por lo que se ubican en las áreas residenciales y, en consecuencia, muestran un mayor grado de dispersión y una distribución espacial más homogénea.

En segundo lugar, se procedió a la superposición de los límites de agrupamiento, que da lugar a una carta compleja de regiones del centro de la ciudad. La superposición de las curvas correspondientes al 50% permite reconocer áreas caracterizadas por un tipo de actividad o bien por la combinación de varias. Áreas -definidas de forma simple y esquemática en la figura 9- que pueden analizarse como partes de la constitución estructural del centro urbano.

Se destaca claramente un núcleo central en el cual se relacionan las actividades. A partir de este foco, y en todas direcciones, aparecen pequeños sectores con combinaciones más simples. En la periferia del área delimitada se presentan claros ejemplos de especialización funcional. Al

Fig.9  
 AREAS ESPECIALIZADAS  
 SEGUN SUS ACTIVIDADES  
 - 50% -



- A Comercio minorista
- B Negocios
- C Servicios profesionales
- D Comunicación
- E Servicios personales

0 100m

NW, los servicios personales dominan en un sector residencial. Al N y al E, se prolonga el área de comercio minorista, tratándose de un comercio dedicado a la venta de diversos productos muy especializados (textiles, repuestos de automóviles, etc.) que caracterizan a los espacios donde se localizan. Los servicios profesionales se extienden notablemente hacia el SW, como consecuencia de la ya mencionada influencia del Centro Cívico; además de ser éste el sector de mayor densidad de edificios de propiedad horizontal, sumamente adecuados para la instalación de este tipo de actividades.

Finalmente, la superposición de los límites del agrupamiento correspondientes al 97% determinó una notable ampliación de los sectores de cada actividad; lo que permite prever las futuras tendencias de crecimiento de las áreas especializadas.

Como lo demuestra la figura 10, el área central antes definida se extiende hacia el S y hacia el E, manteniéndose el límite N en la avenida Las Heras. El comercio minorista se extiende notablemente hacia el E (principalmente a lo largo de avenida José V. Zapata), en menor medida hacia el N (siguiendo avenida San Martín) y hacia el W, pero sólo sobre el eje de avenida Las Heras. Los servicios profesionales se dispersan en todas direcciones, excepto hacia el N. Los servicios personales tienden a distribuirse más regularmente en el área, continuando la ya mencionada tendencia hacia una ubicación próxima a la población servida.

#### **VI. El valor del terreno como determinante de la distribución espacial de las actividades centrales**

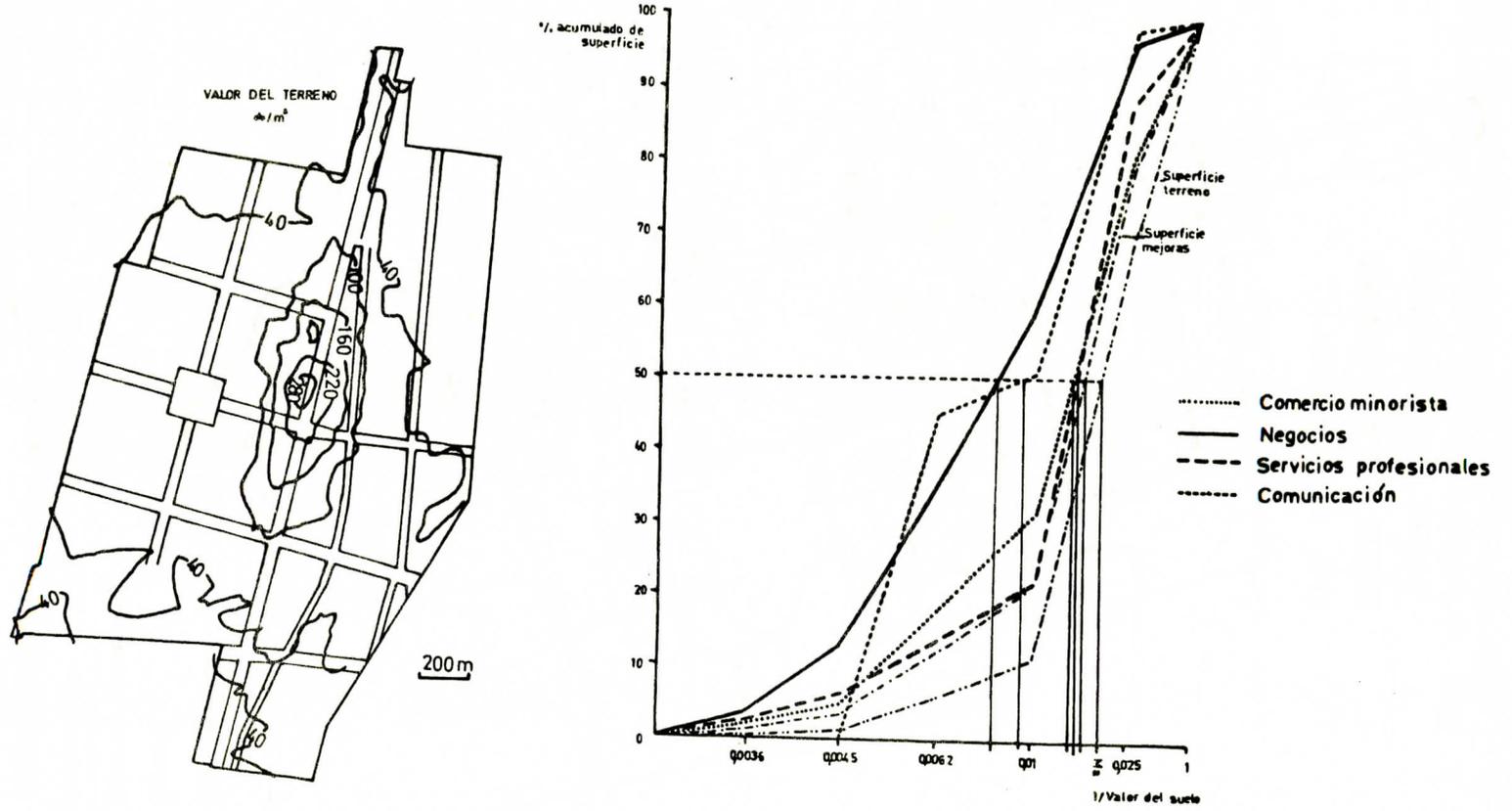
A partir de los principios teóricos, que consideran que los patrones de uso del suelo y los valores de éste serán siempre recíprocamente determinantes, se ha analizado la relación existente entre la distribución de las actividades centrales y el valor del terreno. El centro funcional, donde se aglutinan las actividades de mayor jerarquía, registra siempre los más altos precios de la tierra. El orden jerárquico de las funciones se asocia a la potencia económica de las empresas que ocupan el centro. Se trata simplemente de espacios muy reducidos, pero que reúnen características de centralidad funcional y las mejores condiciones de accesibilidad.

La figura 11 permite observar la distribución espacial de las actividades centrales en sectores según el valor del terreno y su jerarquización desde este punto de vista. El trazado de la línea de distancia mediana permite concluir que las actividades concentradas en las áreas de máximos valores del suelo son negocios y comunicaciones, es decir, tienen

Fig. 10  
 AREAS ESPECIALIZADAS  
 SEGUN SUS ACTIVIDADES  
 97% - Tendencias



Fig. 11 RELACION SUPERFICIE DESTINADA A ACTIVIDADES CENTRALES / VALOR DEL TERRENO



la mayor capacidad de pago de renta porque, evidentemente, obtienen las mayores ventajas de su proximidad al centro. El 50% de las superficies dedicadas a estas dos actividades se localiza dentro del área de más de 100 A/m<sup>2</sup>. En cambio, el comercio minorista y los servicios profesionales presentan una distribución muy similar a aquella de la superficie de mejoras.

Las diferencias en el grado de concentración de las actividades en el área de máximos valores del suelo son mucho más notables en los porcentajes inferiores de superficie (por ejemplo 25% de superficie) donde es muy clara la utilidad derivada de la facilidad de acceso que obtiene la actividad financiera y de comunicación, que se refleja en su gran capacidad para pagar altos valores del suelo.

Para corroborar la relación existente entre estas dos variables, se midió su grado de asociación a través del cálculo del coeficiente de correlación de Pearson, obteniéndose un valor  $r = 0,75$ , lo que indica una correlación positiva importante entre el valor del terreno y la proporción de superficie dedicada a actividades centrales sobre la superficie total de cada manzana: con una significación superior a 0,001.

### VIII. Conclusión

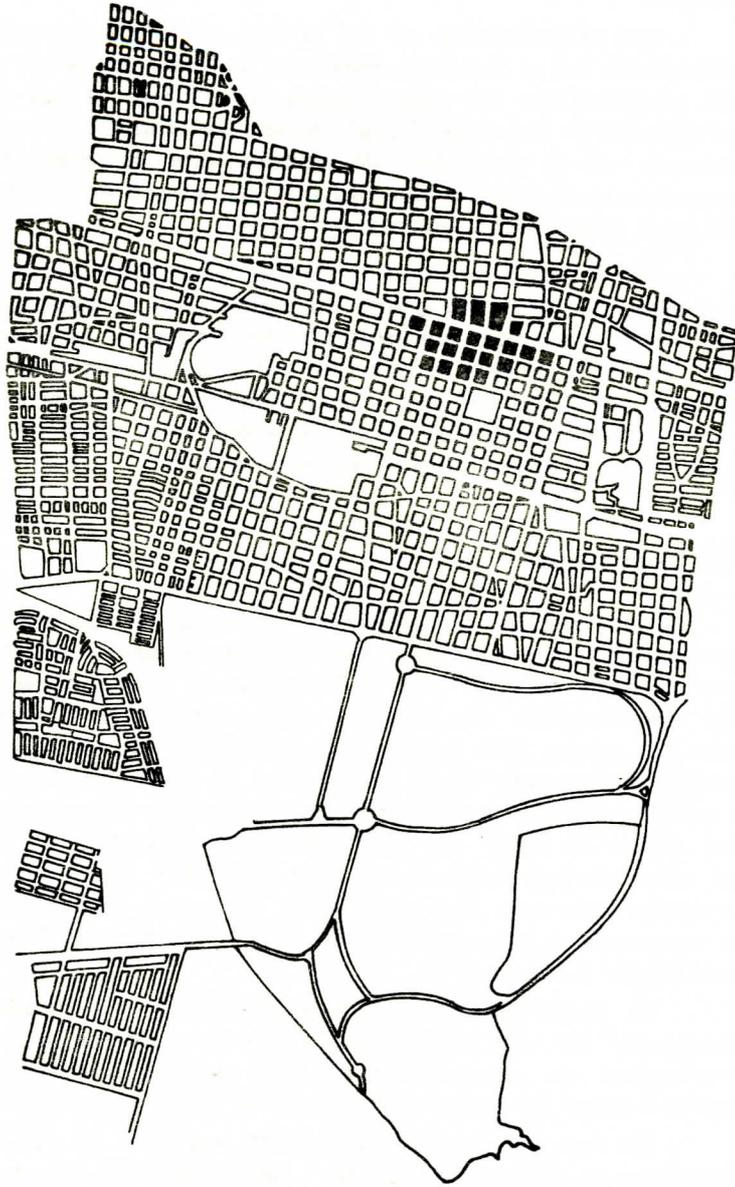
Retomando el planteo expuesto al comienzo, se ha comprobado que la organización interna de la ciudad de Mendoza cuenta con un punto focal en el cual puede observarse una zonificación en función de la variedad e intensidad de usos del suelo, que han sido analizados con un alto grado de exactitud a través de la aplicación de diversos procedimientos. El patrón de uso del suelo es consecuencia de numerosas fuerzas, como el valor del terreno, la centralidad, la proximidad, las condiciones particulares que requiere cada actividad para su desarrollo, etc. "La existencia de zonas dentro de la ciudad es inherente a la pluralidad de funciones que le dieron razones para surgir y crecer"<sup>29</sup>.

El tratamiento de la información realizado permitió comprobar las tres hipótesis planteadas y de los procedimientos empleados, su adecuación al tipo de datos utilizado y a la escala o nivel de resolución en que se inscribe el estudio.

En función de la distribución espacial de las actividades centrales es posible lograr una definición del centro funcional

<sup>29</sup> MULLER FILHO, Ivo, A propósito das pequenas unidades de análise em geografia urbana: a unidade de vizinhança como realidade geográfica intraurbana, en "Geografia", v. 20, N° 19, Rio Claro-SP, abril 1985, p. 68.

Fig. 12 DELIMITACION DEL CCN según la distribución de actividades centrales



de la ciudad de Mendoza<sup>30</sup> [Figura 12], cuyo principal eje articulador es la avenida San Martín. Se ha constatado que su incidencia no sólo es notable en la actualidad sino que, también en el futuro, continuará actuando como eje de crecimiento de las actividades centrales, reafirmando el neto carácter lineal de la ciudad de Mendoza. En el espacio circundante también se han diferenciado sectores caracterizados por sus actividades.

Pese a la complejidad que caracteriza al fenómeno urbano -hecho típico en toda organización humana- ha sido posible demostrar la relación directa existente entre la distribución espacial de los usos del suelo y su valor económico; aunque los determinantes de la localización de las actividades son innumerables y sus interdependencias complicadas y difíciles de aprehender y de medir.

Los procedimientos aplicados, que son complementarios, ofrecen la ventaja de facilitar la enunciación de propuestas de ordenamiento sobre la base de un conocimiento profundo y, sobre todo, preciso de la realidad urbana; superando la etapa de síntesis o diagnóstico de la realidad actual e ingresando a la etapa de prospección a través del reconocimiento de las tendencias de crecimiento espacial de las diversas actividades, contenidas ya en la situación presente.

---

<sup>30</sup> En el estudio ya citado sobre El centro de la ciudad de Mendoza se realiza una delimitación y caracterización más completa del centro funcional, considerando también otras variables.