

Nuovi scenari di espansione urbana nell'Area Metropolitana di Mendoza

Una sfida per la reinvenzione
della città-oasi mendocina

Dra. Arq. María Verónica D'Inca



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

CONTESTO GENERALE





Diagonale arida sudamericana

La Diagonale Arida Sudamericana è una fascia continua di clima arido e semiarido che attraversa il Sud America da nord-ovest a sud-est, dalla costa peruviana e dalla Bolivia sud-occidentale alla Patagonia argentina. Le precipitazioni annue sono inferiori a 500 mm.



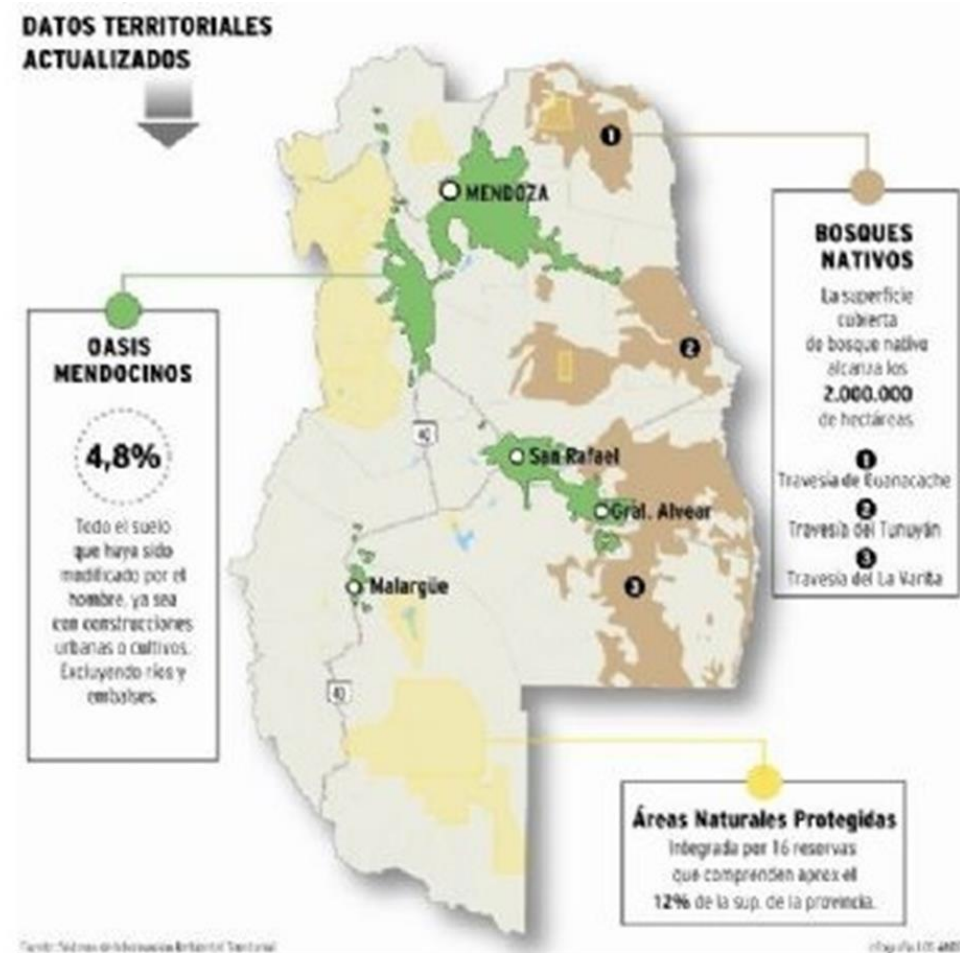
FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño



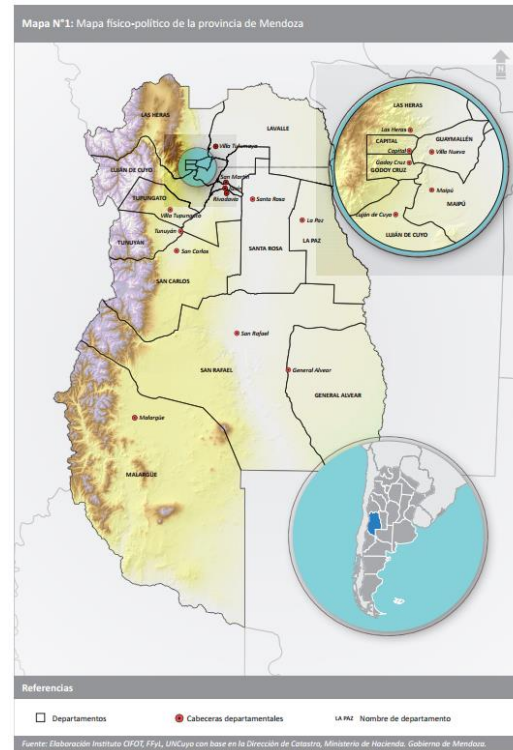
FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

L'acqua come condizione territoriale

- Il 97% della provincia non è irrigato
- Popolazione concentrata nelle oasi irrigate
- L'acqua come base per lo sviluppo urbano e agricolo



Area Metropolitana di Mendoza (AMM)



- Principale metropoli dell'Argentina occidentale
- 1.200.000 abitanti (63% della popolazione provinciale)
- Situata su una pianura arida ai piedi delle Ande



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

La città oasi

L'acqua di disgelo come risorsa chiave

2 problemi critici legati all'acqua:

- Scarsità d'acqua per l'irrigazione, le colture e il consumo
- Minaccia di inondazioni stagionali



LOS ANDES 142



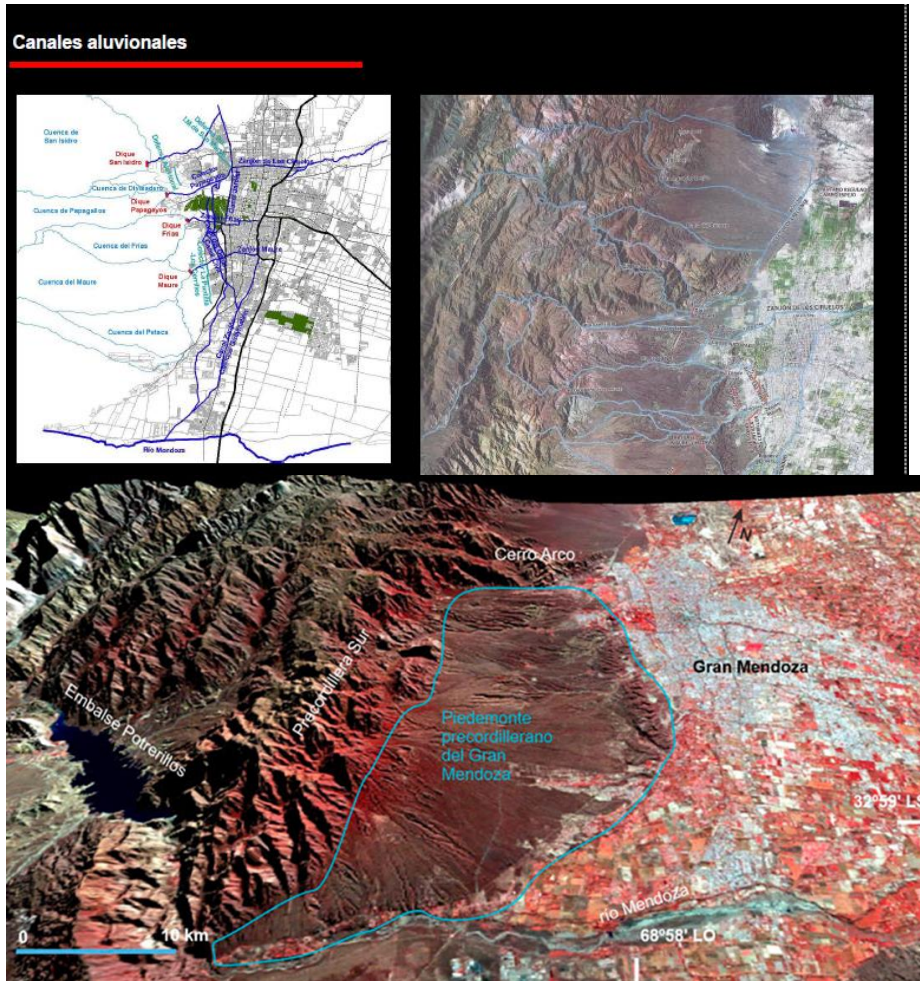
FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

Sistema d' irrigazione urbana



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

Sistema di difesa dalle inondazioni



Canali alluvionali naturali
che scendono dalle pendici

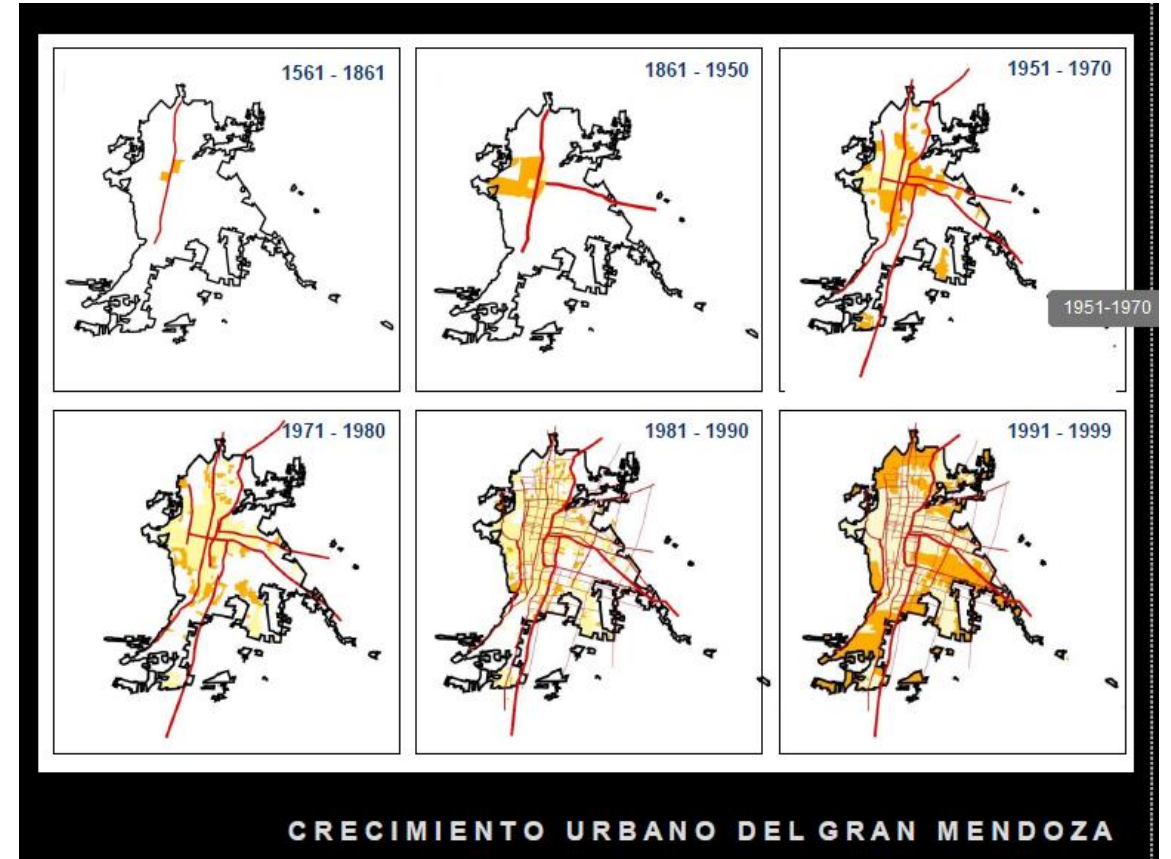
Dighe per contenere le inondazioni

Canali di cemento che
attraversano la città



Espansione urbana dell' area metropolitana di Mendoza

- Crescita dalla metà del XX secolo: conurbazione delle piccole località vicine.
- Consolidamento dei quartieri centrali e dell'aree delle prime conurbazione.
- Espansione su aree agricole e pedemontane
- Urban sprawl
- Nuova infrastruttura stradale, strettature urbane, grandi aree commerciali.
- Oasis irrigato finito



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

Ricerca:

DINAMICA DELLE CONDIZIONI URBANE PER L'HABITAT NELLE AREE DI ESPANSIONE DELL'AMM, PERIODO 2013-2023.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO

SIIP
SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN,
INTERNACIONALES Y POSGRADO

▶ 2025

INFORME FINAL

PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN 2022-2024

TIPO 1- 4

1. Datos del Proyecto

- Período para Informar: desde 01/05/2022 al 30/04/2025.
- Código SIIP: 06/G039-T1
- Título del Proyecto: **Dinámica de las condiciones urbanas para el hábitat en áreas de expansión del AMM, periodo 2013-2023. Aportes para la definición de pautas de inserción territorial para conjuntos inmobiliarios**
- Director/a: **María Verónica D'Inca**
- Codirector/a: **Nélida Marina Berón**

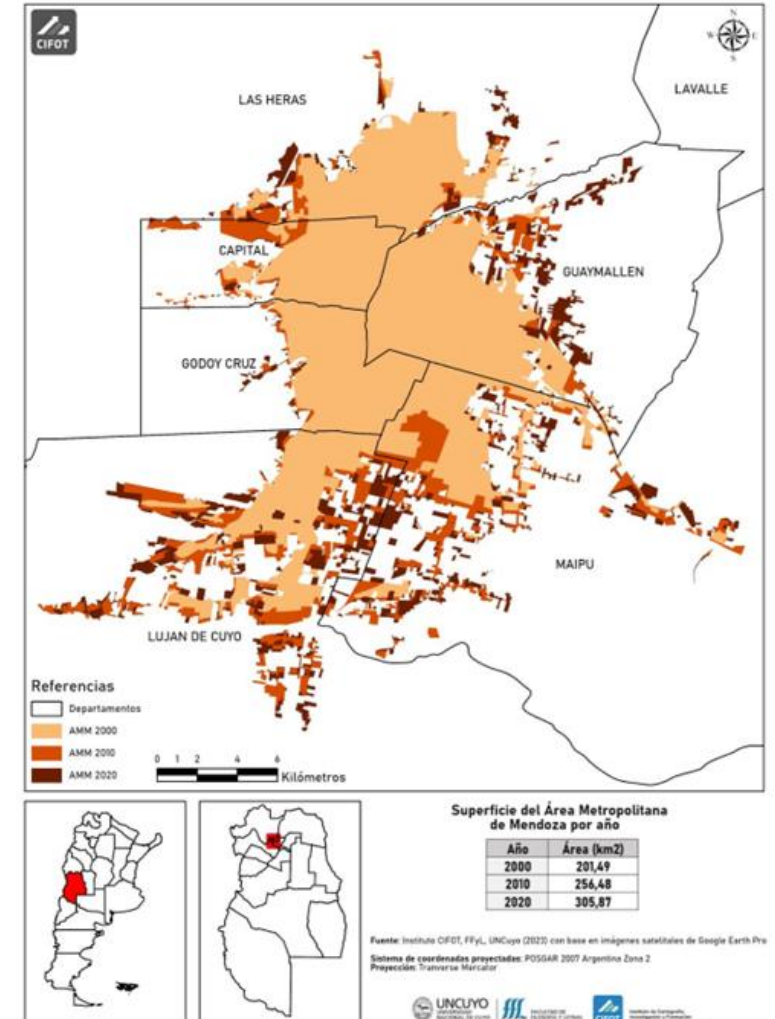
Marco teorico

Urbanizzazione globale e problemi emergenti
Tendenze di urbanizzazione in America Latina
Espansione urbana e segregazione nell'area metropolitana di Mendoza
Deficit normativi e di gestione territoriale
Quadro giuridico e pianificazione territoriale a Mendoza

Conclusioni generali

Esiste un consenso accademico su:
Il consolidamento di un modello urbano disperso e frammentato.
La forte influenza del mercato fondiario e degli attori privati sull'espansione urbana.
L'inadeguatezza storica degli strumenti normativi.
La necessità di rafforzare la pianificazione metropolitana e comunale con strumenti aggiornati e innovativi.

Área Metropolitana de Mendoza (Periodo 2000-2010-2020)



Problema

- Invasione di oasi agricole e aree fragili dal punto di vista ambientale (colline pedemontane)
- Comunità recintate
- Perdita di suolo produttivo non rinnovabile a causa dell'impossibilità di espandere l'oasi
- Perdita di terreni pedemontani con funzioni ambientali fondamentali legate al rischio di inondazioni



Diritto ambientale
Leggi sulle zone collinari
Programmi per la cintura
verde



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

Obbiettivo

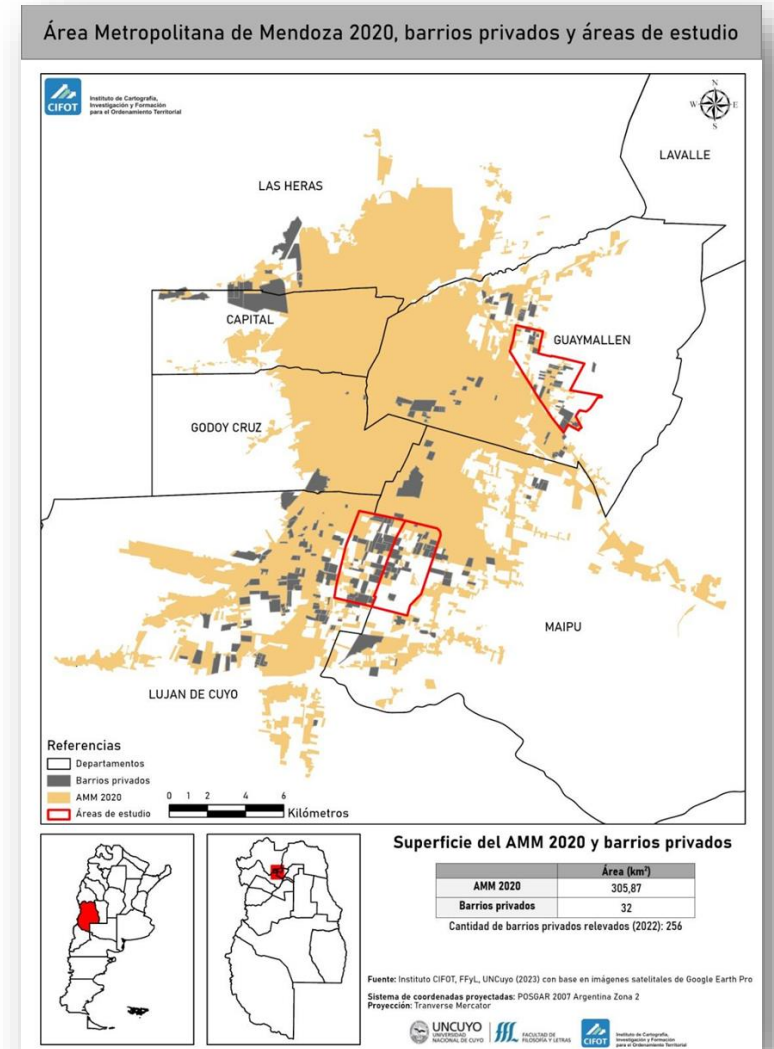
Il lavoro si propone di identificare la materializzazione tipologica dell'interfaccia urbano-rurale dell'area metropolitana di Mendoza, la valutazione del suo consolidamento in un arco temporale definito e il contrasto con la normativa urbanistica vigente per queste aree.



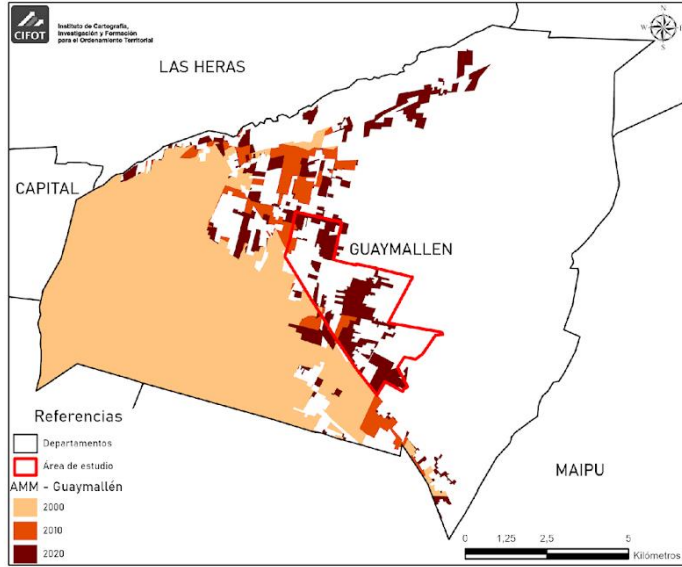
Strategia metodologica

Tre casi di studio

- Zone agricole ai margini della città, dove si identificano processi di trasformazione dell'uso del suolo a seguito della lottizzazione.
- I dati vengono raccolti attraverso ricerche sul campo e analisi cartografiche.
- Variabili: l'uso del suolo, fase di consolidamento, l'area di lottizzazione, ecc. Vengono inoltre considerati dati statistici relativi alla popolazione locale e altri dati relativi alle attività economiche dei settori in esame.
- Viene condotta un'analisi normativa del quadro giuridico per la pianificazione delle aree di studio, che viene confrontata con l'evidenza empirica.



AMM en Guaymallén (2000 - 2010 - 2020) y área de estudio relevada



Superficie del AMM en Guaymallén por año

Año	Área (km ²)
2000	50,55
2010	55,29
2020	65,65

Barrios privados en Guaymallén y área de estudio

	Guaymallén	Área de estudio
Barrios privados	76	31
Área (km ²)	4,9	1,72

Superficie del área de estudio: 11,22 km²

Sitios relevados: 55

Referencias

- Departamentos
- Área de estudio
- AMM Guaymallén - 2020
- Barrios privados
- Sitios relevados
- Ejes de calle



Cortaderas Country I - II - III



Referencias

- Cortaderas I: 18.40 has
- Cortaderas II: 31.80 has
- Cortaderas III: 8.40 has
- Espacios verdes: 3 has
- Equipamiento comercial: 1 ha
- Servicios: 0.60 has



Centro de servicios



Sol Andino II (Sup. 6.34 has.)

Calle de ingreso doble vía pavimentada



Calle Severo del Castillo



Portal de ingreso a Cortaderas II bien jerarquizado



Strip Center



Sol Andino III (Sup. 7.80 has.)

Ambos barrios se ubican sobre calle C. Buena Nueva. Cuentan con portal de ingreso jerarquizado, con garita de seguridad, y espacios verdes frontales. El cierre perimetral se materializa en muros ciegos sin ningún tipo



Alcuni conclusioni e risultati

Diverse forme di espansione residenziale in comunità ricentati, che invadono aree un tempo rurali.

Nella zona per la produzione orticola l'abbandono è molto importante.

L'uso residenziale non si sta consolidando e l'uso rurale è già andato perduto.

Questa perdita comporta anche l'abbandono delle infrastrutture esistenti per le aree rurali: suolo, risorse idriche e vantaggi ecologici dell'area.



Nuovi scenari dagli anni 2000: cambiamenti climatici e crisi idrica

- Ridotta disponibilità idrica
- Eventi meteorologici estremi
- Aumento della pressione urbana sul territorio

The screenshot shows a news article from 'Los Andes' with the headline 'Vuelve la sequía a Mendoza tras dos años "buenos": habrá menos agua en los ríos y cauces'. The article is dated '8 de octubre de 2025 - 15:57'. Below the headline, there is a sub-headline 'Tormenta histórica en Mendoza, ¿funcionó el sistema de riesgo aluvional?' and a short paragraph: 'La tormenta del viernes dejó imágenes trágicas: autos arrastrados por la corriente, casas anegadas, árboles caídos. Cómo funciona el sistema aluvional.' The author is 'GABRIELA SÁNCHEZ' and the post date is '1 de febrero de 2026 · 10:24 hs'. There are social media sharing icons for Google+, WhatsApp, and Telegram. A purple banner on the right says 'EL VIAJE A TU FUTURO EMPIEZA AQUÍ'.



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño



Conseguenze politiche e sociali: Pianificazione territoriale

Legge 8051 sulla pianificazione territoriale e l'uso del suolo (2009)

Piano di pianificazione territoriale provinciale (2017)

Gestione integrata delle risorse idriche

Piani di pianificazione territoriale comunale

Modifiche ai codici urbanistici ed edilizi con alcuni obiettivi ambientali e paesaggistici.



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

Impatto sul paesaggio urbano dell'area metropolitana di Mendoza

- Rimboschimento/specie vegetali per alberi e spazi verdi
- Efficienza dell'irrigazione
- Progettazione urbana adattata alle nuove condizioni

È necessario ridefinire il modello





CONSULTÁ OPCIONES DE INVERSIÓN

El piedemonte es movimiento.

Es el agua que fluye entre piedras. Es flora nativa que brota en silencio. Es fauna que atraviesa el paisaje sin ser vista.

En El Borgo no solo construimos sobre la tierra. **Construimos con ella.**

Preservamos el escurrimiento natural del agua. **Respetamos** la vegetación original.

Diseñamos senderos, no interrupciones. **El proyecto se adapta al monte, no al revés.** Creemos que habitar el piedemonte es también cuidar su alma.



[Conocé más sobre la ley 9414.](#)



Contactar ahora por Whatsapp

DESARROLLA

ARMENTANO
DESARROLLO URBANÍSTICO

CONFÍA

Z
ZALDIVAR

ARQUITECTURA

BORMIDA & YANZON
ARQUITECTOS



iGrazie mille!