

EWT/ Eco Web Town

Magazine of Sustainable Design

Edizione SCUT, Università Chieti-Pescara

Registrazione al tribunale di Pescara n° 9/2011 del 07/04/2011

ISSN: 2039-2656

Nuove politiche abitative nella melagolopi messicana: i casi di Metepec, Almoloya de Juárez e Ocoyoaca.

*Alberto Javier Villar Calvo*¹

ABSTRACT

Riconoscendo che le politiche pubbliche per gli alloggi sociali, in Messico sono uno dei fattori fondamentali di costruzione dello spazio urbano, questa ricerca si propone di qualificare il tipo di impatto che i programmi istituzionali riguardanti gli alloggi a basso costo hanno avuto, negli ultimi quarant'anni, all'interno della configurazione urbana dei comuni afferenti all'ambito megalopolitano di Città del Messico.

La ricerca si sviluppa partendo dall'analisi delle attività edilizie promosse grazie a programmi finanziari per alloggi di interesse sociali -in due tappe politiche- in tre cittadine con differenti caratteristiche economiche, sociali, morfologiche e territoriali. La prima tappa politica corrispondente all'intervento statale di stampo keynesiano, negli anni '70 e '80 del secolo scorso e la seconda tappa vincolata alle politiche pubbliche emergenziali, intraprese nel quadro prospettico dello Stato neoliberale dagli anni '90 in poi.

Questo lavoro vuole identificare gli impatti socio-territoriali delle politiche abitative in ognuna di queste fasi, cercando di rintracciarne il carattere nella configurazione dello spazio urbano e nella definizione sociale in una precisa area metropolitana immersa nel diluito spazio della megalopoli messicana, che si identifica in tre municipi diversi per condizioni di integrazione metropolitana, oltre che per caratteristiche socio-economiche.

Come risultato di questa analisi, il lavoro mostra i differenziati effetti che le due modalità di politiche sociali hanno avuto nel paese. Da una parte, la politica keynesiana ha generato la conformazione di uno spazio metropolitano continuo ed unitario, basato sull'organizzazione sociale dei lavoratori pubblici e privati, ben strutturato dal punto di vista sociale e spaziale; dall'altra la politica neoliberale per la costruzione degli alloggi sociali che ha favorito la conformazione di uno spazio urbano disperso e frammentato, che presenta una forte segregazione morfologica e sociale, fondata sui diversi livelli di reddito della popolazione residente.

PAROLE CHIAVE

Politica abitativa keynesiana, politica abitativa neoliberale, gated communities, frammentazione urbana, urbanizzazione continua.

¹ Universidad Autónoma del Estado de México, México, email. betovillardf@gmail.com.mx

INTRODUZIONE

Le trasformazioni della politica pubblica in Messico negli ultimi venticinque anni non consistono solo nell'apertura dell'economia agli investimenti stranieri e ai mercati internazionali, nella privatizzazione di immobili statali, nella liberalizzazione del sistema finanziario e nella deregolamentazione dei flussi mercantili (Rivera Ríos, 2000: 77-78), ma anche nella riforma dell'intervento pubblico nei processi urbani, in particolar modo delle politiche per gli alloggi sociali.

Forse uno dei tratti più caratteristici di questo processo è la presenza generalizzata di modelli di urbanizzazione frammentaria, autoreferenziale e recintata che, nella letteratura contemporanea, ha acquisito la denominazione di *"urbanizaciones cerradas"* (lottizzazioni chiuse), cioè complessi abitativi che spesso integrano servizi, strutture e spazi pubblici aperti, delimitata all'esterno da recinzioni e sviluppati in un'area qualsiasi della città (Cabrales B., 2005: 54).

A partire dagli studi effettuati negli ultimi quindici anni, per il caso di Città del Messico (Rodríguez Ch. 2002 y 2003, y Cabrales B. 2001, 2004 y 2006, Enriquez, J., 2007), è possibile percepire dinamiche presenti anche in altri contesti internazionali, in particolare presenti nel processo di urbanizzazione latinoamericano degli ultimi tre decenni, così come il collegamento di quest'ultimo con l'indebolimento della partecipazione dello Stato e l'aggravamento delle condizioni diffuse di emarginazione e di impoverimento.

Tuttavia ci sono alcuni fattori comuni del caso messicano nelle modalità urbanistiche, morfologiche, economiche, anteriori alle forme di urbanizzazione: la deregolamentazione urbana occorsa negli ultimi quattro governi federali², all'interno delle riforme neoliberali; la riforma degli strumenti finanziari per l'edilizia sociale che influiranno in maniera determinante nelle tipologie delle promozioni immobiliari; le nuove forme di configurazione socio-spaziale dei nuclei abitati.

In particolare, si evidenzia il ruolo giocato dal sistema di meccanismi di finanziamento per l'edilizia sociale che, per quasi settant'anni³, ha portato alla formazione di una rete complessa di strumenti finanziari rispondenti alle necessità attuative delle corporazioni influenti a livello nazionale (Villar C.: 2007: 530-537). La natura frammentaria degli strumenti finanziari per l'edilizia sociale, ha favorito, nell'ambito dello Stato Keynesiano (nella sua versione messicana fino agli anni '80), promozioni immobiliari pubbliche, ma isolate dal punto di vista sociale e lavorativo. La frammentazione dei finanziamenti si è convertito nel principale sostegno ad una crescita urbana volutamente frammentaria, comportando l'allontanamento dei lavoratori pubblici da quelli privati, per ognuno dei quali si era creato uno strumento finanziario particolare⁴

Sulla base di questi meccanismi, sono state costruite periferie urbane partendo dalle "colonie" edificate proprio per diversi gruppi di lavoratori, con una composizione socio economica relativamente diversificata, conformando un continuo urbano con la città preesistente e dando luogo a strutture urbane nelle quali le attrezzature pubbliche erano elementi di integrazione spaziale tra i gruppi sociali. La riforma neoliberale degli strumenti finanziari e produttivi di alloggi sociali degli anni '90 ha poi ristrutturato in maniera decisiva non solo l'attuazione di questi processi e la produzione di *social housing*, ma anche gli stessi modelli immobiliari che fino ad allora avevano dato forma e struttura alle aree residenziali.

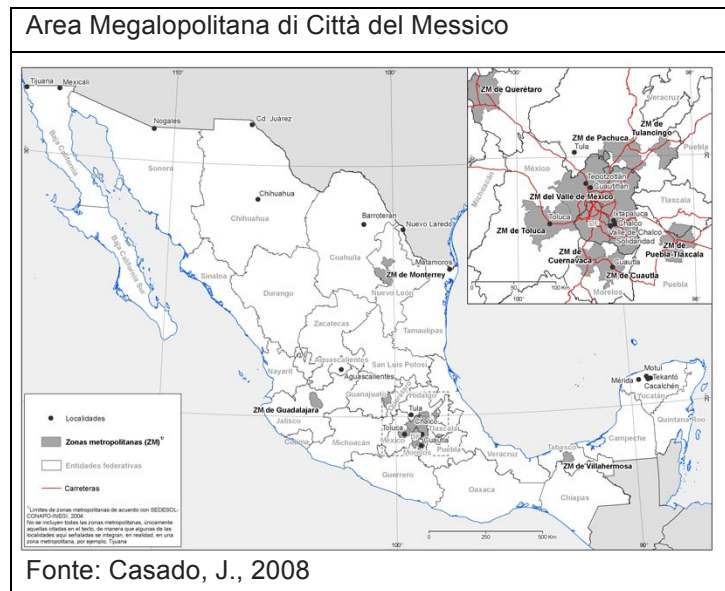
2 Ci riferiamo alla presidenza di Carlos Salinas (1988-1994), Ernesto Zedillo (1994-2000), Vicente Fox (2000-2006) e al governo di Felipe Calderón (2006-2012).

3 Dalla fondazione dell' *Instituto de Pensiones Civiles y del Retiro (IPCyR)*, nel 1924, primo organismo finanziario per l'edilizia sociale, fino alla riforma del tipo di finanziamento dell' *Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit)* nel 1992

4 Dal 1924, quando venne fondato lo IPCR, come meccanismo finanziario per l'edilizia sociale federale (e anche per qualche stato), fino alla riforma INFONAVIT del 1992, si ebbero diversi impulsi a livello finanziario per differenti gruppi di lavoratori, tra i quali: elettricisti, lavoratori nell'industria dello zucchero, estrattori di petrolio, ferrovieri, professori, burocrati statali (in casi anche tutte le entità federative), impiegati della banca dello sviluppo, membri delle forze armate, lavoratori del *Seguro Social*, e altri che, alla fine del XX secolo avevano a disposizione un centinaio di strumenti (Villar C.: 344 y 345).

Negli ultimi tre decenni, sulla base della riforma del 1992 cioè la legge per l' *Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)*⁵, si è costruito più del 50% degli edifici di interesse sociale. Da allora in poi, questo organismo si è convertito in un istituto ipotecario sociale e sono state privatizzate tutte le sue funzioni relative all'acquisizione di terreni, di pianificazione, progettazione e costruzione di unità abitative.

L'impatto di questa trasformazione è stato determinante nelle dinamiche di urbanizzazione che sono passate da una crescita urbana continua ed unitaria (con differenze socio spaziali basate solo sulla segmentazione lavorativa), alla conformazione di periferie urbane molto frammentate e strutturate solo in base ai redditi della popolazione.



IL CASO DELL'AREA METROPOLITANA DE TOLUCA

L'area metropolitana di Toluca (ZMT), è un agglomerato urbano che dagli anni '80 si è integrato con la metropoli di Città del Messico (ZMCM) e con le aree metropolitane di Pachuca-Tulancingo-Tula, Puebla-Tlaxcala e Cuernavaca-Cuautla (Garza, G, 2001), costituendo un ambito megalopolitano, funzionalmente integrato con 137 città e 16 delegazioni⁶, le quali nel 2010 contavano 27,1 milioni di abitanti (circa il 25% della popolazione nazionale) (Sedesol-Conapo. INEGI: 2012).

Toluca rappresenta il secondo agglomerato (entità politico-amministrativo con 59 municipi) dopo quello di Città del Messico (con 76 municipi) e presenta una grande interazione geografiche, con una mobilità quotidiana di più di 250.000 abitanti residenti nella ZMT (quasi il 13% della sua popolazione) i quali si spostano verso la ZMCM per lavoro (Casado, J., 2008).

La Zona Metropolitana di Toluca ha la sua origine negli agglomerati sorti circa 30 anni dopo l'inizio del processo di industrializzazione del Messico (INEGI, 2007: 9-11). La sua conurbazione ha inizio, infatti, negli anni '70 con l'espansione della città di Toluca verso le aree rurali del proprio comune e verso tre comuni della vicina periferia (Meteppec, Lerma e Zinacantepec), raggiungendo verso il 1980 altri due (Mexicalcingo e San Mateo Atenco) (Sobrin, L., 1994).

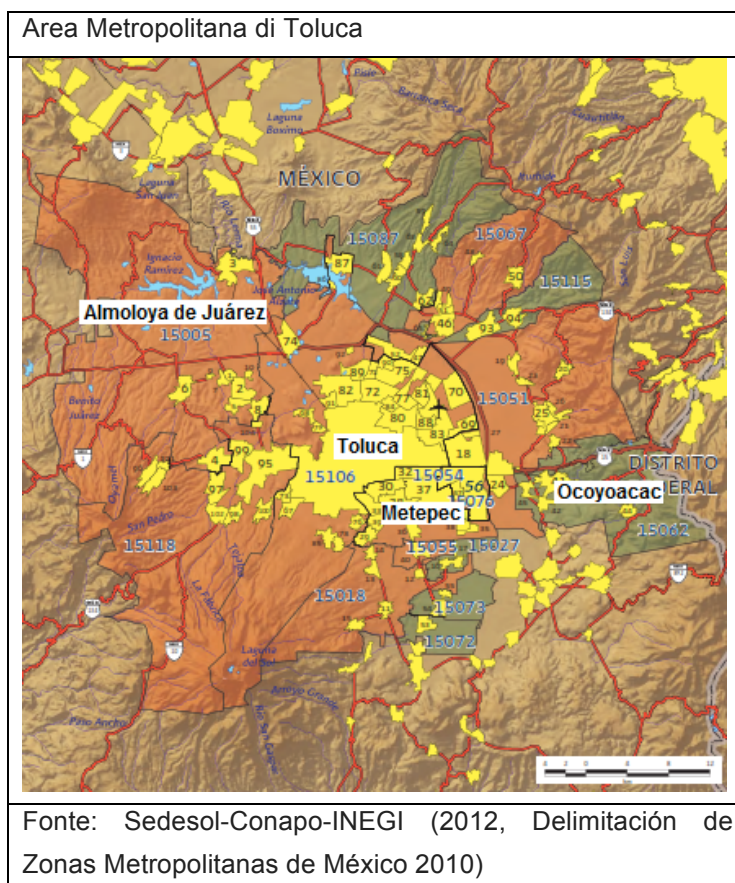
La crescita è avvenuta, fondamentalmente, partendo dalle politiche pubbliche e private di *social housing* (dalla fine degli anni '60 fino ai '70) che riguardavano la corona immediatamente esterna al centro cittadino, principalmente intorno Meteppec (dove si ebbero 14 frazionamenti ovvero lottizzazioni) e, in minor misura,

⁵ Organismo pubblico per il finanziamento di edilizia sociale fondato nel 1972, diretto ai lavoratori delle imprese private, i cui caratteri finanziari provengono dai contributi lavorativi del 5% dello stipendio.

⁶ Entità di governo locale che, nella capitale, hanno un rango politico- amministrativo simile ai governi municipali

intorno Lerma (frazionamento industriale) e San Mateo Atenco (una grande lottizzazione residenziale), avviando al contempo sviluppi immobiliari in comuni limitrofi, poi integrati nell'area metropolitana (ad esempio Ocoyoacac) (Sobrin, L., 1994).

Il modello di crescita delle conurbazioni municipali, in questo periodo è molto simile a quello che, dalla fine degli anni '50, si verificò a Toluca, e che prese le mosse dalle lottizzazioni residenziali in relativa continuità con la traccia urbana preesistente, sostenuta dai principali assi infrastrutturali regionali: fino agli anni '70 con prevalenza di finanziamenti di carattere privato e, dagli anni '70 in poi, con una crescente percentuale di iniziative guidate da enti pubblici.



Agli inizi degli anni '90, a queste dinamiche di espansione metropolitana si è aggiunto anche il comune di Almoloya de Juárez, a ovest di Toluca. Quest'ultima conurbazione prende le mosse da alcuni cambiamenti sociali avvenuti nella popolazione economicamente attiva (PEA): dalle attività lavorative primarie si è passati a quelle industriali, ubicate perlopiù a Toluca e Lerma, e le urbanizzazioni si sono sviluppate a partire da iniziative immobiliari illegali e case autocostruite nelle "areas ejedales"⁷ a sud della città.

I comuni che si sono integrati all'ambito metropolitano nel corso degli anni '90 e durante i primi anni del XXI secolo, presentano un diverso modello di sviluppo rispetto ai precedenti (Villar, A. et al. 2010). Questi si uniscono alla metropoli attraverso gli assi radiali che strutturano il sistema della viabilità regionale e presentano dinamiche di urbanizzazione diffuse a partire da gruppi sparsi di abitazioni autocostruite: è il caso di Oztolotepec e Xonacatlán, a nord della zona metropolitana e Calimaya e Chapultepec a sud di essa.

⁷ L' *ejido* è una forma di proprietà pubblica di immobili rurali stabilita nella Sezione 27 della Costituzione Generale della Repubblica. Essi sono ceduti in usufrutto ad agricoltori che dopo la rivoluzione del 1910-1917 non possedevano terre, ed è parte di una politica contro il latifondismo e di ripartizione della terra secondo lo stampo della Riforma Agraria. Dietro le dinamiche delle pressioni immobiliari, risultato del processo di industrializzazione, dagli anni '60, gran parte dell'incremento urbano, che qualche autore considera vicino al 60%, derivò dalle vendite irregolari di questo tipo di terreni circostanti le aree urbane consolidate, da parte degli agricoltori proprietari. Nel 1992 venne riformato l'articolo 27 il cui obiettivo principale fu stabilire metodi di acquisizione di questo tipo di suolo nel mercato immobiliare urbano (Olivera, G., 2005).

Il comune di Ocoyaocac ha generato un modello misto, che combina la crescita mediante insediamenti informali “per poveri” (che ricalcano la costruzione di alloggi tradizionali) e lottizzazioni chiuse (relativamente autosufficienti per gruppi di abitanti più benestanti).

Queste dinamiche urbane con differenti modelli di crescita (espansione continua del tessuto urbano della città consolidata sulla periferia, dilatazione lineare sugli assi regionali, sub urbanizzazione diffusa, precaria e marginale attorno ai centri urbani tradizionale, urbanizzazione nell'intorno rurale), hanno rappresentato un cambio radicale del contesto socio-spaziale che, nella maggior parte delle città, è stato accompagnato da una diminuzione progressiva della superficie agricola a favore delle modalità di insediamento urbano a bassa densità che tende a occupare suoli e trasformare i modelli di coesistenza sociale della popolazione rurale.

Il processo di 'metropolitanizzazione' si è sviluppato con l'intervento attivo del settore pubblico: fino alla fine degli anni '80 nella logica dello Stato Keynesiano, basato su politiche di finanziamento pubblico dell'edilizia sociale e da una pianificazione urbana; a partire dagli anni '90 su politiche finanziarie di edilizia sociale con logiche di intervento neoliberale (deregolamentazione dei processi urbani) e finanziamento pubblico come principale sostentamento dell'edilizia sociale.

Nel processo di annessione metropolitana, tre esempi ci permettono di apprezzare i diversi impatti che il cambio di politica per l'edilizia residenziale degli ultimi due decenni hanno avuto nel processo di configurazione socio-spaziale nelle aree metropolitane.

METEPEC

Il caso di Metepec, prima città integrata a Toluca nel processo di conurbazione, rappresenta un cambio radicale: dalle urbanizzazioni aperte e continue alle urbanizzazioni chiuse e isolate. Sebbene questo cambiamento prende avvio con le prime lottizzazioni private negli anni '60 (quadro 1 e 2), è negli anni '70 che si cominciano a definire norme di urbanizzazione organizzate con promozioni immobiliari costruite e finanziate da organismi pubblici statali (Auris⁸ e l'Ayuntamiento unito con il DIFEM⁹) e federali (Infonavit), e appaiono i primi grandi insediamenti urbani “chiusi”. Questa prima fase di espansione di Metepec, è la prosecuzione dello sviluppo della città di Toluca nella prima tappa di conurbazione a sud di questa, iniziata sul finire degli anni '50 (Sobrino, L. 1994), che ha raggiunto i suoi caratteri più dinamici tra gli anni '60 e '70 con la nascita di 14 nuove lottizzazioni (tabella 1).

L'urbanizzazione di Metepec e la propria conurbazione fisica e funzionale con Toluca, fu favorita da un grande intervento pubblico di *social housing*, in particolare di Auris e Infonavit nella spinta alle lottizzazioni, e di Fovisste e Issemyn (due organismi finanziari di edilizia per impiegati pubblici rispettivamente federali e statali), i quali insieme, tra il 1970 e il 1990, costruirono circa il 65% delle nuove lottizzazioni e l'85% degli alloggi (Aguilera O., J. e Corral, A. D. 1993: 182).

Tabella 1				
Urbanizaciones en el municipio de Metepec 1960-1992				
<u>Urbanizaciones cerradas</u>				
N	Año	Nombre de la Urbanización	Tipo de desarrollador	Superficie (Ha)

8 Instituto de Acción Urbana e Integración Social, esso è un organismo di governo dello stato del Messico, creato nel 1970 e scomparso nel 2003, che oltre che finanziare e produrre abitazioni sociali fungeva da organo pianificatore e di compravendita di suoli a basso costo per porzioni di popolazione poco abbiente.

9 Desarrollo Integral de la Familia del Estado de México, organismo pubblico di assistenza sociale non espressamente diretto al finanziamento abitativo.

1	1971	San Carlos	Privado	364.65
2	1972	La Virgen	Privado	499.79
3	1973	U.H. Juan Fernández Albarrán	Privado	100.63
4	1980	Conjunto del Virrey	Privado	91.79
5	1980	Fraccionamiento la Asunción	Privado	390.69
6	1985	Residencial Quintas las Margaritas	Público/ Fed+Estatal	189.91
7	1985	U.H. La Hortaliza	Público/ Fed	64.01
Total				85.1% Privado 14.9% Público
<u>Urbanizaciones abiertas</u>				
1	1960	Los Pilares	Privado	722.74
2	1968	Fuentes de San Gabriel	Privado	251.38
3	1968	Unidad Victoria	Privado	372.65
4	1968	Xinantécatl	Público/Estatal	298.40
5	1972	Izcalli Cuauhtémoc I	Público/Estatal	72.58
6	1974	Izcalli Cuauhtémoc II	Público/Estatal	133.47
7	1975	Izcalli Cuauhtémoc III	Público/Estatal	13.55
8	1975	Rincón de las Fuentes	Privado	382.37
9	1978	San Francisco	Público/Federal	466.47
10	1979	Izcalli Cuauhtémoc IV	Público/Estatal	150.63
11	1979	Luisa Isabel	Público/Estatal+Municipal	70.99
12	1981	Las Marinas	Público/Federal	166.91
13	1982	Izcalli Cuauhtémoc V	Público/Estatal	140.04
14	1985	La Pilita	Público/Federal+Estatal	487.97
15	1987	San Javier	Público/Federal	405.83
Total				49.02% Privado 50.08% Público
Fte: Aguilera O., J. y Corral, A., 1993: 182				

Di tutte queste attività pubbliche, meno della metà (circa il 26% del totale delle lottizzazioni), ebbero la morfologia delle urbanizzazioni chiuse, seguendo, a scale diverse, le tipologie iniziate con gli anni '70. La maggior parte dei nuovi alloggi realizzati fino alla fine degli anni '80 erano esempi di urbanizzazioni aperte, fedeli ai modelli di configurazione urbana fino ad allora dominanti che stabilivano un *continuum* urbano con i tracciati dei comuni inglobati nella metropoli.

Questo stato di cose ha vissuto un cambiamento radicale a partire dagli anni '90 con l'impulso delle politiche neoliberali, accompagnate da un altro cambiamento nella politica abitativa che condusse alla scomparsa di alcuni organismi, mentre la produzione di alloggi passò nelle mani delle imprese private. La privatizzazione del mercato della produzione di alloggi sociali ha fatto da sfondo a nuovi processi urbani che si sono orientati verso la produzione di *gated communities* (*urbanizaciones cerradas*) come forma dominante di sviluppo insediativo. Così, in Metepec, alle 7 *gated communities* registrate alla fine degli anni Ottanta se ne aggiunsero circa altre 80 simili tra il 1990 e il 2005.

Di tutte le aree urbanizzate tra il 1960 e il 1992, circa il 71% furono realizzate come urbanizzazioni aperte di promozione pubblica e solo il 29% configurate come lottizzazioni chiuse -di cui l'85% promosse dai privati- (tabella 2). Il risultato delle trasformazioni dei tipi di finanziamento di *social housing* è stato il crescente

insorgere di comunità chiuse, di diverse dimensioni e tipologie che si sono sviluppate attorno alle due principali, sorte negli anni '70 e lungo il corridoio industriale a nord della città.

Tabella 2				
Metepec, urbanizaciones cerradas y abiertas 1960-1992 y 1992-2005				
Tipo de Urbanización	1960-1992		1993-2005	
	% No. de desarrollos	% SupTot de crecimiento urb.	% No. de desarrollos	% SupTot de crecimiento urb.
Urbanizaciones cerradas	67	29	95	92
	33	71	5	8
	100	100	100	100

Fonte: 1960-1992 elaboración propia con base en Aguilera O., J. y Corral, A., 1993: 182; 1993-2005 cuantificación sobre cartografía restituída

Il risultato è stato la creazione di una struttura urbana che gravita attorno al centro storico di Metepec, nella quale ci sono indizi di un processo di gentrificazione¹⁰, ed anche una periferia residenziale frammentata sotto tutti i punti di vista e funzionalmente disarticolata, in cui: da una parte, le *gated communities*, abitate da benestanti, si raggruppano e inducono la nascita di nuove centralità commerciali di livello urbano; dall'altra si fortifica un modello di dispersione di piccole e medie comunità socialmente più deboli che iniziano ad essere servite da negozi di portata minore.

OCOYOACAC

Le modalità di urbanizzazione di Ocoyoacac sono avvenute con modalità molto differenti da quelle osservate in Metepec, tanto nelle forme dei nuovi insediamenti urbani quanto nel tipo di proprietari interessati ad esse. Questa cittadina si è integrata alla metropoli nella terza fase di conurbazione che ha avuto luogo attorno agli anni '90 con uno scarso interesse pubblico rispetto alle politiche abitative.

Di fatto, fino agli anni '90 -gli anni delle politiche di stampo keynesiano- quasi tutta la crescita urbana si è sviluppata a discapito delle periferie *ejidales* e delle aree rurali a ovest della città (Villar, A., et alt. 2010). È con la politica neoliberale che si dà impulso alla promozione di nuove lottizzazioni e comunità che, nel lasso tra il 1992 e il 2009, interessano circa 157 ha di territorio (tabella 3).

I casi di lottizzazione su proprietà privata, si sono sviluppati nella periferia settentrionale e meridionale attraverso sequenze di lottizzazioni recintate per le classi più benestanti, con grandi superfici che arrivarono a coprire 105 ettari e si combinarono con piccole comunità chiuse per classi sociali medie (finanziate sia dal pubblico che dal privato), con superfici tra gli 0,16 ai 0,78 ha (tabella 3).

Tabella 3			
Ocoyoacac, Promoción de fraccionamientos de iniciativa privada (1981-2009)			
Fraccionamientos promovidos hasta 1992		Fraccionamientos promovidos desde 1993	
Nombre	Sup. Ha.	Nombre	Sup. Ha.
Los Sauces	4.23	Jajalpa/San Martín	105,08
		La Pastora	16,85

¹⁰ Anche se questo lavoro non comprende la spiegazione di questa dinamica, una prima approssimazione al tema mostra la nascita di piccole comunità chiuse (condomini orizzontali), che sono andate occupando le aree libere del centro storico, la nascita di centri commerciali, scuole private e negozi e servizi adatti più al ceto medio alto che si stava insediando che a quello originale.

		Rancho San Gabriel	13,83
		Las Tortolas	4,79
		Villa Americana	1,15
		Rancho Capetillo	9,88
		Santa María	1,34
		S/N 3	0,39
		S/N 4	0,22
		S/N 5	0,57
		S/N 7	0,43
		S/N 8	0,16
		S/N 9	0,78
		S/N 10	0,46
		S/N 11	0,66
Total	4.23	Total	156.59
Fonte: Archivo de fraccionamientos del municipio de Ocoyoacac			

Un secondo modello di sviluppo immobiliare si è generato con morfologia lineare lungo le proprietà private a nord e sud dell'autostrada federale Toluca-Ciudad de Mexico, dove piccole lottizzazioni di iniziativa privata, associate a servizi di turismo stagionale, formano un aggregato urbano altamente eterogeneo e frammentario, nel quale le comunità chiuse (le due più estese della città e tra le più estese dell'area metropolitana) fungono da grandi recinti separati fisicamente e funzionalmente dal resto della città.

ALMOLOYA DE JUÁREZ

Un terzo caso di analisi è quello relativo ad Almoloya de Juárez, la cui pertinenza metropolitana è osservata fino dai primi anni '80 (Sobrino, L., 1994). Fino ad allora, questa cittadina aveva caratteri prettamente rurali, che cambiarono solo all'inizio del decennio successivo quando la popolazione attiva in ambito industriale e produttivo crebbe notevolmente, integrandosi definitivamente alla produzione industriale dei comuni a ovest della ZMT di Toluca e Lerma (Villar, A., et. al. 2010). A differenza di quello che successe a Metepec, qui c'è un modello di *sprawl* urbano che si spande sulle aree rurali metropolitane nordorientali, (sull'autostrada che emerge a nord delle stesse) e che costituisce uno sviluppo lineare a partire dalle strade regionali e che sarà affidato a piccoli progetti di iniziativa privata (piccole comunità chiuse) ed insediamenti irregolari ed informali estesi sugli *ejidos* (senza nessun tipo di promozione istituzionale).

Fino alla fine degli anni '90, la struttura socio spaziale della città si caratterizzò per la presenza per un insieme eterogeneo di insediamenti nei quali sviluppi irregolari si combinavano con residenze medio-borghesi e con alcuni abitati di piccola scala formati da comunità chiuse private. Con le politiche neoliberali degli ultimi dieci anni, la città ha conosciuto una rapida crescita urbana, passando da uno dei più bassi tassi di crescita della popolazione delle città della ZMT a uno dei quattro più alti, in soli 10 anni (INEGI, 2007: 90).

Questa modalità di crescita demografica, è dovuta sia alla riforma neoliberale dei finanziamenti di *social housing* sia alla modifica del quadro normativo per la pianificazione dei grandi insediamenti, prevalentemente chiusi¹¹, che servì da sfondo per le pianificazioni urbanistiche delle classi sociali medie e basse con finanziamento pubblico a partire del 2002.

¹¹ Come stabilito il Codice Amministrativo dello stato messicano nell'articolo 5.40, questa è una modalità di urbanizzazione che, a partire da un quadro di pianificazione istituzionale generale e di promozione immobiliare con un margine di attualizzazione discrezionale, si propone di stabilire le disposizioni di ordinamento di un settore territoriale tale per cui ogni promotore è in grado di

È proprio a partire dal 2002 che la città di Almoloya muta radicalmente i suoi modelli di crescita urbana e i suoi processi di occupazione territoriale. Più recentemente, fuori da Toluca¹², Almoloya è la zona verso la quale si sono dirette più iniziative immobiliari, e nella quale si sono autorizzate più di un quinto di tutte le abitazioni nel complesso metropolitano, ed insieme al centro di Toluca, riunisce circa il 50% di tutte quelle create con questo tipo di iniziativa.

Dal 2003, il processo di urbanizzazione di Almoloya si nutre della costruzione di grandi complessi urbani: solo in quell'anno si autorizzarono più di 11.000 unità residenziali, permettendo di dare un tetto a circa 50.000 abitanti (quasi la metà di tutta la popolazione censita nel 2005). Nel 2009, si raggiunsero circa 18.000 nuove abitazioni (tabella 4, e INEGI, 2007: 90) raddoppiando la capacità edilizia che la cittadina aveva nel 2005.

Tabella 4

Almoloya de Juárez, Conjuntos Urbanos autorizados (2000-2010)

Nombre	Tipo	Año de autorización	Total de viviendas
Colinas del sol	Mixto (social progresivo, comercial y de servicios)	2003	8535
GEO Villas del Nevado	Mixto (social progresivo, comercial y de servicios)	2003	2882
Rincón Alamo	Interés social	2006	1502
Colinas del sol, segunda sección	Social progresivo	2007	2000
Colinas de San Francisco	Interés social	2009	3048
Total			17967

Fonte: Elaboración propia con base en Gobierno del Estado de México, Estadísticas de Conjuntos Urbanos, http://portal2.edomex.gob.mx/sedur/informacion_de_interes/conjuntos_urbanos/index.htm

La tipologia socioeconomica di questa urbanizzazione rafforza le caratteristiche che lo sviluppo urbano della città ebbe sin dai primi anni della sua annessione metropolitana, ma recentemente l'irregolarità degli insediamenti residenziali (quasi sempre precari) che stabilivano una continuità tra la città e i territori rurali preesistenti, sono via via sostituiti da aggregati urbani recintati (finanziati privatamente e con apporti istituzionali) che gestiscono autonomamente i propri spazi pubblici incorporando le proprie attrezzature.

In queste condizioni, il tessuto socio-spaziale preesistente appare disarticolato dalle nuove dinamiche di espansione e la popolazione originaria, ai margini di questi nuovi processi urbani, è socialmente organizzata attorno agli antichi centri rurali del municipio e al centro cittadino, utilizzandoli come spazi di consumo e convivenza quotidiana. Almoloya si consolida come uno spazio metropolitano con sviluppo demografico esplosivo nel quale le classi sociali meno ricche si sono distribuite in modo capillare ma ghettizzato nel territorio, favorendo una frammentazione socio spaziale tendente alla disgregazione tra la popolazione povera residente nei nuovi complessi e la mista popolazione originaria.

CONCLUSIONE

decidere: "la linea delle infrastrutture stradali, la divisione del territorio, le norme urbanistiche, gli usi del suolo e le finalità, l'ubicazione degli edifici e l'immagine urbana".

¹² In Toluca si sono concentrati la maggior parte degli investimenti nei complessi urbani nell'ultimo decennio, e dal 2001 a oggi, sono stati approvati 27351 alloggi con questo tipo di iniziative, il 34,12% del totale municipale.

Una visione sinottica dei tre casi ci permette di concludere che il modello di crescita urbana che attualmente la ZMT presenta è molto eterogeneo e pare rispondere non solo alle differenti fasi di conurbazione di ognuna delle città incorporate nel processo metropolitano, ma anche alla forma di politica abitativa che le ha investite. I tre municipi, esemplificano buona parte dei diversi processi megalopolitani nonché i risultati sociali e territoriali delle politiche abitative implementate dagli anni settanta ad oggi.

L'esempio più esaustivo di questo processo è quello di Metepec, nel quale possiamo osservare i distinti interventi che sono stati realizzati attraverso i diversi strumenti finanziari. Al di fuori di Toluca, appaiono i primi sviluppi di edilizia sociale promossi da Infonavit e da organismi statali di *social housing* nella ZMT: qui si possono osservare gli effetti che questi strumenti di orientamento keynesiano hanno avuto nella configurazione dello spazio urbano.

La conurbazione metropolitana di Ocoyoacac è relativamente nuova, e durante gli ultimi vent'anni è stata vincolata alle nuove forme di attuazione governativa sul territorio. In questo senso il processo di espansione urbana, fino al 2007 non ha risposto ad alcun intervento diretto delle istituzioni pubbliche per la promozione del *social housing*, e successivamente, la propria espansione è stata favorita da meccanismi finanziari di sviluppo immobiliare per le classi sociali più ricche.

La presenza di aggregati insediativi di promozione istituzionale è praticamente inesistente, a favore di un dominio assoluto dell'iniziativa privata nella produzione di alloggi, il cui impatto nella configurazione urbana è quella di una profonda segregazione sociale e spaziale. Da un lato appare la storica popolazione locale che sviluppa la sua vita attorno alle località tradizionali; dall'altro le nuove lottizzazioni chiuse che si isolano, non solo mediante "le mura di cinta" della lottizzazione, ma anche mediante la propria ubicazione, legati ad assi di interesse megalopolitani che permettono un'accessibilità autonoma rispetto alla città preesistente.

Il caso di Almoloya presenta caratteri chiaramente distinti dai precedenti. Sebbene questa città faccia parte della seconda fase di annessione metropolitana (anni ottanta), la sua annessione si deve più alla conurbazione fisica degli irregolari insediamenti rurali (negli *ejidos*) a sud della città, piuttosto che ad una integrazione funzionale dovuta alle attività economiche. Gli effetti delle politiche abitative istituzionali, qui si sono fatti attendere a lungo, e sono stati quelli dovuti agli incentivi neoliberali, verso la fine degli anni '90 e l'inizio del XX secolo. Ad Almoloya, così come osservato a Metepec nell'ultima decade, le lottizzazioni chiuse e recitate sono state il modello predominante di comunità nel processo di crescita urbana, la differenza è nel target sociale, qui rivolta ai ceti più poveri della società metropolitana.

Prendendo questi tre municipi come esempi della condizione megalopolitana, appare evidente che le politiche abitative hanno avuto effetti determinanti sia nelle modalità di urbanizzazione (in ogni tappa di annessione alla metropoli) che nei modelli di segregazione socio-spaziale (in tutto il contesto regionale). In questo senso è possibile rilevare: una prima tappa abitativa legata alle politiche keynesiane che continuò a realizzare modelli di insediamenti aperti alla città, peraltro dominanti nell'intorno metropolitano; una seconda tappa, che parte dalle riforme al sistema finanziario per *social housing* degli anni '90, che si caratterizza per aver favorito dinamiche di insediamento diffuso e frammentario, con gradi di segregazione sociale che raggiungono dimensioni metropolitane, e che hanno dato vita a grandi villaggi abitati dalla popolazione meno abbiente e altri abitati dalle fasce sociali più ricche.

Appare chiaro che nella realtà messicana, il peso specifico delle politiche abitative nella produzione di spazio urbano è stato determinante, lo è tutt'ora e prevedibilmente continuerà ad esserlo. Così come l'incentivazione dei programmi di *social housing*, generati da partire da un sistema lobbistico e clientelare ha contribuito alla conformazione di spazi urbani socialmente disgregati, allo stesso modo, l'incentivo di politiche neoliberali hanno promosso la generazione di spazi urbani socialmente ed economicamente discriminanti, frammentari, disarticolati, il cui spazio pubblico diventa spazio privato e la convivenza delle diverse classi sociali tende a scomparire.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILERA Ortega, Jesús y Corral Fernández, Alma Delia (1993), La producción de suelo urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México, Toluca Mx, Universidad Autónoma del Estado de México.
- CABRALES Barajas, Luis Felipe y Canosa Zamora, Elia (2001), "Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara", *Espiral*; Guadalajara- México, No. 20, pp: 223-253.
- CABRALES Barajas, Luis F. (2005), "Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara", en: PUEC-UNAM, Segregación y mercados de suelo; patrones emergentes de segregación: los casos de México y Chile, PUEC-UNAM, (México), [on line], [citado: 23 junio 2010], pp.: 1-22. Disponible in http://www.saludambiental.udg.mx/maestria/II_dip_files/Modulo_II/Urbanizaciones%20Cerradas%20en%20Guadalajara.pdf
- CASADO Izquierdo, José María (2008), Estudios sobre movilidad cotidiana en México, *Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES* Vol. XII, núm. 273, (España) [on line], [citado: 23 enero 2014], Disponible in <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-273.htm>
- ENRIQUEZ Acosta, Jesús Ángel (2007), "Ciudad de muros: Socialización y tipología de las urbanizaciones cerradas en Tijuana". *Revista Frontera Norte*, Tijuana-México, año/vol., 19, No. 038, pp.: 127-156.
- GARZA Gustavo. (2001) *Megalópolis de la Ciudad de México en el ocaso del siglo XX. La Población de México, tendencias y perspectivas sociodemográficas hacia el siglo XXI*, México, CONAPO y Fondo de Cultura Económica.
- INEGI, CONAPO, SEDESOL (2007), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- JIMÉNEZ Muñoz, Jorge (1993), *La traza del poder*, México, Dédalo.
- LÓPEZ Moreno, Eduardo (2001), *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana*, Guadalajara-México, Universidad de Guadalajara e Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente.
- OLIVERA Lozano, Guillermo (2005), *La Reforma al Artículo 27 Constitucional y la incorporación de las Tierras Ejidales al Mercado Ilegal de Suelo Urbano en México* *Scripta Nova, REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES* Vol. IX, núm. 194 (España) [on line], [citado: 23 enero 2014], Disponible in <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-33.htm>
- RIVERA Ríos, Miguel Angel (2000), *México ante la economía global, tecnología, espacio e instituciones*, México, UNAM, UCLA Program on México y ediciones Jus.
- RODRÍGUEZ Chumillas, Isabel (2002), "Urbanizaciones cerradas en América Latina", *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*; Madrid-España, Vol. XXXIV, 3ª época, No- 133- 134, pp.: 459-472.
- RODRÍGUEZ Chumillas, Isabel y Mollá Ruiz-Gómez, Manuel (2003), "La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca", en: *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VII, núm. 146(119), 1 de agosto, Universidad de Barcelona, (Barcelona) [on line], [citado: 10 enero 2009], s/p. Disponible in [http://www.ub.es/geocrit/sn-146\(119\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn-146(119).htm).
- SOBRINO, Luis Jaime (1994), "El proceso de metropolización en el estado de México", en: Navarrete, E. L. y Vera B., M., *Población y Sociedad*, Toluca-México, El Colegio Mexiquense y COESPO.
- VILLAR Calvo, Alberto J. (2008), *The expansion of cities in the 19th century Mexican urban system*, Paper presented at the 2008 Urban History Association Meeting, Houston, Texas, November 5-8.
- VILLAR Calvo, Alberto J. (2007), *Políticas de Vivienda en México: de la constitución de 1917 a la globalización*, Madrid-España, Tesis Doctoral, Departamento de Ideación Gráfica, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid.
- VILLAR Calvo, Alberto Javier, De las Heras Alejandro, et. alt. (2010), "Urbanizaciones cerradas y periferias rurales", en: *Revista Ciudades; Puebla-México*, No. 85, pp. 49– 58.

WARD, Peter (1991), México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano, México, Alianza Editorial - Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.

Eco Web Town, N° 8, III 2013