

INFRAESTRUCTURA DE CIRCULACION Y NUEVOS CENTROS DE SERVICIOS: EL CASO DEL ACCESO NORTE RAMAL PILAR (REGION METROPOLITANA DE BUENOS AIRES)

Blanco, Jorge
Instituto de Geografía
Facultad de Filosofía y Letras, UBA
jblanco@sion.com.ar

Introducción

En la última década se ha producido una serie de profundas transformaciones en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Se destacan especialmente las referidas al modelo de expansión urbana, a los cambios en los parámetros locacionales de las actividades económicas y a la conformación de un patrón de movilidad apoyado básicamente en el uso del automóvil particular. En relación con esto último, es destacable la estrecha asociación que existe entre el conjunto de transformaciones de la Región Metropolitana y la modernización y ampliación de su sistema de autopistas.

El trabajo se propone analizar las características de un nuevo núcleo comercial y de servicios, conformado sobre el Acceso Norte, en el partido de Pilar. En particular, la atención está focalizada en la caracterización del tipo de servicio que forma este núcleo, en la identificación de los actores sociales relevantes (tanto en lo que se refiere a aquellos que producen estos servicios como a los consumidores), en las condiciones de movilidad de los usuarios del centro de servicios y en las implicancias que este tipo de organización tiene sobre el espacio público de la ciudad.

Las transformaciones metropolitanas recientes

Tres instancias analíticas tal vez sirvan para reconstruir la lógica que subyace en las transformaciones metropolitanas recientes: el análisis de los procesos, la identificación de los actores intervinientes y el reconocimiento de sus manifestaciones territoriales.

En relación con los procesos, un primer marco referencial está conformado por el modelo de inserción de la Argentina en la fase actual de funcionamiento del capitalismo: la globalización. El diccionario básico del modelo político económico implementado en la Argentina en la década del '90 contiene algunas palabras-clave: apertura de la economía, liberalización, desregulación, privatización, flexibilización. El segundo marco referencial está dado por la conformación del Mercosur. Procesos a escalas diferentes pero de funcionamiento simultáneo, política económica, globalización y Mercosur están necesariamente articulados entre sí y se manifiestan en las transformaciones de Buenos Aires.

En relación con los actores, uno de los cambios más notorios de las últimas décadas es el producido en las relaciones Estado-Mercado en la construcción de la ciudad. De acuerdo con el modelo político-económico dominante en gran parte de los países del mundo, el Estado ha dejado en manos de los actores privados (y de su lógica de mercado) aspectos esenciales de la producción de la ciudad, tales como la prestación de servicios básicos urbanos y la planificación. En Buenos Aires hay ejemplos de uno y otro tipo. Los servicios de provisión de agua potable, energía eléctrica y gas, las telecomunicaciones y el correo, los servicios y la infraestructura de transporte han sido entregados en concesión o privatizados. En cuanto a la planificación, florecieron las iniciativas privadas de remodelación de la ciudad, con visiones puntuales y sesgadas hacia proyectos específicos, mientras la acción estatal se movía al

compás de estas iniciativas o de manera reactiva frente a ellas. Sólo a modo de ejemplo, se puede citar el caso de la reestructuración de la red de autopistas metropolitanas, que fue inspirada en un proyecto originado por un conjunto de empresas constructoras (Rima-Gerosi, 1995).

Estos actores privados, protagonistas de algunas de las transformaciones más notorias en la ciudad, conforman un conjunto que incluye a actores globales, a actores regionales y a representantes del capital local más concentrado, en complejas relaciones de competencia, subordinación o alianzas. Como es obvio, los procesos no son sino resultado de decisiones de los actores con capacidad para generarlos, imponerlos, orientarlos y adaptarlos, siguiendo sus propias lógicas.

En relación con las manifestaciones de procesos y actores en la construcción de la ciudad, los ejemplos son variados. Algunos de los aspectos más destacados son:

- La modificación de los patrones locacionales de la industria metropolitana
- La expansión y generalización de nuevas modalidades de comercialización de productos y de servicios con cambios en las condiciones locacionales
- La reactivación selectiva del mercado inmobiliario
- La conformación de un patrón de expansión urbana residencial más complejo y diversificado
- Los cambios en la operación del sistema de transporte, construcción de nuevas infraestructuras y remodelación de las existentes.
- La refuncionalización diferenciada de sectores de la ciudad

En todas estas transformaciones es interesante ver los cambios en la relación entre Estado y mercado y la transferencia del comando en la construcción de la ciudad desde el Estado hacia los actores privados. Este control privado en algunos casos es directo, como en lo referido a las nuevas modalidades de comercialización de productos - shopping centers- , y en otros casos está mediado por la acción estatal -como es el caso de la concesión de infraestructuras-.

La lógica del mercado se caracteriza por su selectividad, la búsqueda de rentabilidad, la apropiación de inversiones públicas para maximizar ganancias. Traducido en términos urbanos, los habitantes constituyen o no mercados de consumo para las inversiones de los actores privados y los lugares de la ciudad son vistos como oportunidades de negocios. El resultado es una ciudad desigualmente atractiva para la inversión privada, conformándose áreas con diferente productividad, luminosas u opacas (Santos, 1994).

Por otro lado, las mismas condiciones del modelo actual reducen el campo de acción del Estado, aún en las áreas en las que no llegan los actores del mercado, por las restricciones sobre el gasto público, por las limitaciones para aumentar el déficit fiscal, por la vigilancia de los organismos internacionales sobre las cuentas de ingresos y gastos, etcétera. Se conforman así espacios de la racionalidad, "en los que el mercado se vuelve tiránico y el Estado tiende a ser impotente" (Santos, 1994: 33).

En todo caso, esto representa una variación notable con respecto a las tendencias predominantes en la ciudad, ya que "durante todo el ciclo de la Buenos Aires moderna la inversión privada no produjo intervenciones concentradas de esa magnitud y de tal capacidad de configurar ciudad. Los diferentes modos de intervención privada estuvieron siempre determinados -y esto es una característica que diferenció a Buenos Aires de otros procesos clásicos de modernización- por la iniciativa o la guía pública." (Gorelik, 1999: 22).

El mismo investigador sostiene que los cambios en este sentido son de gran envergadura, a tal punto de constituir "un giro epocal" por la modificación de tendencias de larga duración. Entre

los componentes de esta nueva época se cuenta la "urbanización del capital privado, es decir, la conversión en negocio de fragmentos completos de ciudad o grandes extensiones territoriales no como asiento neutro de inversiones, sino en tanto ciudad y en tanto territorio; una aplicación económica que presupone en su propia lógica de rentabilidad la configuración, el funcionamiento y la naturaleza propiamente urbanas de sus emprendimientos" (Gorelik, 1999: 22)

Un centro comercial y de servicios en Pilar: procesos, actores y transformaciones urbanas

El corredor del Acceso Norte, tanto en su ramal a Pilar como en el ramal a Campana, es un subespacio metropolitano en el que se manifestaron con particular intensidad los procesos de transformación urbana mencionados precedentemente. En términos de Milton Santos, es una de las "áreas luminosas" de la ciudad, espacio seleccionado por el capital privado para la localización de inversiones.

Pilar, en particular, ha sido el escenario de un gigantesco negocio inmobiliario que permitió la captación de rentas de especulación fundiaria mediante la transformación de tierra periurbana en "nuevas urbanizaciones". Si las décadas de 1970 y 1980 se habían caracterizado por el crecimiento de las segundas residencias en el estilo country club, durante los '90 se asistió a la transformación de estas viviendas en residencias permanentes y al surgimiento de variadas tipologías residenciales (barrios privados, chacras, clubes de campo, ciudades privadas, etcétera).

Procesos de producción y de reproducción, se traducen en la adecuación de los nuevos espacios industriales, de los espacios residenciales y de los espacios de consumo de bienes y servicios, a las características de los actores protagonistas del proceso. El Parque Industrial de Pilar -probablemente el área industrial más dinámica de la Argentina de hoy-, las nuevas urbanizaciones y los emprendimientos comerciales y de servicios, son las traducciones de estos procesos a las configuraciones urbanas que predominan hoy en el Acceso Norte. No son sino ejemplos prototípicos de objetos hegemónicos (Santos, 1994) en la medida en que están asociados a las acciones y al tiempo de los actores hegemónicos, apoyados en la fluidez del espacio derivada de la modernización de los sistemas de circulación .

En el entorno del km 50 del Acceso Norte ramal Pilar se ha conformado, en los últimos cuatro años, un centro comercial y de servicios que reúne algunos elementos significativos de los procesos enunciados. En tres intersecciones sucesivas del Acceso Norte con calles transversales se encuentran:

- Sucursales del Scotiabank Quilmes y del Banco Itaú;
- El emprendimiento de oficinas, comercios y restaurantes Bureau Pilar, en construcción;
- El hotel y centro de convenciones Sheraton, de reciente inauguración;
- El complejo comercial y recreativo Village Pilar, con salas de cines, un bingo y locales comerciales;
- El complejo comercial formado por el supermercado Jumbo y por Easy, inaugurado en 1998;
- El complejo comercial Palmas de Pilar, abierto en 1997.

¿Qué representan estos objetos urbanos? ¿Cuáles son las funciones asociadas con ellos? ¿Quiénes son los actores que están por detrás? ¿Cómo se relacionan con los procesos generales mencionados al inicio?

Las funciones urbanas que se desarrollan en este centro son las comerciales, financieras y de servicios, tanto personales como dirigidos a las empresas. Funciones tradicionalmente reservadas para el área central de la aglomeración o algunos de los subcentros, se encuentran actualmente en versión fin de siglo sobre un corredor de transporte individual.

Las inversiones involucradas son de una magnitud importante, como lo muestra el cuadro siguiente:

| Emprendimiento | Inversiones (millones de pesos) |
|---|---------------------------------|
| Sheraton Hotel y Centro de Convenciones | 20 |
| Bureau Pilar | 13 |
| Cencosud (Jumbo-Easy) | 60 |
| Village Cinema | 17 |
| Bingo Oasis (en complejo Village) | 6 |
| Office Park * | 35 |
| Supermercados Norte ** | 8 |
| Universidad y Clínica Austral ** | 100 |

Fuente: PIX Investment y datos del mercado, citados por Clarín, Suplemento Countries, 20/5/2000.

* Situado sobre el Acceso Norte, pero fuera del entorno inmediato del km 50

** Situados fuera del Acceso, pero en las inmediaciones del km 50.

Hay dos elementos significativos para destacar. Por un lado, algunas de estas funciones no habían llegado siquiera a desarrollarse en los subcentros metropolitanos y eran exclusivas del área central, como es el caso del hotel cinco estrellas (primero localizado fuera del área Microcentro-Catalinas-Retiro-Recoleta). Otras funciones, como las oficinas para empresas, iniciaron un incipiente despliegue territorial, que por el momento dificilmente autorice a hablar de desconcentración.

Por otro lado, el estilo de conformación urbana de estas funciones es "automóvil-intensivo" (Blanco, en prensa). Todo el conjunto de transformaciones desarrolladas en Pilar supone consumidores poseedores de, al menos, un automóvil por grupo familiar, y las enormes playas de estacionamiento son la postal de presentación de estas construcciones. Para ir de uno a otro de los emprendimientos situados en la misma intersección hay que atravesar puentes y playas de estacionamientos. Y no hay ninguna organización de la circulación peatonal que permita, favorezca o estimule el desplazamiento a pie entre estos emprendimientos y los situados en la anterior "bajada" del Acceso Norte. Las distancias se miden por "bajadas" de la autopista, denotando formalmente el carácter lineal no continuo, con instalaciones puntuales que adquiere esta configuración del centro comercial y de servicios. Una diferencia más que notoria con respecto a las centralidades tradicionales de la RMBA.

Dado el carácter pionero de este centro -apenas si se conocieron recientemente algunos proyectos puntuales y de menor envergadura en su conjunto para el Acceso Oeste (La Nación, 8/5/2000)- resulta aventurado pronosticar la generalización de este nuevo estilo para el conjunto de la RMBA. Sin embargo, es posible sostener que el "espacio comercial y de servicios" allí creado es nuevo y no implicó la refuncionalización de viejos centros existentes previamente. Antes bien, es notorio el contraste entre el corredor del Acceso Norte en el entorno del km 50 y el centro comercial tradicional de Pilar, situado alrededor de la plaza principal, que muestra un menor dinamismo y sólo insinúa algunos rasgos de modernización.

En cuanto a los actores, es posible analizarlos por el lado de la producción y por el lado del consumo. En relación con la producción de estos espacios de consumo, los inversores son representativos de una variedad de situaciones, como por ejemplo:

- Actores globales, que actúan por si mismos o a través de la concesión de franquicias. Algunos ejemplos en este sentido son la cadena Village -de capitales australianos, con varias inversiones en distintos lugares de la RMBA y de otras ciudades del país-, el hotel Sheraton y el banco canadiense Scotiabank. El caso de la cadena Village presenta la particularidad de una arquitectura bastante estandarizada, independientemente del lugar en el que se sitúe el emprendimiento, como si se tratase de centros de entretenimientos clonados. El Scotiabank, que compró el Banco Quilmes, es uno de los muchos casos de internacionalización del sector financiero de la Argentina ya que en los últimos años los principales bancos privados de origen local pasaron a manos extranjeras.

- Actores regionales, relacionados con el proceso de integración regional y con la creciente interacción entre las economías del cono sur. Los ejemplos en este sentido son Cencosud, del complejo Jumbo-Easy, capitales de origen chileno, y el Banco Itaú que, a su origen brasileño, añade el proceso de extranjerización de la banca nacional (anteriormente era una sucursal del Banco del Buen Ayre).

- Actores locales, insertos en el mercado inmobiliario. El ejemplo en este caso es el de la empresa que lleva adelante el emprendimiento Bureau Pilar. Se trata de una empresa especializada en desarrollos inmobiliarios, que ha realizado varios proyectos de urbanización en el área.

Por el lado de los usuarios, los grupos sociales predominantes en el proceso de expansión urbana reciente son de ingresos medios y medio-altos. Los precios de los terrenos en Pilar son elevados, los más altos para este tipo de urbanización en toda la RMBA, y el propio estilo de vida implica grandes gastos para sostener el funcionamiento de la unidad doméstica. Ya se ha señalado la marcada dependencia con respecto al uso del automóvil particular, al punto tal que un vehículo por familia puede resultar notoriamente insuficiente. El auge de los servicios privados de educación y la aparición de una oferta compleja de servicios personales también dan cuenta de una capacidad de consumo considerable.

También entre los grupos de usuarios debe tenerse en cuenta hacia quiénes están dirigidas las inversiones en oficinas y en hotelería. El conjunto de oficinas de Bureau Pilar ofrece una diversificación de instalaciones destinadas a atender demandas de profesionales independientes, PYMES y grandes empresas. Por su parte, la localización del Sheraton en Pilar intenta captar la demanda de hombres de negocios y ofrecer un centro de reuniones empresarias y de convenciones, del estilo de las que se desarrollan en ámbitos relativamente cerrados, con alojamiento en el lugar donde se realizan los eventos.

La consideración de procesos, actores y formas también nos permite recuperar algunas articulaciones esenciales de la economía urbana. El extraordinario auge residencial del área - las estimaciones más difundidas dan cuenta de una duplicación de la población del partido de

Pilar durante la década de 1990- es el carro que impulsa la instalación de comercios y servicios.

Hasta no hace mucho los nuevos habitantes del Acceso Norte debían desplazarse por esta vía en dirección a los partidos de San Isidro y Vicente López donde estaba localizada la oferta de shoppings centers, hipermercados y entretenimientos. En pocos años y ante la consolidación del mercado de consumidores, se localizaron emprendimientos de este tipo directamente en el área, con el entorno del km 50 como centro más representativo. Un dato por demás llamativo es el lugar destacado que ocupa esta área en los mapas de los avisos que ofrecen nuevas urbanizaciones en los suplementos especializados de los diarios capitalinos. Esto denota la jerarquía de centro y la articulación de transferencias mutuas de valor de proximidad entre urbanizaciones y centro comercial y de servicios.

Lo mismo se produjo en relación con la educación y la salud, aunque sin la presencia directa de estos servicios en el centro que se está analizando. Los servicios educativos de gestión privada demostraron una notable capacidad de adaptación a las nuevas demandas y, en algunos casos, hicieron apuestas de riesgo por la apertura de colegios con fuertes inversiones y muy pocos alumnos iniciales pero con la expectativa de rápido crecimiento de la matrícula. Los servicios de salud han sido algo más lentos en su llegada a Pilar, probablemente debido a las economías de escalas de los equipamientos más complejos.

Algo similar sucede con los emprendimientos asociados con el desarrollo industrial del eje del Acceso Norte y, en particular, con el crecimiento del Parque Industrial de Pilar. La demanda de las empresas instaladas en el parque debe haber conformado un umbral que estimula a que los servicios dirigidos a las empresas, tradicionalmente muy concentrados, comiencen un proceso de relocalización para plantear alternativas locales, fuera de los centros de servicios más consolidados y antiguos. Por otro lado, el impulso del Parque Industrial de Pilar está directamente relacionado con la consolidación del Mercosur y con el estímulo selectivo que éste ha proporcionado para algunas ramas industriales.

Algunas cuestiones para reflexionar a partir del ejemplo propuesto

Dado el carácter exploratorio del presente trabajo, las conclusiones se limitarán a señalar una serie de puntos de discusión que se derivan del desarrollo expuesto y que necesariamente requieren un tratamiento más profundo, que excede los objetivos del trabajo.

En primer lugar, el ejemplo pone de manifiesto la combinación de procesos y actores de escalas diversas, en un nivel micro. Luego de algunas mediaciones es posible encontrar lazos entre globalización, integración regional, política económica y su materialización en el espacio urbano, ya sea de manera directa a través de los actores como por medio de los contextos para la producción y el consumo que estos procesos a gran escala generan.

En segundo lugar, se abre la discusión acerca de si este centro está preanunciando un nuevo tipo de centralidad. Caben aquí algunas preguntas ¿se trata de un centro de alcance puramente local? ¿hay indicios de desconcentración en gran escala de las funciones localizadas en las áreas centrales de la aglomeración? ¿preanuncia la decadencia de los centros más tradicionales?. Lo que estaría en juego es "la caída de importancia de la centralidad estratégica, lenta y gravitatoria ligada a la acumulación, que trueca progresivamente en una centralidad táctica, fugaz u oportunista y relacional-atópica ligada a la conectividad relacional. Las consecuencias espaciales-territoriales y urbanas- de este cambio son extremadamente significativas y conducentes a procesos rápidos (pero no necesariamente estables) de transformación de la funcionalidad territorial y de pérdida de significación económica y política de los típicos epicentros del paradigma gravitatorio de la acumulación." (Fernandez, 1999. 46). Por el momento los indicios de desconcentración en gran escala son bastante limitados y, al

parecer, el alcance del centro sólo se extendería al corredor del Acceso Norte en el ramal Pilar. Esta evaluación, sin embargo, requiere de estudios particularizados de mayor profundidad.

En tercer lugar, parece confirmarse que la producción de este tipo de espacios comerciales y de servicios está comandada por grandes actores de envergadura regional y/o global, con un papel secundario de los grupos de origen local. Los montos de las inversiones y el estilo de organización fragmentado en grandes unidades parecen dejar afuera a las pequeñas y medianas empresas como productoras de ese espacio, no como consumidoras. Los actores de mayor tamaño (grandes supermercados, cadenas internacionales de entretenimiento, etcétera) son quienes tienen capacidad para seleccionar estos puntos del espacio y organizarlos.

En cuarto lugar, se abre un complejo campo de discusión en torno al carácter de espacio público de estos centros, entendiendo como tal a aquel que "no es apropiable por un grupo particular que se reserva un uso privativo" (Grafmeyer, 1994:12). No cabe duda que las calles comerciales y el área central de las ciudades conforma un espacio público, sin restricciones de acceso y sin que nadie pueda imponer esas restricciones, excepto el poder público, y que este espacio público estaba producido por actores privados pero también, y centralmente, por los actores estatales que siempre asumieron efectiva o teóricamente la responsabilidad por ese espacio de socialización "de todos". En el caso de estos centros existe un control potencial de acceso que puede ser ejercido de distintas maneras. Se trata, pues, de espacios controlados o gerenciados de manera privada, que representan la nueva cara visible de lo que anteriormente era el espacio "de todos".

Finalmente, el centro comercial y de servicios del km 50 del Acceso Norte pone en evidencia las nuevas lógicas de producción y consumo en la ciudad encarnadas por ciertos actores sociales. No debe tomarse como una muestra de un proceso generalizado y generalizable ya que esta mirada selectiva del espacio urbano implica al mismo tiempo focalizar las inversiones en puntos de interés para el capital privado y desechar otros lugares por ser no rentables. Tal vez sea redundante señalar que esta lógica lleva implícito, en el contexto actual, el crecimiento de las desigualdades en la ciudad.

Bibliografía:

- Blanco, Jorge (en prensa). El proceso de reestructuración de las autopistas urbanas en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (directores) La metrópolis postsocial. Buenos Aires entre la economía global y la sociedad polarizada. Buenos Aires, Eudeba.
- Clarín, Suplemento Countries, 20/5/2000
- Fernández, Roberto (1999). La naturaleza de la metrópolis. Buenos Aires, FADU-UBA.
- Grafmeyer, Yves (1994). Sociologie Urbaine. Paris, Nathan.
- Gorelik, Adrián (1999). "Buenos Aires en la encrucijada: modernización y política urbana". En SCA Revista de arquitectura Nº 194. Periferia. Buenos Aires, SCA.
- La Nación, Inmuebles Clasificados, 8/5/2000.
- Rima, Juan Carlos-Gerosi, Luis (1995). Ampliación de la red de accesos a la Capital Federal. Un proceso conflictivo. En Actas del Seminario Internacional La gestión del territorio: problemas ambientales y urbanos. Universidad Nacional de Quilmes.
- Santos, Milton (1994). Técnica, Espaço, Tempo. São Paulo, Hucitec.