

Modificaciones en el orden urbano del Gran Mendoza

Viernes 18-10-86
LOS ANDES

La aparición de centros comerciales modernos y sofisticados en zonas periféricas y el abandono de locales comerciales en la zona del centro de Mendoza marcan un cambio de las pautas urbanas que debe ser estudiado.

Uno de los fenómenos que se da en las grandes y medianas ciudades del mundo occidental, especialmente las de naciones más evolucionadas o en vías de lograrlo, es la variación en las pautas de la conformación urbana. Los sectores de clase media y alta, alentados por el acceso a la posesión de uno o más automóviles por familia y la construcción de grandes vías de acceso, gradualmente comienzan a realizar su traslado hacia lo que antes eran terrenos de cultivo o infértiles. Se extienden los servicios sanitarios, de provisión de electricidad y gas, y se realizan fraccionamientos para la construcción de viviendas de clase media media, media alta y alta. La disponibilidad de otro tipo de servicios se hace entonces necesaria: centros de compras de alimentos, talleres para atención de automotores, casas de comercio que abastecen tanto al público como a actividades especializadas comienzan a radicarse en torno de avenidas y vías de acceso, como para quedar cerca de los consumidores o, por lo menos, de paso.

El cambio que se comienza a producir suele arrojar resultados que se traducen en mejoras, pero también en problemas, para las ciudades. Por de pronto, el creciente problema del tránsito se ve disminuido, ya que lo que antes se abastecía u ofrecía en los centros urbanos se puede ahora conseguir en otra parte. Sigue, sin embargo, subsistiendo el fenómeno de las horas "pico", ya que, si bien muchos pueden dejar una vivienda para ocupar otra más lejana de los fragores de la urbe, no sucede lo mismo con lo que se ha dado en denominar las "cities", sectores donde se agrupan sedes de bancos y entidades financieras, organismos gubernamentales, grandes organizaciones industriales y otros por el estilo. De esta forma, se da el fenómeno apreciable en Buenos Aires, por ejemplo, donde gran parte de la ciudad hasta hace no muchos años escenario de una actividad que se extendía, en la parte recreativa, hasta horas de la madrugada, es hoy un hormiguero humano durante el día y un desierto de cemento por la noche.

Esta situación no se da en Mendoza, por lo menos enteramente. Pero comienzan a advertirse las primeras señales del cambio: un millón y medio de habitantes -o cerca-, un automotor promedio por familia, buen ingreso per cápita, nos ponen en la parte de los mapas donde las grandes corporaciones suelen clavar alfileres con cabezas de colores. En poco tiempo, se han instalado centros de compras en la periferia urbana, cerca

de las grandes vías de acceso, al modelo de los más modernos del mundo, y ello constituye una novedad que ha provocado la adhesión de vastos sectores sociales. Si la recesión no hubiera alcanzado a nuestro país el año pasado como lo hizo, es de suponer que ese tipo de inversiones se estaría en este momento multiplicando. Hay planes anunciados en la materia, por sectores de inversionistas.

Nuestro zona céntrica, sin embargo, resiste. Mendoza es una ciudad un tanto atípica, tanto por su ordenada conformación urbana como por su calidad de ciudad-jardín. La remodelación de paseos y espacios públicos, por otro lado, ha contribuido a que se mantenga el atractivo para quienes desean hacer compras, trámites, concurrir a cenar a un buen restaurante o simplemente, ver pasar la vida desde una mesa de café. Así y todo, en algunas arterias anteriormente muy activas, como San Juan, 9 de Julio y otras transversales, se advierte la presencia de numerosos locales comerciales ofrecidos para alquilar o en venta. Esto nos da la pauta de que, por una parte, la crisis ha hecho sentir sus efectos sobre determinados rubros del comercio. Pero también que el desplazamiento de negocios hacia otras zonas donde los precios de los alquileres resultaban inferiores, así como los impuestos municipales, se hará muy difícil de revertir.

Si se piensa en que la crisis actual tuviera un acelerado paso a la reactivación, subsisten dudas en torno de qué cantidad de los numerosos locales disponibles en la zona céntrica pudieran ser reocupados por comercios. Esto plantea necesidades que las autoridades deben contemplar: por ejemplo, la posibilidad de reconvertir locales comerciales que se adaptan para ello en viviendas, de las cuales hay déficit en la ciudad. Luego, que se los destine a fines particulares, como cocheras. Por último, que deje de exigirse como requisito para la construcción de edificios, que se construyan locales comerciales en la planta baja, desgravándose a quienes construyan o reconviertan en cocheras. Pasará algún tiempo para que Mendoza se termine de adaptar a los modelos urbanos que se imponen en otras partes, y esto nos da el necesario para planificar de qué forma evitaremos que nuestro centro se convierta en un equivalente de las porteñas Corrientes y Esmeralda. Por otro lado, deben conocerse los planes elaborados en Europa para permitir la supervivencia de los pequeños comerciantes, y evitar que cientos de millones de dólares en propiedades urbanas queden como lucro cesante.