

VALORACIÓN DIFERENCIAL DEL SUELO A PARTIR DE LA INTERVENCIÓN PAISAJISTA EN EL ESPACIO PÚBLICO. EL CASO DE LA CIUDAD DE LA PLATA

Arq. Silvina Moro

Becaria de Form. Superior SeCyT/UNLP - 2008/2010. Directora: Arq. Olga Ravella UI N°6B. - IDEHAB.FA U- UNLP

INTRODUCCIÓN

La tierra constituye un bien especial que existe en la naturaleza y como no es un producto del trabajo social, no concentra valor, pero tiene un precio: valor del suelo, así la misma es intercambiada con el resto de los bienes y puede ser apropiada individualmente.

Además, el suelo es un producto que tiene una localización fija; su intercambio en comparación con otros bienes, se realiza con poca frecuencia; sus usos, las mejoras y las estructuras que sobre él se efectúan proporcionan la oportunidad de almacenar riquezas. El suelo puede considerarse valor de uso y valor de cambio actual y futuro. Para cada individuo y/o grupo, los valores de uso son diferentes y estos valores reflejan una combinatoria de necesidades, hábitos y costumbres, y pautas sociales y culturales.

Del mismo modo, el precio del valor del suelo se desprende de la existencia de la renta. La renta sirve para asignar diferentes usos al suelo urbano. Cuando el uso establece el valor, la renta actúa como un instrumento distributivo y genera una producción y distribución capitalistas eficientes. Cuando el valor establece el uso, la distribución es provocada por una desenfrenada especulación, de escaseces artificialmente producidas. En la sociedad capitalista, si la renta no puede ser extraída de un modo lo será de otro.

En este contexto, las áreas urbanas se definen por el acceso de la población al suelo urbano; y esta es la base material para la producción de la ciudad. Así, la evolución de las ciudades forma parte de toda esta dinámica. El crecimiento urbano facilita una manera de realizar incrementos en el valor de la renta y un campo benéfico para la distribución del producto. A medida que se produce dicho crecimiento, los valores del suelo y de la propiedad aumentan en todo el sistema urbano (centro y periferia) y se va utilizando, progresivamente, la capacidad productiva de las inversiones en capital fijo. Si controlamos el crecimiento físico, y sólo eso, exacerbaremos la escasez.

Muchas propuestas de acondicionamiento estético y cultural en las áreas urbanas y en paisajes de importante interés, empiezan a abrir los ojos hacia la naturaleza y la cultura como partes de un mismo concepto: el patrimonio.

En ese sentido los paisajes culturales dentro del suelo urbano, pueden establecer un vehículo para conseguir el objetivo de construir entornos más diversos y cargados de valor e identidad.

En los últimos años “los paisajes culturales están teniendo una creciente importancia en el desarrollo económico de base local” (Sabaté Bel, 2004). En este marco, una de las iniciativas más importantes es un documento aprobado en Holanda, en 1999, llamado Nota Belvedere. El mismo fue elaborado conjuntamente por los Ministerios de Cultura y Ciencia, Vivienda Pública y Planeamiento, Medio Ambiente y Agricultura, y Pesca y Gestión de Recursos Naturales. En este documento base se plantea incorporar, proponiendo la utilización del patrimonio cultural como material de trabajo en todos los procesos de planeamiento:

§ la identidad histórica cultural dentro de los procesos de planeamiento;

§ utilizar los recursos culturales para mejorar la calidad de los ambientes urbanos y rurales;

§ vincular patrimonio cultural y redes de espacios naturales.

Esta nueva dimensión del paisaje cultural, dentro del proyecto territorial, que pretende fundir la historia cultural, con origen en el pasado, con el planeamiento, con voluntad de proyectar el futuro dio impulso a la realización de inventarios y catálogos, como base de las decisiones de planeamiento; a la publicación de estudios y directrices de planeamiento; a la defensa de la protección mediante la transformación; y al impulso de actuaciones en áreas específicamente delimitadas.

OBJETIVOS

- Objetivos Principales

§ Identificar factores de calidad espacial y estética de los espacios públicos colectivos que inciden en la valoración diferencial del suelo.

- Objetivos Secundarios

§ Identificar las intervenciones sobre el espacio colectivo en el Gran La Plata entre la década de los '90 y la actualidad.

§ Identificar los cambios en el valor del suelo por acondicionamiento estético del espacio colectivo.

§ Analizar la relación entre los cambios en el valor del suelo y los procesos de densificación del espacio construido y las intervenciones en el espacio colectivo.

§ Cualificar los procesos de densificación de áreas centrales en términos de niveles de calidad urbano - ambiental.

§ Cuantificar la valoración del suelo en las áreas de influencia de los espacios acondicionados paisajísticamente.

§ Elaborar pautas de intervención sobre el espacio colectivo de la ciudad, como organizador de la densificación de áreas centrales, de alta calidad urbano - ambiental.

MATERIALES

Para la elaboración de la presente investigación y de acuerdo con las hipótesis y objetivos planteados, será necesario abordar tareas de revisión epistemológica, estudios teóricos y practicar desarrollos metodológicos, instrumentales y experimentales, de acuerdo a los resultados previos que fueran surgiendo en el desarrollo de la presente investigación.

Se utilizará información primaria obtenida principalmente por medio de la observación directa en cada unidad de análisis utilizando la técnica del relevamiento visual y fotográfico. La información secundaria se obtendrá a partir de cartografía facilitada por la UI 6b del IDEHAB, fotos aéreas para mapear espacio-temporalmente las intervenciones paisajísticas a estudiar tomando como base la serie histórica 1974-2004 de valor del suelo; y en la búsqueda de diversos trabajos referidos con la temática en estudio.

METODOLOGÍA.

La metodología base adoptada, continuará la misma línea de investigación desarrollada hasta el momento que se relaciona con los lineamientos de la estructura de matrices de datos desarrollada por Juan Samaja; también se tendrá en cuenta la base de la serie histórica 1974-2004 de valor del suelo; y también se realizarán estudios críticos de diversas intervenciones.

Se realizarán análisis espaciales y se complementarán con información secundaria obtenida del diario El Día de los domingos. Se obtendrá información primaria a partir de relevamientos en el terreno, entrevistas a informantes calificados y si es necesario encuestas particularizadas.

Procesamiento de datos se realizará conjuntamente con la metodología adoptada, que posibilite el análisis de variables cuantitativas y cualitativas a través de métodos estadísticos, desarrollados por la UI6b, y otros que serán analizados y están incorporados en los Sistemas de Información Geográficos - GIS.

LA REPRESENTACIÓN SOCIAL URBANA DEL ESPACIO FERROVIARIO. TRAMO VILLA ELISA - LA PLATA

Lic. Juliana Pistola

Becaria Doctor al. CON ICET - 2007/10

Directora: Arq. Olga Ravella

UIN°6B.~ IDEHAB - FAU-UNLP

INTRODUCCIÓN

El proyecto de investigación buscará comprender como los procesos sociales, económicos y políticos de

RESULTADOS ESPERADOS

Los resultados esperados tienen que ver con poder identificar en las intervenciones sobre el espacio colectivo de la ciudad de La Plata, factores de calidad espacial y estética que inciden en el valor diferencial del suelo y su relación con los procesos de densificación.

BIBLIOGRAFIA INICIALMENTE CONSIDERADA

- Clichevsky, Nora. "Mercado de tierra y sector inmobiliario en el Área Metropolitana de Buenos Aires - AMBA. Transformaciones e impactos territoriales". Material presentado en el curso "Mercados de suelo: teoría e instrumentos para la gestión de políticas". Lincoln Institute of Land Policy. UN General Sarmiento, Inst. del Conurbano. 2001.
- Del Bono, Cecilia. Programa de áreas de vacancia (pav 103), "trabajo, desarrollo, diversidad". Una investigación sobre metodologías y políticas de desarrollo local. Con acento en la generación de empleo / ingresos. FONCYT, CONICET, SECYT.
- Morales Schechinger, C. "Algunas peculiaridades del mercado del suelo urbano". Texto introductorio del curso de "Mercados de suelo Urbano en las ciudades Latinoamericanas". Lincoln Institute of Land Policy. 2005.
- Ricardo Jordán y Daniela Simioni "Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe". Capítulo 5 "Recuperación de las áreas centrales" por Dora Arizaga Guzmán. CEPAL. ISBN: 92-1-322224-6. Santiago de Chile, octubre de 2003.
- Rojas, Eduardo; Rodríguez Villaescusa, Eduardo; Wegelin, Emiel "La recuperación de áreas urbanas centrales". Publicaciones Banco Iberoamericano de Desarrollo. ISBN: 1931003718.
- Sabaté Bel, Joaquín. "Elementos para la construcción de un proyecto territorial" en Patrimonio y desarrollo territorial. Colonias, Séquia de Manresa y Delta del Llobregat (pág. 115-126).
- Sabaté Bel, Joaquín. "De la preservación del patrimonio a la ordenación del paisaje" en El paisaje y la gestión del territorio (pp. 329-342). Diputado de Barcelona. Barcelona, 2006. 84-9803-144-3.
- Sabaté Bel, Joaquín. "Paisajes culturales. El patrimonio como recurso básico para un nuevo modelo de desarrollo". Revista Urban n° 9. Madrid, 2004.

la Argentina en materia ferroviaria influyeron en la organización espacial generando una representación social-urbana relacionada al espacio del ferrocarril. Para ello se hará un recorte temporal teniendo en cuenta tres momentos de gran importancia para este medio de comunicación como son la construcción del tramo, la nacionalización y su posterior privatización.

El estudio se realizará en el tramo Constitución - La Plata, específicamente en las estaciones de Villa Elisa, City Bell y Gonnet, para poder analizar y comprender como a través del tiempo dicho espacio fue "sufriendo" transformaciones, y como al mismo tiempo fue significado y resignificado por los actores sociales que habitan allí.

El análisis se centra en la representación social - urbana desde la complejidad, dado que se entrecruza el