

estructura urbana y su confrontación frente a áreas de nueva centralidad, asociando los temas de accesibilidad a las inversiones, junto al marco normativo que las regulan.

Se consideran áreas centrales tradicionales a las zonas de la ciudad propias del uso intensivo del suelo, donde predominan las funciones de gestión, administración y comercio, que articulan las relaciones entre actividades productivas, culturales y de diversión. Estos lugares poseen el peso histórico y la identidad de una comunidad determinada, en un espacio cargado de significados propicio para el encuentro social.

Las nuevas centralidades se entienden como una nueva forma de materialización de las actividades propias del centro tradicional y buenas condiciones de accesibilidad. El sistema resultante, junto a la localización de nuevas modalidades residenciales, da como resultado una estructuración del territorio en función de la lógica del mercado, en la que está ausente la planificación Regional y su adecuación por parte de los municipios. Se abandona el concepto de crecimiento de la ciudad como "mancha de aceite" para crecer según relaciones de flujos circulatorios, nodos de consumo, e islas de tejido residencial suburbano.

Lo dicho genera problemas en la estructura de la ciudad, pudiendo ser sintetizados en: el aumento de la dispersión espacial periférica, la fragmentación territorial física y social, la discontinuidad del tejido urbano, el debilitamiento de los centros tradicionales, y la falta de peso histórico y arquitectónico de los nuevos centros.

## ESTADO ACTUAL DE LA INVESTIGACIÓN:

Actualmente se realiza el completamiento del Marco Teórico conceptual provisorio como así también la revisión de los objetivos e hipótesis que guían la investigación.

La etapa de verificación empírica de la problemática detectada, consiste en la indagación sobre la evolución y comportamiento actual de una porción del territorio ubicado al noroeste del Partido de La Plata, donde se observa una tendencia a la localización de distintos megaproyectos comerciales y de esparcimiento en relación a los accesos a la ciudad desde Buenos Aires, y zonas residenciales de mayores niveles de ingresos.

Se trata de reconocer, a través del análisis de información secundaria, antecedentes, cartografía, fotografías aéreas, como así también mediante trabajo de campo, las repercusiones espaciales del proceso señalado.

### <sup>1</sup> Arquitecto

Actualmente Becario de iniciación - Secretaria de Ciencia y técnica - UNLP.

Integrante de la Unidad de Investigación N°5 - IDEHAB - FAU - UNLP.

Docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo - UNLP.

<sup>2</sup> Saskia Sassen, *Hong Kong-Shanghai su evolución en un mundo global*, GG, 1999.

## LA REPERCUSION DE LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN EL MERCADO DE TIERRAS.

**Arq. María Erica Martinoli**

**Beca de Iniciación. Secretaria de Ciencia y Técnica. Universidad Nacional de La Plata. UNLP**

**Director de la Unidad: Arq. Néstor Bono**

**Co-Director de Beca: Arq. Miguel Seimandi**

### INTRODUCCION

El presente informe resume el estado de avance del proyecto de investigación que se inscribe en el marco de la I Fase de la Beca de Iniciación de la Secretaria de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de La Plata.

Son objetivos de la mencionada beca, lograr el dominio de las técnicas y métodos de investigación científica y su aplicación específica a problemáticas territoriales, y comprender las implicaciones sociales y espaciales del actual proceso de cambios globales y su incidencia sobre la valorización del suelo urbano.

Adicionalmente se indagará sobre la lógica de funcionamiento del mercado de tierras, los actores involucrados y los nuevos productos inmobiliarios derivados del actual proceso de concentración económica, exclusión social y fragmentación territorial.

### DESARROLLO

El valor comercial del suelo urbano, sujeto a las reglas de la oferta y la demanda en el mercado

inmobiliario -presenta a igual superficie- una gran disparidad, siendo el acceso social a una porción del mismo -particularmente para uso residencial- función de los ingresos y patrimonio de los individuos.

Los factores que insiden en la variación del valor comercial de una parcela dependerá de factores intrínsecos como la aptitud ambiental, la disponibilidad de infraestructuras de servicios, el uso y la ocupación potencial dados por las normativas vigentes, y extrínsecos como la oferta de equipamientos, el entorno social, la seguridad, la calidad paisajística, y la accesibilidad.

Estos precios no son fijos, sino que adquieren una relativa movilidad en la medida que se modifique la valoración de una o más de las variables involucradas, como así también de la finalidad de lucro que persiguen los agentes del mercado.

En este sentido, las profundas transformaciones vigentes, signadas por el proceso de globalización económica, las políticas de ajuste estructural, la formación de bloques regionales de países (en nuestro caso, el MERCOSUR) y la estratificación social y económica de la población involucrada, están generando significativas alteraciones en los valores inmobiliarios al

interior de los territorios afectados.

El proyecto de investigación en curso, indaga sobre aspectos teórico - conceptuales de la problemática presentada, habiendo seleccionado para la fase de validación empírica un territorio sometido actualmente a tensiones inmobiliarias producto del sustancial mejoramiento de las condiciones de accesibilidad.

Dichas tensiones hacen referencia a la acción de emprendedores inmobiliarios como desarrollistas y martilleros que se asocian comercialmente con los dueños de la tierra para obtener la renta diferencial producida a partir del nuevo contexto. Esto se hace más evidente en áreas extra urbanas libres de ocupación con dimensiones favorables para la realización de emprendimientos cerrados para uso residencial, comerciales o de esparcimiento.

El área de estudio corresponde al oeste y noroeste del partido de La Plata, determinada por dos vías de circulación que vinculan a la ciudad con la Capital Fed-

eral -Camino Centenario y Camino General Belgrano -, la Autopista Ruta 2 y la Ruta Provincial 36 , a su vez será influenciada por la realización del Puente Internacional Punta Lara - Colonia, la Autopista Presidente Perón, y el completamiento de la Autopista Dardo Rocha, que integra a esta ciudad al corredor circulatorio del Litoral del Río Paraná-Río de La Plata, y desde éste con los proyectados corredores interoceánicos del MERCOSUR.

## ESTADO ACTUAL DE LA INVESTIGACION

El proyecto de investigación se encuentra en la actualidad en la instancia de finalización de la búsqueda y análisis de la bibliografía específica, a fin de completar el marco teórico provisorio.

Paralelamente se trabaja en el ajuste del cuerpo de hipótesis que guíen la construcción del procedimiento que sistematice la búsqueda de información para la fase de validación empírica del proyecto.

## MULTITRANSPORTACIÓN Y SUBSISTENCIA COMPETITIVA.

**Arq. Arabela Delachaux**

**Director: Arq. Nestor O. Bono**

**Co-Director: Arq. Isabel López**

**Beca de Perfeccionamiento 1999-2001. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de La Plata. Universidad Nacional de La Plata.**

### INTRODUCCIÓN

A partir del trabajo desarrollado como Becaria de Iniciación, adquiriendo diversos conocimientos acerca de las transformaciones territoriales derivadas de la traza del Ferrocarril Gral. Roca en el Area Sur Metropolitana, se consideró continuar la tarea en la Beca de Perfeccionamiento introduciéndonos en la problemática de los nuevos lineamientos del transporte o "Transporte Multimodal", dentro de la cual la inserción del ferrocarril constituye parte fundamental.

Actualmente, la organización socio-territorial de La Plata, demuestra un gran desajuste provocado por la falta de implementación de Planes Integrales de Transporte. Los distintos modos se estructuran de manera tal, que la interacción positiva ocurre con dificultad. A su vez, la tarea de coordinar los servicios de transporte se pospone indefinidamente en la medida que los mismos dedican sus recursos a resolver problemas de operatividad diaria.

Distintos proyectos destinados a Centro de Transferencia prometen solucionar algunos de los conflictos, sin embargo se encuentran sucesivamente postergados.

Es entonces que, a partir del significado y la conceptualización del Transporte Multimodal, se ha buscado crear un marco teórico adecuado que permita evaluar los anteproyectos existentes para Centro de Transferencia del Partido de La Plata, conducentes a optimizar las propuestas de multitransportación.

En tal sentido, el Objetivo es "Generar una Evaluación de los Anteproyectos para Centro de Transporte Multimodal del Partido de La Plata".

Según se desprende del Plan de Trabajo, la Beca de Perfeccionamiento se propuso contemplar:

- Indagar acerca de los conceptos teóricos sobre la multitransportación y competitividad del sistema de transporte.
- Conocer y analizar algunos referentes internacionales con el fin de reconocer en los mismos las variables y parámetros necesarios que articulan y optimizan el sistema.
- Analizar los anteproyectos existentes para Centro de Transferencia del Partido de La Plata.
- Construir parámetros de evaluación.
- Evaluar los Anteproyectos referidos.

### DESARROLLO

La tarea de Investigación propone, esencialmente, explorar un problema dentro del Sistema de Transporte como lo es la Multitransportación, en lo que confiere al fenómeno de la Intermodalidad o Reparto Modal, que requiere ser interpretado como la articulación de los diversos modos en relación a un espacio físico específico.

Se reconoce al Sistema de Transporte en el Partido de La Plata, como uno de los hechos determinantes en la estructuración del territorio, entendido no sólo como factor que otorga accesibilidad al Partido, sino también sistema de intercambios, interacciones urbanas y por lo tanto de transformaciones sustanciales. La situación actual presenta al territorio en cuestión, perturbado en extremo por los