

movilidad.

## REFERENCIAS

1 E. Rosenfeld et al. (1987). "Audibaires, Plan Piloto de Evaluaciones Energéticas de la Zona de Capital Federal y Gran Buenos Aires". Informe final. IAS-FIPE. Informe Final Secretaría Energía Nación.

2. Rosenfeld, E.; Discoli, C.; Dubrovsky, H.; Czajkowski, J.; San Juan, G.; Ferreyro, C.; Rosenfeld, Y.; Gomez, A.; Gentile, C.; Martini, I.; Hoses, S. y Pinedo, A. (1999). Eficiencia energética y URE en los sectores residencial-terciarios metropolitanos. Las aglomeraciones del Gran La Plata y gran Buenos Aires. Avances en energías renovables y medio ambiente. Pág. 08-17 a 20. Vol. 3. Nro. 2.

3 Diaz, C. (2002). "Comportamiento térmico en viviendas populares en Tierra del Fuego". Trabajo Final arquitectura. Inédito. La Plata.

4 E. Rosenfeld et al. "Audibaires, Plan Piloto de Evaluaciones Energéticas de la Zona de Capital Federal y Gran Buenos Aires". Informe final. IAS-FIPE. (1987). Con extensión a gas envasado (en proceso).

5 E. Rosenfeld et al. "Plan integral para la Conservación de la energía en Micro- Región de Río Turbio. Informe ejecutivo. IDEHAB-FAU-UNLP. (1988).

6 J. Czajkowski "Topologías de vivienda para Análisis Energético Urbano en el Área Metropolitana". Primer Informe Avance. CONICET (1988).

7 J. Czajkowski "Topologías de Edificios del Sector Residencial y Terciario para el Análisis Energético Urbano del Área Metropolitana". Segundo Informe de avance, CONICET (1989).

8 J. Czajkowski "BASE DE Datos topologica y Proceso CAD

## VALORIZACIÓN DIFERENCIAL DEL TERRITORIO EN EL MARCO DE LAS TRANSFORMACIONES SOCIOECONÓMICAS EN LA ÚLTIMA DÉCADA. EL CASO DE LA PERIFERIA DE LA PLATA

**María Eugenia Elizalde**

*Becaria de Perfeccionamiento SeCyT/UNLP 2003.  
Directora: Arq. Olga Ravella  
UI6B- Instituto de Estudios del Hábitat. FAU/UNLP*

El estudio se centró en el análisis de la valorización diferencial del territorio en dos barrios del Partido de La Plata -Villa Castells y Villa Elvira Centro- durante los años '90, en función de diversos factores: físico-espaciales, económico-especulativos y la influencia de las pautas de apropiación del espacio en la configuración espacial del área.

Se definieron tres hipótesis. La primera presupone que "La tendencia de crecimiento en los ejes de las redes de infraestructura vial modernizadas, hacen que la región sea un espacio potencial de inversiones en espacios residenciales, equipamiento comercial y servicios", verificándose que los procesos de crecimiento poblacional, la ocupación del espacio o medio construido, y la valorización del suelo se realizaron fundamentalmente en los intersticios de los principales "corredores de circulación" modernizados, a través de la participación esencial de inversiones selectivas del capital privado, desencadenantes de las transformaciones ocurridas en el Partido.

La segunda hipótesis - "Los valores de mercado de

la tierra de la periferia tendieron a elevarse durante la década del 90" - se demostró a partir de la comparación de los datos en los dos barrios. En Villa Elvira Centro, se comprobó un incremento del 84% entre 1995 y 1998, mientras que sólo creció 5% entre 1998 y 2001. Las manzanas próximas a las vías de circulación y acceso al casco de La Plata (avenidas 72, 122, 1 y 80) presentan no sólo los valores del suelo más elevados, sino el mayor porcentaje de ocupación, densificación y de conexiones a las redes de servicios.

En Villa Castells el valor de la tierra creció 14% entre 1990 y 1998 ; y 86% entre 1998 y 2001. Las zonas más valorizadas, más consolidadas y con mayor disponibilidad de infraestructura de servicios son, también, las cercanas a las principales vías de acceso al área, es decir, las calles 13 y 502, hasta calle 10 (o avenida 7 en algunos sectores) y calle 497, respectivamente. Se verifica que la inauguración de la Autopista Buenos Aires-La Plata y la apertura de la avenida 7 hasta la calle 501 del barrio a fines de la década, se constituyeron en factores potenciadores de la valorización de la tierra y la rápida urbanización de los terrenos anegables localizados entre las calles 2 y 7. Por su parte, Villa Elvira Centro ha mostrado una creciente valorización durante los primeros nueve años de la década, tendencia que se modifica a partir de 1999 con un leve descenso en el ritmo de crecimiento de los valores.

En ambos casos, entre 1985 y 1996 se han densificado las manzanas ya ocupadas en 1984, al mismo tiempo que se incrementó -según fuentes inmobiliarias- la compra y ocupación de nuevos terrenos con viviendas unifamiliares, lo que da cuenta de los procesos de apropiación efectiva de cada zona. El mayor grado de consolidación alcanzado en Villa Elvira Centro (33,72%) y el descenso de la disponibilidad de tierras vacantes implica escasas perspectivas de crecimiento para el área, y el freno de su valorización. El uso del suelo predominante es el residencial de media-alta, media y media-baja densidad de ocupación (un promedio de 59 hab./ha.). El proceso de ocupación y densificación fue

paulatino entre 1980 y 1990 y se destaca un proceso de consolidación e cuanto a infraestructura de servicios y equipamiento comercial (fundamentalmente sobre la avenida 80). Por el contrario, en Villa Castells, con una superficie total de 150 hectáreas, el grado de ocupación por manzana es bajo (8,83%), mientras el 90% del barrio es tierra vacante<sup>2</sup>. Predomina el uso residencial de media-baja y baja densidad de ocupación, promediando 27 hab./ha. Durante los años '90, el barrio sufrió un proceso acelerado de densificación<sup>3</sup>, y de extensión de las redes de infraestructura básica.

Respecto a la tercera hipótesis - "La evolución diferencial de los valores de mercado de la tierra en la periferia platense influye o condiciona la generación de determinadas pautas de apropiación del espacio que cada individuo y/o grupo habita"-, los datos demostraron que existiría una relación directa entre la ocupación-apropiación diferencial del espacio y su valorización, pero no en la forma que se planteó en la hipótesis. A mayor nivel de ocupación y consolidación del área, el valor del suelo de la misma se estanca, ya que la excesiva y casi completa ocupación del suelo y la escasa disponibilidad de tierras, restan componentes para la oferta, a lo que se agregan las escasas potencialidades atractivas del área que desalientan la demanda. Esta situación genera un estancamiento del mercado inmobiliario y una caída, crecimiento lento o decrecimiento de los valores del suelo. Es el caso de Villa Elvira Centro. En cambio, en Villa Castells los valores, bajos al principio del período, se incrementan a partir de la construcción de la autopista y la apertura al barrio de la avenida 7, fundamentalmente en las áreas aledañas a las vías de acceso al mismo, elevándose los valores del suelo en más del 100% durante el período.

Por lo tanto, la valorización diferencial del territorio se encuentra directamente ligada a las variadas formas de ocupación-apropiación efectiva, destacando la relación con cuatro factores fundamentales: a) el porcentaje de subdivisión del suelo y de espacio construido por manzana, b) las características del espacio construido, c) la extensión de las redes de servicio, y d) la proximidad, accesibilidad y conectividad de cada área con los centros urbanos. Los procesos de valorización y de apropiación efectiva se retroalimentan, aunque la dinámica de cada uno parece funcionar en forma independiente respecto al otro. Los primeros dependen de las expectativas que el sector inmobiliario genera en relación al territorio, según la tendencia momentánea de la demanda y las potencialidades del mismo, ya sea aquellas dadas por las características "naturales" del territorio, la localización y conectividad del mismo respecto a distintos factores atractivos (equipamiento, infraestructura, centros urbanos) o las perspectivas de evolución futura que los actores puedan visualizar o crean en el mismo. La demanda participa de la creación de expectativas, pero al momento de concretarse su

satisfacción se adecua a lo estipulado por la oferta, transando con ella el valor final del objeto en cuestión. Se trata de la dinámica del mercado, la cual no determina qué prácticas se desarrollarán y desarrollan a la hora de apropiarse en forma concreta del espacio adquirido u ocupado.

Se ha detectado, a través de la investigación, que cuando se concreta el proceso de apropiación efectiva, existe cierta tendencia a imitar las características del medio ya construido en el área o a desarrollar ciertas prácticas y no otras -hecho que sí influye en el valor del suelo de la misma-, pero esto no implica que el valor del suelo condicione o influya sobre las formas de apropiarse del espacio, determinando las tipologías predominantes de viviendas. Sin embargo, estos rasgos que estructuran el medio construido sí determinarán, a posteriori, los valores del suelo del área.

Los bajos valores del suelo, que condicionan, en un principio, la decisión y la acción concreta de determinados actores -agentes inmobiliarios, Estado, agentes particulares- de desarrollar el proceso de urbanización suelen atraer demandantes de suelo, generando el incremento del espacio construido y una determinada apropiación del mismo en función de variables económicas, pero también culturales, ya que la relación entre el hombre y su espacio es fundamentalmente cultural. En ese proceso, las características morfológicas de una determinada área -resultantes de la interacción de ambas variables- modificarán sus iniciales valores de la tierra y del medio construido.

Resulta fundamental rescatar y analizar la dinámica de producción del espacio urbano y fundamentalmente el comportamiento de los distintos actores para implementar políticas urbanas. Dichas políticas deben ser definidas en función de la interacción entre los diferentes aspectos físico-territoriales, económicos, sociales, culturales y políticos intervinientes en el proceso de construcción y transformación del territorio urbano platense.

## REFERENCIAS

<sup>1</sup> El área cuenta con 4.000 habitantes y 1.300 viviendas con predominio de la tipología "chalet" de una y dos plantas.

<sup>2</sup> Destacan el área delimitada por las calles 2, 493, 7 y 498, y aquella delimitada por 493, 10, 488 y 7.