

EL VALOR DE LA TIERRA Y LA GESTIÓN TERRITORIAL EN EL AREA LITORAL DEL GRAN LA PLATA

Arq. María Erica Martinoli

Becaria de Formación Superior SeCyT/UNLP 2003.

Director: Arq. Néstor Bono

UI5- Instituto de Estudios del Hábitat. FAU/UNLP

INTRODUCCION

Los procesos de Globalización Económica y de Integración Regional acontecidos en nuestro país en los últimos años, han incidido -entre otras cosas- en la valorización del suelo urbano a raíz de las transformaciones territoriales emergentes de dichos procesos.

El suelo urbano, para el desarrollo de las actividades urbanas es el que proporciona el lugar físico y a su vez es el soporte para la creación del espacio construido; su condición como bien de la naturaleza, lo hace irreproducible por lo tanto, al no ser una mercancía producto de la creación del hombre, este no puede intercambiarse en algún mercado en particular; sin embargo el mismo posee un valor económico desde el momento en que aparecen la oferta y la demanda de tierras.

De esta aparición, surge el mercado de tierras donde el suelo urbano pasa a ser un producto comercial en cuya valoración intervienen múltiples factores, los que sumados a las políticas económicas globales, a la intervención del Estado como regulador del sector privado, a la distribución de los ingresos entre los diferentes sectores sociales, a la dinámica poblacional - que define la demanda- y al accionar del sector inmobiliario, están determinando el precio de mercado de una parcela urbana.

A partir de este marco, el acceso a una parcela urbana no se halla en función de una distribución social igualitaria, sino que depende de los factores anteriormente citados, quedando la apropiación de una parcela al arbitrio de las condiciones socioeconómicas y políticas reinantes y no a una planificación en conjunto con el tejido urbano existente.

En estas condiciones la calidad de vida de la población se va transformando en la lucha diaria por el mal funcionamiento de políticas acordes con el fenómeno de la globalización en donde las ciudades dejan de ser un todo social para convertirse en una sociedad fraccionada por las posibilidades económicas de sus habitantes.

Este tipo de segregación social y territorial deja en inferioridad de condiciones habitacionales, de

accesibilidad, de infraestructura de servicios y de equipamientos a aquella población que no puede acceder al precio de la tierra y deben buscar asentarse donde el valor del suelo este acorde con el nivel de sus ingresos.

El estudio de estas temáticas en el Litoral del Gran La Plata, se debe a que en los últimos años los diferentes agentes que conforman el mercado de tierras han manifestado su interés en dicha área, como consecuencia de las nuevas obras y emprendimientos regionales que posicionan a dicha región como un sector altamente beneficiado por las transformaciones territoriales emergentes de los procesos de Globalización e Integración Regional.

A su vez su condición de Frente Costero significa la diversidad de hábitats productivos importantes para el desarrollo turístico y la manutención local, por lo que se estima que sin una política de planificación adecuada, esta región podría degradarse física, ambiental, social y espacialmente.

Finalmente, en esta investigación se lleva a cabo la evaluación de la incidencia del accionar del sector público sobre los factores extrínsecos e intrínsecos que definen el valor comercial del suelo urbano, tomando en cuenta la criticidad social y ambiental del área.

FINES

Profundizar y ahondar en el estudio la problemática del valor comercial del suelo urbano y la gestión territorial en un territorio de singulares características el Area Litoral del Gran La Plata, tomando como objeto de estudio las localidades ribereñas de Berisso y Ensenada. Paralelamente se pretende enriquecer los conocimientos respecto a técnicas y metodologías de investigación y análisis del hábitat y del territorio.

OBJETIVOS

Investigar los antecedentes y evolución de las localidades pertenecientes al litoral del Gran La Plata y cómo se fue dando el desarrollo turístico y la subsistencia local luego del agravante de la contaminación ambiental y social del área.

* Identificar la importancia que tiene el área como centro turístico regional y el valor histórico y/o arquitectónico de la misma como potencial atractivo para el turismo y el comercio.

* Analizar la incidencia del accionar del sector público sobre los factores extrínsecos e intrínsecos que definen el valor del suelo.

* Analizar estrategias de planificación y gestión territorial y turísticas de otras regiones que pudieran implementarse en el Litoral del Gran La Plata.

* Reconocer la repercusión sobre el valor del suelo que tiene la concreción de los grandes proyectos regionales en las localidades pertenecientes a los partidos

de Berisso y Ensenada.

* Asimismo, los objetivos de este trabajo de investigación para la presente Beca de perfeccionamiento se encuadran dentro de los objetivos del proyecto "Las transformaciones territoriales en el litoral sur metropolitano. Criterios para su ordenamiento", que se está llevando a cabo en la Unidad de Investigación N° 5, en el marco del Programa de Incentivo a los Docentes Investigadores.

HIPOTESIS

La producción de tierra y su comercialización determina la configuración espacial de las ciudades así como sus problemas de falta de infraestructura, equipamientos, escasa accesibilidad y ocupación de tierras no aptas para asentamientos humanos.

* La ciudad y su espacio urbano, son el resultado de la actuación de agentes públicos y privados, pertenecientes a los sectores más polarizados de la sociedad; estos agentes según su posición social, son los que fundamentalmente van a regir la producción y comercialización del espacio.

* El Estado, caracterizado por considerar en forma parcial y emergente la problemática de los servicios urbanos, deja en segundo plano el control sobre los mecanismos de la venta de la tierra, atendiendo a una actitud frente a los efectos y no a las causas que originan el problema.

METODOLOGIA

Se comenzará evaluando la situación del litoral del Gran La Plata desde su proceso histórico hasta la actualidad, pretendiendo establecer los criterios de la conformación territorial y social de esta área en particular.

Paralelamente se profundizará el estudio de las particularidades que ofrece el sector elegido teniendo en cuenta su influencia sobre el valor del suelo.

Se estudiará la acción de capitales públicos y privados como consecuencia de las políticas de integración regional junto a los proyectos de escala regional que están incidiendo en el valor comercial del suelo urbano.

Se establecerá el estudio de caso sobre los frentes urbanos de las localidades de Berisso y Ensenada, pudiendo a partir del mismo obtener conclusiones sobre la problemática que tienen en el territorio y la comunidad la especulación inmobiliaria del suelo urbano.

Se pretende aportar un marco teórico sobre la problemática debido a la necesidad de solucionar los efectos derivados de la falta de legislación.

ESTADO ACTUAL DE LA INVESTIGACION

la investigación se encuentra dentro del segundo año

de desarrollo -fases III y IV- las tareas encaradas servirán para determinar -una vez aisladas las variables relevantes que caractericen el problema en el área de estudio- qué herramientas son las adecuadas para el procesamiento e interpretación de datos. La elaboración de un sistema de matrices de datos tiene como fin traducir el lenguaje de variables como atributos o propiedades al lenguaje de los observables los cuales permitirán la contrastación empírica.

BIBLIOGRAFIA

CLICHEVSKY, Nora. "Informalidad y segregación en América Latina. Una aproximación" CEPAL-ECLAC Santiago de Chile, Chile 2000

DE PAULA, Alberto S. J. "La ciudad de La Plata sus tierras y su arquitectura" Editorial del Banco de la Pcia. de Buenos Aires. La Plata, Argentina. 1987

MARTINOLI, María Erica. "La Repercusión de las transformaciones territoriales en el mercado de tierras", IDEHAB UI N° 5-FAU-UNLP. La Plata, Argentina. 2002

TOPALOV, Christian. "La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis". Editorial Edicol, México. 1979

REGULACIÓN Y APROPIACIÓN DIFERENCIADA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EN EL LITORAL SUR METROPOLITANO

Arq. Licia Ríos

Becario de Iniciación SeCyT/UNLP

Director: Arq. Néstor Bono

UI5- Instituto de Estudios del Hábitat. FAU/UNLP

La presente publicación es una síntesis de la presentación a la beca de Iniciación en la investigación que fuera otorgada por la U.N.L.P. y un comentario sobre el estado actual de la misma.

Los objetivos del trabajo propuesto se enmarcan en la temática general de la Unidad de Investigación N° 5 del IDEHAB, referida a aspectos vinculados al Planeamiento Urbano y Regional, y en particular en el proyecto de investigación "Transformaciones Territoriales en el Litoral Sur Metropolitano, Criterios para su Ordenamiento".