

XI Seminario de RedMuni:
“Repensando la Agenda Local”.
18 y 19 de octubre de 2012.
Universidad Nacional Arturo Jauretche.

Título de la ponencia

El uso turístico del patrimonio como recurso para el desarrollo local

Nombre del autor/a: Arqs. Coletti, Renaldo; Mariñelarena, Patricia; Pacheco, Mara.

Pertenencia institucional:

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente LINTA CIC

Correo electrónico:

LINTA CIC Email: ciclinta@gba.gov.ar

Eje Temático:

IX: Desarrollo productivo local

RESUMEN

El presente trabajo aborda la compleja temática de las relaciones que vinculan la actividad turística con el patrimonio, así como las posibilidades de promover un desarrollo sustentable en la ciudad de Chascomús. Tiene como precedentes trabajos de investigación del LINTA que dieron por resultado una serie de publicaciones entre las que se destacan: *“Municipio de Chascomús: estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable”* y *“Patrimonio y desarrollo local en el Territorio Bonaerense. El caso de Chascomús”*. Ambas realizadas en el marco del Programa de subsidios para proyectos de Investigación y Desarrollo y Transferencia con Organismos Públicos radicados en la Provincia de Buenos Aires, 2006 y 2008 respectivamente.

En el marco de lineamientos de acción, que plantean el Plan de desarrollo territorial (PDT) y el Plan Estratégico Chascomús (PECH): “valorizar y conservar el carácter, la identidad y el ambiente propios de la ciudad como un todo” (considerando

integradamente los hitos naturales, culturales e intangibles) y “promover la gestión del patrimonio en un marco de eficiencia económica, equilibrio ambiental y equidad social”; el objetivo general se centró en la potenciación armónica de las relaciones entre conservación del patrimonio, actividad turística y desarrollo local sustentable.

Los resultados alcanzados se formulan como estrategias de gestión municipal, poniendo especial énfasis en la factibilidad de los mismos, con actividades que no sean de alto costo y que puedan ser desarrolladas con infraestructura y recursos humanos locales, previa capacitación y entrenamiento de los mismos en los casos que ello resultara necesario.

Palabras clave: ESTRATEGIAS – PATRIMONIO – GESTION - DESARROLLO - TURISMO

Presentación

El patrimonio cumple un papel central como referente de la identidad socio - territorial, en el que se arraigan los procesos de desarrollo local y regional. Desde nuestra óptica, la Provincia de Buenos Aires posee un importante patrimonio natural y cultural que sólo ha sido explorado parcialmente, de acuerdo a iniciativas sectoriales pocas veces debidamente coordinadas o sostenidas en el tiempo. Los estudios que aquí se presentan defienden que la conservación sólo es sostenible si se dan una serie de requisitos que implican el compromiso y accionar armónico y sinérgico del sector público, del privado y de la comunidad involucrada.

Los alcances y contenidos de esta presentación tiene como referencia conceptual el "Patrimonio, identidad y desarrollo local" (Delgado,A., 2010. pags. 9-19): presenta al patrimonio natural y cultural y su posibilidad de transformarse en eje de una política pública consistente y sostenida en el tiempo. Así, se verifica que el patrimonio puede cumplir una función que va más allá de su sola explotación como recurso turístico, destacando su aporte como referente de la identidad socio - territorial, verdadero nivel de anclaje de los procesos de desarrollo local - regional. Y "Patrimonio urbano y turismo: oportunidades, amenazas y nuevas visiones" (Conti, A., 2010. pags. 19-27): sobre la evolución histórica de las relaciones entre patrimonio y turismo, hasta llegar al análisis de las oportunidades y amenazas que origina el crecimiento explosivo de la actividad turística en el momento actual.

La aplicación concreta a un caso de estudio en la Provincia de Buenos Aires, se desarrolla encuadrado en el "Programa de subsidios para proyectos de investigación y desarrollo y proyectos de transferencia con organismos públicos radicados en la Provincia de Buenos Aires", patrocinado por la Comisión de Investigaciones Científicas durante el año 2006. Inscripto en la modalidad "Proyectos con Municipios", surgió a requerimiento de la Secretaría de Planificación y Desarrollo del Municipio de Chascomús ante la necesidad de contar con estrategias metodológicas para la futura aplicación del Plan de Desarrollo Territorial (vinculado al Plan Estratégico de Chascomús - PECH), elevado por el Ejecutivo local para su consideración por el Honorable Consejo Deliberante al momento de suscribirse el convenio de referencia.

Planteado como continuación y profundización del antecedente "Municipio de Chascomús: estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo

turístico sustentable", realizado por el LINTA durante 2004-2005 a través de un subsidio análogo, procura contribuir a que los principios conceptuales desarrollados puedan plasmarse en el territorio bonaerense de modo efectivo, refiriéndolos ahora de modo más concreto a los instrumentos de planificación impulsados por cada municipio.

Así enmarcado, la temática general plantea lineamientos de acción que permitan "valorizar y conservar el carácter, la identidad y el ambiente propios de la ciudad como un todo (considerando integradamente los hitos naturales, culturales e intangibles), gestionar el patrimonio en un marco de eficiencia económica, equilibrio ambiental y equidad social, y potenciar su conservación y utilización (especialmente, como recurso turístico) en armonía con el desarrollo local sustentable.

El Municipio de Chascomús

Chascomús forma parte de la zona bonaerense deprimida del río Salado. Ese territorio comenzó a ser frecuentado por los españoles desde inicios del siglo XVII, siendo el primer poblador conocido Luis Gaitan, quien estableció una estancia sobre la ribera de la laguna Vitel en 1610. Sin embargo, una forma más consolidada de ocupar dicho territorio sólo se produciría en el siglo XVIII, cuando las continuas incursiones depredatorias de los indígenas indujeron la necesidad de crear un sistema de defensa. Se instalaron entonces diversos fortines, entre ellos, en 1779, el fuerte que daría lugar al nacimiento de la población de Chascomús que, con el paso del tiempo, habría de convertirse en la cabecera del Partido de igual nombre, al ser creado éste en 1801.

Es un hecho bien conocido que los recursos y las condiciones naturales del Partido, así como el rico patrimonio cultural, que la prolongada ocupación del territorio trajo consigo, hicieron que desde muy tempranamente, Chascomús exhibiera un marcado atractivo para el desarrollo de actividades recreativas, deportivas y turísticas. Esa clara tendencia, surgida espontáneamente y favorecida por la fácil accesibilidad desde el gran conurbano de la región metropolitana bonaerense se constituye en un excelente recurso potencial para el Partido y, por ello, debiera ser considerada como una cuestión de alta prioridad destinada a promover el desarrollo del mismo.

El Municipio de Chascomús constituye un territorio con gran variedad y riqueza de situaciones, a nivel natural y cultural, urbano y rural. Cuenta con un valioso patrimonio

natural, histórico y cultural, cuyo reconocimiento se ha reflejado en parte en una larga tradición provincial en el ámbito de la recreación y el turismo. Como ejemplos de dicha diversidad y valor se pueden mencionar:

- Su patrimonio natural, con su biodiversidad y características paisajísticas, y su potencial productivo, recreativo y turístico. Se destacan sus recursos hídricos, como los ríos Samborombón y Salado (que establecen límites del partido), la pequeña área costera sobre el Río de la Plata y el sistema de lagunas encadenadas.
- Desde el punto de vista histórico, Chascomús se liga a la lucha contra el indio y a la defensa de la frontera entre los territorios ocupados por los españoles en el siglo XVIII y el “desierto pampeano”. La ciudad cabecera del partido fue fundada el 30 de mayo de 1779 por Pedro Nicolás Escribano. Los sucesivos planos de la misma (el más antiguo hallado es el trazado por Saubidet en 1825), muestran que la ciudad, por su origen, evolución y características actuales, conforma un caso en el que se verifica la superposición de épocas y grados variados de situaciones urbanas, lo que le confiere un nivel destacado de riqueza y complejidad para su estudio.
- El patrimonio cultural urbano construido incluye valiosos ejemplos arquitectónicos de los siglos XIX y XX, que comprenden edificios públicos y privados, de variadas tipologías y estilos, así como ejemplos aislados o conjuntos de arquitectura doméstica que se han conservado, en algunos casos, sin modificaciones significativas.
- Se verifica la existencia de un relevante patrimonio construido rural, conformado por estancias y establecimientos rurales, algunos que hoy conservan el uso privado y otros que se explotan turísticamente. También pueden incluirse las estaciones del ramal del antiguo ferrocarril Sud, hoy desactivado, que llegaba a Lezama, así como almacenes y otros edificios utilitarios de valor.
- Por último, merece citarse el patrimonio intangible, ligado a la tradición e identidad del partido, que comprende fiestas, celebraciones, artes y artesanías populares.

Aspectos metodológicos

Tomando en cuenta la riqueza patrimonial de Chascomús, varios organismos e investigadores han emprendido en las últimas décadas algunos estudios vinculados a su patrimonio, en especial aquellos referidos al inventario del patrimonio cultural construido de la ciudad capital. El LINTA, en particular, viene realizando tareas de investigación de esta índole desde 1995 a la fecha. Dichos trabajos incluyen:

- Propuesta de un sistema para el relevamiento y registro de bienes del patrimonio y aplicación al caso de estudio Chascomús. Incluye información y ejemplos (preinventario) de las siguientes escalas: territorio, asentamiento urbano, área urbana y rural, sitio urbano y rural, edificio/ espacio y objeto.
- Estudio de la morfología urbana de la ciudad de Chascomús. Ajuste en el esquema metodológico y en el diseño de los instrumentos de registro de preinventario. Registro detallado de edificios y sitios de valor, y construcción de mapas temáticos. Incluye información de las escalas de sitio urbano y edificio/ espacio abierto.

Resulta necesario recordar algunas características de este proyecto de investigación, que sirven de marco de referencia a los lineamientos de diagnóstico y propuesta:

- El carácter de proyecto de investigación de sesgo metodológico, tendiente a proponer herramientas y acciones a ser completadas y generalizadas a partir de iniciativas municipales de desarrollo local.
- El hecho de que se ha producido una base de datos parcial, con variables que conciernen especialmente al patrimonio cultural construido, referida a un área particular de la ciudad de Chascomús, en la que, por razones históricas y de desarrollo urbano, se parte de la hipótesis de una mayor concentración de edificios y sitios de valor patrimonial.
- La necesidad de extender las investigaciones de manera sistémica, incluyendo a las diferentes escalas espaciales (territorio, asentamiento, áreas urbanas y rurales, sitios, edificios, espacios abiertos y objetos), a los diferentes tipos de patrimonio (material e inmaterial) y a sus relaciones recíprocas.

Los trabajos citados, junto a otros elaborados por el Municipio y por investigadores especializados en temas relacionados, constituyen un significativo antecedente del proyecto cuyo desarrollo y resultados aquí se presentan.

Diagnóstico y propuestas

Se han tratado de organizar las propuestas y recomendaciones de acuerdo a la estructura desarrollada por la Secretaría de Planificación y Desarrollo de Chascomús para la elaboración del Plan Estratégico y Plan de Desarrollo Urbano en curso. Así, se mencionan los objetivos generales enunciados al comienzo del proyecto, las estrategias

propuestas en la materia, y se enuncian esquemáticamente algunos programas y proyectos que se han considerado necesarios para arribar, a corto, mediano o largo plazo, al cumplimiento de los objetivos propuestos.

En este marco, se proponen una serie de estrategias particularizadas, relacionadas especialmente con patrimonio y turismo:

- Desarrollo de un eje técnico (recoger y actualizar información), un eje de ejecución y gestión (ejecución, evaluación y control) y un eje educativo (difusión y transferencia).
- Participación de todos los sectores sociales vinculados al patrimonio y a la actividad turística como soporte de programas y proyectos, asegurando la convergencia de intereses y las mayores probabilidades de éxito en la gestión.
- Creación, modificación o adaptación de las estructuras administrativas locales necesarias para el proyecto, ejecución y control de tareas que apunten al logro de los objetivos. Tratándose de cuestiones naturalmente multidisciplinarias, deberá prestarse especial atención a la coordinación entre áreas.
- Introducción de la temática en los distintos niveles educativos.
- Convergencia entre la función pública local y el sistema científico – tecnológico provincial, sectores que se fortalecerán mutuamente, aportando, respectivamente, su experiencia en la gestión y su manejo conceptual e instrumental de los problemas.

Programas y proyectos

Se incluyen a continuación, y a modo de ejemplo, algunos proyectos que podrían integrar los programas propuestos. Se ha puesto especial énfasis en la factibilidad de los mismos, apuntando a actividades que no sean de alto costo y que puedan ser desarrolladas por personal municipal o privado local, previa capacitación y entrenamiento en los casos que ello resultara necesario.

PROGRAMA A: DE ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PARA LA TOMA DE DECISIONES

Proyecto 1A: “Relevamiento y actualización permanente de información patrimonial y turística”

Síntesis y objetivos: El objetivo final es poder obtener la información de base para establecer, en la práctica, el manejo más adecuado del patrimonio como punto de partida para un desarrollo turístico sustentable.

En base a los instrumentos ya elaborados y a sus eventuales adaptaciones, se realizará un relevamiento y actualización permanente acerca de los edificios y sitios con valor patrimonial. Este consistirá en tareas de relevamiento catastral y de campo, tendientes a recoger información que pueda ser volcada a una base SIG con actualización de mapeos, de manera de poder encuadrar con rapidez los casos en riesgo bajo medidas precautorias y acciones, que serán previstas por la normativa vigente. Este relevamiento deberá contar con entrenamiento previo de personal e instrucciones muy precisas, de modo de eliminar, en la medida de lo posible, las interpretaciones y componentes subjetivos que alteran los posteriores resultados estadísticos.

En forma paralela, se pondrá en práctica un relevamiento y actualización permanente acerca de los flujos y demanda turística. Se recogerán datos en registros y mediante sistema de encuestas periódicas. En ambos casos, se desarrollarán bases de datos que puedan ser correlacionadas y se producirán estadísticas a intervalos regulares, susceptibles de ser empleadas por los organismos ejecutivos como herramientas en la toma de decisiones.

PROGRAMA B: DE CONSERVACIÓN, PUESTA EN VALOR Y GESTIÓN DE OBRAS PATRIMONIALES PÚBLICAS Y PRIVADAS, Y DE CANALES Y CIRCUITOS URBANOS.

Proyecto B1: “Detección de oportunidades para PYMES en relación a patrimonio y turismo”.

Síntesis y objetivos: El objetivo es identificar casos de interés y elaborar un registro de oportunidades, evaluando las potenciales inversiones para trabajos de rehabilitación, mantenimiento y funcionamiento. En este sentido, una buena guía la constituyen los “espacios estratégicos” identificados en los talleres del PECH y que se refieren, por ejemplo, a las lagunas Encadenadas, la actual traza ferroviaria y terrenos de la estación, viejas estaciones ferroviarias abandonadas, predio de la fábrica de fideos “La ideal” -ex Usina-, etc.

Se estudiará la potencial demanda, usos y rentabilidad, contemplando los incentivos económicos públicos para su desarrollo y financiación de obras mediante créditos blandos. Un ejemplo urbano ya identificado sería el de las numerosas esquinas residenciales en lotes de tamaño considerable, en ciertas oportunidades sin ochava, ocupadas por casas de patios sin alteraciones o reversibles, que pueden ser fácilmente

adaptadas a usos de alojamiento de turistas u otras actividades compatibles. Otro caso sería el de emprendimientos colectivos dentro del sector privado: dos o más propiedades contiguas, de valor homogéneo y muchas veces ubicadas en situaciones urbanas de interés (adoquinado, forestación, veredas angostas, etc.), que pueden ser destinadas a usos complementarios. En estos casos, desde el punto de vista de los costos iniciales, de operación y mantenimiento, también puede haber economías de escala consecuencia de emprendimientos que no son individuales.

Proyecto B2: “Instrumentos de redistribución de la renta urbana – Su aplicación al patrimonio y turismo”

Síntesis y objetivos: Los procesos de transformación urbana (planificación, urbanización, edificación) generan rentas y/o plusvalías urbanas. El incremento del valor de la tierra tiene distintas causas, entre las que se cuentan la evolución general de la economía y los ingresos, la ejecución de infraestructura y equipamiento, los cambios en la reglamentación urbanística, y transformaciones espaciales debidas a modificación de actividades y relaciones sociales. La recuperación de dichas rentas se obtiene, en general, movilizandoparte de los incrementos en el valor de la tierra, atribuible a los esfuerzos de la comunidad, para convertirlos en recaudación pública vía fiscal o vía mejoras in situ para beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general.

El objetivo de este proyecto es el estudio de estos mecanismos y su aplicación a mejoras que se relacionen con la conservación del patrimonio y su uso sustentable, reconociendo en estas acciones beneficios comunitarios en general no considerados. La recuperación y refuerzo de la identidad lograda a través de la conservación del patrimonio (material e inmaterial) también concierne a una equidad social no contemplada por el mercado. Además, este proceso de inversión y transformación de la urbanización resulta potencialmente en mecanismos de desarrollo local.

Proyecto B3: Estudio del valor de propiedades en áreas urbanas de interés patrimonial

Síntesis y objetivos: Analizar, mediante herramientas específicas del campo de la economía, la influencia del valor patrimonial en los precios de viviendas ubicadas en el Área Centro de Chascomús, midiendo dicho valor a través de indicadores identificados para este estudio. Y diseñar y evaluar soluciones técnicas para el potencial conflicto

entre el sector público y privado, proponiendo formas de cooperación entre ambos ámbitos, partiendo de la base que esta asociación ha demostrado ser exitosa en la mayoría de los países y la única capaz de sostener políticas de rehabilitación y puesta en valor del patrimonio a largo plazo.

Se estima que el presente trabajo servirá de base para mostrar, mediante la producción y el análisis de datos cuantitativos, las ventajas que para los propietarios privados tiene la existencia de un catálogo y la protección municipal de las propiedades, de modo que la acción del Estado no se perciba sólo como restrictiva, dando relieve a los beneficios económicos que pueden surgir a partir de declarar un área protegida. Por su parte, la información también será útil para el poder público, ya que lograr consenso comunitario para este tipo de medidas posibilitará un mayor éxito en su aplicación. Por último, es de interés del Estado conocer en forma precisa cómo una valorización de las propiedades patrimoniales y la implantación de nuevos usos compatibles, provoca beneficios económicos cuantificables en la recaudación fiscal, creación de puestos de trabajo, etc.

PROGRAMA C: DE NORMATIVA Y CONTROL

Proyecto C1: “Definición de normativas para la conservación del patrimonio y su uso sustentable”

Síntesis y objetivos: El objetivo del proyecto es producir una normativa tendiente a la conservación y puesta en valor del patrimonio (considerando aspectos materiales e inmateriales, culturales y naturales). Se considerarán disposiciones generales y particulares. Ello incluye las siguientes acciones:

Estudio de antecedentes: incluye el estudio de documentos y normativas nacionales y provinciales, y aquellos internacionales que puedan contener sugerencias aplicables a este caso. Normativas referidas a ciudades latinoamericanas inscriptas en la lista de patrimonio Mundial de la UNESCO (Valparaíso, Morelia y Arequipa). Si bien se trata de bienes urbanos de carácter y nivel excepcional, muchos aspectos pueden ser incorporados, previas adaptaciones al caso, a la conservación de ciudades bonaerenses: disposiciones sobre fachadas, pavimentos, cableados aéreos, cartelería, transporte no contaminante, mobiliario urbano, etc.

Determinación del territorio a operar: Identificación del patrimonio y zonificación, cuando corresponda. Las áreas citadas podrían encuadrarse dentro de las zonas especiales de interés urbanístico (Ley 8912) o crear distritos de arquitectura especial. De acuerdo al presente trabajo de investigación, se podrá comenzar por la verificación del área que ha sido objeto de estudio en la que, en forma preliminar, se ha identificado la mayor densidad de edificios y canales urbanos con valor patrimonial y turístico: Plaza Independencia y hacia el Este de la misma hasta Bulevar Lamadrid y en el sector delimitado por las calles Lastra, Lincoln, Mazzini, H. Yrigoyen, R. de Escalada y Alvear.

Determinación de normas tipológicas y tecnológicas para construcción, modificación, mantenimiento y uso. Normas para la conservación y fomento del patrimonio inmaterial: Sistema de incentivos y penalidades previstos. Estudiar la factibilidad de su implementación, determinando órganos de aplicación e instancias permanentes de asesoramiento y consulta. Los sistemas de incentivos deberán ser factibles para la administración local y atractivos para el vecino, teniendo en cuenta el costo de oportunidad de opciones o usos alternativos de sus inmuebles.

Esta normativa, redactada a partir de los organismos técnicos idóneos, deberá ser difundida y discutida mediante audiencias públicas u otros mecanismos de consulta adecuados.

PROGRAMA D: DE DIFUSIÓN Y TRANSFERENCIA

Proyecto D1: Extensión, concientización y difusión

Síntesis y objetivos: El proyecto se dirige a realizar una programación anual de actividades de extensión, concientización y difusión, tendientes a la conservación del patrimonio y su uso sustentable. Se resaltarán la importancia cultural, social y económica de las relaciones entre patrimonio, turismo y desarrollo sustentable. Esta programación se puede desarrollar en ejes simultáneos y complementarios, destinados a diferentes sectores comunitarios:

- Escolaridad EGB y Polimodal
- Organismos públicos
- Sectores relacionados con la construcción y con servicios al turista.
- Comunidad en general

En este sentido cabe destacar lo expuesto en la primera Carta del Turismo Cultural (ICOMOS, 1976): “desde la edad escolar, los niños y adolescentes sean educados en el conocimiento y el respeto por los monumentos y sitios y el patrimonio cultural, y que todos los medios de comunicación escrita, hablada y visual expongan al público los componentes de este problema, con lo cual contribuirán de una forma efectiva a la formación de una conciencia universal”.

Dichas actividades pueden incluir, según los sectores involucrados:

- Conferencias y seminarios
- Participación en proyectos de extensión sencillos, que incluyan trabajos de campo.
- Exposiciones y concursos (artes visuales, literarios, etc.)
- Visitas guiadas
- Formación técnica (técnicas de intervención, de mantenimiento en edificios patrimoniales, etc.).

Resulta de interés la detección previa de recursos humanos calificados en la propia localidad y sus posibilidades y modos de participación: organismos municipales especializados, polos científicos y tecnológicos como el INTECH, licenciatura en Turismo de la Universidad Nacional de La Plata, delegaciones de colegios profesionales, etc.

Proyecto D2: Difusión vía Internet - Integración de la variable “Patrimonio” a la página existente de Turismo de Chascomús

Síntesis y objetivos: La formación de conciencia pública sobre los valores del patrimonio constituye el medio más efectivo para su conservación. En este sentido, este proyecto parte de adaptar una estructura comunicacional existente, que creemos efectiva y que cubre los aspectos del turismo que están íntimamente asociados a los objetivos del trabajo en curso.

Frente a la necesidad de desarrollar un medio masivo de comunicación de los valores del patrimonio y su importancia para el turismo se propone adoptar la página de Turismo existente perteneciente a la Municipalidad de Chascomús y agregar la variable “Patrimonio”, sin introducir mayores cambios y completando la doble lectura de

patrimonio + turismo. Este “nuevo botón” nos introduce a un aspecto conceptual de los atractivos que se nos presentan desde el sitio turístico.

Algunos comentarios previos sobre este proyecto: operativamente, se parte de la página actual (www.chascomus.gov.ar) en la que existe una descripción y breve referencia histórica de Chascomús, y en la que se abren 5 botones temáticos:

Ingresando el icono de patrimonio, se abre otra pantalla donde hay una síntesis de este concepto y en la que se determinan las tres categorías de patrimonio a incorporar:

- Patrimonio natural
- Patrimonio cultural
- Patrimonio intangible

En cada una de estas tres variantes de patrimonio se puede acceder a dos variables de información:

- los aspectos técnico - científicos
- los aspectos turísticos y recreativos asociados

Aspectos técnico-científicos: se pueden incorporar diversos trabajos realizados referentes a esa variable. Dicha información podrá ampliarse cada vez que se realice un trabajo de interés sobre el tema, lo que la posibilita una retroalimentación constante.

Aspectos turísticos y recreativos asociados: aparecen los links referidos al turismo y recreación según el tipo de patrimonio desarrollado.

De esta manera, sin una modificación en la forma de lectura y comunicación de la página original, se aporta información complementaria de fácil consulta, destinada a mejorar la comprensión y valorización del patrimonio a través de su asociación a los entornos conocidos o deseables por el visitante.

Proyecto D3: Circuitos turísticos en relación al patrimonio e identidad cultural

Síntesis y objetivos: en la actualidad, como ya se ha mencionado anteriormente, existen recorridos turísticos de diferente duración prevista, que parten de la Plaza Independencia y sus atractivos próximos (Municipalidad, Catedral, Teatro Brazzola, Club de Pelota, Casa de Casco), incluyendo luego en el paseo al Museo Pampeano y diversos hitos costeros de la Laguna (Parque Libres del Sur, Capilla de los Negros, Mausoleo Libres del Sur y Fuerte San Juan Bautista).

En el área que este trabajo ha tomado para la prueba piloto, se han detectado una serie de atractivos que no sólo incluyen a edificios públicos o monumentales, sino a conjuntos de arquitectura residencial y canales urbanos que por su adoquinado, tipo de luminarias, equipamiento urbano, son de interés para incorporar a un recorrido destinado a mostrar la historia, el patrimonio y la identidad de la ciudad.

Por lo tanto, se propone adicionar nuevos circuitos que tengan en cuenta lo antes mencionado. Para ello se ha tomado como base un plano síntesis del relevamiento efectuado, en el que se incluyen las viviendas y edificios con valor, los hitos o referentes urbanos, las esquinas sin ochava, las calles adoquinadas y los espacios verdes públicos. Se sugieren visitas guiadas o autoguiadas, ya que en la mayoría de los casos resulta necesaria información específica previa para la adecuada identificación y disfrute de los atractivos.

El objetivo no es mostrar sólo los bienes con valor patrimonial que se encuentran en buen estado, sino cumplir una función didáctica de mayor alcance. Durante el recorrido se apreciarán también los desajustes provocados por diversas causas, y que atentan contra la conservación del patrimonio y la identidad del área (modificaciones irreversibles, demoliciones, usos inadecuados, falta de mantenimiento, contaminación de diferentes tipos, daños ocasionados por falta de una normativa adecuada, etc.).

Los circuitos, que parten también de la Plaza Independencia, incluyen atractivos tales como edificios, agrupamientos y canales urbanos singulares.

Formalización de los Proyectos más representativos

Los procedimientos administrativos que se implementen deberían ser los adecuados como para superar los cambios políticos, para lo cual resulta imprescindible la formación de recursos humanos desde una óptica integral, poniendo el acento en el trabajo técnico continuo, en la comunicación de valores, en la transferencia del conocimiento y el monitoreo permanente de las acciones emprendidas.

La conservación del patrimonio urbano-arquitectónico debe contemplarse como parte indivisible de un desarrollo económico y social sostenible, teniendo siempre en cuenta que la salvaguarda de los bienes culturales se logra, únicamente, con la acción coordinada de distintas áreas de gobierno -a nivel local, regional, nacional e

internacional- y organismos no gubernamentales, sumada al interés y cooperación de una comunidad consciente -y orgullosa- del valor de su patrimonio.

En el orden de estas ideas y a modo de ejemplo, presentamos algunos de los proyectos formulados y los resultados alcanzados:

PROYECTO B1: “DETECCIÓN DE OPORTUNIDADES PARA PYMES EN RELACIÓN A PATRIMONIO Y TURISMO”.

Se considera que este tipo de abordaje de la cuestión patrimonial en relación con la explotación turística puede producir un impacto positivo sobre la economía y el desarrollo integral de la comunidad, con beneficios diferenciales y complementarios para todos los involucrados: por un lado, los propietarios/inversionistas considerados individualmente (generación de ingreso, revalorización de la vivienda); por el otro, el Municipio (mejoramiento de la calidad y mayor diversificación de los servicios turísticos ofrecidos actualmente, aprovechamiento de las instalaciones existentes, revalorización y conservación del patrimonio arquitectónico, reforzamiento de la cultura e identidad local, disminución del éxodo poblacional por generación de nuevos y mejores empleos, etc.); finalmente, el patrimonio mismo, que encuentra de esta forma una vía alternativa para su puesta en valor y recuperación, contemplando no sólo los aspectos económicos sino también los componentes social y ambiental.

Los aspectos metodológicos y resultados de este componente de la investigación, se centra en los siguientes aspectos: (i) actualización de la información recogida en trabajos anteriores sobre los edificios con valor patrimonial en el área bajo estudio; (ii) identificación de edificios de valor patrimonial con posibilidad de ser reutilizados para el desarrollo de inversiones en el segmento PyME; (iii) planteo de una metodología que permita determinar, entre casos alternativos de viviendas patrimoniales, la compatibilidad entre las funciones propuestas y las características físicas de los edificios; (iv) verificación de la metodología través de una muestra de edificios identificados.

Dado el objetivo básico del componente, el desarrollo metodológico apunta a identificar aquellas propiedades residenciales con cierto valor patrimonial que, desde el punto de

vista físico- espacial, podrían ser afectadas a emprendimientos PyME. Para ello, se proponen los siguientes pasos a seguir:

- Considerar los usos prioritarios a los que pueden ser afectadas las viviendas.

En base a antecedentes y estudios previos, se han seleccionado tres usos alternativos para verificar la metodología propuesta: (i) alojamiento; (ii) restauración; (iii) vivienda con comercio (preferentemente cadenas productivas locales). Se ha considerado que los usos alternativos, aparte de responder a la relación con la demanda potencial, deberán posibilitar una serie de beneficios que tienden no sólo a la conservación del inmueble en cuestión y, en general, del patrimonio construido de la ciudad de Chascomús, sino a producir mejoras que apunten al desarrollo sustentable de la localidad. Estos usos fueron ponderados en relación a su aptitud y los parámetros de: relación con la demanda, relación con actividades, necesidades, no estacionalidad, horarios extendidos y contaminación urbana

- Seleccionar ejemplos de viviendas con valor patrimonial.

A la hora de escoger los ejemplos a analizar se ha considerado el área urbana aledaña a la Plaza Independencia, que es la parte más antigua de la ciudad y la que presenta mayor concentración de viviendas con valor patrimonial. En esta zona se han elegido casos que presentaran una diversidad tipológica, derivada de su configuración espacial, ubicación en la manzana, número de pisos, etc. También se desea explorar las posibilidades de la explotación de viviendas contiguas, que potencialmente conforman conjuntos de interés desde el punto de vista arquitectónico y urbano. Se tuvieron en cuenta, además, algunas de las viviendas que actualmente se encuentran en venta, ya que en este caso se conoce el precio de mercado y la posibilidad de un nuevo uso resulta real.

- Estudiar su valor patrimonial, definido a través de los “tipos de valor” y del estado y modificaciones que haya tenido el inmueble.

Más allá de estas cuestiones conceptuales, es necesario contemplar que las viviendas que se seleccionen deberán presentar, en principio, “oportunidades productivas”, con usos alternativos o complementarios a la función de habitar. Por lo tanto, además de su valor patrimonial, las viviendas deberán ser conservadas y puestas en valor mediante una intervención técnica e inversión económica que justifiquen el emprendimiento, a ser realizado por los propietarios con asistencia estatal o financiamiento factible. Por ello se

valora su estado y la posibilidad que las modificaciones ya realizadas no tengan carácter irreversible.

Teniendo en cuenta los principios y consideraciones consensuados por la UNESCO, se han establecido criterios para seleccionar viviendas en las que el esfuerzo técnico y económico de conservación esté plenamente justificado. Las propiedades deberán responder positivamente a la mayor cantidad de criterios enunciados, concernientes a su valor, estado y conservación de sus atributos originales.

Debe advertirse que, de acuerdo a lo expresado y como en toda decisión en la que existen componentes subjetivos, los criterios propuestos incluyen indudablemente perspectivas doctrinarias y otros aspectos sujetos a discusión. En lo que se refiere a los tipos de valor, se considerarán tres categorías: histórico, arquitectónico y ambiental

CASOS DE ESTUDIO	INFORMACIÓN GRÁFICA	UNIDADES DE SUPERFICIE	
A			CUADRO DE UNIDADES
			CANTIDAD MEDIDA
			1 1/2 M
			3 M
B			CUADRO DE UNIDADES
			CANTIDAD MEDIDA
			2 1/2 M
			2 1/2 M
C			CUADRO DE UNIDADES
			CANTIDAD MEDIDA
			5 1/2 M
			5 1/2 M
D			CUADRO DE UNIDADES
			CANTIDAD MEDIDA
			3 1/2 M
			3 1/2 M
			11 M

- Verificar la adaptación del esquema físico- espacial del edificio a los usos que se han detectado como prioritarios.

A los efectos de juzgar la potencialidad del inmueble para nuevos usos productivos se ha construido una hipótesis basada en un programa de necesidades básicas para cada

uso o función y la determinación de una “unidad espacial o módulo”, derivada de las tipologías arquitectónicas en estudio: (i) local principal: 4m x 4m (1 módulo); (ii) local secundario: 2m x 4m (½ módulo).

La escala del emprendimiento se relaciona con las posibilidades que en superficie y volumen presenta una vivienda del tipo de las estudiadas. En cuanto al módulo, este se basa en la compartimentación clásica de una casa chorizo o de galería, en la que las habitaciones originales y las que se adicionaban con el tiempo tenían una dimensión aproximada de 4X4 metros, es decir, 16 metros cuadrados. También se admite el uso de medios módulos para funciones de servicio u otras.

- Extraer conclusiones que permitan, entre los casos alternativos estudiados, seleccionar el o los ejemplos que mejor respondan a los criterios de calidad establecidos.

La metodología propuesta constituye un aporte para juzgar a los inmuebles a partir de una misma óptica, que no sólo contempla al edificio aislado, sino que lo vincula con su entorno, con sus usos posibles, su aporte al desarrollo sustentable de la localidad, a las posibilidades de mejora económica y social, etc. Como toda metodología de valoración cualitativa, presenta limitaciones, y los resultados obtenidos deben ser juzgados de acuerdo al lugar, momento y circunstancias en que la evaluación se haga. Dentro de esta línea, las acciones futuras deberían concentrarse en:

- Identificar el conjunto de propiedades que potencialmente serían útiles para emprendimientos PYME, estudiando su situación de dominio, movimientos de compra y venta y adaptación física a determinadas funciones, de acuerdo a un estudio profundizado de la demanda.

- Avanzar en el análisis del tipo general de obras que, en cada tipología edilicia, resulta necesario realizar cuando el edificio se refuncionaliza para adaptarlo a determinados usos. Como es lógico, cada caso constituirá un ejemplo único que demandará un proyecto particular. Sin embargo, la determinación previa de necesidades funcionales y características espaciales básicas contribuirá a que los usuarios puedan tomar mejores decisiones, conociendo de antemano, por ejemplo, los costos y beneficios que tiene, para su futuro emprendimiento, conservar el patrimonio cultural construido de la localidad.

PROYECTO B3: ESTUDIO DEL VALOR DE PROPIEDADES EN ÁREAS URBANAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

Los contenidos que aquí se presentan constituyen una introducción al trabajo de aplicación de precios hedónicos al patrimonio residencial de Chascomús. Previamente se analizaron las investigaciones y aplicaciones realizadas en el nivel internacional, acerca de las especiales características económicas de los bienes y áreas sujetos a algún tipo de regulación, como consecuencia de su valor patrimonial.

Para la aplicación del método de los precios hedónicos se seleccionaron como muestras a viviendas que se encontraban en venta en la ciudad de Chascomús en el período comprendido entre abril y agosto del año 2008. Se incluyeron sólo viviendas unifamiliares, preferentemente construidas sobre la línea municipal y localizada en el Área Centro; sin embargo, la escasa cantidad de muestras detectadas en esa ubicación obligó a considerar otras fuera de dicha zona. En ese caso, la consigna que se impuso fue que las muestras no estuvieran a más de cinco cuadras del sector original considerado.



En el modelo de precios hedónicos se identifica una variable dependiente (en general, los precios), los que son "explicados" a partir de grupos de variables independientes o explicativas. En el caso que nos ocupa, la variable dependiente es el precio de oferta de las viviendas, tal como lo suministran las inmobiliarias de la ciudad. Según la

experiencia, lo ideal es contar con los verdaderos precios de la transacción, pero esa información resulta difícil de obtener, por lo que se optó, como se ha dicho, por los precios de oferta.

Las variables explicativas, por su parte, se clasificaron en tres tipos:

- Propias de la vivienda: se relacionan con características físicas de las mismas, así como con detalles funcionales que mejoran el confort. En este caso, se contemplaron variables vinculadas con superficies y locales de cada vivienda.
- Servicios, equipamiento urbano y aspectos ambientales: se estableció un sistema de puntaje, según las viviendas contaran en forma total o parcial con estos servicios y se contemplaron ciertas situaciones que ocasionan impactos positivos o negativos, capaces de potenciar o no la calidad patrimonial objeto de análisis.
- Patrimoniales. Se han considerado no sólo las características patrimoniales propias de la vivienda, sino las del entorno en el cual se localiza, estudiando si se producía un efecto de sinergia entre la propiedad y el área urbana en la cual se implantaba.

El análisis de las variables que integrarán el Modelo de Precios Hedónicos se realiza, entonces, a partir de la determinación de dos subconjuntos:

- Viviendas con valor patrimonial
- Viviendas sin valor patrimonial

A partir de este agrupamiento se estimarán los valores promedios de todas las variables y del conjunto de las observaciones consideradas.

Precio de las Viviendas: El correspondiente a las viviendas con valor patrimonial es un 19% inferior a los valores promedios del mercado. Estos primeros resultados pueden parecer, al menos, llamativos, ya que el valor patrimonial no se refleja como atributo que incide positivamente en los precios. Sin embargo, resulta necesario seguir analizando las variables, las que demostrarán, por ejemplo, que las viviendas de interés patrimonial, de acuerdo a su antigüedad, estado de deterioro y deficiente mantenimiento, se encuentran muy depreciadas, lo que evidentemente se refleja en sus precios de mercado.

Características propias de las viviendas: Las viviendas con valoración patrimonial, en promedio, son mucho más grandes (un 23%) que las que no tienen ninguna

característica en particular. Sin embargo, el tamaño del lote es más pequeño en las primeras que en las segundas. Así, las viviendas sin valoración patrimonial cuentan con un 30% más de m² de superficie libre. Las viviendas con valoración patrimonial tienen más ambientes (excluyendo la cocina y los baños) que las otras, pero menor cantidad de baños en promedio (incluyendo los baños de servicio). Pocas veces incluye garaje cubierto ni habitación de servicio y sólo cerca de la mitad tiene quincho. Asimismo, la obsolescencia funcional (y el objetivo de obtener una mayor rentabilidad) ha dado como resultado que muchas de ellas se hayan dividido en unidades más pequeñas, en la mayoría de los casos sin tener en cuenta un diseño respetuoso de las características tipológicas y patrimoniales de las mismas.

Servicios públicos y ambientales disponibles: En el análisis de la disponibilidad de servicios públicos un aspecto que resulta relevante parecería ser la localización de las viviendas respecto al "Área Centro". Del conjunto de viviendas en venta de la muestra, el 53% están ubicadas en esa área. Este porcentaje se eleva en el caso de las viviendas con valoración patrimonial (71,4%). Ello resulta lógico, ya que la mayor densidad de viviendas con valor patrimonial se encuentran en las zonas más antiguas, es decir, las que más tempranamente se consolidaron en la ciudad.

Es necesario destacar que desde el punto de vista de la prestación de los servicios públicos básicos (agua potable y saneamiento, energía eléctrica, gas y teléfono) el área analizada es homogénea, todas las viviendas cuentan con la misma cantidad de servicios, por lo tanto estas variables resultan irrelevantes en el análisis.

En cambio, respecto a otros servicios, como la salud y la educación básica, hay sutiles diferencias.

Otra de las variables ambientales relevadas fue el arbolado urbano. Para cada vivienda se valoró la continuidad y alineamiento de árboles en la vereda, asignando un máximo valor (3) a la vivienda en cuya cuadra existe esta situación. En promedio y respecto de esta variable, la muestra expresa una mejor situación para las viviendas con valor.

Aspectos patrimoniales de las viviendas: Dado que uno de los principales objetivos del estudio es analizar la incidencia de la condición patrimonial en el precio de las propiedades, se consideraron varias formas de abordar este aspecto, apelando a diferentes indicadores que aseguren su valor ponderado en forma cuantitativa en una escala del 1 al 4. Con ésta misma lógica se ponderaron las variables denominadas "tipo

arquitectónico" y "estado de conservación". Desde el punto de vista que nos interesa, el análisis estaría reflejando que las propiedades con valor patrimonial, a su vez las más antiguas (alrededor de 70 años de antigüedad), están en situación de riesgo.

A partir del análisis de este subconjunto de variables, es posible concluir que las viviendas con valor patrimonial están ubicadas en un entorno que realza y potencia su importancia, circunstancia propicia para alentar su conservación, organizar circuitos turísticos, etc. Al mismo tiempo, se advierte que el estado actual de estas viviendas es más precario que el de su entorno. Un rasgo a veces "positivo" de este estado de decadencia radica en que, como las propiedades no han despertado expectativas respecto del potencial valor económico a partir de una reforma edilicia, las mismas no han sido modificadas radicalmente, lo que permite conservar sus rasgos originales; ello posibilita la recuperación del valor patrimonial a través de intervenciones técnicamente adecuadas, y siempre que su estado lo permita y justifique. Muchas veces, el deseo de crear departamentos en propiedad horizontal, de construir locales de negocio, etc., llevan a modificaciones irreversibles y, por lo tanto, a la imposibilidad de recuperar el significado patrimonial de una vivienda.

PROYECTO D1: EXTENSIÓN, CONCIENTIZACIÓN Y DIFUSIÓN

Como ya se ha señalado a lo largo de este trabajo, los procesos de participación juegan un rol fundamental en la gestión del patrimonio. Particularmente para la ciudad de Chascomús, de claro destino turístico, estas acciones promueven la difusión de los valores urbanos, consolida el sentido de pertenencia, evitan los procesos de gentrificación no deseados y al mismo tiempo potencian los atractivos turísticos locales, llevando la visita puntual a estadías mas prolongadas.

En este punto haremos referencia a la formalización del Proyecto formulado desde el trabajo de investigación, llevado a cabo por parte de la comuna, con una clara vocación identitaria:

“Descubrí el Casco histórico”

En el marco del programa “Chascomús en tres siglos” se desarrollan actividades culturales en el entorno del Casco histórico para revitalizar este sector de la ciudad

Chascomús en tres siglos

**descubrí el...
Casco histórico**


 todos los sábados
de 16 a 19 hs.
actividades
culturales
gratuitas

 visitas guiadas
salen a las 16 hs.
de Plaza Independencia

 artesanías locales
música
danza
artes plásticas

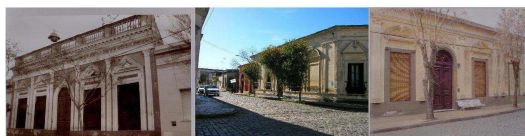


MUNICIPALIDAD DE CHASCOMUS
Informes:
Av. Costanera España y Espigón de Pesca
Tel.: (02241) 43 0405 - 422637 turismo@chascomus.gov.ar
www.chascomus.gob.ar



“Asociación Amigos del Patrimonio”

Se llevan a cabo reuniones en el marco de la “Asociación Amigos del Patrimonio Chascomús” realizando actividades culturales para difusión y concientización en la comunidad, así como acciones de puesta en valor de edificios puntuales

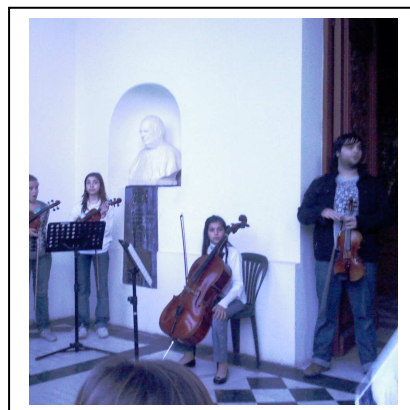


Sr. Vecino,

Tenemos el agrado de invitarlo al encuentro sobre promoción de nuestro patrimonio histórico y cultural enmarcado en el programa "Chascomús en Tres Siglos", a realizarse el día sábado 8 de agosto a las 16.00 hs. en la "Botica de 1852", sita en calle Cramer N° 217, con el objeto de debatir ideas y propuestas de acción sobre esta temática. Dado que su propiedad está inserta en el corazón del "Casco Histórico" de la ciudad, nos interesa conocer su opinión.

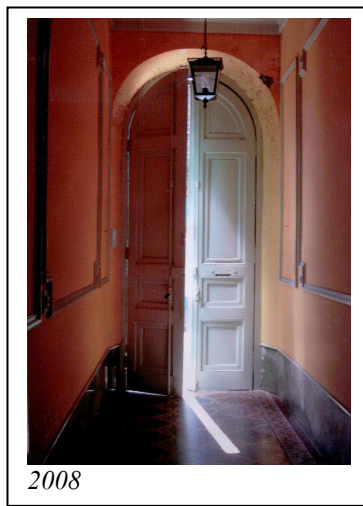


Municipalidad de Chascomús
2009. "Año de la Defensa del Ambiente
y del Desarrollo Sustentable"



“Concursos Fotográficos”

Desde el año 2007 se han realizado anualmente concursos relacionadas al patrimonio con la finalidad de instalar el tema en la sociedad creando consciencia sobre el vasto patrimonio local.

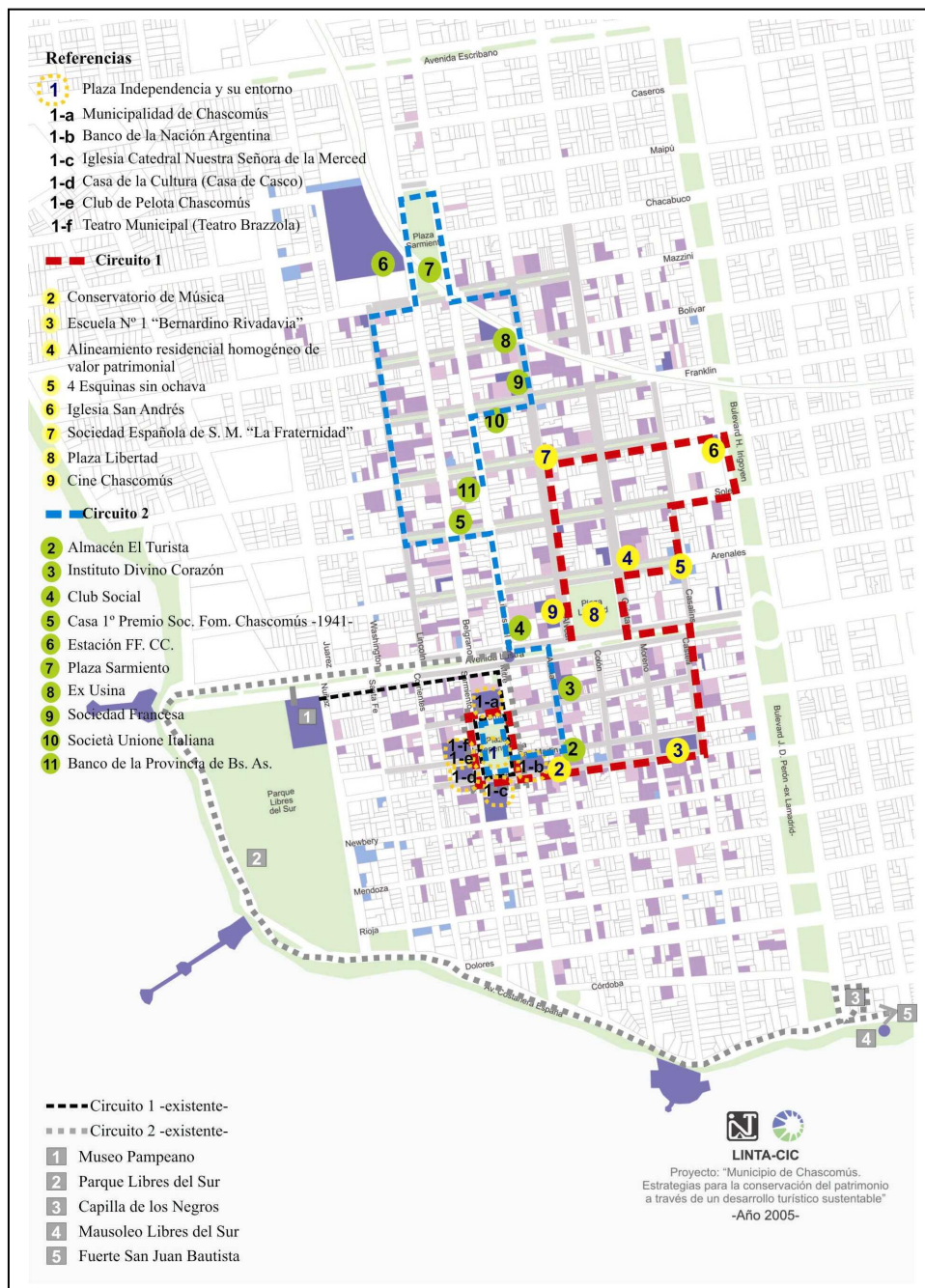


PROYECTO D3: CIRCUITOS TURÍSTICOS EN RELACIÓN AL PATRIMONIO E IDENTIDAD CULTURAL

En el área que este trabajo ha tomado para la prueba piloto, se han detectado una serie de atractivos que no sólo incluyen a edificios públicos o monumentales, sino a conjuntos de arquitectura residencial y canales urbanos que por su adoquinado, tipo de luminarias, equipamiento urbano, son de interés para incorporar a un recorrido destinado a mostrar la historia, el patrimonio y la identidad de la ciudad.

Para la definición de estos nuevos circuitos se ha tomado como base un plano síntesis del relevamiento efectuado, en el que se incluyen las viviendas y edificios con valor, los hitos o referentes urbanos, las esquinas sin ochava, las calles adoquinadas y los espacios verdes públicos. Se sugieren visitas guiadas o autoguiadas, ya que en la mayoría de los casos resulta necesaria información específica previa para la adecuada identificación y disfrute de los atractivos.

El objetivo no es mostrar sólo los bienes con valor patrimonial que se encuentran en buen estado, sino cumplir una función didáctica de mayor alcance. Durante el recorrido se apreciarán también los desajustes provocados por diversas causas, y que atentan contra la conservación del patrimonio y la identidad del área.



Reflexión

Dentro de este panorama general, el partido de Chascomús constituye un caso de estudio de características relevantes. Con reconocidos atractivos naturales y culturales, y con su particular ubicación geográfica, tiene una larga tradición en lo relativo a la relación entre recreación, turismo y patrimonio. Sin embargo, este patrimonio no es conocido y valorado en todas sus dimensiones; como consecuencia, el mismo se encuentra constantemente amenazado, con perspectivas de daño, degradación o incluso

desaparición. Si se considera que la actividad turística depende directamente de la existencia de ese patrimonio, se pueden vislumbrar las consecuencias negativas sociales, económicas y culturales que derivan de una actitud desaprensiva respecto de esta situación.

Uno de los aspectos fundamentales para una adecuada aproximación a la conservación es el compromiso y participación de los habitantes locales en el proceso. En una perspectiva holística, la conservación del patrimonio debe ser abordada no sólo por los gobiernos sino por toda la población. Como sostiene Michel Bonette, ya no se trata de una iniciativa pública sino de un proyecto comunitario.

A modo de cierre de esta presentación y atentos a la perspectiva de seguir trabajando sobre el tema, tanto en Chascomús (MINCYT-Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación Productiva, Presidencia de la Nación: Apoyo tecnológico al sector turístico, Asetur, 2009) como hacerlo extensivo a otros municipios bonaerenses, la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires, y en particular el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA) prevé programas de extensión y de servicio a terceros, que al mismo tiempo constituyen oportunidades de desarrollar nuevas líneas de investigación que contribuyan a la generación de conocimiento.