

CAMBIO DE USO DEL SUELO POR LA OBRA PÚBLICA. AVENIDA PRESIDENTE PERÓN, EN TUCUMÁN.

Pilar Cichero.1

Claudia Gómez López.2

RESUMEN

La avenida Presidente Perón es una de las obras de infraestructura con gran impacto en el desarrollo metropolitano de Tucumán en los últimos 20 años. Es considerada una vía de acceso troncal hacia la ciudad de Yerba Buena que permitió la expansión noroeste del AMET, modificando un suelo agrícola por urbano residencial de alto nivel social.

Actualmente se han localizado actividades complementarias al uso residencial y otras compatibles como el campus del Colegio Santa Rosa, el centro comercial Open Plaza, la universidad privada del Norte Santo Tomás de Aquino, complejos de oficinas, entre otros.

El presente trabajo tiene como objetivo describir las transformaciones producidas en el sector de análisis evidenciando cómo el sector privado representado por grandes promotores inmobiliarios, se beneficia con la obra pública generando, como denomina Cuenya, un *entorno urbano exclusivo*, sin precedente en el AMET de Tucumán.

Dichos cambios se verifican y cuantifican a partir del análisis sincrónico. Para ello, se trabaja mediante tres cortes espacio temporales: antes de la construcción de la avenida (principios década de los '90), durante las primeras intervenciones en el sector (década del 2000) y la situación actual sobre imágenes satelitales tipo Landsat y Digital Globe, procesadas en una plataforma SIG.

PALABRAS CLAVE

Cambio De Usos Del Suelo – Entornos Urbanos Exclusivos - Fragmentación Socio-Espacial.

LA CHANGE IN LAND USAGE BY PUBLIC WORK. PRESIDENT PERON AVENUE, IN TUCUMAN.

ABSTRACT

Presidente Perón Avenue is one of the infrastructure works that produces an impact on the metropolitan development of Tucumán over the last 20 years. It is considered a main access road to the city of Yerba Buena that allowed the northwest expansion of the city by modifying an agricultural land by a high status urban residential.

Nowadays, complementary activities to residential use have been located and others compatible, such as the Santa Rosa campus college, the Open Plaza shopping center, the private university of Santo Tomás de Aquino, office complexes, among others.

The present paper describes the change of land use on this access road, determining how the private sector represented by real estate developers benefits from public works, generating, as Cuenya calls it, an exclusive urban setting, unprecedented in the AMET of Tucumán.

These changes are verified and quantified from a synchronous analysis. For this, we use three temporal space cuts: before the construction of the avenue (early 1990s), during the first interventions in the area (decade of 2000) and the current situation, using satellite images type Landsat and Digital Globe, processed on a GIS platform.

KEYWORDS

Change in Land Uses - Exclusive Urban Environments - Socio-Spatial Fragmentation

1.-Arquitecta FAU-UNT (2016). Becaria doctoral CONICET (2016-actualidad). Integrante del Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (FAU-UNT). Integrante del Programa Mejoramiento del Hábitat Participativo (Mhapa). Integrante del proyecto de investigación PIUNT639/2017 "Hábitat y sustentabilidad. Debilidades y conflictos en la gestión del Área Metropolitana de Tucumán" (2014-2017). Obtención y aprobación de la Beca Estímulo a las Vocaciones Científicas (2014-2015). Realización de actividades de extensión vinculadas con la planificación urbana y el hábitat popular.

Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (CETyHaP). Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán (FAU-UNT).

2.-Arquitecta FAU-UNT (1987). Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente UPV-UNT (1994). Doctora en urbanismo UPV (2001). Directora del Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (FAU-UNT). Docente investigadora categoría I. Profesora asociada a cargo de Teoría de la Arquitectura, La vivienda social, Habitar la arquitectura, y Hábitat Participativo. Profesora en los doctorados de Arquitectura (UNT), Agrimensura (UNCA) y en las maestrías Gestión Ambiental (UNT), Ingeniería ambiental (UTN), Salud Ambiental (UNT).

Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (CETyHaP). Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán (FAU-UNT).

Introducción

El área metropolitana de Tucumán (denominada posteriormente AMET de Tucumán) es la ciudad intermedia de mayor jerarquía del noroeste argentino (Jordan y Simioni, 1998; Vapñarsky, 1995). Cuenta con una población de 863.000 habitantes (EPH, 2015), según la Encuesta Permanente de Hogares y alcanza las 18087,22 Ha, aproximadamente (Figura 1). Está constituida por 6 municipios y 12 comunas rurales siendo los más significativos en dimensión (demográfica y espacial) los municipios de San Miguel de Tucumán y Yerba Buena (Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior, 2014, p.18).

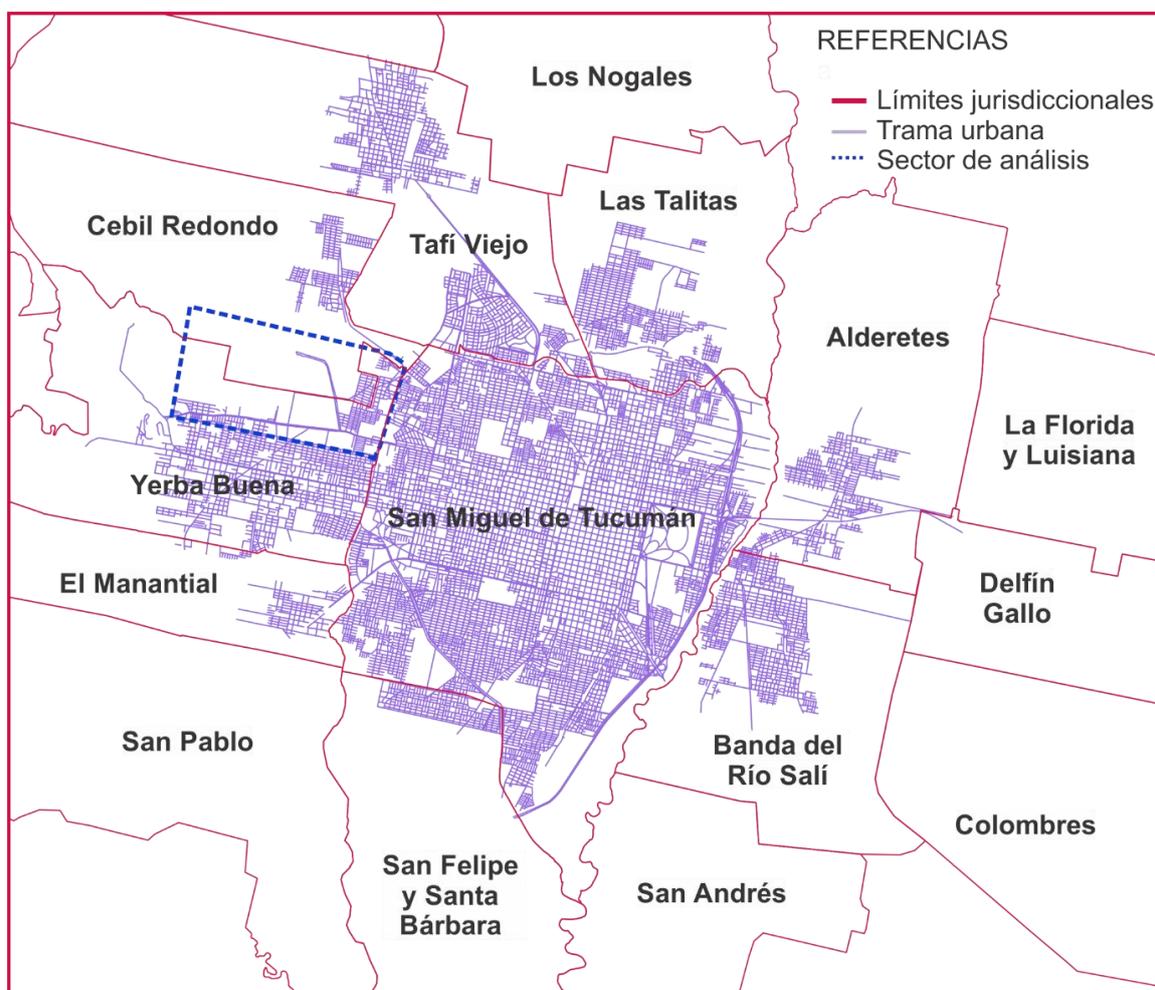


Figura 1: Límites Jurisdiccionales del AMET de Tucumán y ubicación del sector de análisis. Fuente: Elaboración propia mediante la actualización de la base de datos del CETyHaP (2017) y la Dirección General de Catastro (2011).

La ciudad de Yerba Buena data de finales del SXIX, originalmente estaba ocupada con viviendas de segunda residencia y desde mediados del siglo pasado, forma un continuo espacial conurbado con el municipio de San Miguel de Tucumán. Presenta un fuerte desarrollo lineal sobre el eje este-oeste que, con más de 20 km, atraviesa las ciudades de Banda del Río Salí, San Miguel y Yerba Buena constituido por las avenidas San Martín, Benjamín Araoz, calle 24 de septiembre, avenida Mate de Luna y Aconquija.

En los '90, el gobierno de la provincia emprende la construcción de un eje alternativo hacia el norte de este gran eje metropolitano definido por las avenidas gobernador del Campo, avenida Belgrano y la culminación al oeste con la avenida Perón (Figura 2). La construcción de la terminal de este segundo eje, se fundamenta en favorecer el crecimiento metropolitano hacia el oeste, área hacia la que se marcó el crecimiento metropolitano desde los '80, fundamentalmente a través de la construcción de vivienda de promoción pública (Gómez López, 2001).

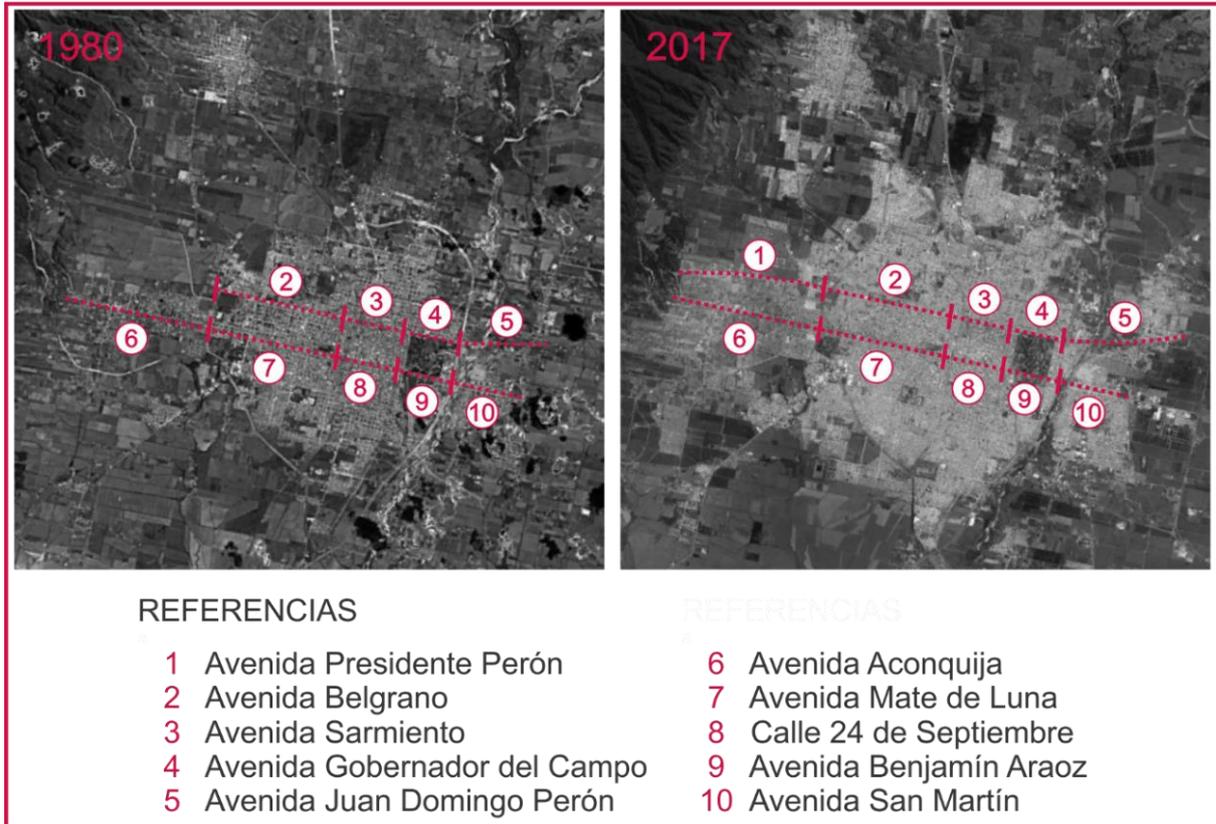


Figura 2: Ejes metropolitanos del AMET de Tucumán en 1980 y 2017. Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales del Google Earth: Landsat Copernicus (1980) y Digital Globe (2017).

Desde su habilitación, el entorno inmediato de esta nueva avenida se convirtió en una de las áreas más dinámicas del AMET de Tucumán de los últimos años. La misma registra un gran cambio en el uso del suelo que debe su desarrollo a un mega emprendimiento de origen público, el cual permitió la urbanización de un extenso sector hasta ese momento agrícola. Por lo tanto, la obra pública es la que da accesibilidad a la zona y permite el desarrollo de los terrenos aledaños a la avenida.

Se considera que dicha zona es un claro ejemplo de cómo el sector privado se apropia de los beneficios producidos por las intervenciones del Estado, mediante el desarrollo de urbanizaciones de lujo, en su mayoría exclusivas, servidas por la obra pública. Si bien, en este proceso de urbanización, la mayor parte de la población de menores recursos que habitaba en Yerba Buena, ha migrado hacia otros sectores de la ciudad, se detecta que los asentamientos populares que se encuentran en sitios próximos a la avenida permanecen extramuros de las urbanizaciones cerradas, produciendo una fuerte fragmentación socio-espacial.

Se entiende que se produce fragmentación socio espacial cuando en el territorio se evidencian las siguientes condiciones:

- existe desarticulación funcional en un sector por la coexistencia de usos diversos (agrícola, rústico y urbano) sin el acompañamiento de infraestructuras y servicios.
- se produce discontinuidad espacial en la urbanización (trama y tejido)
- desigualdad social, es decir coexistencia de grupos sociales con una marcada diferencia socioeconómica (brecha social)
- marco jurídico administrativo frágil, debido al déficit de los instrumentos de gestión y a la ausencia del poder de policía municipal, para controlar y dirigir los procesos de urbanización.

De esta manera, la dinámica urbana de la ciudad actual se caracteriza por la fragmentación, definida por “*el proceso de la concentración selectiva de grupos sociales o demográficos en partes de la ciudad, [...] la cual refleja la incompatibilidad entre clases altas y bajas, pudiendo llegar a la polarización de la estructura urbana* (Bosdorf, 2003)” (citado en Gómez López, Cuzzo y Boldrini, 2012, p. 3).

Los cambios dinámicos ocurridos en Yerba Buena han llevado a la municipalidad a adecuar la normativa vigente debiendo incluso modificar los límites jurisdiccionales y a elaborar e implementar un nuevo código de edificación urbanística para acoger los nuevos tipos de uso urbano.

Cuenya (2016) sostiene:

Existe un nuevo patrón de urbanización enfocado en las necesidades del capital inmobiliario y de los escalones superiores de la sociedad. En buena medida, este patrón expresa el proyecto espacial del capitalismo en su etapa globalizada. Está guiado por poderosas dinámicas público-privadas de ocupación y recalificación jerárquica de grandes parcelas de suelo que resultan estratégicas desde el punto de vista de su tamaño, localización y posibilidades de valorización. Los resultados de dichas dinámicas son entornos urbanos exclusivos. [...] Se distinguen dos grandes categorías paradigmáticas de dichos entornos, desde el punto de vista de su localización en la metrópolis: a) las urbanizaciones privadas suburbanas y b) los grandes proyectos urbanos o nuevas centralidades en la ciudad compacta (p. 169-170).

En la expansión urbana del AMET de Tucumán se pueden detectar ambas categorías: las urbanizaciones privadas suburbanas compuestas por *countries* y barrios cerrados, los cuales surgen a partir de la disponibilidad de tierras más baratas en la periferia y la mejora de rutas permitiendo mayor accesibilidad. Además dicha tipología disponen de varios servicios y equipamientos, algunos muy sofisticados. Con respecto a los grandes proyectos urbanos, se trata de mega emprendimientos que comparten inversiones millonarias, alojan servicios de alta gama y atienden una demanda de alto poder adquisitivo.

Estos entornos, amurallados o no, son de carácter exclusivo y homogéneo, son lugares singulares y diferenciadores con otros de su clase. No son de acceso masivo, debido al alto costo en el precio y a la alta calidad de vida asociado a ellos. (Cuenya, 2016, p. 169-175).

El objetivo del presente trabajo es describir las transformaciones producidas en el sector de análisis seleccionado, evidenciando cómo el sector privado, representado por grandes promotores inmobiliarios, se beneficia con la obra pública generando, como denomina Cuenya, un *entorno urbano exclusivo* sin precedente en el AMET de Tucumán. Dicho proceso se verifica y cuantifica mediante el análisis sincrónico de los cambios de uso del suelo desde 1990 a la actualidad.

Dicho estudio se realiza en el marco de la tesis doctoral, actualmente en curso, cuyo tema es la *Apropiación de las plusvalías urbanas en la conformación morfológica del AMET de Tucumán, desde 1990 a la actualidad*. El sector de la avenida Presidente Perón es uno de los casos de estudio seleccionados para la tesis y el análisis de los cambios de uso de suelo corresponde a una primera aproximación del estado de la cuestión y será utilizado como punto de partida para el estudio de las plusvalías, teniendo en cuenta el aumento del valor del suelo, el cual se desarrollará en trabajos posteriores.

El área de estudio a analizar se encuentra constituida por 1411 Ha aproximadamente (Figura 3), definida por: la extensión total de la avenida Presidente Perón, la cual inicia en la intersección con la avenida Camino del Perú al este y culmina en el pie del cerro San Javier al oeste, calle las Higuieritas al sur y el límite consignado como calle sin nombre al norte que limita con el área agrícola cañera.

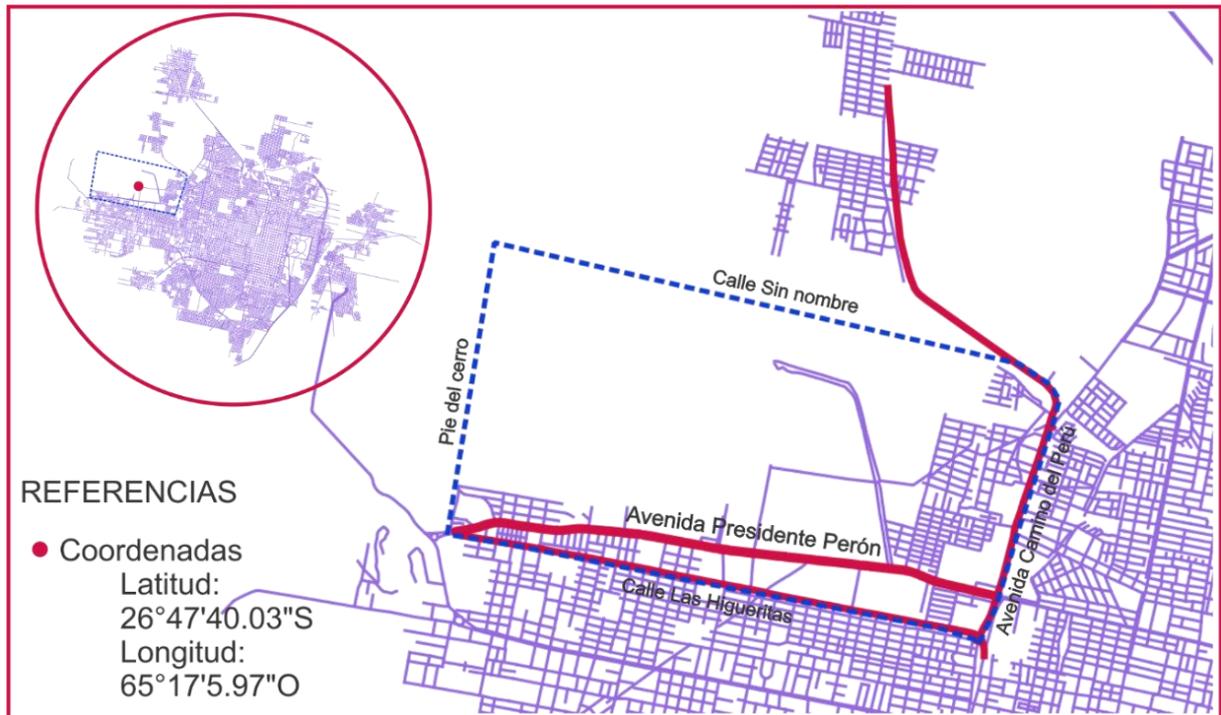


Figura 3: Localización del sector de análisis. Fuente: Elaborado sobre la base de imágenes satelitales del Google Earth: Digital Globe (2017), actualización y digitalización de los datos de catastro (callejero 2011).

La metodología utilizada es de tipo cuantitativa, se trabaja mediante tres cortes espacio temporales: antes de la construcción de la avenida (principios década de los '90), durante las primeras intervenciones en el sector (década del 2000) y la situación actual. Dicho análisis se realiza sobre imágenes satelitales tipo Landsat Copernicus (1900 y 2000) y Digital Globe (2017) del Google Earth, en una plataforma SIG (Sistema de Información Geográfica), utilizando el software libre QGIS (versión 2.18.11).

1. Búsqueda de información sobre el desarrollo del sector, anterior a la década de los '90.
2. Clasificación de los usos del suelo, teniendo en cuenta si son de promoción pública o privada, según las siguientes categorías:
 - Educación: escuelas públicas y otras instituciones privadas como universidades y colegios.
 - Comercios: al no existir ningún tipo de intervención provincial o municipal, se identifican los centros comerciales de abastecimiento y consumo, que suponen construcciones con diversidad de funciones y grandes comercios aislados como concesionaria de autos, emprendimientos gastronómicos, etc.
 - No se consideran para dicho análisis los comercios pequeños en viviendas individuales.
 - Servicios: se consideran los grandes predios de depósitos.
 - Equipamientos: se consignan espacios verdes de uso público como plazas, parques, y equipamientos deportivos, tanto de uso público como canchas de fútbol y de uso privado como grandes clubes, aeroclub, etc.
 - Residencial: se divide en cuatro tipos. Los barrios de promoción pública, producidos, a través del IPV (Instituto Provincial de la Vivienda), de la CPA (Caja Popular de Ahorros) o el BHN (Banco Hipotecario Nacional).
De promoción privada, clasificados en urbanizaciones cerradas (countries y barrios cerrados) y loteo de vivienda individual.
Por último, los asentamientos populares, que no poseen una regularización de la situación dominial.
 - Suelo rural: en el que se distinguen el suelo agrícola y el rústico (suelo sin uso).
3. Análisis de los datos obtenidos.

4. Elaboración de mapas temáticos y tablas con porcentajes de los diversos usos.
5. Desarrollo de conclusiones como reflexiones para análisis posteriores.

Evolución de Yerba Buena en relación al AMET de Tucumán

El municipio de Yerba Buena tuvo sus orígenes alrededor de la Villa Yerba Buena y la Villa Marcos Paz, ambas desarrolladas sobre el piedemonte de la sierra de San Javier y sin vinculación urbana entre ellas, aunque se encontraran separadas a un kilómetro de distancia, aproximadamente. La primera, de finales del siglo XIX, emplazada en la intersección de las actuales avenidas Aconquija y Solano Vera, corresponde a los primeros intentos de trazado urbano, generado alrededor de la Plaza Vieja, donde posteriormente, se ubicaron las primeras instituciones públicas (la Iglesia, la comisaría, el juzgado de paz, los primeros comercios).

A principios del siglo XX, se funda, sobre avenida Mate de Luna (actual Aconquija), la Villa Marcos Paz, considerado el primer núcleo urbano, cívico y jurídico, compuesto por 25 manzanas y creado por la Ley Provincial N° 898, (Malizia, 2011). Esta ley estipula no sólo la medida de los solares, sino también la destinación de tierras para algunas funciones específicas y cuestiones estéticas (Ferrari, 2001).

Dicha villa, comienza a experimentar un sostenido desarrollo debido a la llegada de un ramal del Ferrocarril Noroeste Argentino, en 1909 y la extensión de la avenida Aconquija, en 1912, la cual actúa como eje tronal de crecimiento (Figura 4). Ambas intervenciones permitieron que la zona se “consolidara como un enclave suburbano con casas de veraneo o fin de semana (Viola, 2000 y Ferrari, 2001b)” (citado en Malizia, 2011, p. 90).

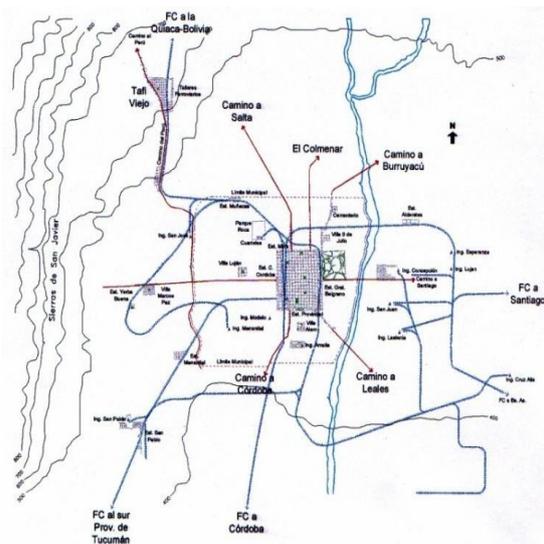


Figura 4: Plano de Tucumán y sus alrededores, hacia 1915. Fuente: Gómez López, 2001, p. 131.

El crecimiento urbano de la zona, se produjo por la paulatina sustitución de tierras cultivadas por sectores urbanizados, intercalando el campo labrado con loteos proyectados libremente, sin previa planificación territorial. El aumento demográfico de la población y la mejora de la accesibilidad, brindaron el marco oportuno para que los propietarios comenzaran un proceso de subdivisión y loteo de sus propiedades. (Ferrari, 2001, p. 58).

La vinculación de Yerba Buena con San Miguel de Tucumán, fue un proyecto formulado tempranamente en el “Estudio del Plan Regulador de San Miguel de Tucumán 1956-1986” de Cino Calcaprina (Figura 5). En los considerandos del plan, se menciona cómo a partir de la década del 50, comienza en la Villa Marcos Paz y Yerba Buena (al oeste del aglomerado), el cambio de ocupación de viviendas de segunda residencia por viviendas permanentes. (Calcaprina, 1958, p. 41).

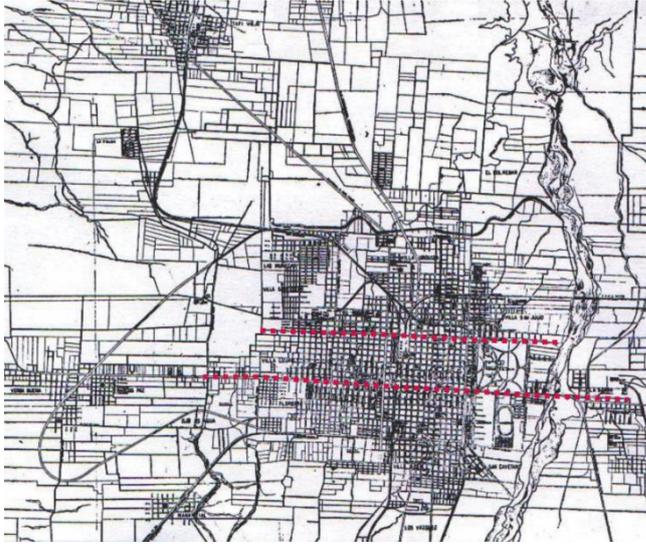


Figura 5: Planta de San Miguel de Tucumán para 1956. Fuente: Calcaprina, 1958; citado y digitalizado por Gómez López, 2001, p.141.

Durante las décadas del '60 y '70 se produjo una urbanización lineal sobre la avenida Aconquija en la que se localizaron viviendas de lujo para población de clase media y alta, la cual migró del área central, ya que dichos habitantes, preferían un modelo de vida suburbana basado en la accesibilidad del automóvil privado.

En la década de los '70 comenzó en la ciudad de Tucumán la construcción de numerosos conjuntos de promoción pública de vivienda a cargo del Banco Hipotecario Nacional (BHN), la Caja Popular de Ahorros de la provincia (CPAP) y el Instituto Provincial de la vivienda (IPV). En el sector de estudio, se construyeron barrios aislados del continuo espacial, que marcaron una fuerte tendencia en la urbanización de dicha zona. El primero fue el barrio Horco Molle, ejecutado por el IPV a mediados de los '70. En los '80 el BHN financió el barrio Aconquija. El IPV construyó el barrio Telefónico hacia el oeste de la avenida y los barrios San José y CGT, próximos al Camino del Perú. (Gómez López, 2001).

En los '80 la ciudad de Tucumán comienza un proceso de metropolización (Figura 6) que vinculó las ciudades de Banda del Río Salí, San Miguel de Tucumán y Yerba Buena a lo largo del eje este oeste constituido por las principales vías de circulación de dichos municipios. (Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior, 2014).

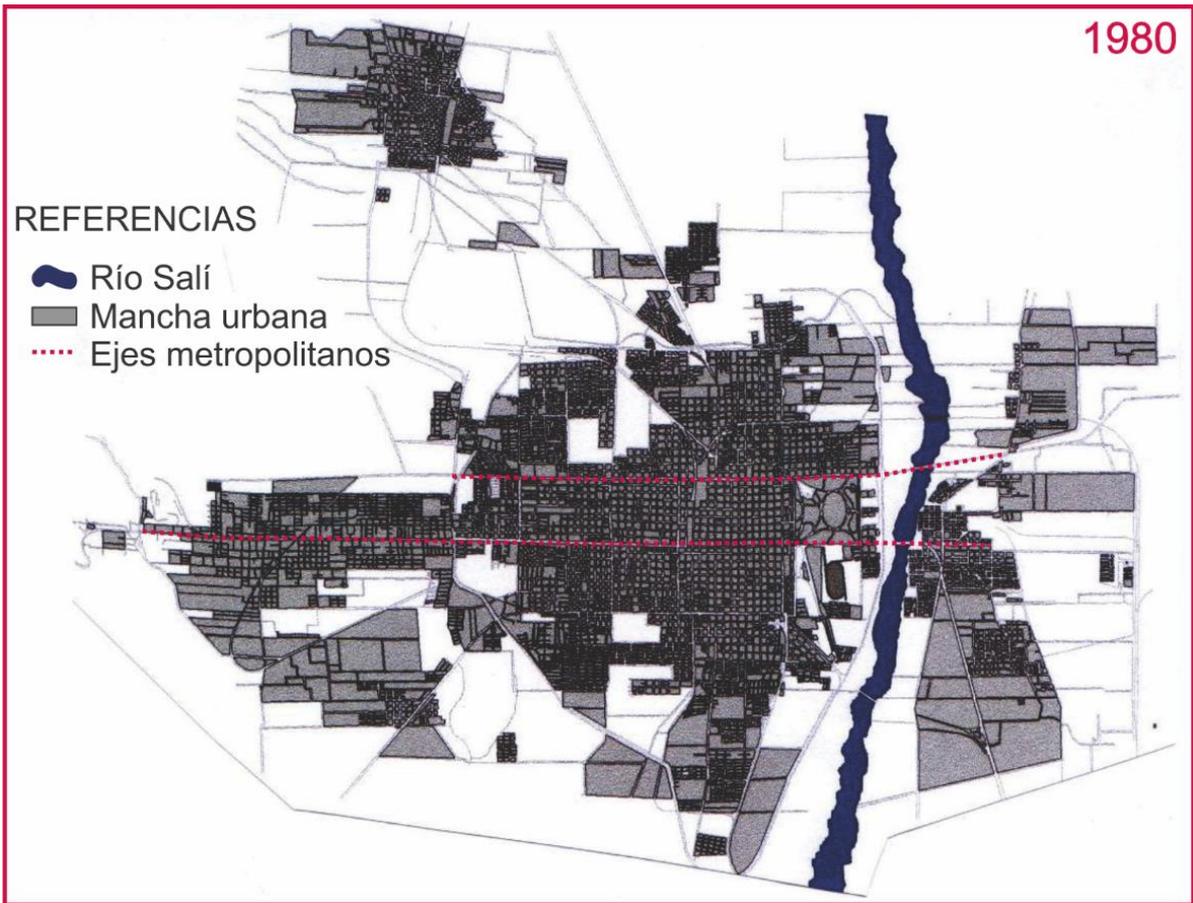


Figura 6: Plano del Área Metropolitana de Tucumán de 1980. Fuente: Gómez López, 2001, p. 157.

Evolución del sector de análisis hacia 1990

El primer corte espacio-temporal corresponde al período anterior a la construcción de la avenida, donde se observa que el sector no se encuentra desarrollado (Figura 7).

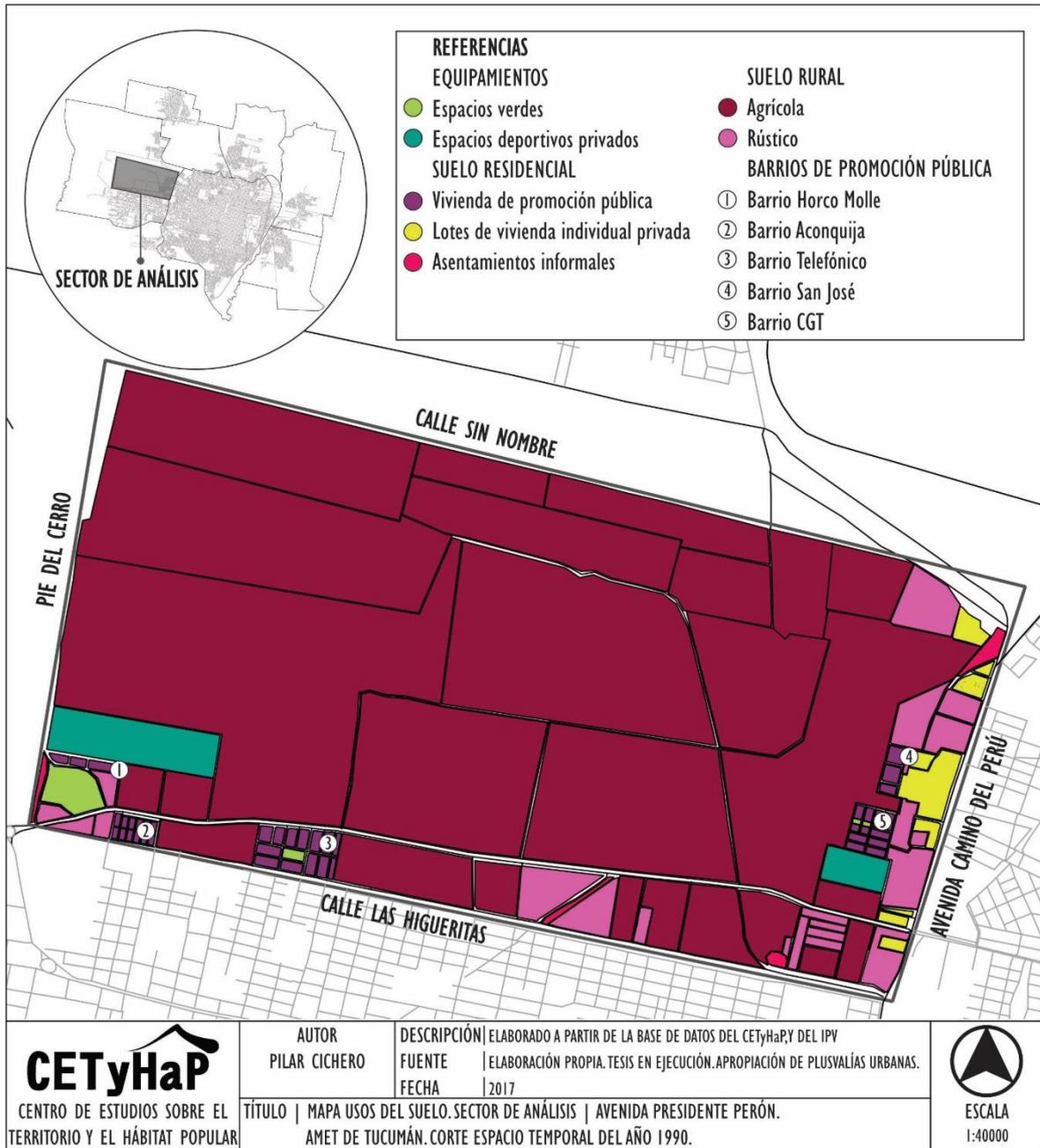


Figura 7: Mapa de uso del suelo del sector de análisis de 1990. Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Landsat Copernicus (1990), adaptación de la base de datos del CETyHaP (2017).

Los datos recolectados del análisis muestran que el uso del suelo es principalmente, el rural (93,4%): el 88,2% es agrícola, destinado a cultivos de caña y cítricos, el 5,2% corresponde a suelo rústico.

Otro uso incipiente con el 2,5% es el deportivo, de carácter privado representado por el Aeródromo Mauricio Gilli, conocido como Aero Club Tucumán y el Club Tucumán Rugby.

Sólo el 0,7% del suelo es utilizado como espacios verdes, donde aparecen el predio de La Olla y las plazas correspondientes a los conjuntos habitacionales públicos antes mencionados. Dicho predio se trata de un terreno vacante, cuyo destino original era la construcción de un estadio futbolístico mundialista que nunca se realizó.

En este período, se observa la presencia de 5 barrios de promoción pública, los cuales ocupan el 1,5% de la superficie total del suelo, compartiendo el mismo porcentaje los terrenos destinados a vivienda individual

privada. Además, se destaca la presencia de 3 asentamientos populares, con una ocupación del 0,4%: dos al este del sector y uno sobre la ex vía del ferrocarril.

Cabe aclarar que el asentamiento ubicado en la diagonal norte, utiliza como cancha de fútbol, un terreno que se encuentra detrás del asentamiento, el cual posee salida hacia la calle Las Higuieritas. Dicho terreno, con permiso del dueño, se usa para actividades deportivas del Club El Sapito, donde los vecinos se ocupan del mantenimiento del predio como condición. Si bien en el análisis aparece el lote categorizado como rústico, es necesario tener en cuenta esta situación para comprender los sucesos posteriores que se dan en Yerba Buena con respecto a los espacios deportivos de carácter público.

El crecimiento urbano de Yerba Buena durante la década de los '90

El desarrollo acelerado del sector se produce a partir de la apertura de la avenida Presidente Perón en el año 1993. La misma se lleva a cabo gracias a la sesión de tierras producida por don José Frías Silva, principal propietario de los terrenos aledaños a la avenida, marcando la nueva tendencia de crecimiento.

Ferrari (2001) afirma:

Esta vía actúa como canal subsidiario al eje de la Av. Mate de Luna - Aconquija (descentralizando el tráfico entre Yerba Buena y San Miguel de Tucumán). El paisaje urbano muestra una vía de circulación, pavimentada e iluminada, campos hacia los laterales, cañaverales hacia el norte, algunas casas, pocos barrios, la vista al cerro hacia el oeste, y un gran porcentaje de suelo disponible. (p. 63).

Para comprender el posterior desarrollo inmobiliario operado en Yerba Buena, particularmente en el área de estudio, es necesario destacar la incidencia de los instrumentos normativos operantes. Tal es el caso del código sancionado el 22 de junio de 1994, bajo la figura de la ordenanza municipal N° 613, el Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de Yerba Buena.

Dicho documento se encuentra organizado en cuatro secciones: el primero, de análisis y diagnóstico. El segundo corresponde a generalidades, conceptos y normas de aplicación. El tercero, define la zonificación y sus características. Y el cuarto, contienen los planos.

Gómez López (2001) sintetiza:

Con respecto al diagnóstico que se realiza del término municipal se identifican los siguientes problemas sobre los que se proponen pautas de actuación:

1. La centralidad, referida a la concentración de actividades a lo largo de las principales vías de circulación.
2. La desestructuración periférica: correspondiente a la presencia de barreras urbanísticas, insuficiencia o inexistencia de equipamientos comunitarios, carencia de formalización de los espacios públicos, deterioro de la calidad física, etc.
3. Indiferencia a los grandes referentes urbanos: insuficiencia de conectores transversales (desde el punto de vista de la accesibilidad y de la identidad de los mismos), especialización funcional, deterioro ambiental, inadecuada relación con los referentes urbanos (montaña, el río y los parques), etc.
4. Valoración de los suelos: referido a la concentración de actividades terciarias sobre la avenida Aconquija y en algunas áreas residenciales producto de la especulación inmobiliaria.
5. Deterioro de la ciudad: presencia de numerosas viviendas abandonadas y grandes bolsones de tierra vacantes, descontrol arquitectónico de la masa del tejido residencial, y falta de revalorización de hitos urbanos.
6. Identidad atacada, debido a la superposición y grandes falencias administrativas.

Por todo esto, el código fija como objetivos y pautas a cumplir:

1. Recuperación de la identidad urbana.
2. Reconstrucción del paisaje urbano.

3. Integración en cambio de dispersión.
4. Recuperación y formalización del espacio público
5. Recuperación del sistema vial como paisaje y como lugar urbano
6. Determinación y diseño de los bordes del llamado fragmento urbano
7. Determinación de los fragmentos urbanos ciudad-región
8. Ocupación del territorio con usos complementarios, evitando el zonning mono-funcional
9. Integración del tejido urbano periférico
10. Recuperación de la urbanidad barrial
11. Utilización del patrimonio acumulado
12. Reconsideración del papel de la arquitectura como señalador de identidad urbana
13. Creación de instrumentos de regulación adecuados. (p. 197).

La Municipalidad de Yerba Buena, divide el término municipal en siete unidades ambientales analizando cómo se estructura cada una de ellas. El área de estudio comprende las siguientes unidades ambientales: UA1 y UA4, para el sector sur de la Avenida Presidente Perón. UA6 y UA7, corresponden al sector norte de dicha avenida.

La avenida es considerada por la ordenanza una vía de carácter metropolitano, por lo tanto deberá ser tratada como espacio Urbano, diseñada para no ser un simple viaducto de circulación y evitar que se convierta en un límite.

Con respecto al capítulo dos, los usos permitidos para las cuatro unidades que posee el sector son: RM (residencial predominante, densidad media), RMA (vivienda predominante, densidad media alta), RB (residencial exclusivo, densidad baja, tejido aislado), RMB (vivienda predominante densidad media baja) y CMA (comercial predominante, densidad media alta).

Por último, se destaca una especificación realizada sobre la zona de la ex vía del ferrocarril, entre la Avenida Presidente Perón y calle Las Higuieritas, donde se propone su integración a la trama urbana, por medio de un parque como elemento de transición (Yerba Buena, 1994, p.87), la cual no considera el hecho que dicho terreno, se encuentra ocupado por un asentamiento popular, con más de 50 años de antigüedad en el sitio, demostrando que, incluso, el instrumento regulador utilizado por el propio estado, en el que se invisibiliza a los sectores de menores recursos.

Hasta 1998, existía en el municipio sectores con el tejido urbano sin consolidar y grandes terrenos vacantes en los que inversores privados realizaron divisiones y subdivisiones arbitrarias, creando solares convenientes para su uso y función (sobre todo para vivienda) (Ferrari, 2001, p.10).

La avenida Presidente Perón en el 2000: los nuevos usos de suelo

El siguiente corte espacio-temporal corresponde al año 2000 (Figura 8). La avenida ya se encuentra construida y consolidada, con iluminación, parquización hacia ambos márgenes y en la platabanda central.

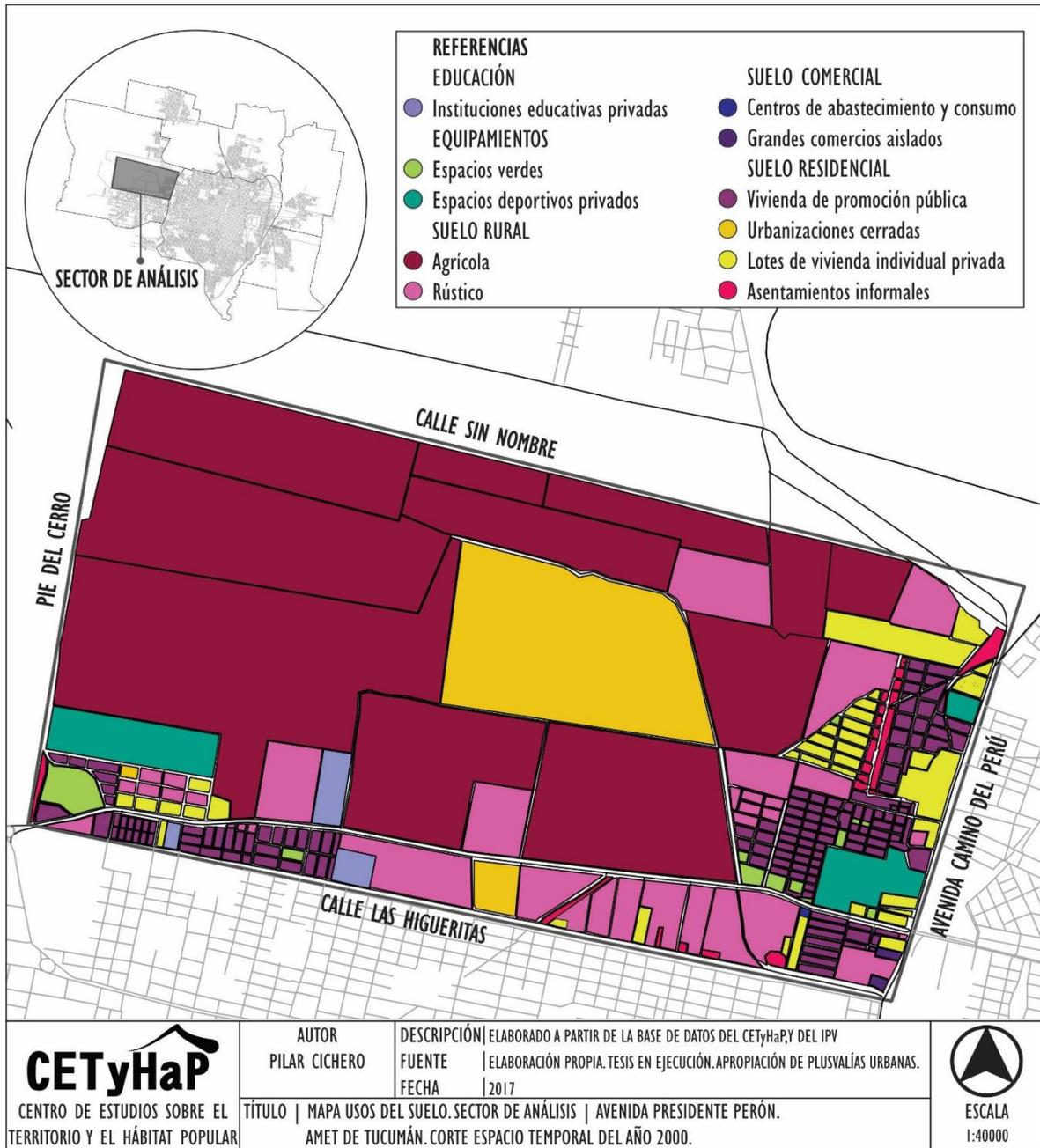


Figura 8: Mapa de uso del suelo del sector de análisis del 2000. Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Landsat Copernicus (2000), adaptación de los datos del IPV (2013) y CETyHaP (2017).

El uso del suelo residencial correspondiente a viviendas de promoción pública, aumenta del 1,5% al 5,6% con respecto al período anterior. Los nuevos conjuntos construidos durante estos 10 años, se encuentran localizados hacia el este, próximos al Camino del Perú y a la Villa Obrera de San José, siendo la zona con mayor patrón de concentración de vivienda de interés social en el AMET de Tucumán durante la década de los '80 (Gómez López, 2001).

Respecto a los asentamientos informales, se evidencia un leve incremento del 0,4% al 0,9% del total de la superficie del sector. Esto se debe al surgimiento de nuevos asentamientos pequeños y dispersos sobre calle Las Higuieritas, límite sur del sector en estudio. La incidencia de esta urbanización es mínima en relación con la urbanización popular que se encuentra sobre el canal de desagüe pluvial del oeste, al noreste del sector.

En este periodo, surgen las primeras urbanizaciones cerradas (el country Jockey Club y el barrio cerrado Las Colinas 1), cuya superficie de suelo representa un 10,7% del total del sector de estudio. Ambas urbanizaciones marcaran la tendencia tipológica con la que se realizarán las urbanizaciones de lujo en el AMET de Tucumán.

En forma conjunta con estas nuevas urbanizaciones, surgen dos emprendimientos educativos privados: el Colegio Santa Rosa y el Colegio San Patricio que representan el 0,9% del suelo. También se construye en 1998, un edificio escolar de carácter público: la escuela Petrona C. de Adami, conocida como "Abejitas", la cual depende de la municipalidad y representa solo el 0,1% de la superficie de suelo total.

Los equipamientos urbanos aumentan, tanto los espacios deportivos privados que pasan de 2,5% a 3,5% como los espacios verdes, los cuales pasan de 0,7% a 1% de la superficie total del sector. Cabe destacar que este último, corresponde a plazas de los barrios de promoción pública, únicamente.

Otro cambio registrado en comparación al período anterior es la presencia del suelo comercial, que comienza a desarrollarse en el sector, de manera incipiente, con un 0,3% del uso del suelo, ubicándose al este del sector sobre la avenida Camino del Perú.

Por último, el 73% del suelo es rural, por lo tanto, sigue siendo el uso predominante del sector (57% agrícola y 16% suelo rústico).

La avenida Presidente Perón en la actualidad

Durante esta década se observa el desarrollo del municipio de Yerba Buena y su relación con el crecimiento y los procesos metropolitanos que acontecen. Uno de los fenómenos metropolitanos más significativos, es la paulatina pérdida de calidad de vida, tanto en el área central de la ciudad, como en los barrios residenciales Norte y Sur, produce que un importante número de la población de la clase alta y media alta, decida trasladar su lugar de residencia hacia Yerba Buena.

La última corona de expansión del AMET de Tucumán, presenta una conurbación entre los municipios y comunas rurales del arco pedemontano: Yerba Buena, San José, Cebil Redondo, Villa Carmela y Taffí Viejo. La construcción del mega emprendimiento de Lomas de Taffí, ejecutado por el IPV, conurba el municipio de San Miguel con el de Taffí Viejo. (Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior, 2014).

Respecto a la evolución del propio municipio, se produce una consolidación de un eje comercial, sobre la avenida Aconquija, abarcando diversas jerarquías y ámbitos de difusión, conspirando contra la paulatina desaparición de la actividad residencial sobre la misma. El asfaltado de las calles perpendiculares a la avenida Aconquija, hacia el sur y las perpendiculares que la vinculan con la avenida Presidente Perón, producen un completamiento del tejido residencial hacia el norte del municipio, eliminando de manera acelerada, el suelo considerado, hasta ese momento, rural (Figura 9).

Aparecen nuevos centros comerciales, localizados sobre ejes circulatorios de buena accesibilidad que operan a escala metropolitana: shopping el Portal, shopping Yerba Buena, Shopping el solar del cerro ubicados sobre la avenida Aconquija o en predios próximos a ella y los recientes complejos comerciales de abastecimiento periódico como Open Plaza y City Place, ubicados sobre la avenida Presidente Perón.

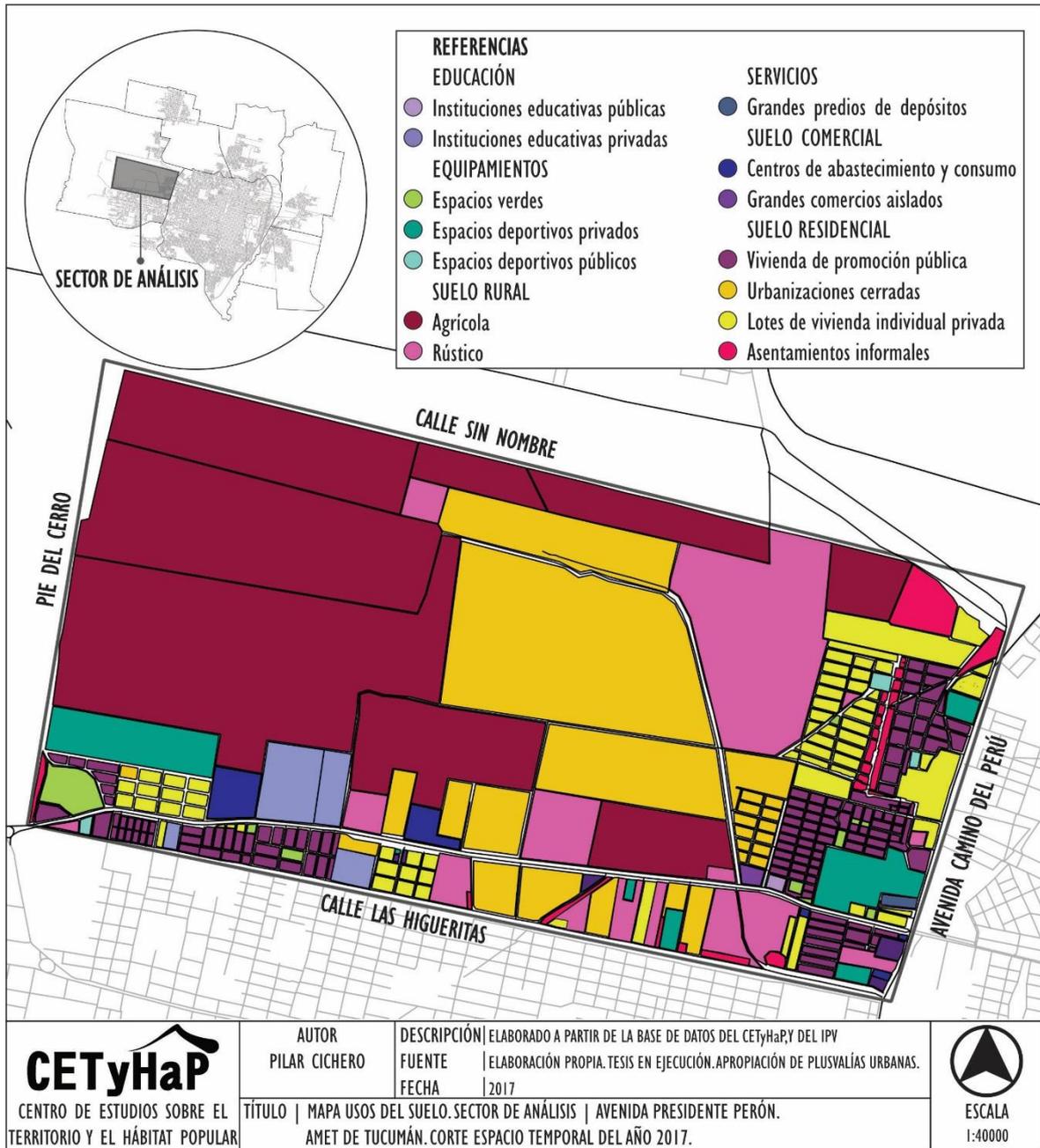


Figura 9: Mapa de uso del suelo del sector de análisis del 2017. Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Landsat (2017), adaptación y completamiento de los datos del IPV (2013) y CETyHaP (2017).

A pesar que el suelo rural sigue siendo mayoritario (41,7% agrícola y 11,7% rustico) el sector se encuentra claramente urbanizado, y con una gran tendencia de completamiento del tejido urbano.

Ambos márgenes de la avenida se encuentran prácticamente urbanizados, donde la mayoría de los terrenos vacantes restantes se encuentran en estado rústico, es decir, próximos a cambiar de uso.

La tipología residencial dominante, la cual abarca el 24,6% de la superficie total del suelo, corresponde a urbanizaciones cerradas, tanto de barrios cerrados, como countries. La diferencia, entre ambos, es que este último, posee espacios de uso común (denominados amenities) como gimnasio, casa club, canchas para realizar diversos deportes (golf, tenis, fútbol), salones de usos múltiples, etc. Dicha tipología destinada a grupos de alto poder adquisitivo es la que define el imaginario colectivo, no sólo del sector, sino también de toda la zona oeste del AMET de Tucumán.

Los emprendimientos comerciales (1,3% del suelo) acompañan esta tendencia, al igual que las instituciones educativas de carácter privado, que pasan del 0,9% al 2,1%, debido a la construcción del campus de la Universidad Católica Santo Tomás de Aquino, así como también los nuevos emprendimientos terciarios para oficina como Alter City.

Respecto al desarrollo de loteos privados destinados a vivienda individual, se observa un importante incremento pasando del 4% al 6,5% del suelo total del sector.

Se muestra además, una disminución de los espacios verdes, (de 1% a 0,8%), debido a que una de las plazas ubicada sobre la avenida de análisis se convirtió en una institución educativa, de carácter público, escuela Salobreña, ejecutada con el Plan Nacional 700 escuelas.

Se destaca, de manera particular, el caso del Barrio Las Marías, financiado por el IPV, el cual que se consigna en el corte anterior, como vivienda de promoción pública y en el presente es considerado como un barrio cerrado.

Malizia (2011), afirma:

Los vecinos, por cuestiones de seguridad, se organizaron e hicieron un convenio con la Municipalidad de Yerba Buena y la empresa constructora que lo construyó para cercarlo. Además, se contrató una empresa privada de seguridad, la cual instaló un puesto de control en el acceso al barrio y realiza rondas por el interior del mismo durante las 24 horas del día (Revista Contexto, 2001). Esta metodología de “auto-cerrar” el barrio tiene por objetivo emular, sobre todo, las características de seguridad y exclusividad propias de las urbanizaciones cerradas. (p. 110-111).

Por esta razón se afirma que el porcentaje de uso del suelo correspondiente a vivienda de promoción pública disminuye de 5,6% a 5%, ya que no sólo los habitantes del sector sino también el estado, representado por el municipio, lo considera de este modo (Infolugares, s.f.).

Si bien los asentamientos informales crecen pasando del 1% al 2% su incidencia es francamente despreciable en relación a las superficies de los otros desarrollos inmobiliarios, pero su ubicación es significativa, ya que todos se encuentran próximos a las urbanizaciones cerradas. Esta situación hace referencia no sólo a la discontinuidad espacial sino también a la desigualdad social mencionada anteriormente como condicionante de la fragmentación socio-espacial, la cual se produce tanto en el sector de análisis como en toda el AMET de Tucumán.

Respecto a los equipamientos urbanos, aparecen espacios deportivos públicos (0,2% del suelo), pero en la mayoría de los casos no posee mobiliario, sólo las canchas de fútbol, por otro lado, el espacio deportivo privado sigue en aumento pasando de 3,5% a 3,9%.

En este sentido, se hace referencia a la situación que viven los vecinos de la diagonal norte con respecto al Club el Sapito, la cual ha significado una lucha constante. En el año 2015 se anuncia la realización de un emprendimiento inmobiliario, en el terreno donde funciona la cancha (Figura 10).

El proyecto del barrio exclusivo consiste en cinco torres de planta baja y cuatro pisos destinado a departamentos de lujo, además de una zona de amenities, a cargo del fideicomiso denominado Las Higuieritas Barrio Boutique que incluye a una importante empresa constructora local (La Gaceta, 2017, párr. 5).



Figura 10: Mapa del sector donde funciona el Club El Sapito. Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Google Earth (2017), adaptación de los datos del CETyHaP (2017).

En ese año, la empresa sólo logró construir una medianera sobre la diagonal, donde si bien cedieron tres metros del terreno privado para agrandar los lotes de las viviendas del asentamiento, dicha intervención incidió en el escurrimiento superficial de las aguas de lluvia en el sector, por lo que las familias residentes en la diagonal fueron víctimas de una gran inundación y en la desesperación de este hecho, derribaron parte de la medianera, para permitir la escorrentía de las aguas, lo cual atrajo complicaciones legales para algunos vecinos.

Desde entonces, la organización social La Poderosa, de carácter nacional, se ha instalado en el barrio, donde no sólo colabora con las actividades deportivas, productivas y de ocio, sino que además acompaña a los vecinos en una ardua lucha en reclamo de la cancha, solicitando la preservación de la misma, haciendo énfasis en el derecho que tienen, sobre todo los niños, de acceder a espacios destinados a la recreación y así poder combatir el problema de las adicciones, el cual se encuentra presente en todos los asentamientos populares del AMET de Tucumán. Cabe destacar que, actualmente, no existe ninguna política de estado concreta sobre este tema, es por eso que la comunidad hace hincapié en el deporte como solución.

Si bien hubo propuestas por parte de la municipalidad, donde la empresa donaba parte del terreno privado para la construcción del club, esta no contemplaba algunas cuestiones. Por un lado, la cancha diseñada era de fútbol 8, la cual es insuficiente para participar en la liga de Yerba Buena de la que el Club El Sapito forma parte y por otro

lado resulta que existen dos familias que sólo acceden a sus viviendas por el predio de la cancha, ya que no poseen salida hacia la diagonal y su situación no se solucionaba con ninguna de las propuestas.

Por lo tanto, al no llegar a un acuerdo entre los actores involucrados en el conflicto, el barrio desarrolló un proyecto para declarar dicho predio como interés de utilidad pública sujeta a expropiación. Esto se realizó mediante el acompañamiento de profesionales, en el marco del Programa Mhapa (Mejoramiento del Hábitat Participativo), el cual forma parte del Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (CETyHaP).

Dicho proyecto fue presentado a las autoridades y el 12 de abril de este año el Honorable Concejo Deliberante aprobó la propuesta, la cual el intendente promulgó a través la ordenanza N° 2083 el día viernes 28 de abril de 2017. Cabe aclarar que previamente, el fideicomiso privado expresó estar de acuerdo con el pedido de expropiación de su propio terreno, a través de una solicitada en el diario local (La Poderosa, 2017, párr. 13).

Actualmente, la municipalidad se encuentra en una negociación con el emprendedor inmobiliario, donde se debate entre la compra del predio o el canje por otro lote de condiciones similares.

Cabe destacar que el conflicto del Club El Sapito no corresponde a un hecho aislado, sino que se relaciona con otros conflictos los cuales no se abordan en el presente trabajo ya que se encuentran por fuera de los límites del sector de análisis, pero se han focalizado, fundamentalmente, en reclamos por espacios verdes de uso público, sobre todo en los sitios próximos a los asentamientos informales.

Existen varios antecedentes de canchas populares, en Yerba Buena que han dejado de ser públicas por diversas razones, como por ejemplo Las Palmeras, Los Pinos, Los Corrales y Campo Norte (Nucci, 2017a, párr. 7). Este último, se trataba de un predio que fue donado en el año 2003 por el gobierno de la provincia a las instalaciones del Club Privado Tucumán Rugby, el cual tomó posesión del mismo en el año 2012.

Reflexiones finales

Los cambios de usos del suelo operados en el sector a partir de la apertura de la avenida Presidente Perón, se visualizan en la siguiente tabla, que resume los resultados obtenidos de los análisis realizados (Tabla 1).

La información se presenta para cada corte temporal realizado consignando los usos relevados.

AÑO	1990		2000		2017	
	ÁREA (Ha)	%	ÁREA (Ha)	%	ÁREA (Ha)	%
Instituciones educativas públicas	0	0	1,4	0,1	2,3	0,2
Instituciones educativas privadas	0	0	12,9	0,9	29,4	2,1
Asentamientos informales	5,8	0,4	12,7	0,9	25	2
Viviendas de promoción pública	21,8	1,5	78,8	5,6	75,0	5
Espacios deportivos de uso público	0	0	0	0	2,5	0,2
Espacios deportivos de uso privado	35,9	2,5	49,1	3,5	54,5	3,9
Espacios verdes	9,3	0,7	14,0	1	11,4	0,8
Urbanizaciones cerradas	0	0	150,7	10,7	347,6	24,6
Suelo rústico	72,7	5,2	226,0	16	164,7	11,7
Suelo agrícola	1245,2	88,2	801,7	57	588,3	41,7
Comercio	0	0	4,8	0,3	18,9	1,3
Lotes de vivienda individual privada	20,5	1,5	59,2	4	91,7	6,5
TOTAL	1411,2	100	1411,2	100	1411,2	100

Tabla 1: Síntesis de mapas temáticos, de los tres períodos analizados. Fuente: Elaboración sobre datos de los mapas de uso del suelo del sector, correspondientes a los años 1990, 2000 y 2017

Los análisis realizados determinan que el 46,8% del suelo se encuentra urbanizado en la actualidad, correspondiendo el 38,6% del mismo a usos privados, donde el más predominante es el suelo destinado a urbanizaciones cerradas, con el 24,6%.

Si bien el 53,2% del sector permanece como suelo rural, el 11,5% del mismo corresponde a la categoría de suelo rústico, es decir suelo potencialmente urbanizable.

Solo un 6,5% del suelo del sector corresponde a producción pública: la promoción de vivienda 5% y el 1,5% restante destinado a la educación pública y los equipamientos urbanos (espacios verdes y deportivos).

Los asentamientos populares no han sufrido, a lo largo de todo el período estudiado, mejoras cualitativas significativas respecto a las condiciones en su calidad de vida. Si bien permanecen en el sector, se evidencia, como en el caso de la cancha del Club Social El Sapito, una invisibilización de las necesidades de la comunidad más vulnerable y una exclusión en el acceso a los beneficios que posee la zona, acrecentando la fragmentación socio-espacial.

Actualmente el conflicto que existe a raíz del reclamo de los vecinos para continuar usando el terreno donde se encuentra la cancha, dando origen al proyecto de expropiación el cual fue aprobado, la municipalidad anuncia, pero no ejecuta las medidas correspondientes para que esto suceda. Cabe destacar que además, se han prometido mejoras integrales del hábitat para dicho sector, las cuales tampoco han sido planteadas aún a la comunidad.

En el proceso de urbanización sobre la avenida Perón y sus terrenos adyacentes, se observa la ausencia de espacios verdes, de carácter público que son el principal motivo de reclamos a la administración municipal, no sólo por parte de los sectores populares sino de la comunidad en general que reside en la ciudad de Yerba Buena.

El cambio de suelo descripto explica como el desarrollo del sector, gracias a la apertura de la avenida, ha sido destinado a usos privados de lujo, para un grupo social reducido: urbanizaciones cerradas, centros comerciales, emprendimientos educativos de alto nivel, clubes privados entre otros.

Por lo tanto se concluye que la apropiación de los beneficios urbanísticos generados a partir de la intervención del estado, han quedado en manos de los desarrolladores privados, aumentando no sólo la especulación inmobiliaria, sino también, permitiendo que un porcentaje totalmente despreciable de 1% sea destinado a espacios públicos.

De esta manera se comprueba como el estado ha permitido la inequitativa distribución de los bienes y servicios en la ciudad, en vez de asegurar una equis-distribución para toda la población, mediante la obra pública.

El estado ha contribuido en los procesos de fragmentación y segregación socio-espacial de la población consolidando un *entorno urbano exclusivo* con una urbanización de lujo, beneficiando exclusivamente a los promotores inmobiliarios y a la población de mayor nivel adquisitivo del AMET de Tucumán que allí habita.

Bibliografía

- APA! Agencia de Prensa alternativa. (17 de abril de 2017). El Sapito y el Concejo ponen la pelota en los pies de Campero...y esperan que por fin meta el gol. *Agencia de Prensa alternativa*. Recuperado de <http://apaprensa.com/el-sapito-y-el-concejo-ponen-la-pelota-en-los-pies-de-camperoy-esperan-que-por-fin-meta-el-gol/>
- APA! Agencia de Prensa alternativa. (28 de abril de 2017). Campero promulgó la expropiación de “El Sapito”. *Agencia de Prensa alternativa*. Recuperado de <http://apaprensa.com/campero-promulgo-la-expropiacion-de-el-sapito/>
- Calcaprina, C. (1958). *Estudio del Plan Regulador para el municipio de Tucumán 1956-1986*.
- CETyHaP. (2017). Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular. Recuperado de <http://cetyhap.org/>
- Cichero, P. (2016). Vivienda social de alta densidad en el AMET de Tucumán. Estrategias de integración socioespacial. En *Actas XX Congreso Arquisur 2016 Hábitat Sustentable. Mesa 01: Arquitectura para un Hábitat Sustentable* (pp. 64-75). Concepción, Chile: Facultad Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío. Recuperado de <https://app.box.com/s/mr1kya4rzjtna1b4chk6s20jnvwt4zvv>
- Cuenya, B. (noviembre, 2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 21(21), 167-194. Recuperado de <http://www.scielo.org.ar/pdf/cuba/v21n21/v21n21a08.pdf>
- Ferrari, M. (2001). *Desarrollo Urbano y Patrimonio Arquitectónico de Yerba Buena* (tesis doctoral). Universidad Nacional de Tucumán, Argentina.
- Gómez López, C. (2001). *Influencia de la Promoción Pública de Vivienda en el Desarrollo de la Mancha Urbana de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. Elementos para la Comprensión de su Estructura Urbana* (tesis doctoral). Universidad Politécnica de Valencia, España.
- Gómez López, C.; Cuzzo, R. L.; Boldrini, P. (2012) Expansión urbana y desigualdades socioterritoriales en el área metropolitana de Tucumán, Argentina. Ponencia presentada en la 9ª *Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNT y Asociación Grupo Montevideo.
- Infolugares. (s.f.) *Barrio Privado Las Marías*. Recuperado de <http://infolugares.com.ar/Tucuman/Yerba-Buena/Barrio-Privado-Las-Marias>
- Jordan, R.; Simioni, D. (1998) *Ciudades intermedias de América Latina y el Caribe: propuestas para la gestión urbana*. Ministerio degli Affari Esteri - Cooperazione Italiana. CEPAL. Santiago de Chile. Recuperado de http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/31024/S9800066_es.pdf;jsessionid=2015BCD32835499EC0D09E4100577D86?sequence=1
- La Gaceta. (3 de marzo de 2017). Ofrecen una donación para destrabar el conflicto por “El Sapito”. *La Gaceta*. Recuperado de <http://www.lagaceta.com.ar/nota/720503/actualidad/ofrecen-donacion-para-destrabar-conflicto-sapito.html>
- La Poderosa. (29 de abril de 2017) El Sapito: Un gran paso a favor de la expropiación. *La Poderosa*. Recuperado de <http://www.lapoderosa.org.ar/2017/04/el-sapito-un-gran-paso-a-favor-de-la-expropiacion/>
- Malizia, M. (2001). *Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales* (tesis doctoral). Universidad Nacional de Tucumán, Argentina.
- Mhapa. (2017). Programa Mejoramiento del Hábitat Participativo. *Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular*. Recuperado de <http://cetyhap.org/programa-mhapa/>
- Ministerio de Hacienda. (2015) *Encuesta Permanente de Hogares (EPH), Primer Trimestre, 2015*. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Recuperado de www.indec.gob.ar/

- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Unidad Ejecutora Central. (2014). *Estudio de Diagnóstico del Área Metropolitana de Tucumán (EDAMET)*. Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI). Universidad Nacional de Tucumán. Recuperado de http://dami.uec.gov.ar/wp-content/uploads/2014/08/dami.uec.gov.ar_informe-de-situacion-del-area-metropolitana-de-tucuman-2014.-informe-final.pdf
- Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Tucumán. Recuperado de <http://smt.gob.ar/>
- Municipalidad de Yerba Buena, Tucumán. Recuperado de <http://www.yerbabuena.gob.ar/>
- Nucci, S. (12 de febrero de 2017a). Un sapito para cada barrio. *La Gaceta*. Recuperado de <http://www.lagaceta.com.ar/nota/718408/actualidad/sapito-para-cada-barrio.html>
- Nucci, S. (19 de febrero de 2017b). Nace una nueva Yerba Buena y se impone el reto de la planificación. *La Gaceta*. Recuperado de <http://www.lagaceta.com.ar/nota/719157/actualidad/nace-nueva-yerba-buena-se-impone-reto-planificacion.html>
- Tucumán, Municipalidad de Yerba Buena. Honorable Concejo Deliberante. (1994). *Código de Ordenamiento Urbano. Ordenanza municipal N° 613*. Yerba Buena. Recuperado de <http://www.yerbabuenavirtual.com.ar/concejo/codigo.pdf>
- Vapñarsky, C. A. (1995) Primacía y macrocefalia en la Argentina: la transformación del sistema de asentamiento humano desde 1950. *Desarrollo Económico*, 35(138), 227-254.