

## **CAMBIO DE USO DEL SUELO MEDIANTE RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN-ARGENTINA LOS CASOS DE EL TRIANGULITO Y VILLA PIOLÍN**

**Pilar Cichero**

**Claudia Gómez López**

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

[pilycichero@gmail.com](mailto:pilycichero@gmail.com)

[claugolo@gmail.com](mailto:claugolo@gmail.com)

### **Resumen**

El proceso de urbanización en Latinoamérica se caracteriza por la gran producción de suelo marginal en nuestras ciudades. Ya en la década de los 90, Jaramillo y Cuervo (1993) plantean las siguientes características básicas del proceso: tendencia muy rápida de urbanización, desarticulación de la red urbana, persistencias de diferencias regionales variadas, persistencia de rasgos rurales en las ciudades, segregación socio-espacial, desindustrialización, debilidad de los aparatos administrativos locales, las cuales aún perduran en nuestras ciudades.

En este contexto, se implementaron durante los últimos 10 años numerosos programas de mejora. Una de las líneas de actuación, fue la relocalización de asentamientos populares insertos en la trama urbana, hacia otras zonas periféricas. En el Área Metropolitana de Tucumán el proyecto de mayor envergadura es el mega emprendimiento Manantial Sur, ubicado al sur de San Miguel de Tucumán.

En esta investigación se analiza el cambio de uso del suelo producido con la implementación de dicho programa. Se toma como caso de estudio, las dos primeras etapas denominadas Manantial Sur I y II implementadas desde 2014. Las mismas se destinaron a la relocalización de dos asentamientos populares emblemáticos de la ciudad (Villa Piolín y el Triángulo), insertos en la trama del municipio capitalino en localizaciones con alta centralidad.

El estudio se realiza a partir del análisis sincrónico de la localización originaria como posterior (relocalización) de ambos asentamientos. Se trabaja mediante tres cortes temporales sobre imágenes Landsat y Digital Globe: el primero anterior a la relocalización (2010), uno intermedio durante el proceso de relocalización (2014) y el tercero actual, analizados en un entorno de trabajo SIG (Sistema de Información Geográfica).

**Palabras clave:** USO DEL SUELO - RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS POPULARES - POLÍTICAS HABITACIONALES.

### **INTRODUCCIÓN**

En los países latinoamericanos la adopción del neoliberalismo como paradigma económico significó el retiro del estado, la pérdida de su rol en la gestión de la ciudad, la privatización de servicios antes protegidos y un proceso de desregulación que brindó mayores libertades a los inversores (Gómez López, Cuozzo y Boldrini 2012).

El proceso de urbanización se caracteriza por la gran producción de suelo marginal en nuestras ciudades. Ya en la década de los '90, Jaramillo y Cuervo (1993) plantean las siguientes características básicas del proceso: tendencia muy rápida de urbanización, desarticulación de la red urbana, persistencias de diferencias regionales variadas, persistencia de rasgos rurales en las ciudades, segregación socio-espacial, desindustrialización, debilidad de los aparatos administrativos locales, las cuales aún perduran en nuestras ciudades.

Laskowski (2013) plantea:

El Estado en la concepción liberal aparece configurado a partir de la vida privada, más bien como un ente subsidiario del individuo y su esfera privada, al mismo tiempo que la entidad de dicho individuo recae o se sustenta en su condición de propietario. Es decir, aunque bajo un discurso “*igualitarista*”, la noción de lo público en el liberalismo se define necesariamente en relación al interés privado, pero además, de quienes específicamente son propietarios. El “*bien público*” desde esta perspectiva es entendido en tanto y en cuanto es capaz de resguardar la propiedad privada y no está concebido como un espacio de “*propiedad comunitaria*”. (p. 222).

A nivel urbano, las ciudades experimentaron un explosivo crecimiento urbano que ya no se explica en la presión migratoria rural-urbana sino que es la demanda y el mercado de suelo lo que caracteriza la expansión, derivando en ciudades que se expanden como fragmentos irreconciliables, donde coexisten sin solución de continuidad ni interrelación urbanizaciones privadas, asentamientos marginales, centros de consumo, áreas industriales, etc. Frente a estas problemáticas, las ciudades comenzaron a utilizar estrategias de intervención urbana de diversas características, como modelo para la generación de nuevos mercados inmobiliarios.

El rol de las políticas de promoción pública de vivienda es fundamental en un escenario con carencias de herramientas de planificación y control en el proceso de desarrollo urbano.

Los fenómenos de desarticulación y fragmentación socio espacial característicos del escenarios latinoamericano se define 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)

En este escenario latinoamericano, el área metropolitana de Tucumán (posteriormente denominada AMET de Tucumán) no fue una excepción. La ciudad que hasta la década de los '70 se había desarrollado concéntricamente paso de 5484 Ha en 1972 a 18087,22 Ha aproximadamente (Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior, 2014, p.18) creciendo en forma tentacular a lo largo de las principales vías de comunicación con bordes indefinidos, ocasionando una ocupación indiscriminada del suelo.

En este contexto, se implementaron durante los últimos 10 años numerosos programas de mejora. Una de las líneas de actuación, fue la relocalización de asentamientos populares insertos en la trama urbana, hacia otras zonas periféricas. En el Área Metropolitana de Tucumán el proyecto de mayor envergadura, de los últimos años, es el mega emprendimiento Manantial Sur, ubicado al sur de San Miguel de Tucumán ejecutado conjuntamente por el municipio de San Miguel de Tucumán y el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (en adelante IPVDU) en el marco del Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios (FedVilla).

El presente trabajo pretende analizar el cambio de uso del suelo producido con la implementación de dicho programa. Se toma como caso de estudio, las dos primeras etapas denominadas Manantial Sur I y II implementadas en 2014 y previstas desde 2012. Las mismas se destinaron a la relocalización de dos asentamientos populares emblemáticos de la ciudad (Villa Piolín y el Triángulo), insertos en la trama del municipio capitalino en localizaciones con alta centralidad.

Además se pretende demostrar que si bien el estado debe dar solución a la cuestión de la vivienda, la producción actual de la vivienda social ocasiona que los residentes con menor poder adquisitivo sean estratégicamente expulsados de las áreas centrales de la ciudad hacia la periferia, evidenciando un proceso de *elitización* (Carrión, 2005).

Se entiende por *elitización* a los procesos de renovación urbana en zonas estratégicas de la ciudad mediante diversas transformaciones materiales (edilicias) e inmateriales (económicas, sociales y culturales), generadas por agentes privados y/o públicos, las cuales provocan un aumento del valor del suelo y como consecuencia se produce el desplazamiento y/o sustitución, de la población residente (generalmente compuesta por los sectores populares) por otros grupos sociales con mayor adquisitivo (Boldrini y Malizia, 2014; Janoschka, 2011).

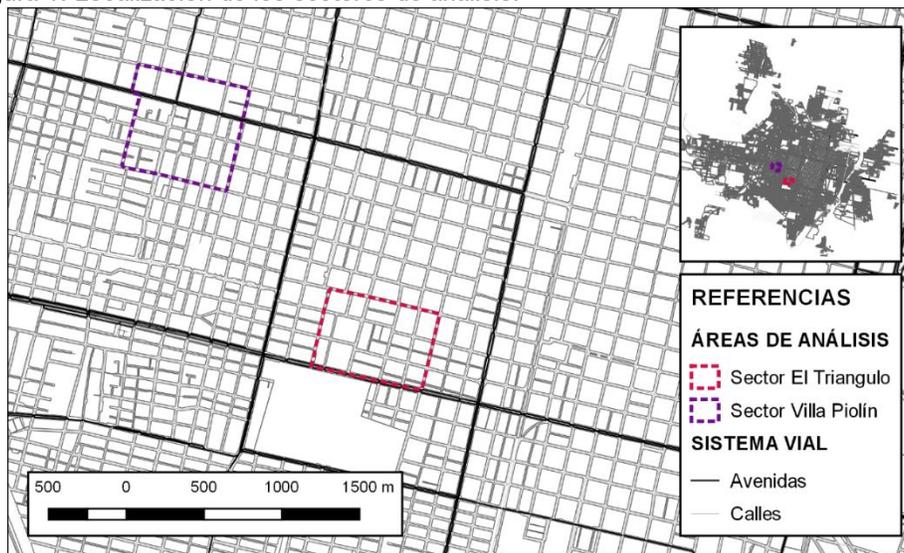
Dicho estudio se realiza en el marco de la tesis doctoral, actualmente en curso, cuyo tema es la *Apropiación de las plusvalías urbanas en Área Metropolitana de Tucumán, desde 1990 a la actualidad*. Las áreas donde se localizaban originariamente ambos asentamientos populares son algunos de los casos 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.

## METODOLOGIA

La metodología utilizada es de tipo cuantitativa, se trabaja mediante tres cortes espacios temporales: antes de la relocalización de los asentamientos (2010), inmediatamente después del traslado (2014) y la situación actual. Dicho análisis se realiza sobre imágenes satelitales tipo Landsat Digital Globe (2018) del Google Earth, en una plataforma SIG (Sistema de Información Geográfica), utilizando el software libre QGIS (versión 2.18.11).

Las áreas de estudio a analizar se encuentran dentro de la trama urbana de San Miguel de Tucumán. El sector de Villa Piolín se encuentra constituido por 34 Ha aproximadamente, definido por: la calle San Martín al norte, calle Las Piedras al sur, las calles Sargento Cabral y Constitución hacia el este y Padre Cabral y Abraham Lincoln al oeste (las calles cambian de nombre a partir de la Avenida Mate de Luna en el sentido norte-sur). El sector de El Triángulo se encuentra constituido por 27 Ha aproximadamente, definido por: la Avenida Néstor Kirchner al sur, calle Lavalle al norte, calle Amador Lucero al oeste y Próspero Mena al este (Figura 1).

Figura 1: Localización de los sectores de análisis.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales del Google Earth: Digital Globe (2017), actualización y digitalización de los datos de catastro (callejero 2011).

1. Evolución histórica de ambos sectores en función del desarrollo de la planta urbana del AMET de Tucumán (recopilación información)
  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 profesorados y colegios.
    - Instituciones: públicas y privadas que albergan diversas actividades ya sean de salud, culto o seguridad.
    - Comercios: Se identifican los centros comerciales de abastecimiento y consumo, que suponen construcciones con diversidad de funciones y comercios de uso cotidiano u ocasional.
    - Servicios: se consideran los grandes predios de depósitos y/o talleres en funcionamiento.
    - Equipamientos: se consignan espacios verdes de uso público como plazas, parques, y equipamientos deportivos como grandes clubes, canchas, etc.
    - Residencial: se divide en tres tipos. De promoción privada, clasificados en vivienda colectiva de alta densidad (edificios en altura) y loteo de vivienda individual.
- Por último, los asentamientos populares, que no poseen una regularización de la situación dominial.
- Suelo vacante: en el que se distinguen el suelo rústico (suelo sin uso) y construcciones abandonadas que se encuentran en venta.
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 LOS CASOS EN RELACIÓN AL AMET DE TUCUMÁN**

La ciudad de Tucumán está ubicada entre dos accidentes naturales que marcan su desarrollo posterior: el río Salí al este y la Sierra del Aconquija al oeste. Entre ambos, se localiza el casco fundacional que experimenta un crecimiento radio concéntrico con los sucesivos ensanches decimonónicos. Hacia 1920, la ciudad del centenario posee ya todos los rasgos que caracterizan la ciudad actual: el área central o fundacional donde se localizan las actividades administrativas, la zona bancaria y los principales comercios, las 4 avenidas que marcan el área urbana consolidada, hoy denominada área central (área comprendida entre avenida General Roca al sur, avenida Avellaneda y Sáenz Peña al este, avenida Sarmiento al norte y avenida Mitre y Alem al oeste). La ciudad se expande hacia las villas de la periferia, vinculadas a través del tranvía como el caso de Villa 9 de Julio, Villa Alem, Villa Lujan, Villa Marcos Paz, entre otras. El mercado de concentración, Mercado de Abasto aparece dominando el barrio de la Ciudadela hacia el borde suroeste de la mancha urbana signando claramente el carácter de este sector como apoyo al desarrollo de la actividad del abasto. Si bien la ciudad se desarrolla radio concéntricamente, se consolida la existencia de un eje este-oeste materializado por las avenidas 24 de septiembre, Mate de Luna y Aconquija al oeste y avenida Benjamín Araoz y San Martín al este (en el municipio de Banda del Río Salí).

La construcción de barrios de promoción pública desde la década del '50 marcó el desarrollo de la zona noroeste de la ciudad comenzando con Barrio Jardín en 1950, Barrio Modelo en 1960 y una sucesión de obra pública: Barrio Padilla, Barrio Kennedy y sus respectivas ampliaciones hasta concluir con Barrio Oeste 1 y 2 ya a principios de los '80.

El primer registro de asentamientos populares o villas de emergencia como solía denominarse antiguamente, data de principios de los '70 (Gómez López, 1976) en el que se consignan en situación de vulnerabilidad 75 barrios entre los que se distinguen asentamientos propiamente dichos y barrios "de

mejora”, es decir con perspectivas claras de integración urbana. La mayoría de estos barrios surgen a raíz de la crisis azucarera ocurrida en la provincia en la década de los ‘60 que culminó con el cierre de 11 ingenios azucareros en 1966, lo que significó la radicación en el área urbana de San Miguel de Tucumán, de población rural en búsqueda de nuevas fuentes de trabajo.

Ambos casos de estudio tienen su origen en esta época, primero el Triangulito a fines ‘60 y en los ‘70 el asentamiento Ángela Riera, conocido como Villa Piolín.

Durante el denominado Proceso de Reorganización Nacional (1976-83), la política implementada para con los asentamientos populares fue claramente de congelamiento. No solo se prohibió su expansión sino que se realizaron numerosos traslados forzosos y se los tapio limitándolos físicamente.

En el caso de Villa Piolín fue muy importante la instalación de la cooperativa de Tamberos de Trancas (Cootam) cuya fábrica construida a principios de la década del ‘50 (comienza a funcionar como cooperativa en 1951 y se declara en quiebra en el año 2000) se encontraba sobre avenida Mate de Luna al 2800 generando, la propia fábrica, un borde muy pronunciado por sus dimensiones, sobre esta arteria. El asentamiento se instala hacia los fondos en un predio vacante de propiedad privada, con una extensión de dos manzanas urbanas que suman una superficie de 1,5 Ha y en el que llegan a vivir 150 familias.

El terreno donde se instalan pertenecía a una empresa privada y es motivo de litigio con la provincia desde 1988 siendo expropiado por la misma en 2014 con el objeto de ser destinado a espacio verde o servicios mediante la sanción de la Sala III de la Cámara Civil y Comercial (La Gaceta, 5 de noviembre de 2014, párr.2).

La propiedad de la cooperativa que colinda con la villa, es rematada y comprada por promotores inmobiliarios en el 2005 y recién demolida en abril del 2007. Cabe destacar que en el predio adyacente a la fábrica, se instaló a lo largo del 30 años, diversas cadenas de supermercados en un local que fue demolido recién en el 2007. Es decir, que durante más de 30 años, la Cootam y el supermercado fueron la fachada visible desde la avenida hacia el sector.

En el año 2010 se anuncia la construcción del centro Tucumán center en la manzana de la Cootam, construcción que se inaugura en 2012. Cabe destacar que durante la construcción de este emprendimiento comercial y de vivienda, ya existía la intención de desalojar la manzana frentista a la misma donde se encontraba Villa Piolín, para la construcción de una plaza. Así se promociona este mega emprendimiento inmobiliario.

El caso de Villa el Triangulito data de años antes. En la década de los ‘50 ya existían asentamientos precarios en la manzana ubicada entre calles Simón Bolívar y Campo de las Carreras (a la altura del 1800). El sector, se encontraba rodeado de grandes depósitos que servían al mercado de abasto, obra del arquitecto Prebisch inaugurado en 1934. En la década de los ‘70 con la apertura de la avenida Roca como boulevard y la construcción en el predio de la quinta agronómica de las instalaciones universitarias, significó un fuerte impulso al desarrollo sobre todo de las edificaciones sobre avenida Roca e inmediaciones en las que surgieron edificios de vivienda en alquiler para estudiantes.

El predio antes mencionado ubicado entre calles Simón Bolívar y Campo de las Carreras que posee una extensión de una manzana con una superficie de 0,65 Ha es en el que se instalan las 50 familias que forman el asentamiento del Triangulito.

La propiedad del predio es municipal y desde el año 2003 posee una ordenanza que destina su función a espacio público.

El IPVDU comienza en agosto de 2013 la construcción del mega emprendimiento Manantial Sur, el cual tenía por objetivo posibilitar la relocalización de 2500 familias de escasos recursos que se encontraran habitando terrenos en condiciones de extrema precariedad, alto riesgo ambiental y bajo o nulo nivel de cobertura de redes de infraestructura.

Olivera (2013) explica el proyecto:

El programa prevé la ejecución de 2.500 viviendas, estableciéndose un 60% de viviendas de 3 dormitorios (1.500 unidades); un 40% de viviendas de 2 dormitorios (1.000 unidades), todas en planta baja; y un 5% de viviendas para discapacitados: el 3% para discapacitados motrices –contando este cupo

con 49 viviendas de 3 dormitorios y 26 viviendas de 2 dormitorios– y el 2% para otro tipo de discapacidades.

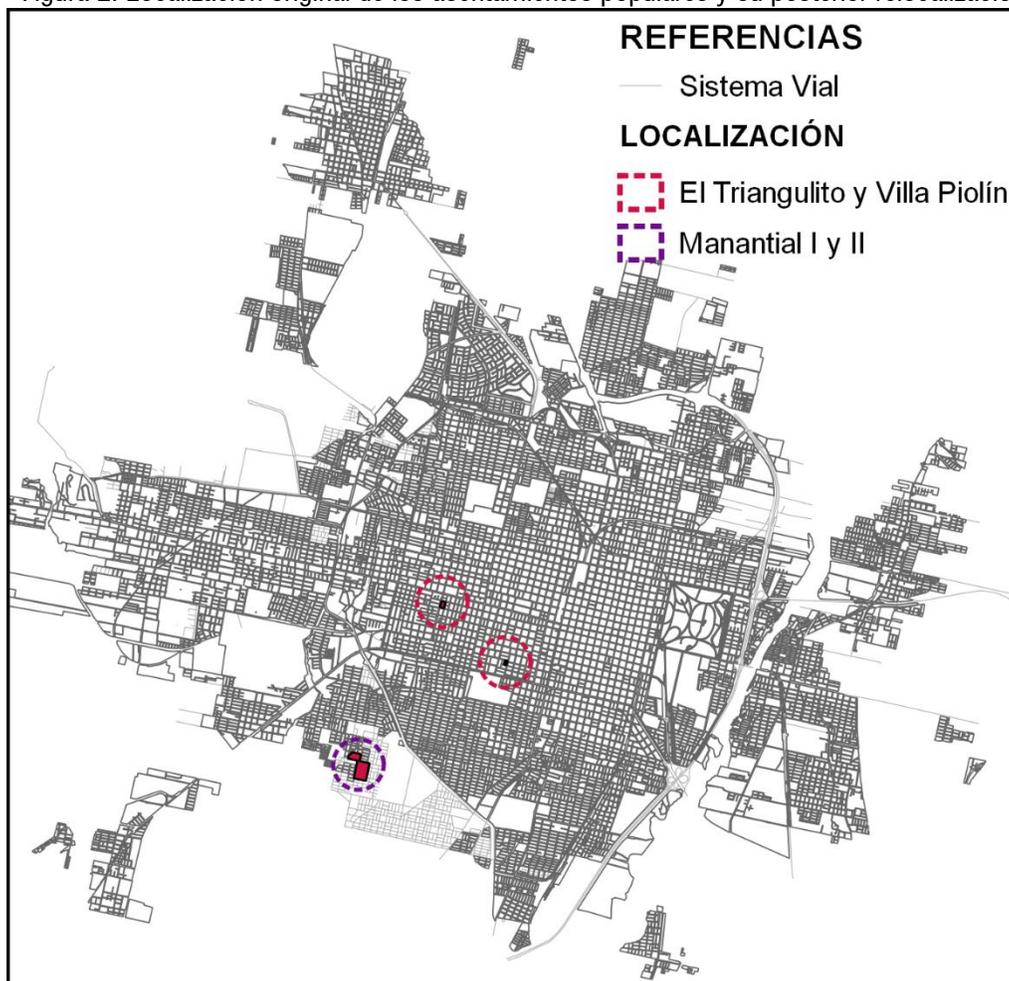
El emprendimiento consiste en dotar de obras de servicios esenciales de infraestructura para la propuesta urbana compuesta por 2.500 lotes, los cuales tienen un mínimo de aproximadamente 270 m<sup>2</sup> de superficie cada uno, y cuentan además con reservas para equipamiento comunitario, espacios verdes y prácticas deportivas, etc.

Cabe destacar que este loteo da continuidad a las calles de los barrios colindantes al norte y al oeste, en los que este organismo se encuentra ejecutando 2 emprendimientos habitacionales en el marco de los Programas de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) y Mejoramiento de Viviendas (PROMEVI), y 4 del Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios (Manantial I, II, III, IV) (p.63).

Los asentamientos populares conocidos como Villa Piolín y el Triangulito formaron parte del programa FedVilla correspondiente a Manantial I y II respectivamente, el cual se realizó durante el año 2014, con reacciones diversas como disgusto, esperanza, nostalgia, desconfianza, tanto por parte de los habitantes de los asentamientos como de sus vecinos (Figura 2).

Frente a esta situación, Gustavo Durán (titular del Instituto Provincial de la Vivienda) declaró: “Más allá de que sus habitantes consideren que están bien o que están hace mucho tiempo, lo cierto es que viven en condiciones de hacinamiento que no le hacen bien a nadie, y mucho menos a los niños que se están desarrollando sin intimidad. Estamos pensando también en las generaciones que vienen” (La Gaceta, 6 de noviembre de 2014, párr.2).

Figura 2: Localización original de los asentamientos populares y su posterior relocalización.



Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2018).

En este contexto, se reconoce la coexistencia de dispositivos (desde los discursos, el marco normativo, hasta las prácticas cotidianas y la gestión de la ciudad) en la producción y regulación del espacio público, como es el caso de la ejecución por parte del estado de las plazas que se localizan donde anteriormente se encontraban los asentamientos El Triangulito y Villa Piolín.

Laskowski (2013) sostiene:

Esta coexistencia permite comprender la posición asignada a los sectores populares: no sólo son enunciados como la causa de ciertos problemas urbanos, sino que además son presentados implícitamente como “un problema” para la ciudad en sí. Así, por la vía del modelo de “*competitividad*” la gestión de la ciudad hace visible la condición de una política urbana que al erigirse como “atractiva” en términos neoliberales, resulta necesariamente “*expulsiva*” –por distintos medios y razones- en cuanto a la presencia de los sectores populares. (p.248).

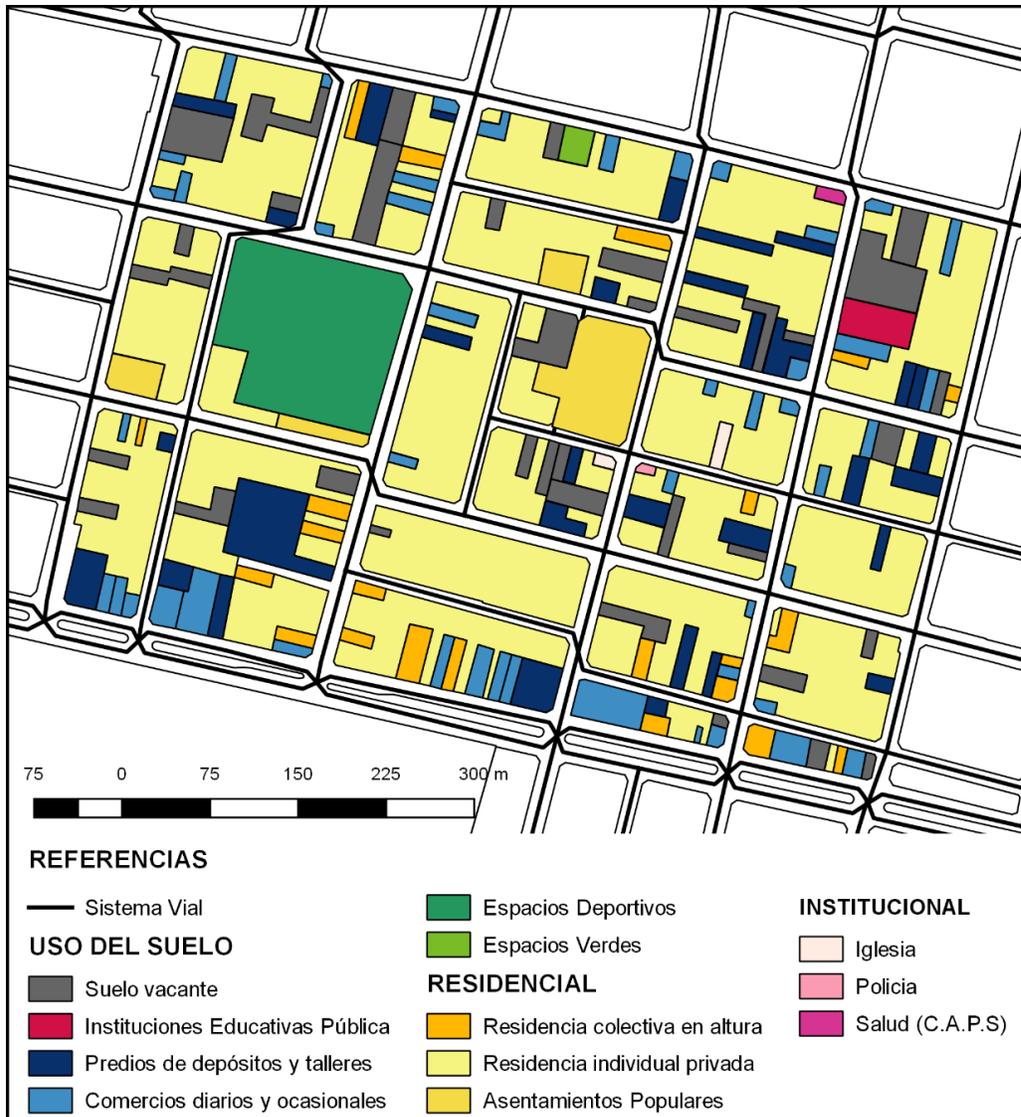
Con respecto a los proyectos de ambas plazas presentado por el municipio, pueden ser considerados lo que se denomina como “*intervenciones del Marketing urbano*”, ya que dichos espacios públicos se transformaron en la vidriera urbana de la ciudad donde el mercado selecciona estas localizaciones privilegiadas y frente a esto el estado traslada a los sectores populares hacia áreas más vulnerables, aumentando la marginalidad (Novick, 2004).

## **RESULTADOS OBTENIDOS**

### **SECTOR DE ANÁLISIS: EL TRIANGULITO**

El primer corte espacio-temporal corresponde al período anterior a la relocalización del asentamiento (Figura 3).

Figura 3: El triangulito. Mapa de uso del suelo del sector del 2010.



Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2010).

Los datos recolectados del análisis muestran que el uso del suelo es principalmente residencial (68%): el 61% es vivienda individual en lote propio, el 3,2% vivienda colectiva de alta densidad (edificios en altura) y 3,8% corresponde a los asentamientos populares.

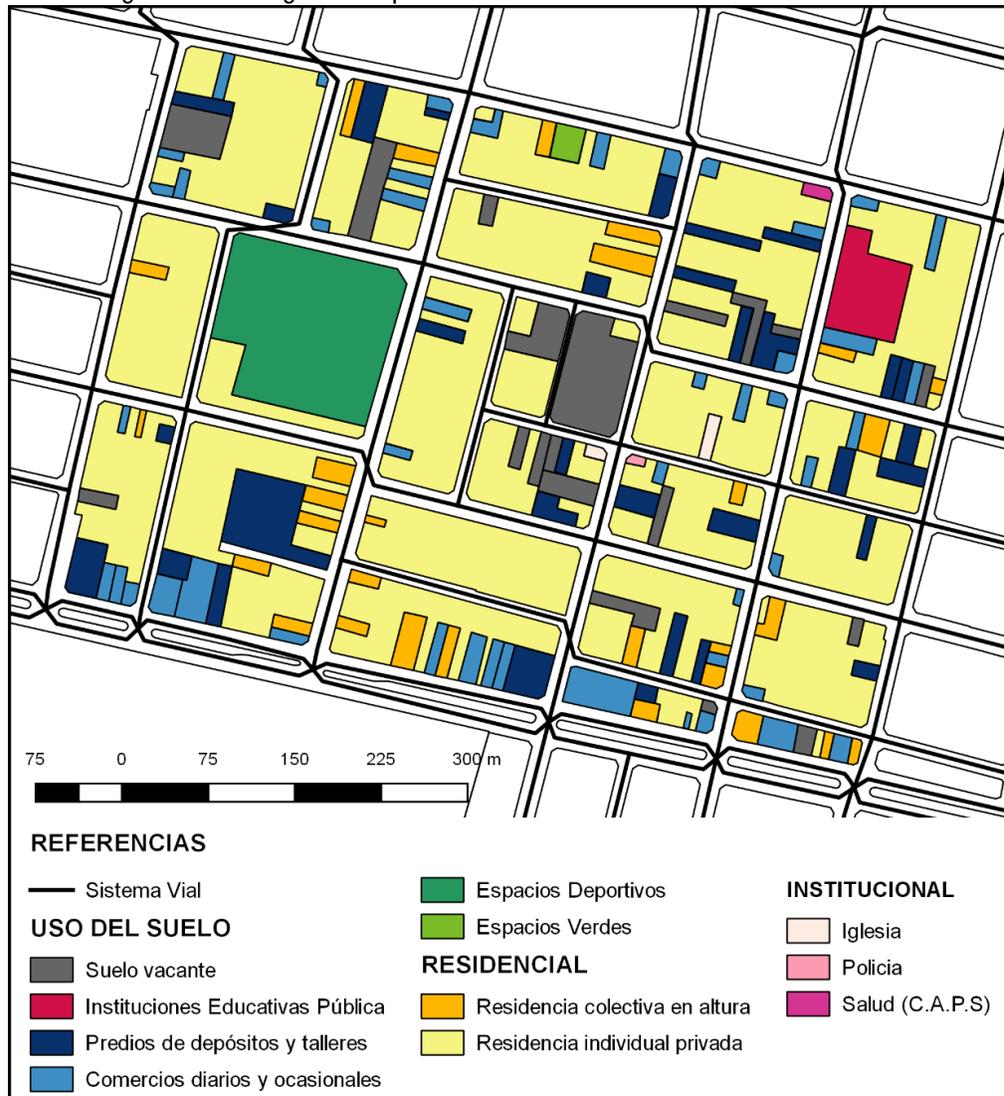
Con respecto al suelo vacante ocupa el 9,1% de la superficie total del suelo, seguido por los grandes predios destinados a depósitos o talleres, principalmente del rubro automotriz con el 8,3%. Los comercios periódicos y ocasionales (6,3%) presentan diversas actividades, desde grandes instalaciones como la estación de servicio YPF o la maderera Maderplak, hasta panaderías, carnicerías, verdulerías, almacenes, mercerías, etc.

Sólo el 0,3% del suelo es utilizado como espacios verdes, correspondiente a la plaza Azopardo y el único espacio deportivo, con el 7,5% es el Estadio La Ciudadela Club Atlético San Martín, de carácter privado, el cual es considerado una parte fundamental de la identidad de la zona.

Las instituciones ocupan el 0,4% y se encuentra representado por: destacamento policial Ciudadela, dos instituciones de culto (Iglesia de Dios y una iglesia barrial) y el C.A.P.S (Centros de Atención Primaria de la Salud) Dr. Víctor Baaclini. En este periodo de observa sólo una institución educativa, la escuela Belgrano N°259.

El segundo corte espacio-temporal se realiza inmediatamente después de la relocalización del asentamiento (Figura 4).

Figura 4: El triangulito. Mapa de uso del suelo del sector del 2014.



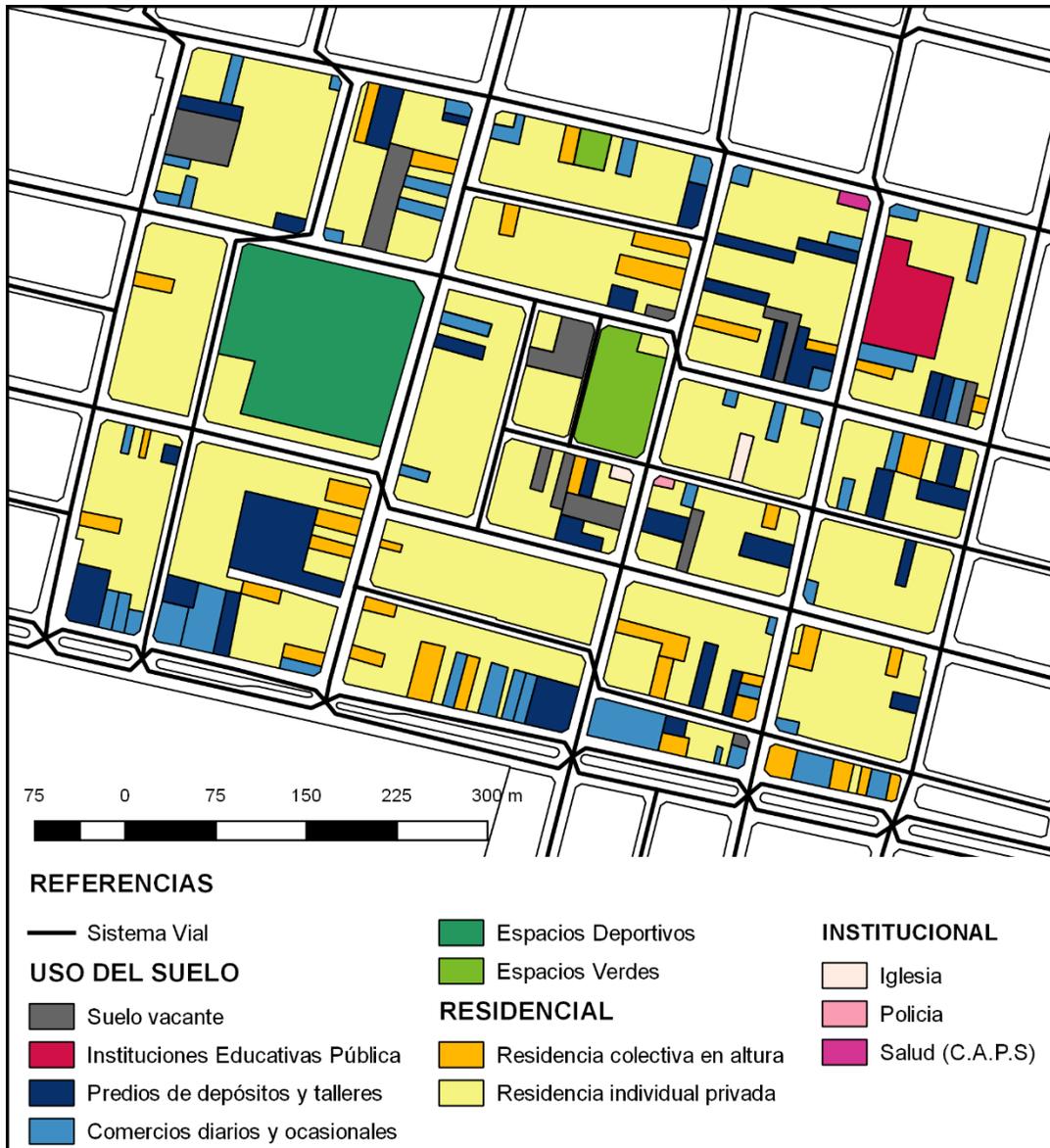
Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2014).

El uso del suelo residencial sufre cambios con respecto al período anterior: vivienda individual en lote propio aumenta del 61% al 65,2%, los edificios en altura pasan de 3,2% a 4,4% y los asentamientos populares desaparecen debido a la relocalización. A partir de estos cambios el suelo vacante disminuye de 9,1% a 6,5%.

Los espacios verdes, deportivos, las instituciones, los comercios y los predios destinados a depósitos y talleres se mantienen igual. Las instituciones educativas pasan de 0,7% a 1,8% ya que un grupo de padres de la zona y la cooperadora construye el secundario Manuel Belgrado.

El tercer corte espacio-temporal corresponde a la situación actual del sector (Figura 5).

Figura 5: El triangulito. Mapa de uso del suelo del sector del 2018.



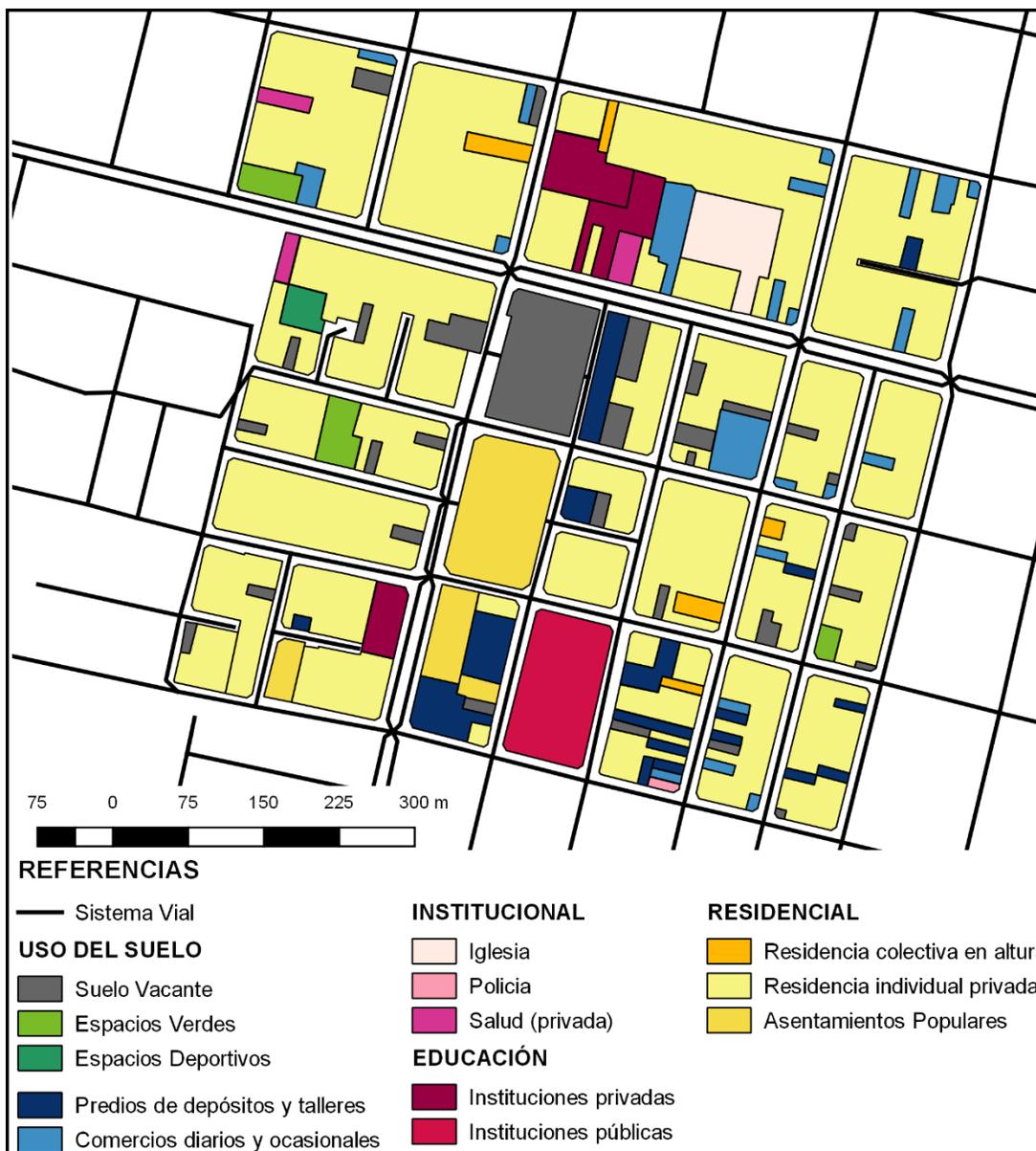
Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2018).

Con respecto al corte anterior continúa disminuyendo el suelo vacante pasando de 6,5% a 3,3%, ocasionando el aumento de la vivienda colectiva de alta densidad, la cual pasa de 4,4% a 5,6% y del espacio público que pasa de 0,3% a 2,3% mediante la construcción de la plaza del Centenario, localizada donde anteriormente se ubicaba el asentamiento el Triangulito.

#### SECTOR DE ANÁLISIS: VILLA PIOLÍN

El primer corte espacio-temporal corresponde al período anterior a la relocalización del asentamiento (Figura 6).

Figura 6: Villa Piolín. Mapa de uso del suelo del sector del 2010.



Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2010).

Los datos recolectados del análisis muestran que, al igual que el sector anterior, el uso del suelo es principalmente residencial (73,6%): el 67,3% es vivienda individual en lote propio, el 1% vivienda colectiva de alta densidad (edificios en altura) y 5,3% a asentamientos populares.

El 3,7% corresponde a comercios periódicos y ocasionales y el 4,4% a los grandes depósitos y talleres, el cual posee edificaciones muy deterioradas generando un abandono en la zona.

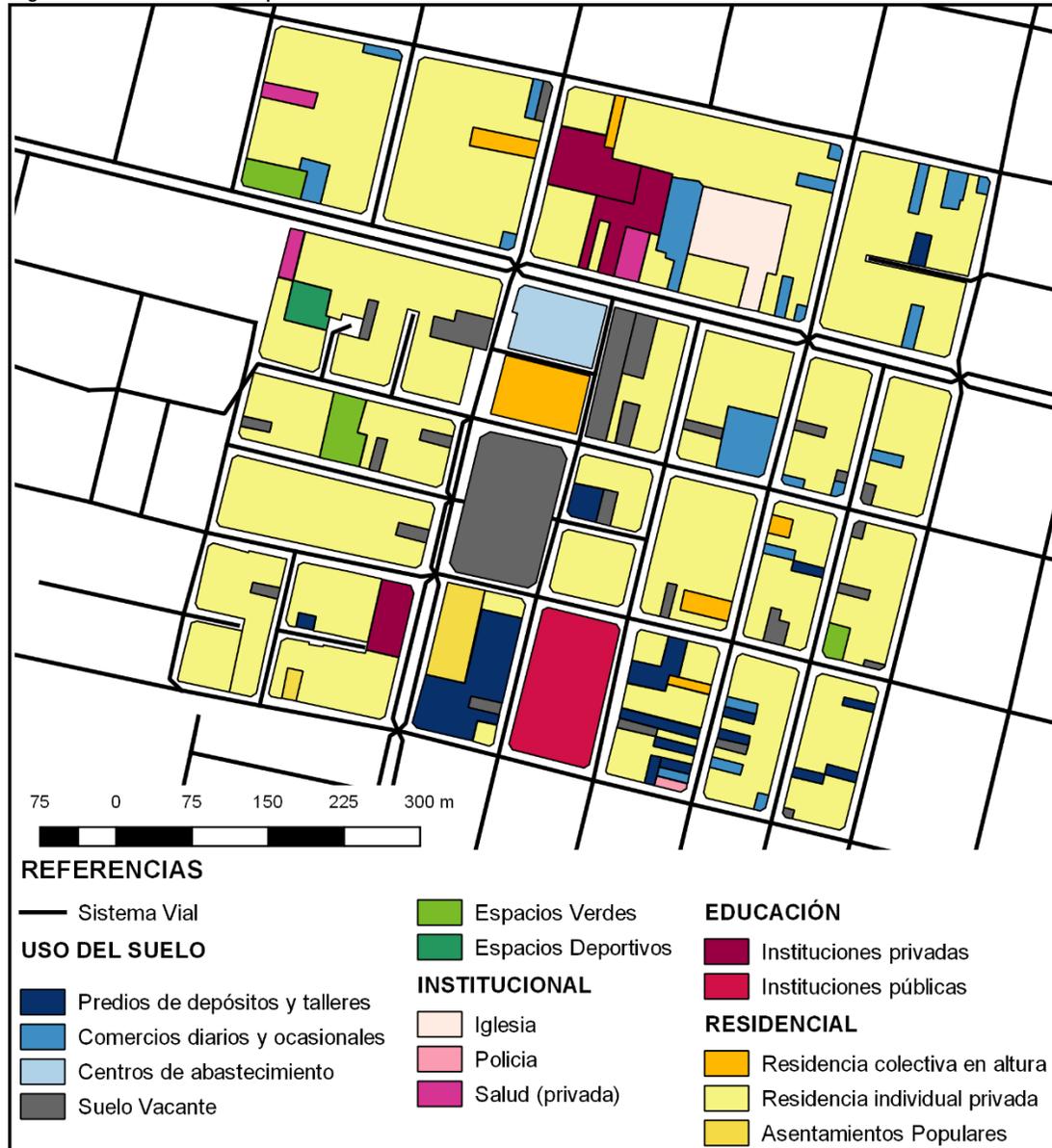
Se evidencia la presencia de tres espacios verdes (1,4%): Plazoleta Islas Malvinas, Viejo Surgente y Jesús de la divina Misericordia. El único espacio deportivo con el 0,5% es el complejo Alemania Pádel & Club. El suelo vacante ocupa el 7% de la superficie total del suelo.

Las instituciones ocupan el 2,9% y se encuentra representado por: Comisaria Seccional N°3, Iglesia de Jesucristo de los Santos de los últimos días, y tres instalaciones privadas destinadas a la salud (Clínica Casa Grande, Centro médico SPERANTIA y el Hogar y Centro de día La Casa para personas de la tercera edad).

Además el sector posee tres establecimientos educativos privados (3,1%): Instituto Adventista Tucumán, Colegio Multilingüe Milenio y el Instituto Superior del Profesorado de Educación Física Norte Argentino (IPEF), de nivel terciario. La Escuela Scalabrini Ortiz ocupa el 3,4% de la superficie total del suelo y es de carácter público.

El segundo corte espacio-temporal se realiza inmediatamente después de la relocalización del asentamiento (Figura 7).

Figura 7: Villa Piolín. Mapa de uso del suelo del sector del 2014.



Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2014).

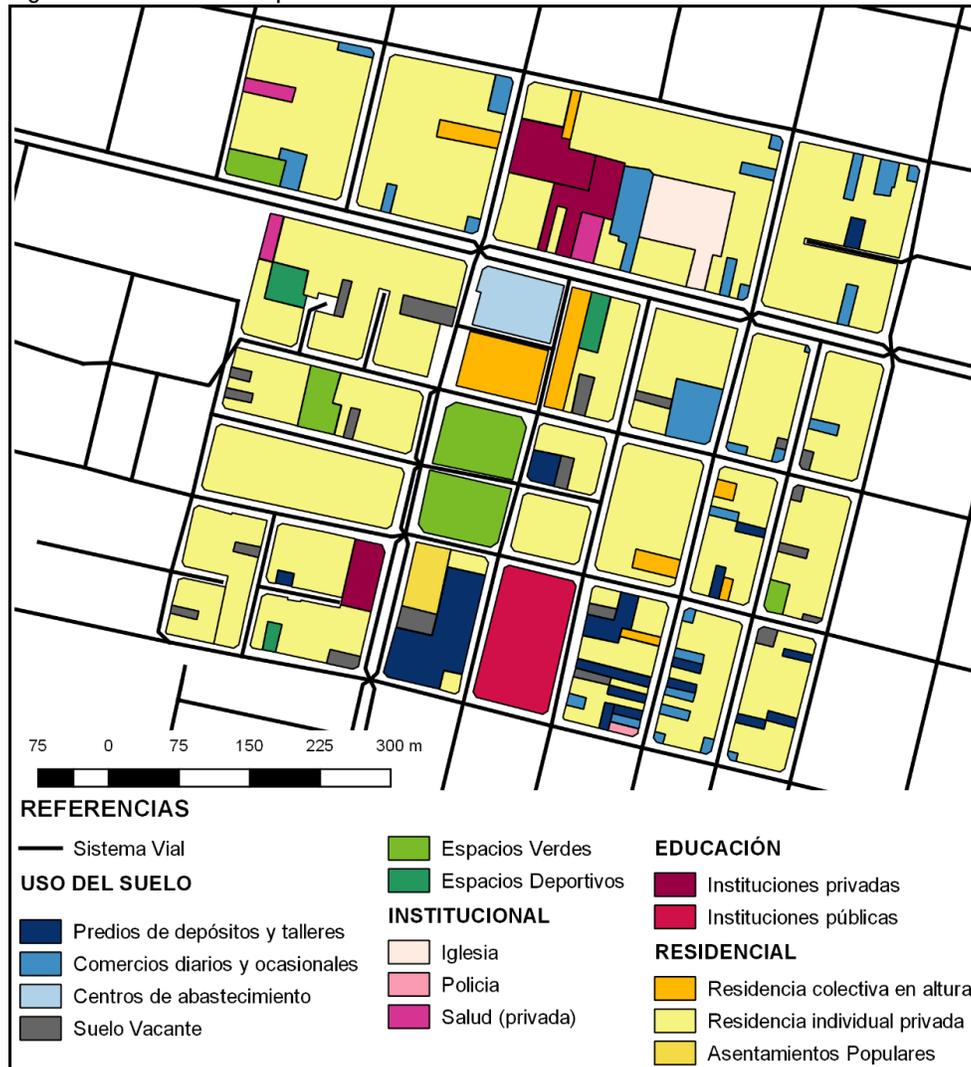
En este período se observa un aumento de algunos usos residenciales (72,2%): la vivienda individual privada pasa de 67,3% a 68,6% y la construcción de edificios en altura de 1% a 2,5%. Los asentamientos populares disminuyen de 5,3% a 1,2% debido a la relocalización.

Los espacios verdes, deportivos, las diversas instituciones, los comercios y las instituciones educativas, son usos que no han sufrido modificaciones. Los depósitos y talleres disminuyen de 4,4% a 3,9% de la superficie total del sector y el suelo vacante aumenta de 7% a 7,3%.

Otro cambio registrado en comparación al período anterior es la aparición de un nuevo centro comercial de abastecimiento y consumo, denominado Mate de Luna Center, el mismo fue construido en 2011 ocupa el 1,6%. Cuenta con un supermercado Vea, una galería con comercios (heladería, salón de eventos infantiles, etc.), un cajero automático y el bar Positano.

El tercer corte espacio-temporal corresponde a la situación actual del sector (Figura 8).

Figura 8: Villa Piolín. Mapa de uso del suelo del sector del 2018.



Fuente: Elaboración propia sobre base de imagen satelital Google Earth: Digital Globe (2018).

Si bien el uso del suelo correspondiente a la vivienda privada individual en lote propio se mantiene y los asentamientos populares disminuyen de 1,2% a 0,8%, comparado con el periodo anterior, la residencia colectiva en altura aumenta de 2,5% a 3,4%, esto se debe al proceso de densificación que se está produciendo actualmente, a lo largo de la avenida Mate de Luna y las zonas cercanas a ella (aunque en el sector todavía es incipiente). Por la misma razón el suelo vacante disminuye notablemente, pasando de 7,3% a 2,3% en este periodo.

Los equipamientos urbanos aumentan, tanto los espacios deportivos privados que pasan de 0,5% a 1% con la apertura de canchas con escuelas de fútbol, como los espacios verdes, los cuales pasan de

1,4% a 4,8% de la superficie total del sector. Cabe destacar que este último, corresponde a la plaza que se construye en el predio donde se localizaba Villa Piolín.

Los emprendimientos comerciales acompañan esta tendencia, pasando de 3,7% a 4,2%, donde el rubro gastronómico es el predominante, sobre todo los relacionados a venta de comidas para llevar.

Los predios de depósitos y talleres también sufren un aumento pasando de 3,9% a 4,1% pero con un cambio cualitativo en sus construcciones, ya que estos nuevos emprendimientos poseen fachadas más abiertas hacia el entorno inmediato. Los otros usos presentes en el sector de análisis se mantienen constantes sin modificaciones en cuanto a superficie.

## SÍNTESIS DEL ANÁLISIS DE AMBOS SECTORES

A partir del análisis realizado en ambos sectores (El Triángulito y Villa Piolín), mediante tres cortes espacio-temporales (2010, 2014 y 2018), se realizan dos tablas, las cuales resumen los cambios de uso del suelo ocurridos en cada caso de estudio. La información se presenta para cada corte temporal realizado consignando los usos relevados.

Tabla 1: Síntesis de mapas temáticos de los tres períodos analizados, del sector El Triángulito.

USO DEL SUELO	2010		2014		2018	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Instituciones educativas públicas	2,0	7,0	5,0	8,1	5,0	8,1
Instituciones públicas y privadas	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0
Espacios verdes	1,0	3,0	1,0	3,0	6,0	3,2
Espacios deportivos privados	2,0	7,2	2,0	7,2	2,0	7,2
Residencia colectiva en altura	9,0	23,3	2,1	4,4	5,1	6,5
Asentamientos Populares	1,0	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Residencia individual privada	16,8	61,0	17,9	65,2	17,9	65,2
Suelo vacante	2,5	9,1	1,8	6,5	9,0	3,3
Predios de depósitos y talleres	2,2	8,1	2,2	8,1	2,2	8,1
Comercios periódicos y ocasionales	7,1	6,3	7,1	6,3	7,1	6,3
Totales	27,5	100,0	27,5	100,0	27,5	100,0

Fuente: Elaboración propia sobre datos de los mapas de uso del suelo del sector, correspondientes a los años 2010, 2014 y 2018.

En el caso de Villa El Triangulito, hay usos que se mantienen constante en los periodos de análisis realizado. Ellos son las instituciones públicas y privadas, los espacios deportivos privados, los predios de depósitos y talleres y los comercios diarios y periódicos.

Hay usos que disminuyen o desaparecen como es el caso del suelo ocupado por asentamientos populares y el suelo vacante que experimente una reducción del 9,1% al 3,3% de la superficie total del suelo.

Hay usos que experimentan un claro aumento luego del traslado del asentamiento, tal es el caso de los espacios verdes que pasan del 0,3% al 2,3%; la residencia colectiva en altura que pasa del 3,2% al 5,6% y la vivienda individual que pasa de un 61% al 65,2% del suelo total.

Finalmente, se observa que la revalorización del sector, produce un uso más extensivo del suelo con el aumento notable (casi el doble del que existía) de edificios en altura, sumado a la fuerte presencia de la plaza Centenario, la cual permite el surgimiento de nuevos servicios.

Tabla 2: Síntesis de mapas temáticos de los tres periodos analizados del sector Villa Piolín.

USO DEL SUELO	2010		2014		2018	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Instituciones educativas públicas	2,1	4,3	2,1	4,3	2,1	4,3
Instituciones educativas privadas	1,1	1,3	1,1	1,3	1,1	1,3
Instituciones públicas y privadas	1,9	1,2	0,9	1,2	0,9	1,2
Espacios verdes	5,0	4,1	5,0	4,1	6,1	8,4
Espacios deportivos privados	2,0	5,0	2,0	5,0	3,0	0,1
Residencia colectiva en altura	3,0	0,1	0,1	5,2	2,1	4,3
Asentamientos Populares	8,1	3,5	4,0	2,1	3,0	8,0
Residencia individual privada	23,2	67,3	23,6	68,6	23,5	68,6
Suelo vacante	4,2	7,0	5,2	3,7	8,0	3,2
Predios de depósitos y talleres	5,1	4,4	3,1	9,3	4,1	1,4
Comercios periódicos y ocasionales	3,1	7,3	3,1	7,3	4,1	2,4
Centros de abastecimiento y consumo	0,0	0,0	6,0	6,1	6,0	6,1
Totales	34,5	10,0	34,4	10,0	34,3	10,0

Fuente: Elaboración propia sobre datos de los mapas de uso del suelo del sector, correspondientes a los años 2010, 2014 y 2018.

Cabe aclarar que los valores totales de las áreas de los tres cortes temporales que figuran en la tabla no coinciden, ya que durante los periodos de análisis se produjo la apertura de dos calles; la primera se trata de una calle interna entre Mate de Luna Center y el complejo de edificios en altura y la otra corresponde a una calle peatonal, la cual divide la plaza Ex Piolín en dos.

En el caso del sector Villa Piolín al igual que en el caso anterior, hay usos que se mantienen constantes tal es el caso de las instituciones públicas y privadas y los establecimientos educativos de carácter público y privado.

Hay usos que disminuyen notablemente: El suelo vacante pasa de 7,0% al 2,3% y los predios de depósitos y talleres pasa de 4,4% a 4,1%. Los asentamientos populares a partir del traslado pasan del 5,3% al 0,8%, no llega a erradicarse completamente debido a que las viviendas ubicadas sobre la calle Padilla al 300 entre San Lorenzo y Las Piedras, no fueron contempladas en el programa de relocalización y por lo tanto continúan en el sector.

Los equipamientos urbanos aumentan tanto los espacios verdes de uso público que pasan del 1,4% al 4,8% como los espacios deportivos privados que se duplican. Lo mismo ocurre con las viviendas individuales privadas que pasan de 67,3% a 68,6%. Un proceso similar sufren los comercios periódicos y ocasionales de la zona, los cuales aumentan de 3,7% a 4,2% y el centro comercial de abastecimiento y consumo pasa de no existir a ocupar un 1,6% de la superficie total del sector.

En relación a los cambios que ha presentado el sector se observan dos cosas, por un lado un uso más intensivo del suelo debido a la densificación que produce la construcción de edificios en altura, y por otro el notable aumento del uso comercial a partir de la apertura del emprendimiento Mate de Luna Center. Estos cambios, han ocasionado no sólo el desarrollo del sector sino además un aumento en el valor del suelo de la zona.

## CONSIDERACIONES FINALES

A pesar de que el análisis realizado en ambos casos es reciente (abarcan 8 años, divididos en tres periodos), los cambios en los usos del suelo en ambos sectores demuestran un claro desarrollo urbano, lo cual influye directamente en el aumento del valor del suelo, reflejado en un uso más intensivo del mismo.

También se hace evidente la mejora en la prestación de servicios públicos y privados en ambos sectores, sobre todo por la fuerte presencia de los nuevos espacios verdes, los cuales poseen mayores dimensiones, si se los compara con los que existían anteriormente en ambos casos.

Si bien estos aspectos parecieran ser todos *positivos*, resulta paradigmático que hayan surgido de la combinación de dos políticas públicas: la del municipio con la creación de nuevos espacios públicos y la del estado provincial a través del accionar del IPVDU con la instrumentación del Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios (FedVilla) para la erradicación de asentamientos populares en áreas urbanas, las cuales produjeron un claro proceso de elitización espacial.

Cabe aclarar que aunque esta investigación sigue una lógica estrictamente cuantitativa en cuanto al análisis de los cambios operados en los usos del suelo de ambos sectores, se observa un profundo cambio cualitativo en ambos casos. El mismo se manifiesta de diversas maneras: mejoras de las fachadas de los edificios colindantes; nuevas construcciones; ajardinamiento de parcelas, las cuales antes se encontraban descuidadas; mejores condiciones de limpieza y reacondicionamiento del arbolado público urbano, entre otras.

Si bien es cierto que las principales ciudades de América Latina en las últimas décadas han experimentado procesos de reestructuración urbana en sus zonas centrales, las estrategias generalmente pasaron por asociaciones e instrumentos de promoción público-privados, que las administraciones municipales urbanas utilizaron para consolidar la expansión de una lógica de mercantilización del espacio

urbano como motor para procesos de reestructuración urbana física y social. En los casos de estudio, esta asociación fue exclusivamente estatal puesto que estuvo en manos del municipio y del Instituto Provincial de la Vivienda, lo que aumente la responsabilidad del accionar discrecional del estado.

La elitización operada en ambos sectores se debe a un proceso de *re mercantilización* del suelo urbano por ingreso de capital inmobiliario de renovación urbana, el cual supone una apropiación desigual de la renta urbana con efecto de desplazamiento exclusionario (desalojo y traslado) de los residentes con menores recursos (López, Meza y Gasic, 2014).

En el caso de Villa Piolín este proceso se evidencia claramente con la aparición del emprendimiento Mate de Luna Center, el cual se desarrolla para sectores de un poder adquisitivo medio alto.

Por lo tanto se concluye que la apropiación de los beneficios urbanísticos generados a partir de la intervención del estado, en este caso con la creación de espacios verdes, han quedado en manos de los desarrolladores privados, aumentando la especulación inmobiliaria en ambos sectores.

De esta manera se comprueba cómo, una vez más, 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 (Cichero y Gómez López, 2017).

## BLIBLIOGRAFIA

- Boldrini, P.; Malizia, M. (2014). Procesos de gentrificación y contragentrificación. Los mercados de Abasto y del Norte en el Gran San Miguel de Tucumán (noroeste argentino). *Revista INVI*, 29(81), 157-191.
- Bosdorf, A. (2003). Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7(146), 122. Barcelona: Universidad de Barcelona. Recuperado de [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm)
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, 31(93), 89-100.
- Cichero, P.; Gómez López, C. (2017). Cambio de uso del suelo por la obra pública. Avenida Presidente Perón, en Tucumán. *Revista PENSUM*, 3(3), 1-21. Recuperado de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/pensu/article/view/19019>
- 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.
- Gómez López, R. (1976). *Asentamientos marginales de vivienda en San Miguel de Tucumán*. Tucumán: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán.
- Janoschka, M. (2011). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. *Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía*, 76, 118-132.
- Jaramillo, S. y Cuervo, L. (1993). *Urbanización latinoamericana: nuevas perspectivas*. Bogotá: Escala.
- La Gaceta. (5 de noviembre de 2014). La Provincia planea comprar el predio de Villa Piolín. *La Gaceta*. Recuperado de <https://www.lagaceta.com.ar/nota/614836/sociedad/provincia-planea-comprar-predio-villa-piolin.html>
- La Gaceta. (6 de noviembre de 2014). La Provincia pagará \$ 2 millones por el predio de Villa Piolín. *La Gaceta*. Recuperado de <https://www.lagaceta.com.ar/nota/614991/sociedad/provincia-pagara-2-millones-predio-villa-piolin.html>
- Laskowski, M. C. (2013). *La producción y regulación del espacio público de la ciudad de San Miguel de Tucumán* (tesis doctoral). Universidad Nacional General Sarmiento, Argentina.
- López, E.; Meza, D.; Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de geografía Norte Grande*, 58, 161-177. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022014000200009&lng=es&nrm=iso](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200009&lng=es&nrm=iso)
- 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](http://content/uploads/2014/08/dami.uec.gov.ar_informe-de-situacion-del-area-metropolitana-de-tucuman-2014.-informe-final.pdf)

- Novick, A. (2004). Espacios públicos y proyectos urbanos. Oposiciones, hegemonías e interrogantes. *Arquitextos*, São Paulo, 05(054.01). Recuperado de <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.054/524>
- Olivera, T. (2013). Comenzó la construcción de Manantial Sur. *Revista Consejo Nacional de la Vivienda*, 41, 63-66.

**ISBN 978-987-4415-46-2**

