

LAS LÓGICAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO URBANO. UN ESTUDIO DE REALIDADES CONTRAPUESTAS. EL CASO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y VILLAS MISERIA EN YERBA BUENA, GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN (*)

(THE OCCUPATION'S LOGIC OF URBAN SPACE. A STUDY OF CONTRASTING REALITIES. THE CASE OF THE GATED COMMUNITIES AND SLUMS IN YERBA BUENA, GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN)

Matilde MALIZIA* y Paula BOLDRINI*

RESUMEN

Desde el punto de vista socio-espacial una de las transformaciones más importantes acaecidas en la estructura urbana del Gran San Miguel de Tucumán -GSMT-, desde la década del 70', ha sido el cambio en los patrones de expansión. A partir de esto el objetivo principal de este artículo radica en estudiar y comparar las lógicas de ocupación del espacio urbano a partir del análisis de las Villas Miseria -VM- y las Urbanizaciones Cerradas -UC- en el Municipio Yerba Buena -MYB-, teniendo en cuenta la participación de este municipio en el proceso de conformación del aglomerado GSMT. Se toma como punto de partida la década de 1970 momento en el cual se produjo una fuerte expansión de la ciudad hacia su periferia caracterizada, principalmente, por el aumento de las VM junto con el surgimiento de la primera UC. La expansión urbana presenta un crecimiento exponencial de las UC mientras que la superficie ocupada por las VM prácticamente no se modificó.

En el MYB el contraste más significativo está representado por la coexistencia de UC y VM. Las UC son una tendencia que aumenta rápidamente y conducen la expansión ocupando grandes extensiones de tierra. Por el contrario el incremento de las VM es escaso teniendo en cuenta su proliferación en el resto del GSMT. No obstante muchas de estas UC y VM se encuentran localizadas muy próximas entre sí pero la distancia socio-económica que separa a sus habitantes es cada vez más amplia, acentuando la brecha entre ambos grupos.

Palabras Clave: Lógicas de ocupación, Urbanizaciones cerradas, Villas miseria, Yerba Buena.

ABSTRACT

From a socio-spatial view, one of the most important changes occurred in the urban structure of the Gran San Miguel de Tucumán -GSMT-, since the

* Instituto Superior de Estudios Sociales (ISES) - CONICET - UNT. San Lorenzo 429, San Miguel de Tucumán, Tucumán. E-mail: matumalizia@yahoo.com.ar

1970s, has been the change in expansion's pattern. The main objective of this paper lies in studying and comparing the occupation's logic of urban space beginning with the analysis of the slums -S- and gated communities -GC- in the Municipio Yerba Buena -MYB-, taking into account the participation of this Municipio in the conformation process of the GSMT. As starting point it takes the 1970s, at this moment the expansion of the city to its periphery was strong, mainly characterized by the increase of the S along with the emergence of the first GC. Urban sprawl has an exponential growth of GC while the area occupied by S is almost unchanged.

The most significant contrast in the MYB is represented by the coexistence of GC and S. The GC has a rapidly growing trend and lead the expansion by occupying large extensions of land. The increase of S, on the contrary, is meager taking into account their growth in the rest of GSMT. However, many of these GC and S are located in their proximities, the socio-economic distance between their inhabitants is widening, increasing the gap between the both groups.

Key Words: Gated Communities, Occupation's logic, Slums, Yerba Buena.

INTRODUCCIÓN

Las ciudades se construyen a partir de las historias locales y de las necesidades y requerimientos de sus habitantes. Cada sociedad produce su espacio urbano y rural, es decir su territorio, de acuerdo con los patrones culturales vigentes en cada época. De modo tal que para entender la distribución espacial de la población hay que tener en cuenta el medio físico y la cultura a través del tiempo.

De acuerdo con Sauer (1941) la cultura actúa como mediadora en las relaciones entre la sociedad y la naturaleza, impulsando una manera particular de valorar los recursos y con ello un tipo particular de economía. Así es que, en términos de Sauer "para entender las asociaciones humanas en su crecimiento en el espacio, debemos descubrir cómo ellas y sus distribuciones -instalaciones- y sus actividades -uso de la tierra- llegaron a ser lo que son. Los modos de vida de un grupo y la subsistencia a partir de la tierra incluyen tanto las formas -rasgos culturales- que ellos descubrieron por sí mismos, como las que adquirieron de otros grupos" (1941:15). La apariencia que adquiere cada ciudad y la manera como ésta organiza sus espacios constituyen la base material sobre la cual se desarrollan las prácticas sociales (Harvey, 1998).

Siguiendo a Prévôt Schapira (2000) las ciudades han pasado, en las últimas décadas, por un proceso de dualización en su estructura espacial y social como resultado de la combinación de complejos factores relacionados con el avance del capitalismo global pero también con los patrones culturales e históricos de las diferentes sociedades. Estas urbes son el territorio donde múltiples procesos, vinculados frecuentemente con la globalización, adquieren un carácter concreto y localizado, un espacio donde se materializan una serie de contradicciones (Sassen, 2007).

Donzelot (2004; citado por Girola, 2005) caracteriza a estas nuevas ciudades como tripartitas en tanto se definen por la combinación de tres procesos interrelacionados: la relegación urbana de los sectores empobrecidos en viviendas sociales, el ennoblecimiento de los centros históricos habitados por los grupos de elevado poder adquisitivo y la periurbanización del sector medio que se traslada de la ciudad-centro hacia espacios residenciales privados (1).

Los años noventa implicaron un importante crecimiento económico para la mayoría de los países de América Latina, no obstante dicho crecimiento no significó prosperidad para toda la población. Por el contrario se profundizó la brecha que separa a los grupos de mayores y menores ingresos generando, entre otras cosas, un proceso de segregación socio-espacial renovado. Se multiplicaron las urbanizaciones cerradas -UC- y vinculadas a ellas un conjunto de infraestructuras entre las que se incluyen autopistas, centros comerciales y de entretenimiento, y parques empresariales, entre otros(2). Por el contrario los barrios de los sectores más desfavorecidos denominados villas miseria -VM- se densificaron y surgieron otros nuevos como producto de dicho crecimiento (Borsdorf e Hidalgo, 2004). Se instalaron, fundamentalmente, en los sectores más degradados de la ciudad con carencias de infraestructuras y equipamientos básicos. Como expresa Vidal Koppmann (2002) se generaron fragmentos en las ciudades -separados de los núcleos tradicionales- con fronteras que propician la segregación social provocando el desequilibrio del sistema territorial en sus aspectos físicos y sociales.

En las ciudades intermedias estos procesos también ocurrieron, aunque en escalas menores en comparación con las grandes metrópolis latinoamericanas. El crecimiento anómalo de San Miguel de Tucumán, como explica Paolasso (2004), fue en parte resultado de las limitaciones que tuvo el desarrollo capitalista promotor de la agroindustria azucarera en la provincia. Esto se conjugó con una estructura poblacional que en la década de 1940 inició el proceso de transición demográfica. El crecimiento natural en Tucumán aumentó significativamente y la economía, sustentada en el azúcar, no pudo sostener a toda la población. La posterior crisis azucarera de la década del sesenta acentuó esta situación provocando intensos flujos de migrantes de las áreas rurales a las urbanas.

Luego, a partir de la década del '90 se sucedieron otras transformaciones socio-espaciales reforzadas por los procesos neoliberales globales que implicaron cambios económicos y sociales en el contexto sectorial y regional. Las reformas económicas apuntaban a contraer al Estado y generaron un proceso de polarización social que se vio reflejado en la nueva redistribución espacial de las ciudades impactando en el tradicional modelo centro-periferia. Estas se caracterizaron por la proliferación de grandes áreas ocupadas por VM, producto del déficit habitacional emergente que contrastan con las expresiones de opulencia de los grupos de elevado poder adquisitivo manifestados, entre otros casos, en las UC.

El objetivo principal de este artículo radica en estudiar y comparar las lógicas de ocupación del espacio urbano a partir del análisis de las VM y las UC en el Municipio Yerba Buena -MYB-, teniendo en cuenta la participación de este municipio en el proceso de conformación del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán -GSMT- (Figura 1).

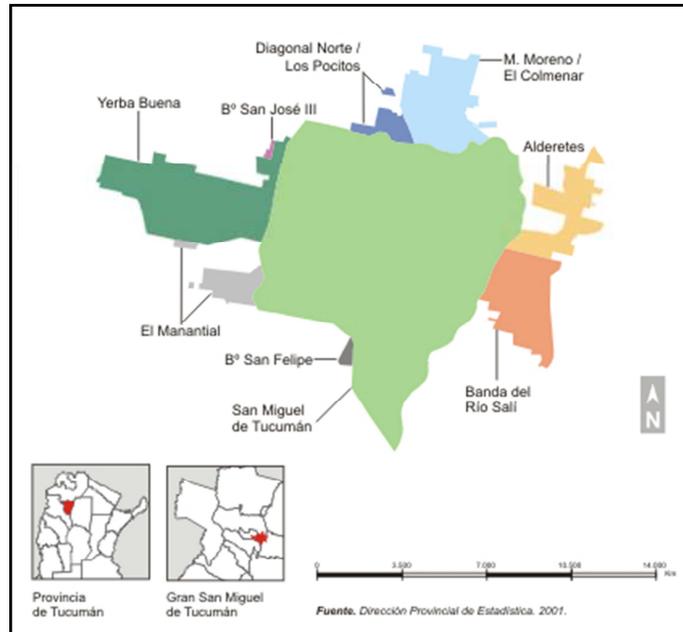


Figura 1. Gran San Miguel de Tucumán. 2001.
Fuente. Malizia, 2011.

Se toma como punto de partida la década de 1970 momento en el cual se produjo una fuerte expansión de la ciudad hacia su periferia caracterizada, principalmente, por el aumento de las VM junto con el surgimiento de la primera UC. La expansión urbana entre esta década y el año 2008 presenta un crecimiento exponencial de las UC mientras que la superficie ocupada por las VM prácticamente no se modificó.

Yerba Buena fue uno de los municipios que más creció en términos socio-espaciales en la última década, ubicándose entre los tres centros más poblados del aglomerado. Su lógica de ocupación del espacio urbano adquiere características propias. Yerba Buena aparenta ser un municipio equitativo, equilibrado, igualitario y desarrollado, pero ante un análisis minucioso se advierte una fuerte asociación entre los intereses privados y las políticas estatales dejando de lado las demandas de los sectores más vulnerables mediante diversos mecanismos de exclusión. Estos mecanismos están íntimamente ligados con la dinámica del mercado obstaculizando el acceso de los grupos de escaso y/o nulo poder adquisitivo.

CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

El estudio del crecimiento y expansión del aglomerado GSMT, y del MYB específicamente, se llevó a cabo mediante el análisis, en forma combinada, de imágenes satelitales de los años 1972 y 2008 y de información proveniente de

textos científicos que estudian la evolución de este aglomerado. Las principales fuentes utilizadas provienen del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán, del Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (Universidad Nacional de Tucumán) y de las tesis doctorales de Boldrini (2011) y Malizia (2011). El período considerado en este artículo ha sido determinante para comprender la conformación del aglomerado, dando lugar a la identificación y análisis de las diferentes lógicas actuales de ocupación del espacio urbano.

Asimismo se recurrió a fuentes periodísticas locales que aportaron información relevante sobre la imagen y el rol del MYB en el contexto del aglomerado. La interpretación del Código de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Yerba Buena permitió reconocer el tratamiento que esta institución propone acerca de la configuración urbana de este municipio y, específicamente, como clasifica y concibe a las UC y VM. Por último el análisis de imágenes fotográficas puso en evidencia, desde otra perspectiva, la fisonomía que adquiere la ciudad y las diferencias entre las UC y VM a lo largo de sus etapas de desarrollo.

LA EXPANSIÓN DEL AGLOMERADO GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN ENTRE LOS AÑOS 1972 Y 2008(3)

El análisis de la expansión urbana del aglomerado GSMT entre los años 1972 y 2008 evidencia un incremento del suelo urbano, pasando de 6634 ha a 11.716 ha. En dicha expansión la localización residencial estuvo determinada por las características ambientales del territorio, que influyeron de manera determinante en las decisiones tomadas por aquellos actores -el sector inmobiliario y el Estado, fundamentalmente- que inciden en la conformación de la ciudad.

El Municipio San Miguel de Tucumán es el que más creció y ocupa el 66% del total de la superficie del aglomerado, de hecho tiene casi la totalidad de su territorio urbanizado. Le siguen el MYB -situado al oeste- que ocupa el 22,15% del aglomerado y el Municipio Banda del Río Salí -localizado al este- ocupando el 19%. Si bien el resto de municipios y comunas del GSMT también crecieron, su superficie es relativamente baja en el contexto del crecimiento metropolitano.

Ahora bien, con el fin de caracterizar la expansión del aglomerado en dicho periodo se tuvieron en cuenta tres tipologías residenciales: las UC, VM y obras públicas de vivienda. El análisis del incremento de estas tipologías -sin tener en cuenta el suelo no tipificado- puso de manifiesto que en el municipio capitalino las VM representan el 77% del total del suelo tipificado. Éstas se localizan principalmente hacia el sur de la capital que se caracteriza por el riesgo de inundación permanente. En el Municipio Banda del Río Salí las VM representan el 44% del total de estas tipologías. Este municipio se caracteriza por la presencia del Río Salí cuya contaminación es elevada. Por el contrario la expansión del MYB estuvo conducida por la proliferación de UC que representan el 82,34% del total de las tipologías identificadas. Yerba Buena se caracteriza por su elevado valor ecológico y paisajístico que viene determinado por su localización al pie de la Sierra de San Javier(4).

En la figura 2 se ponen en evidencia los problemas ambientales que caracterizan al territorio del aglomerado GSMT, la localización de las tipologías residenciales identificadas y la superposición de los dos anteriores. Esta superposición permite visualizar la localización de las tipologías residenciales en relación con las características ambientales del área.

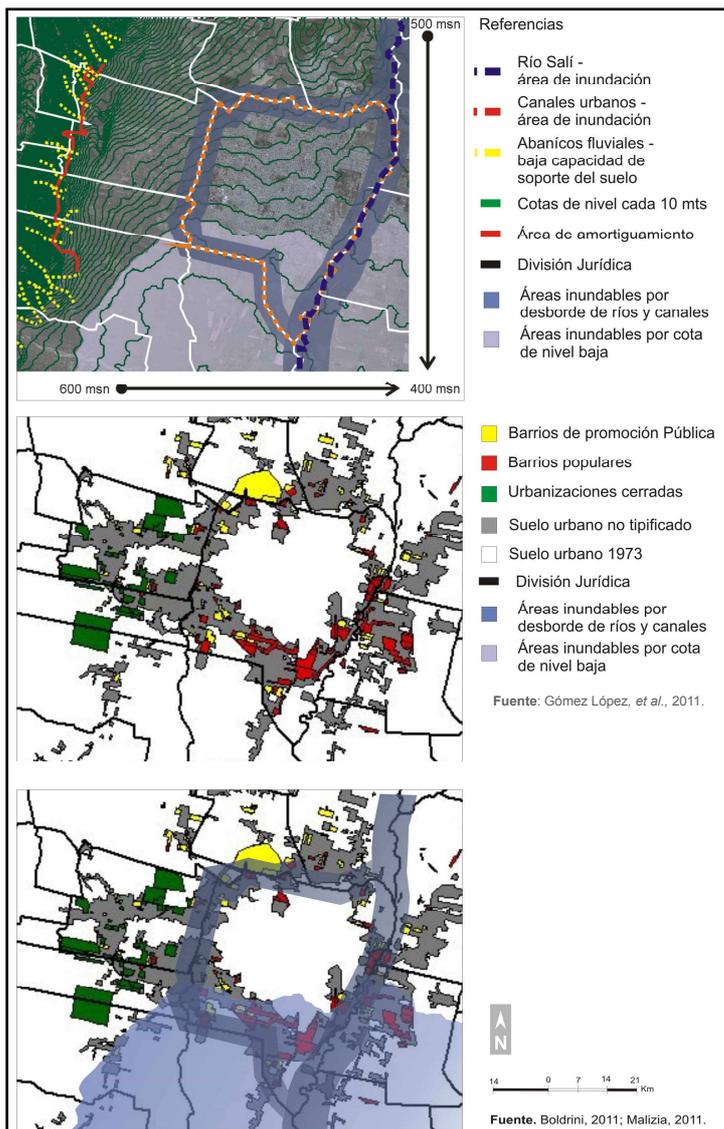


Figura 2. Problemas ambientales, localización de tipologías residenciales y superposición entre ambos. Gran San Miguel de Tucumán. 2011.

Otra herramienta que permite analizar la expansión del aglomerado GSMT es la utilización de modelos de segregación socioespacial (figura 3). Sus principales características ponen de manifiesto los matices que adquieren los contrastes socio-espaciales en el aglomerado. El aumento de la brecha en la distribución de los ingresos de la población con el consecuente incremento de la pobreza provocaron la expansión de las VM. Su población aumentó con la llegada de personas provenientes de otros barrios y/o VM que se encontraban en condiciones similares y, fundamentalmente, de migrantes rurales. Estos barrios se transformaron, durante la década del '90, en las zonas de mayor crecimiento demográfico del aglomerado constituyendo islas de pobreza.

Por otra parte, surgieron las UC en el GSMT. Estos emprendimientos se ubican, sobre todo, en el oeste del aglomerado y se clasifican, al menos, en tres tipos: countries, barrios privados y condominios (Malizia y Paolasso, 2009). No obstante es posible advertir que en la actualidad está apareciendo un nuevo tipo de emprendimiento privado, la ciudad-pueblo. Éstos se localizan en las afueras del aglomerado en forma de islas y desconectados prácticamente de la mancha urbana. Dadas sus características procuran reproducir, aunque en menor escala, los megaemprendimientos construidos en las grandes metrópolis latinoamericanas -como Nordelta en Buenos Aires o Alphaville en San Pablo-.

El *Central Business District* -CBD- principal del aglomerado, ubicado en el área central de San Miguel de Tucumán, comenzó a expandirse en los últimos años hacia la zona norte de la ciudad, mediante la instalación de nuevos locales comerciales cuya oferta principal se compone de productos destinados, sobre todo, a los sectores de elevado poder adquisitivo(6). En forma simultánea y como resultado del crecimiento poblacional y la consecuente expansión del aglomerado se está consolidando en Yerba Buena una nueva centralidad, de carácter difuso, que se caracteriza por la articulación de actividades urbanas de variada índole. La conformación de esta nueva área compite, cada vez más, con el CBD principal del GSMT aumentando progresivamente la autonomía de Yerba Buena(7).

Esta nueva centralidad, trajo aparejada importantes cambios en el sector comercial. Los más significativos ocurrieron a lo largo de los ejes principales de acceso a Yerba Buena. Sobre esas vías se está construyendo una amplia variedad de locales de bienes y servicios -centros bancarios, médicos, comerciales, educativos, parques empresariales y *shopping center*, entre otros- que, si bien conviven con los antiguos negocios de la zona paulatinamente los van reemplazando. También se están inaugurando anexos de oficinas públicas, cuya sede principal se encuentra en la capital tucumana.

Asimismo se verificaron cambios en el área central del aglomerado. Las viviendas unifamiliares están siendo gradualmente remplazadas por edificios en altura(8). En síntesis y de acuerdo con el nuevo modelo se observa que la distribución espacial de la población en el aglomerado depende de sus condiciones socio-económicas y que el Municipio Yerba Buena se convirtió en el polo de atracción de los grupos más ricos de la sociedad.

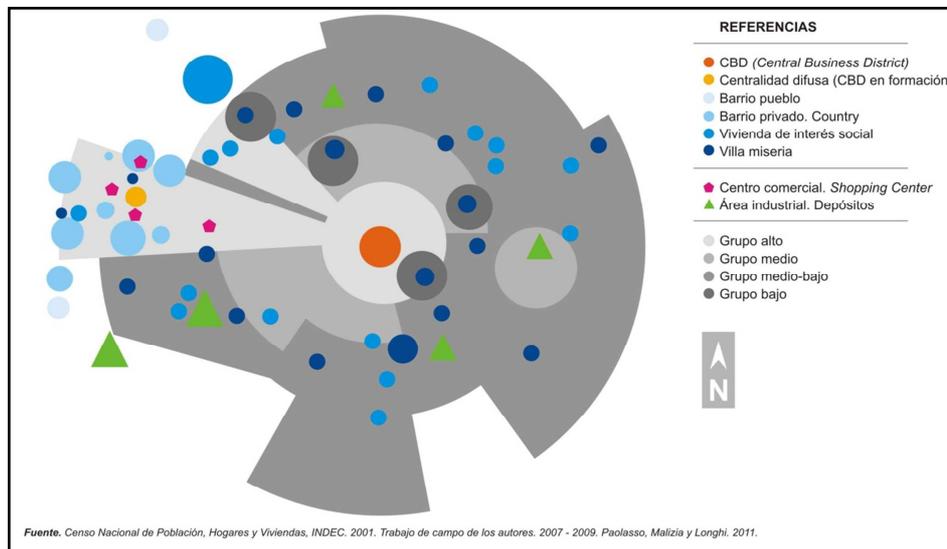


Figura 3. Modelo de análisis de la segregación socio-espacial.
Gran San Miguel de Tucumán. 2011.
Fuente. Paolasso *et al.*, 2011.

PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL AGLOMERADO GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN

En la actualidad el aglomerado GSMT comprende un conjunto de localidades que se distribuyen entre cinco departamentos de la provincia, incluyendo distintos municipios y comunas rurales, cuyo núcleo es la capital provincial San Miguel de Tucumán (Figura 1). Es considerado el principal aglomerado urbano del norte de Argentina dado que, como explica Mertins (1995), conecta, transfiere y difunde el desarrollo de su área de influencia y actúa como centro de enlace entre territorios rurales y urbanos y otros centros más o menos alejados.

Desde el año 1947 la creciente concentración de población en la capital tucumana y en los municipios y comunas aledañas, junto con la ocupación real de su superficie conllevaron a que se lo considere como un área metropolitana conformando un aglomerado compuesto denominado Gran San Miguel de Tucumán (Paolasso, 2004). Según su tamaño y las funciones que desempeña, es considerado dentro de la jerarquía urbana nacional como una ciudad intermedia de acuerdo con el tamaño de su población.

En el GSMT se desarrollan procesos de segregación y fragmentación socio-espacial, cuyos matices se fueron modificando e intensificando a lo largo de los años(9). Los mismos presentan ciertas similitudes con los ocurridos en otras ciudades intermedias de América Latina y del mismo modo se asemejan, aunque

en menor escala, a aquellos procesos sucedidos en el principal aglomerado del país: el Área Metropolitana de Buenos Aires (Vidal Koppmann, 2007; Girola, 2008). Estos procesos dieron lugar a la aparición -en forma simultánea- de estructuras insulares de riqueza y pobreza, al desarrollo de una nueva centralidad de carácter difusa que compite con el tradicional CBD, y a un vertiginoso crecimiento en altura en el área central tradicional, provocando intensos flujos migratorios (Paolasso et al., 2011).

El proceso de conformación del GSMT ha transitado por diversas etapas (Figura 4)(10). Inicialmente surgió como una ciudad colonial en la que ya se podía visualizar la jerarquización del espacio en correspondencia con la marcada diferenciación social(11). Posteriormente, durante la primera mitad del s XX el proceso de urbanización del aglomerado se vio fuertemente impactado por la llegada del ferrocarril que provocó importantes cambios socio-económicos. Impactó en el desarrollo de la agroindustria azucarera -principal actividad agrícola de la provincia- y en la organización funcional de la ciudad, dinamizando su comunicación hacia el interior. En este contexto Yerba Buena, ubicado hacia el oeste, no se caracterizaba por su desarrollo, por el contrario continuaba siendo una zona netamente rural donde predominaban las plantaciones de caña de azúcar y/o quintas de cítricos acompañada por la existencia de los primeros caseríos conformando las villas de Yerba Buena y Marcos Paz(12).

Una vez iniciada la segunda mitad del s XX la ciudad se caracterizó por el crecimiento de la mancha urbana y cierta unión entre los distintos sectores de la ciudad por contigüidad urbana. Se crearon barrios inmediatos a la mancha urbana -o incluidos en sus márgenes- pero con diferencias funcionales y morfológicas, y con carencias de accesibilidad e infraestructura. Durante el mismo periodo, en Yerba Buena comenzaron a instalarse las primeras viviendas cuyo uso era, sobre todo, de fin de semana o veraneo. Se intensificó el loteo de propiedades para diferentes usos urbanos y las antiguas vías del ferrocarril fueron ocupadas progresivamente por personas de escasos recursos para instalar sus viviendas. Se produjo un incremento de la densidad poblacional de Yerba Buena bajo un intenso proceso de transición rural-urbano. Posteriormente la residencia temporaria comenzó a cambiar y las casas de veraneo o fin de semana se fueron transformando paulatinamente en residencias permanentes. Se incorporaron a la trama urbana las UC, con diseños modernos que promocionaron valores y estilos de vida diferentes(13).

En el año 2001 el aglomerado GSMT tenía una superficie aproximada de 13.272 ha y una población de 738.000 habitantes (Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC. 2001). Mientras que el Municipio Yerba Buena, con su ubicación estratégica al pie de la Sierra San Javier, ocupaba 3.800 ha y tenía una población de alrededor de 50.000 habitantes, ubicándose entre los tres núcleos más poblados del aglomerado. En la actualidad prácticamente toda la superficie del aglomerado se encuentra urbanizada. Los lotes de uso agrícola que aún quedan en sus márgenes probablemente serán reemplazados gradualmente por actividades urbanas de variada índole. Esta supuesta disponibilidad de tierras estaría indicando hacia donde continuará creciendo la ciudad.

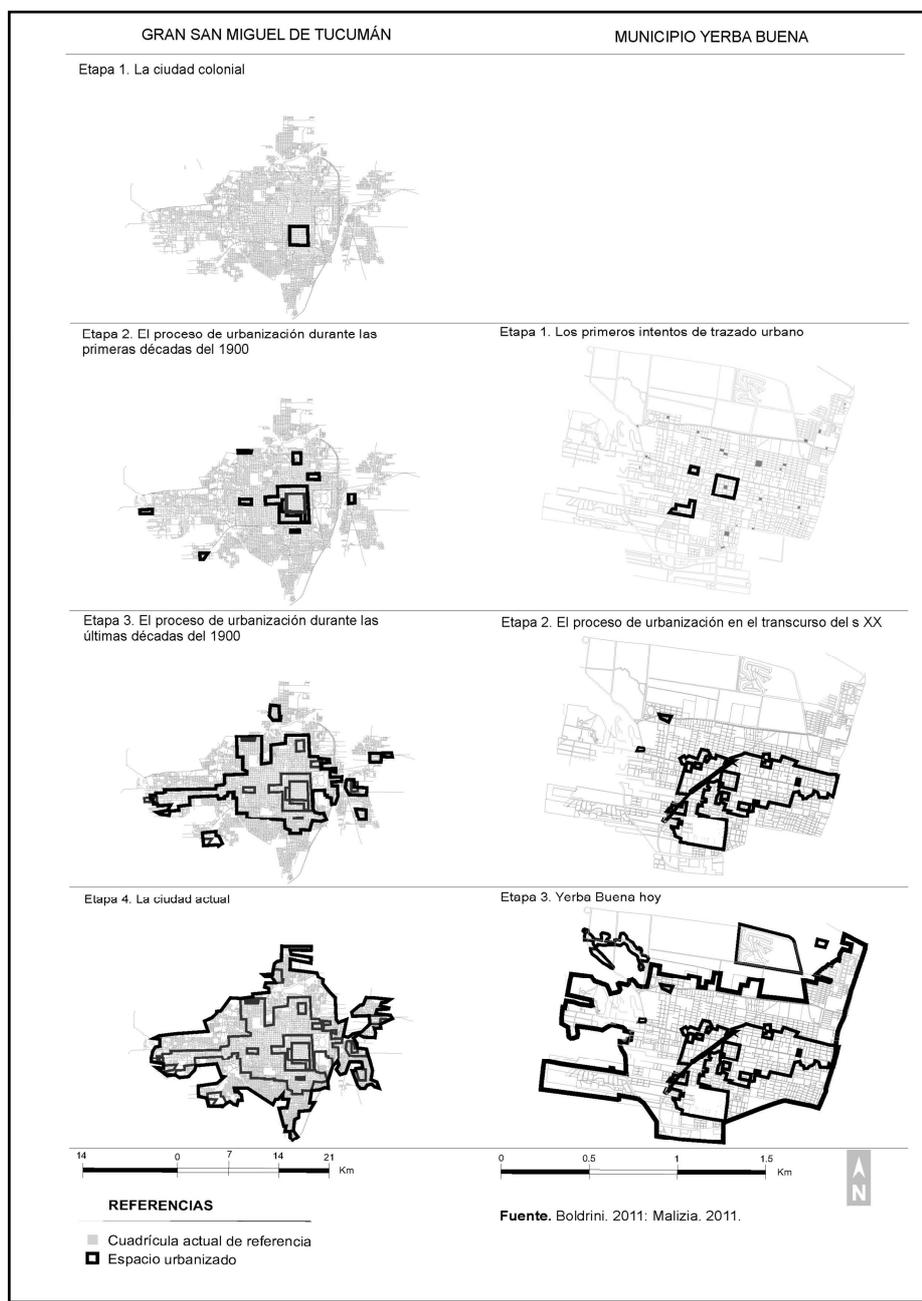


Figura 4. Comparación entre los procesos de conformación del territorio del Gran San Miguel de Tucumán y el Municipio Yerba Buena desde su origen hasta el año 2011.

LA INFLUENCIA DE LA NORMATIVA EN LA PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO

En la actualidad las distintas unidades administrativas que integran el aglomerado GSMT poseen cada una su propia legislación. Ésta, en general, no se refiere explícitamente a las distintas lógicas de ocupación del espacio, carece de planificación territorial a escala metropolitana que controle la expansión del aglomerado y no cuenta con actividades coordinadas entre sus distintos municipios y comunas.

Esta situación pone en evidencia, entonces, la dificultad para contener y regular las distintas lógicas de ocupación del espacio urbano generando importantes desequilibrios espaciales que se manifiestan en un elevado consumo de suelo tanto en áreas de valor ecológico y productivo como en sectores degradados. El uso de territorios con buena calidad ambiental queda en manos de unos pocos mientras que amplios sectores de escasos recursos realizan un uso intensivo de espacios muchas veces no aptos para la urbanización. Esta realidad es compartida a nivel nacional, donde según Clichevsky (2003) se reconoce el fracaso de las políticas de regulación del suelo y se evidencia la necesidad de implementar nuevas herramientas. El mercado formal no es una vía posible de acceso al suelo para los sectores de escaso poder adquisitivo, por lo que resulta vital dinamizar la tierra urbana privada así como la utilización programada de la tierra fiscal.

En este contexto, la normativa urbanística del MYB, es decir el Código de Planeamiento Urbano -ordenanza N° 613- del año 1994, no difiere de lo mencionado anteriormente(14). En éste la referencia a las lógicas de ocupación del espacio, en particular a las UC y VM, se hace sólo de manera tangencial. Utiliza el término "Urbanización Especial"(15) para referirse a las UC y la descripción que realiza parece no ser suficiente para contener a los distintos tipos de UC que se están construyendo en el municipio. Por otra parte se denomina a las VM como "Villas de Emergencia" y únicamente se las menciona cuando se describe la estructura de las unidades ambientales que componen al municipio.

EL MUNICIPIO YERBA BUENA

Yerba Buena posee diversas características socio-espaciales y ambientales que la posicionan entre las mejores zonas del aglomerado para vivir (La Gaceta, 02/11/2010). Dichas características están determinadas, sobre todo, por su cercanía con la Sierra San Javier. De hecho es el área de contacto de la sierra con el aglomerado GSMT. Asimismo convendría señalar otras características como las amplias dimensiones de sus lotes en relación con sus precios relativamente bajos; su clima agradable en comparación con la ciudad capitalina; y la connotación social que tiene vivir en Yerba Buena dado que en el imaginario urbano este municipio es considerado como un lugar privilegiado para vivir.

Esta sierra es uno de los sitios más dinámicos y representativos de los procesos de cambio de cobertura y uso de la tierra del noroeste argentino, asociados a la expansión urbana (Rivas Montes, 1998). De acuerdo con Grau

(2010) se trata de un área que:

- brinda importantes servicios ecológicos al GSMT como la protección de cuencas, conservación de la biodiversidad, captación de carbono atmosférico y provisión de ambientes para actividades turísticas y recreativas;
- tiene un alto valor socio-patrimonial que forma parte de la identidad de la provincia;
- es la interfase entre un área de valor ecológico -Sierra San Javier- y el margen oeste del GSMT;
- dada su cercanía con la ciudad es considerada un área de esparcimiento y de oportunidades comerciales, condiciones que introducen la dimensión económica como factor preponderante;
- presenta contrastes socio-espaciales expresados en la co-existencia de las UC y VM.

EL PROCESO DE PRODUCCIÓN DEL SUELO URBANO EN YERBA BUENA

En el MYB el proceso de producción del suelo urbano expresa una fuerte desigualdad. En la década de 1970 la superficie ocupada tanto por las VM como por las UC no presentaba grandes diferencias, ocupando entre 40 y 60 ha respectivamente. Ahora bien, si se vuelven a analizar estas cifras treinta años después es posible advertir como las superficies ocupadas por dichas tipologías residenciales presentan una marcada disparidad.

Las UC ocupan 540 ha más que en la década de 1970, es decir que se incrementaron en un 1000% aproximadamente, mientras que en el resto del GSMT estos emprendimientos no se multiplicaron significativamente. Por su parte las VM prácticamente no se multiplicaron entre las décadas de 1970 y 2000. Ocupan un total de 56 ha (14,35 ha más que en la década de 1970), lo que representa un incremento del 34.61% mientras que en San Miguel de Tucumán el crecimiento fue del 397% (Tabla 1). Esto que a primera vista parece un resultado positivo debido al fuerte crecimiento de tipologías residenciales consolidadas, continúa expresando desigualdad, en tanto la densidad poblacional promedio de las UC (20 hab/Ha) es considerablemente menor a la de las VM (150 hab/Ha), por lo que esta gran cantidad de suelo urbano consolidado queda reservada para sectores minoritarios de la población. Si bien YB concentra la mayor cantidad de este suelo mediante la proliferación de UC, lo hace a costa de la concentración de VM en otros sectores del aglomerado.

YERBA BUENA	Sup. en ha	
	Década 1970	Década 2000
Área urbana	551,39 (100%)	2655,34 (100%)
Urbanizaciones cerradas	58,98 (10,7%)	599,18 (22,56%)
Villas miseria	41,48 (7,52%)	55,84 (2,10%)

Tabla 1. Comparación entre la superficie ocupada por el área urbana de Yerba Buena, las urbanizaciones cerradas y villas miseria. 1970-2000.

Fuente. Malizia, 2011; Boldrini, 2011.

La figura 5 grafica el área ocupada por las VM y las UC en las décadas de 1970 y 2000. Es posible advertir que ambas lógicas de ocupación del suelo se encuentran entremezcladas en las distintas áreas del municipio, por el contrario no fue posible reconocer sub-áreas con uso exclusivo de una de estas lógicas. Las UC tienden a instalarse tanto en los márgenes del municipio como en sus áreas centrales pero siempre afuera del casco urbano tradicional. Las VM más antiguas, por su parte, atraviesan dicho casco, mientras que aquellas que se asentaron con posterioridad lo hicieron, en general, en los márgenes del municipio.

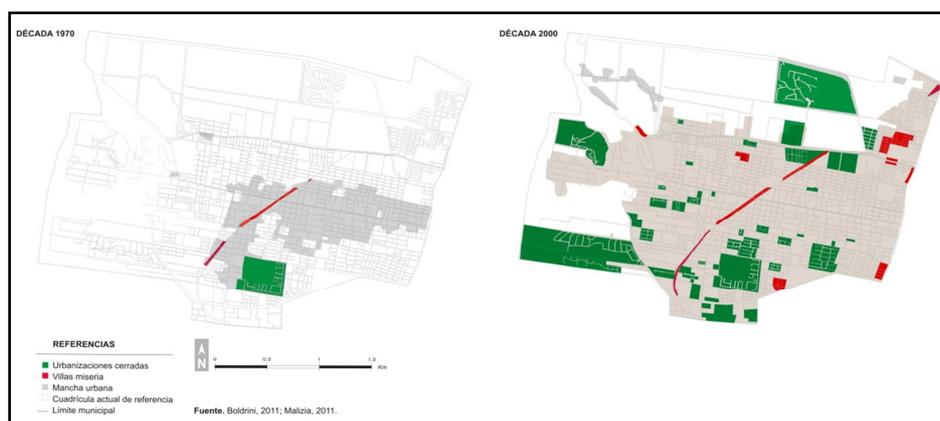


Figura 5. Expansión urbana de Yerba Buena y localización de las urbanizaciones cerradas y villas miseria. 1970-2000.

Fuente. Malizia, 2011; Boldrini, 2011.

LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y VILLAS MISERIA

El MYB se caracteriza por la coexistencia de viviendas unifamiliares, barrios planificados, UC, antiguas quintas y VM, situación que pone en evidencia la fragmentación espacial y segregación social en el área. A los fines de este artículo, el contraste socio-espacial más significativo está representado por las UC y VM. Si bien es posible encontrar ambas lógicas de ocupación muy próximas espacialmente, la distancia social que las separa es cada vez más amplia. Mientras que en el período estudiado la superficie ocupada por las UC se multiplicó exponencialmente con un uso extensivo del suelo, el área correspondiente a las VM prácticamente no se modificó, relegando el uso intensivo del suelo a otros sectores del aglomerado.

En cuanto a las UC, éstas se caracterizan como áreas residenciales cerradas por muros, barreras o rejas que las separan del espacio público y/o privado. Cuentan con puestos de vigilancia y sistemas de seguridad -durante las 24 horas- a cargo de agencias privadas que controlan en forma permanente las entradas y salidas de residentes, visitantes y trabajadores. Sus habitantes pertenecen a los sectores alto y medio alto de la sociedad, conformando grupos

y ambientes bastante homogéneos. Se ubican en la periferia urbana, próximas a vías de rápida circulación con el fin de facilitar el desplazamiento de sus residentes. Parte de estos emprendimientos residenciales, en especial los countries, megaemprendimientos y torres jardín, poseen instalaciones sociales, deportivas y recreativas de uso común (Svampa, 2001; Janoschka y Glasze, 2003; Borsdorf e Hidalgo, 2004; Vidal Koppmann, 2007).

Estas urbanizaciones son planificadas, construidas y administradas bajo condiciones de sociedad público-privado por parte de empresas inmobiliarias y/o constructoras. Como explica Mertins (2003/2004) forman parte de la competencia política y administrativa de los municipios que los contienen, sin embargo su planificación -gestión e inversión- deja de ser competencia del estado municipal o provincial, y es sustituida por actores privados, pero solamente allí donde la demanda promete un margen de ganancia. Este proceso implica la privatización del desarrollo urbano en detrimento del espacio público.

La llegada de las UC al aglomerado GSMT se produjo algunos años después en comparación con su incorporación a la trama urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires(16). Su difusión implica la importación de nuevas formas de habitar la ciudad y de nuevos valores y estilos de vida que se relacionan con la producción de estos espacios urbanos. En el año 1978 se edificó la primera UC en la ciudad, el country Yerba Buena Golf Country Club, ubicado en el MYB. Inicialmente fue construido como un club de campo, un lugar de descanso, cuyas viviendas funcionaban como residencia secundaria de las familias más pudientes de la capital tucumana.

En los años siguientes el desarrollo de estos emprendimientos residenciales privados no fue una característica notable. Por el contrario, recién en el transcurso de la década del '90 las UC comenzaron a multiplicarse bajo una fase de flexibilización económica y liberalización de los mercados que rompió claramente con las tradicionales pautas de estructuración urbana. Esos factores favorecieron las oportunidades de edificación y difusión de tales complejos. No obstante, su desarrollo exponencial recién se produjo a partir del año 2000(17). Hasta el año 2008 se habían construido 51 UC y se estima que en la actualidad esta cifra asciende hasta 65 aproximadamente. Vivir en estos emprendimiento se transformó en un símbolo de status social (Malizia, 2011).

Por su parte las VM se definen como ocupaciones irregulares desde el punto de vista dominial (Cravino, 2001). Se caracterizan por el crecimiento urbano informal, con condiciones de urbanización precaria e incompleta. Son sectores desarticulados de la trama urbana consolidada y poseen todos o algunos de los siguientes elementos (Di Lullo y Giobellina, 1998): vivienda precaria, equipamiento comunitario deficitario, infraestructura de servicios escasa y localización en sectores sin condiciones de habitabilidad básica. Azuela de la Cueva (1993) las caracteriza de la siguiente manera:

- a) producen tramas urbanas irregulares; es decir son barrios organizados a partir de intrincados pasillos donde, por lo general, no transitan vehículos;
- b) responden a la suma de prácticas individuales y diferidas en el tiempo;
- c) sus viviendas son construidas con materiales de desecho. Con el tiempo

algunos habitantes construyen sus casas con materiales más perdurables, aunque continúan siendo viviendas deficitarias;

d) poseen una alta densidad poblacional;

e) pueden contar con una buena localización en relación con los centros de producción y consumo;

f) sus pobladores las consideran una residencia transitoria dado que tienen expectativas de ascenso social;

g) están integradas por trabajadores poco calificados, informales y/o desocupados.

En la provincia de Tucumán se desarrolló una estructura económica basada exclusivamente en la producción azucarera que respondía al modelo agro-exportador nacional. El gobierno militar que se instaló a partir de 1966 dispuso el cierre de once ingenios lo cual generó un intenso flujo de migrantes del campo a la ciudad estimado en unas 200.000 personas (Gómez López, *et al.*, 1994). Este fenómeno coincide con el período de mayor crecimiento de las VM en la periferia urbana. Natera Rivas (2000) distingue las “villas de emergencia” conformadas hasta el golpe militar del año 1975 de los “asentamientos” producidos posteriormente. Mientras las primeras son el resultado de la migración campo-ciudad en busca de mayores oportunidades, los segundos son el resultado de las migraciones internas cuyo origen es predominantemente urbano.

Mientras que la superficie urbana del aglomerado se duplicó prácticamente durante el periodo 1976-2008, la superficie ocupada por los sectores populares se cuadruplicó (Gómez López *et al.*, 2010).

LAS LÓGICAS CONTRAPUESTAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO URBANO: ETAPAS DE DESARROLLO

Una de las herramientas para analizar la dinámica urbana es el estudio de las etapas o fases de desarrollo de las UC y VM. El camino que recorren cada una de estas tipologías residenciales en su proceso de conformación es diferente, aún cuando responden a una misma demanda: la vivienda (Figura 6).

Las UC transitan por tres etapas claramente diferenciadas. La fase 1 se refiere al inicio de la construcción de la UC -preparación del terreno y construcción del cierre perimetral utilizando algún tipo de dispositivo como muros, rejas o alambrados-; la fase 2 incluye a la fase 1 e incorpora la construcción del portal de acceso, la instalación de servicios básicos -luz, agua y gas, entre otros- y la construcción de las primeras viviendas; la fase 3 alude a la finalización de la construcción de la UC y a su ocupación. En la actualidad se distinguen tres tipos de UC: barrios privados, countries y condominios (Malizia, 2011).

Por su parte, el proceso de desarrollo de las VM empieza con la ocupación ilegal de terrenos por parte de sectores populares que no tienen acceso al suelo mediante mecanismos formales. En esta instancia las familias se instalan en un área aún sin contar con la vivienda y la infraestructura básica (fase 1). Posteriormente se produce la delimitación autogestionada de los lotes acompañada por la construcción de las viviendas precarias. Asimismo los vecinos

Urbanizaciones Cerradas		Villas Miseria	
	Fase 1 -desmontado -construcción del perímetro	Fase 1 -desmalezamiento -loteo informal-habitado (parcial o totalmente)	
	Fase 2 -construcción del portal de acceso -instalación de servicios -construcción de viviendas	Fase 2 -construcción de viviendas -gestión de infraestructuras de servicios	
	Fase 3 -habitado (parcial o totalmente)	Fase 3 -consolidación urbana -regularización dominial	

Figura 6. Etapas de desarrollo de las urbanizaciones cerradas y villas miseria.
Fuente. Malizia, 2011; Boldrini, 2011.

inician progresivamente la gestión de las infraestructuras y servicios básicos (fase 2). Finalmente se llevan a cabo, individual o grupalmente, las gestiones para obtener la regularización dominial. En forma paralela se desarrolla un paulatino y dificultoso proceso de mejoramiento barrial (fase 3).

EL MUNICIPIO YERBA BUENA EN EL CONTEXTO DEL AGLOMERADO GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN

El MYB, con su ubicación estratégica al pie de la Sierra de San Javier cumple una función determinada en el contexto del aglomerado GSMT. Para comprender esto se propone el análisis de variables naturales, antrópicas y socio-espaciales. Las variables naturales hacen referencia a las condiciones ambientales (Tabla 2). En este caso, la localización de Yerba Buena le otorga una particularidad que la distingue del resto de las localidades del aglomerado. Si bien la sierra es ocupada progresivamente por la expansión de la ciudad, esto no representa un factor disuasivo para el sector inmobiliario ni para las personas a la hora de elegir el lugar de residencia.

El segundo grupo de variables se refiere al accionar del hombre en relación con el medio ambiente y la producción de la ciudad. En el Código de Planeamiento Urbano del MYB se establecen una serie de cláusulas, tales como el tamaño mínimo de los lotes -con su correspondiente costo- y los factores de ocupación del terreno y del suelo, que restringen el acceso a ciertos grupos sociales y conducen a la exclusión “programada” de aquellos sectores con escaso poder adquisitivo.

Por su parte el sector comercial y de servicios se está transformando en las últimas décadas. Se comenzó a construir una amplia variedad de locales de bienes y servicios destinados, en gran medida, a cubrir las necesidades de los grupos sociales de poder adquisitivo medio alto y alto. Si bien estos locales conviven con los antiguos negocios de la zona, paulatinamente los van reemplazando y provocando el encarecimiento de la vida cotidiana en el municipio.

Por último, se analizan variables socio-espaciales. Éstas son el resultado del proceso de urbanización acaecido en las últimas décadas y, a su vez, ponen de manifiesto la tendencia de expansión y crecimiento de Yerba Buena, cuyos valores se encuentran entre los más elevados del aglomerado. Esta particularidad responde a una doble situación, el aumento y predominio de las UC junto con el sostenimiento -sin incremento- de las VM durante el periodo considerado.

	Variables	Descripción
NATURALES	Calidad ambiental	Dada por su proximidad con la Sierra San Javier presenta condiciones de habitabilidad ideales
	Condiciones ambientales	Presenta construcciones en sectores poco aptos para la edificación debido a su baja capacidad de soporte Expansión descontrolada hacia la Sierra de San Javier Buen mantenimiento y cuidado ambiental del espacio urbano
ANTRÓPICAS	Condiciones de los lotes	Lotes más amplios en comparación con el GSMT Relaciones establecidas entre el menor espacio construido y el mayor espacio libre
	Precio de la tierra	Se encuentra entre los sectores más costosos del aglomerado
	Infraestructura básica	Los servicios básicos se están ampliando y modernizando gradualmente
	Equipamiento urbano básico	Posee una alta cobertura de equipamiento, otorgándole mayor independencia de la Capital en relación con el resto de los municipios del aglomerado
	Equipamiento urbano de lujo	Contiene la mayor parte de la oferta comercial
SOCIO-ESPACIALES	Población	Se encuentra entre los tres núcleos más poblados del aglomerado
	Crecimiento urbano	Se encuentra entre los tres municipios del aglomerado que más crecieron espacialmente en los últimos 30 años
	Villas Miserias	Occupa el 2,5% del total del suelo urbano del MYB
		Contiene el 10,2% del total de las VM del aglomerado*
	Urbanizaciones Cerradas	Occupa el 22,56% del total del suelo urbano del MYB
		Contiene el 83,6% del total de UC del aglomerado
	Calidad de vida	De acuerdo con el ICV es el área de mejor calidad de vida del aglomerado
Densidad poblacional	Posee una densidad inferior a 20 hab/ha, resultando el área con menos habitantes por hectárea del aglomerado GSMT	

Tabla 2. Variables estudiadas para comprender la participación del Municipio Yerba Buena en el contexto del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán. 2008.

* Gómez López, et al., 2011.

Fuente. Malizia, 2011; Boldrini, 2011.

CONCLUSIONES

Desde el punto de vista socio-espacial una de las transformaciones más importantes acaecidas en la estructura urbana del GSMT, desde la década del 70´, ha sido el cambio en los patrones de expansión. A partir de este momento la segregación y la fragmentación socio-espacial adquieren nuevos matices acentuando los contrastes ya existentes entre los diversos grupos sociales.

El análisis de la conformación del aglomerado GSMT, en correspondencia con el desarrollo en particular del MYB, pone de manifiesto esta situación. La fuerte expansión del GSMT a partir de la década del 70´ se llevó a cabo mediante procesos de segregación y fragmentación socio-espacial renovados. Como resultado ciertos sectores de la ciudad, como el MYB, comenzaron a ser ocupados sobre todo por determinados sectores de elevado poder adquisitivo.

En el MYB el contraste más significativo de esta segregación está representado por la coexistencia de UC y VM. Estas lógicas de ocupación del territorio representan realidades contrapuestas. Las UC son una tendencia que aumenta rápidamente y conducen, de manera acelerada, la expansión ocupando grandes extensiones de tierra. Por el contrario el incremento de las VM es escaso teniendo en cuenta su proliferación en el resto del GSMT.

Ante esta realidad la ausencia de normas suficientemente claras y definidas que regulen el desarrollo urbano y engloben las lógicas de uso del territorio, tanto en el GSMT como en el MYB en particular, pone en evidencia la distancia existente entre la planificación urbana y su efectiva expansión. Su ausencia sólo tenderá a profundizar aún más los procesos de fragmentación espacial y segregación social que acontecen en el área. Ante esta ausencia de normativas el mercado inmobiliario, con su peso significativo en la economía de la región, se aprovecha de esta situación y actúa como conductor del crecimiento urbano, otorgando a ciertas áreas de la ciudad características que la posicionan entre las mejores zonas para vivir.

En la actualidad, el MYB se ha transformado en el área elegida mayoritariamente por los grupos de elevado poder adquisitivo para instalar sus residencias. No obstante en Yerba Buena es notable la convivencia de grupos socio-económicos dispares. Si bien muchas de estas UC y VM se encuentran localizadas muy próximas entre sí, la distancia socio-económica que separa a sus habitantes es cada vez más amplia, en donde los límites que establecen son una metáfora de los procesos sociales que actúan en el paisaje urbano.

NOTAS

* El presente trabajo representa un avance de la ponencia "Ciudades de apariencia abierta y uso cerrado. Las lógicas de ocupación del espacio de urbanizaciones cerradas y villas miserias" presentada en la Conferencia Geográfica Regional de la Unión Geográfica Internacional (UGI 2011), Santiago de Chile.

1) Este autor entiende por periurbanización al traslado de los grupos medios hacia espacios distantes de la centralidad.

2) Si bien las UC, no constituyen una novedad en las ciudades latinoamericanas, su desarrollo se ha acelerado recién a partir de los noventa dando lugar a una nueva fisonomía tanto espacial como social (Janoschka, 2002). Según el país se conocen como urbanizaciones cerradas, fraccionamientos cerrados, cotos cerrados, barrios privados, country club o *gatted communities*.

3) Gómez López, C. *et al.*, (2011) analizaron la expansión del aglomerado GSMT mediante la identificación de diversas tipologías residenciales, considerando a los sectores de elevado poder adquisitivo como usuarios de las UC y a los de escaso poder adquisitivo como usuarios de las VM y las obras públicas de vivienda.

4) La selva pedemontana se extiende desde los 400 a 700 m.s.n.m. y presenta un rango de precipitaciones medias entre 700 y 1000 mm anuales. Sus características edáficas y su poca pendiente, determinan su aptitud para la agricultura a tal punto que gran parte de esta selva ha sido transformada en áreas de cultivo (Kappelle, M. y Brown, A. D., 2001).

5) Paolasso, P. *et al.*, (2011) a partir de los patrones enunciados por Mertins para el aglomerado GSMT en el año 1995 y reforzados posteriormente en el año 2003, elaboraron un nuevo modelo de segregación socio-espacial para el GSMT. Para su desarrollo clasificaron a la población en cuatro grandes grupos socio-económicos: alto, medio, medio bajo y bajo.

6) Tradicionalmente esta zona estuvo habitada por sectores más pudientes, motivo por el cual no llama la atención que en la actualidad la oferta comercial continúe destinada a los mismos grupos sociales.

7) Se refiere a esta zona como un “área central” o “centralidad difusa” y no como un CBD, dado que no existe una concentración neta de los locales comerciales, sino que los mismos se distribuyen intercalados con el espacio residencial -que se retrae cada vez más hacia el interior de Yerba Buena- en un área extensa. Este hecho rompe con la definición formal de CBD, pero también con la percepción que se tiene del mismo.

8) Esta situación no trajo aparejada procesos de gentrificación como los observados en las grandes metrópolis. El espacio público tampoco atravesó un proceso de modernización y revitalización. Si bien algunos de estos edificios brindan servicios de alta calidad no pueden ser considerados como edificios inteligentes. Del mismo modo tampoco se registró la construcción de hoteles de lujo. Existen otra serie de procesos, como la tugurización y conformación de guetos en la zona céntrica de la ciudad, que Mertins (2003) menciona para las metrópolis latinoamericanas pero hasta el momento no se verificó su ocurrencia en el GSMT.

9) La segregación y fragmentación socio-espacial son considerados dos conceptos interrelacionados. La segregación liga fenómenos sociales con los espacios en los cuales se inscriben. Se refiere a la organización territorial de la ciudad y a los lazos que establecen entre sí los grupos que la habitan, resaltando su desigual distribución en el espacio y su acceso diferenciado a los recursos materiales y simbólicos, poniendo de manifiesto una amplia desigualdad social. Por otra parte la fragmentación se refiere al cambio en el esquema de interdependencia entre los distintos sectores y zonas de la ciudad. Los mismos tienden a convertirse en entes autónomos, donde la vida gira en torno a pequeños fragmentos (Prévôt Schapira, 2000; Valenzuela Aguilera,

2002; Girola, 2005; Paulsen, 2005).

10) El proceso de urbanización durante la segunda mitad del siglo XX (y la ciudad del siglo XXI (Mertins, 1995; Paolasso, *et al.*, 2011).

11) Al respecto ver Di Lullo y Giobellina (1998), Ávila (1920), Zamora (2010).

12) Al respecto puede consultarse Paolasso (2006), Ferrari (2001a), Vera (1997), Viola (2001), La Gaceta (10/12/2006).

13) Al respecto ver Paolasso (2004), Paolasso y Osatinsky (2007), Bomba, *et al.* (2006), Ferrari (2001b).

14) En el año 2005 la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Yerba Buena comenzó a elaborar el Plan Regulador Ambiental de Desarrollo Sustentable a través del Foro de Participación Ciudadana: Ciudad y Medio Ambiente. Dicho plan tiene por objetivo superar y remplazar el Código de Planeamiento Urbano (Ord. N° 613/94) “que carece de unidad y coherencia necesaria para dirigir el crecimiento en uno de los municipios que, tanto a nivel provincial como nacional, más aumento su población en los últimos 10 años” (Avance del Plan Regulador Ambiental de Desarrollo Sustentable, <http://www.verbabenavirtual.com.ar/municipalidad/Plantexto.pdf>). Sin embargo hasta la fecha éste no se implementó.

15) En esta instancia se incorpora la ordenanza N° 1058 del año 2000 que introduce breves modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano en relación con las urbanizaciones especiales.

16) En Buenos Aires el primer country -*Tortugas Country Club*- se creó en el año 1930 y se instaló en las afueras de Capital Federal.

17) Hasta la fecha los organismos provinciales y municipales no disponen de información adecuada sobre la cantidad de UC existentes en la provincia ni de su ubicación (Malizia, 2011).

BIBLIOGRAFÍA

ÁVILA, JP (1920). La ciudad arribeña. Tucumán. Universidad Nacional de Tucumán.

AZUELA DE LA CUEVA, A (1993) Los asentamientos populares y orden jurídico en la urbanización periférica de América Latina. *Revista Mexicana de Sociología*. 3 (55): 133-168.

BOLDRINI, P (2011) Producción participativa del hábitat popular en el área metropolitana de Tucumán. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad nacional de Tucumán. Tesis doctoral.

BOMBA, H *et al.* (2006) Perspectiva del medio ambiente urbano: Informe GEO San Miguel de Tucumán. Universidad Nacional de Tucumán (Tucumán).

BORSODORF, A e HIDALGO, R (2004). Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. Norte Grande. 32: 21-37.

CLICHEVSKY, N (2003) Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las

CRAVINO C (2001) La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Conferencia Land Tenure Issues in Latin America SLAS 2001, Birmingham.

DI LULLO, R y GIOVELLINA, B (1998). La ciudad de Tucumán. Una mirada al finalizar el siglo. Aportes para la discusión hacia una planificación estratégica del Gran San Miguel de Tucumán, N° 3. Tucumán. Edición Lignan, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán.

FERRARI, M (2001a). Desarrollo urbano y patrimonio arquitectónico de Yerba Buena. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán. Tesis doctoral.

FERRARI, M (2001b). Síntesis del desarrollo histórico urbano desde 1944 hasta el presente. En: Yerba Buena. La parroquia, un pueblo. Ediciones Magna, 125-140. Tucumán.

GIROLA, F (2005). Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires. Revista de Antropología Iberoamericana, 43: 1-24.

GIROLA, F (2008). Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Buenos Aires. Tesis doctoral.

GÓMEZ LÓPEZ R *et al.*, (1994) Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT). Instituto de Planeamiento Urbano, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán.

GÓMEZ LÓPEZ, C. *et al.*, (2011) Expansión urbana y desigualdades socio- territoriales en el Área Metropolitana de Tucumán. Argentina. En prensa.

GRAU, HR (2010) Ecología de la interfase natural - Urbana. San Javier - Tucumán como modelo de estudio. En: Ecología de una interfase natural urbana. La sierra de San Javier y el Gran San Miguel de Tucumán. EDUNT, 11-18. Tucumán.

JANOSCHKA, M (2002) El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. Eure, 28 (85): 11-29.

JANOSCHKA, M y GLASZE, G (2003) Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. Ciudades 59: 9-20.

KAPPELLE, M y BROWN, AD (2001) Bosques nublados del neotrópico. Argentina. San José de Costa Rica. Inbio.

MALIZIA, M (2011) Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán. Tesis doctoral.

MALIZIA, M y PAOLASSO, P (2009) Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana. *Estudios Demográficos y Urbanos*. 72: 583-614.

MERTINS, G (1995) La diferenciación socio-espacial y funcional de ciudades Latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino. Ponencia presentada en I Congreso Investigación social. Región y Sociedad en Latinoamérica. Su problemática en el noroeste argentino, Universidad Nacional de Tucumán.

MERTINS, G (2003) Transformaciones recientes en las metrópolis Latinoamericanas y repercusiones espaciales. En: Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina. Universitat de Barcelona, 191-207. España.

MERTINS, G (2003/2004) Ciudades Nuevas – Ciudades privadas. *Población & Sociedad. Revista Regional de Estudios Sociales*. 10/11: 183-192.

NATERA RIVAS, JJ (2000) Urbanización de la pobreza. Procesos migratorios y formación de periferias de invasión en una ciudad intermedia argentina. España, Universidad de Málaga.

PAOLASSO, P y OSATINSKY, A (2007) Las transformaciones económicas y sociales de Tucumán en la década de 1960. *Actas del VIII Encuentro Nacional de la Red de Economías Regionales en el Marco del Plan Fénix - I Jornadas Nacionales de Investigadores de las Economías Regionales*. [En línea] <http://www.econ.uba.ar/planfenix/index2.htm>

PAOLASSO, P (2004) Los cambios en la distribución espacial de la población en la provincia de Tucumán durante el siglo XX. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán. Tesis docotral.

PAOLASSO, P (2006) El centro histórico de San Miguel de Tucumán. ¿Un ejemplo sin éxito? En: *Renovación de centros históricos en grandes ciudades latinoamericanas*. Ediciones Uninorte, 84-100. Colombia.

PAOLASSO, P *et al.*, (2011) Vulnerabilidad y segregación socio-espacial en el Gran San Miguel de Tucumán. En: *Vulnerabilidad en Grandes Ciudades de América Latina*. Universidad del Norte, 50-71. Barranquilla.

PAULSEN, A (2005) Los modos de ser urbano y ciudadano: Concepciones acerca de la segregación urbana y/o exclusión social. En: *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Serie Geolibros, Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía, 123-131. México.

PRÉVÔT SCHAPIRA, M (2000) Segregación, fragmentación, secesión. *Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires*. *Economía, Sociedad y Territorio*. 7: 405-431.

RIVAS MONTES, C *et. al.* (1998) *Articulación de Sistemas Urbanos Regionales NOA – Cuyo*. Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano Universidad Nacional de Tucumán. Junta de Andalucía.

SASSEN, S (2007) *Una sociología de la globalización*. Buenos Aires. Katz.

SAUER, C (1941) Introducción a la geografía histórica. Association of American Geographers, 31.

SVAMPA, M (2001) Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires. Biblos.

VALENZUELA AGUILERA, A (2002) Las nuevas centralidades. Fragmentación, espacio público y ciudadanía. En: Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Universidad de Guadalajara, UNESCO, 31-64. México.

VERA, S (recopilador) (1997) Yerba Buena. Su historia. Inédito.

VIDAL KOPPMANN, S (2002) Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina. En: Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Universidad de Guadalajara, UNESCO, 261-286. México.

VIDAL KOPPMANN (2007) Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). Tesis doctoral.

VIOLA, R (2001) Una mirada arquitectónica a través de sus casas. En: Yerba Buena. La parroquia, un pueblo. Ediciones Magna, 177-213. Tucumán.

ZAMORA, R (2010) Lo doméstico y lo público. Los espacios de sociabilidad en la ciudad de San Miguel de Tucumán a fines del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX. Nuevo Mundo Nuevos Mundos. [En línea] <http://nuevomundo.revues.org/58257>

FUENTES

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001. Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Código de Planeamiento Urbano -ordenanza N° 613/1994 y ordenanza N° 1058/2000- de la Municipalidad de Yerba Buena.

Diario La Gaceta, Tucumán, Argentina. 10/12/2006 y 02/11/2010