

## CAMBIOS EN BARRIOS CENTRALES DE ESTRATOS ALTOS EN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, ¿UN PROCESO DE REURBANIZACIÓN?

**DOROTHEA HAMILTON** - dorothea.hamilton@geogr.uni-giessen.de  
Instituto de Geografía, Universidad de Justus Liebig, Gießen, Alemania

**RICARDO ADRIAN VERGARA DURÁN** - adrian.vergara@web.de

Recibido 01/10/15, Aceptado 15/10/15

### Resumen

A pesar de evidentes cambios en los centros de las ciudades latinoamericanas durante los últimos años, este proceso de transformación ha sido escasamente investigado en el contexto de la llamada reurbanización. El presente aporte tiene como objetivo comprobar la validez del concepto de reurbanización en el contexto latinoamericano, tomando como ejemplo el caso de San Miguel de Tucumán en el noroeste de Argentina. Como primer paso se definió la reurbanización de manera amplia, como un proceso que resulta de cambios estructurales, funcionales y demográficos. A continuación y de acuerdo con estos criterios se investigó un sector sobresaliente del centro de San Miguel de Tucumán, el llamado “Barrio Norte”, permitiendo sacar algunas conclusiones sobre las adaptaciones necesarias acerca del concepto de reurbanización en el contexto regional.

Entre otras cosas, se muestra con claridad que en San Miguel de Tucumán existe un proceso de reurbanización, el cual, aunque en su forma se parece al proceso europeo, tanto su origen como también su forma se distingue de maneras fundamentales. Igualmente vale la pena resaltar que, si bien la investigación de campo inicial de este artículo se realizó en 2008, sus datos y análisis siguen teniendo gran validez y

	<p>actualidad: Barrio Norte sigue siendo un sector representativo con ciertas condiciones que lo hacen destacarse pero la problemática se ha ido agudizando pues otras centralidades también fortalecen su competencia y el centro ha seguido sucumbiendo ante intereses económicos que ignoran su gran potencial patrimonial.</p> <p><b>Palabras clave:</b> <i>Reurbanización; Revalorización; Transformación Urbana; Centros Urbanos</i></p>
--	--

<b>Abstract</b>	<p>Latin American cities have been faced with a series of interconnected changes during the last years that, among other things, have changed the appearance and structure of the inner city. Nonetheless this has never been investigated in the context of the so-called reurbanisation. The following paper investigates on the concept and its validity based on the case study of San Miguel de Tucumán in the northeast of Argentina. In a first step reurbanisation is defined in a broad manner as a process resulting in structural, functional and demographic changes. On the basis of this understanding an exemplary section of the "Barrio Norte", a place in the inner city of Tucumán is investigated in order to draw conclusions on the concept of reurbanisation and necessary adaptations in its regional contextualization.</p> <p>Among other things, it became clear that an evident process of reurbanisation as previously defined exists in San Miguel de Tucumán. Even though it results in similar characteristics as in Europe, its origin and genesis differ considerably. Although the investigation was conducted in 2008, the analysis is of importance as it describes representative developments and conditions. The Barrio Norte experiences exemplary fundamental changes due to economic interests, missing regulation resulting in the neglect of its patrimonial potential.</p> <p><b>Keywords:</b> <i>Reurbansiation; Revaluation; Urban Transformation; Inner Cities</i></p>
-----------------	---



## 1. Introducción

La transformación física y funcional presente actualmente en los centros de las

ciudades latinoamericanas, tiene sus raíces en procesos de cambio, que con diferentes intensidades se fueron dando en los diferentes países de la región desde la segunda mitad y especialmente en las últimas décadas del siglo XX.

La mayoría de las ciudades latinoamericanas consolidaron en las postrimerías del siglo pasado su crecimiento poblacional y territorial, iniciándose así (sobre todo desde los años 80s) procesos de transformación urbana (también en los centros de las ciudades) y entre otras de sus sistemas productivos, básicamente presionadas por la necesidad de ofrecer mercados rentables y eficientes en la demanda de producción y de servicios nacional e internacional, es decir, del posicionamiento en la competitividad de ciudades. Dicho acondicionamiento trajo consigo procesos de transformación espacial, debido por un lado a la demanda intensiva que el sector productivo (de industria liviana y pesada) generó por áreas para el establecimiento de la industria (a veces en áreas de extensión urbana pero también en barrios consolidados hacia las afueras de la ciudad en los corredores viales, o incluso en zonas céntricas de la ciudad aprovechando la infraestructura disponible y los precios relativamente bajos de áreas en decadencia residencial y comercial. Además, los servicios terciarios y el comercio que por su parte crecieron desafortadamente —especialmente desde la década de los 1990s—, generaron por su parte, también una gran demanda de áreas urbanas, especialmente vinculada con la construcción imparable de los grandes centros comerciales, pero también orientada a áreas más exclusivas o de muy buena conexión vial en los centros de las ciudades. Sin embargo lo que se propone como prototipo para las ciudades latinoamericanas no necesariamente debe ajustarse completamente a cada una de ellas; en el caso tratado aquí, hay que anotar que singularmente buena parte de las transformaciones presentadas en su centro tienen que ver con una suburbanización forzada resultado de la misma conformación política administrativa del Gran San Miguel de Tucumán, generándose por un lado una situación al menos preliminar policéntrica con los centros de las ocho localidades y por otro una concentración nueva muy importante en la localidad de Yerba Buena que cada vez compite más con el centro tradicional de San Miguel de Tucumán.

Por otra parte los centros de las ciudades, como aglutinador significativo de la ciudad misma, han ido sorteando numerosos problemas urbanos relacionados con

la obsolescencia de su infraestructura vial (por lo general mayor a 1950 o 60 años y apenas en ocasiones parcialmente renovada o recuperada), con el aumento incesante del parque automotor (que ha ido copando las avenidas centrales –que sirven incluso como conectoras entre partes distantes alternas de la ciudad), con el aumento de mercados ambulantes e informales asentado en los espacios públicos (vinculados muchas veces con problemas de inseguridad y la eliminación adecuada basuras) y no por último con el abandono, pérdida y subutilización de sus edificaciones patrimoniales y de los ricos contextos urbanos que las enmarcan.

En este trabajo se hacen aportes a dicha discusión desde una perspectiva analítica retrospectiva que permite rescatar una investigación de campo realizada hace siete años (que excede ampliamente los marcos de este artículo), pero que sigue siendo actual y oportuna por los aportes que puede hacer para la planificación de la ciudad de Tucumán.

## **2. Marco teórico**

### **2.1. Los conceptos de reurbanización**

El término de la reurbanización fue introducido al mundo académico en 1982 y fue definido como el estado final hipotético de un siglo de crecimiento urbano (van der Berg 1982). Aquel ciclo empieza con la urbanización, caracterizado por el crecimiento urbano consecuencia de la migración rural-urbana; seguido por el proceso de la suburbanización, definido por el crecimiento horizontal de la ciudad –hecho posible por las nuevas formas de transporte– que resulta en la deurbanización, es decir, la pérdida de la importancia del centro de la ciudad. El ciclo será finalmente completado por la revalorización de los centros, llamado reurbanización. A pesar de ser un concepto hipotético en el momento de su concepción, el concepto entró en el discurso urbano pero su definición varió con el tiempo y según los autores lo que explica que hasta ahora no exista una definición uniforme.

Según Haase (2008) se encuentran las siguientes definiciones del concepto a saber: la reurbanización entendida como un proceso demográfico (Burton 2003), como un cambio espacial de poder económico (Hutton 2004), como recentralización

(Hefert 2002), o como revitalización cultural (Seo 2002) y también como proyectos individuales en las partes céntricas (Rojas 2004). Las diferencias entre las diferentes acepciones del concepto incluyen tanto la definición como también el área, es decir un discurso vivo sobre la definición del “centro de ciudad”. A pesar de la falta de definición exacta la idea común es “enhancing the attractiveness of the inner city” (Brühl et al 2005) cuya definición incluye mucho más que solamente el incremento cuantitativo de la población.

De todos modos, los cambios en los núcleos urbanos son la consecuencia de cambios socio-económicos, los cuales resultan, por un lado, en cambios demográficos cuantitativos y cualitativos. Los cambios cuantitativos pueden incluir tanto el aumento como también la disminución de la población. Los cambios cualitativos están vinculados con los cambios sociales y resultan en que por ejemplo, el hecho de que el centro de la ciudad permite la combinación de estilos de convivencias no tradicionales o también a elegir formas de convivencias distintas (Haase 2006:11). Estos cambios sociales resultan en cambios estructurales que implican la adaptación de la infraestructura a la demanda de la nueva población céntrica. Los cambios estructurales son altamente vinculados con el cambio funcional por la reconcentración de las funciones urbanas en aquella zona, que genera una “nueva atractividad” (Jürgens 2008) de las partes céntricas. Jürgens (2008) apunta que la reurbanización consiste en el remplazo de edificios, la conversión de espacios y edificios sin uso (cambio estructural), la reestructurización de la economía local, el “upgrading” de la infraestructura privada y pública y en la reconcentración de funciones urbanas en el centro (cambio funcional).

Por lo tanto la reurbanización será definida como la recuperación demográfica, estructural y funcional en el centro de la ciudad con el efecto de la revalorización de aquella zona.

## **2.2. Concepto usado en el ámbito de América Latina**

El ciclo de van der Berg se desarrolló tomando como modelo el proceso de urbanización europeo pero no es completamente adecuado para describir el proceso de urbanización en América Latina que debido a su desarrollo distinto, las cuatro

fases consecutivas del ciclo se mezclan y hasta pueden suceder simultáneamente: El proceso de urbanización sigue válido hasta ahora por los migrantes rurales que llegan a las ciudades grandes, aunque su importancia ha disminuido desde los años 1980; a la vez se observa un especie de suburbanización de las clases altas y medias que se dirige hacia barrios cerrados (Janoschka 2002) aquel proceso está acompañado por un proceso de descentralización de funciones centrales, un proceso altamente vinculado con la reestructuración económica de los años 1990 (Parnreiter et al 2005). Por último el proceso de deurbanización tuvo sus inicios mucho más antes que en Europa y Norte América ya que en la mayoría de las ciudades, los estratos altos empezaron a salir de los núcleos urbanos entre los años 1920-1950 (Bähr & Mertins 1981).

A su vez, también se notan cambios obvios en las partes céntricas de las ciudades grandes e intermedias latinoamericanas. Pero el enfoque de la investigación ha sido sobre todo en los cambios de los centros históricos y sus efectos para el turismo y el patrimonio cultural (Vergara Durán 2008, Paolasso 2008) y en la participación y los actores de los procesos de reestructuración (Coy 2007). En el lenguaje de los arquitectos los cambios recientes se hicieron conocer como “retorno al centro” (Rojas 2004) –pero más que un estudio conceptual investiga proyectos de escala grande en ciudades grandes ejemplares.

Pocos intentos se han hecho para sacar conclusiones conceptuales sobre los procesos urbanos a raíz de la investigación de los centros urbanos hacia las ciudades, requiriéndose, por supuesto, una definición propia de la reurbanización adaptada a los procesos urbanos latinoamericanos. La reurbanización cómo proceso puede ser transmitida en algunos de sus componentes. La estabilización o recuperación demográfica, estructural y funcional son conceptos adaptables a las ciudades latinoamericanas. Y, si existe un proceso de reurbanización, su efecto debe ser medible según ciertos criterios.

### **3. San Miguel de Tucumán**

#### **3.1. Geografía urbana de la ciudad**

La ciudad de San Miguel de Tucumán es la capital de la Provincia de Tucumán

en el Noroeste de Argentina y junto con las ciudades Yerba Buena, Banda de Río Salí y Tafí Viejo conforma el área metropolitana Gran San Miguel de Tucumán (GSMT), conteniendo cerca de 800.000 habitantes (INDEC 2010). Como ciudad capital sus funciones son administrativas pero también comerciales y de servicios (Mansilla 2008) convirtiéndola en la ciudad más importante del norte de Argentina (Paolasso 2008) sin haber perdido por completo su imagen de ciudad provincial ya que se encuentran tanto “elementos provinciales como elementos cosmopolitanos” (Müller 1994:55).

En su desarrollo reciente, se encuentran diversos fenómenos típicos de las ciudades latinoamericanas, tales como la urbanización incontrolada con el surgimiento de barrios marginales (“villas”) y como la segregación espacial de las clases altas y medias, muchas veces en grandes áreas cerradas suburbanas hacia áreas más favorables, en este caso de Yerba Buena, o también en condominios verticales (Malizia y Paolasso 2010).

San Miguel de Tucumán fue fundado en su lugar actual en el año 1685, después de ser trasladada de su lugar originario (Ibatin-Monteros) a 60 km de distancias de su lugar actual. Su crecimiento fue lento hasta 1870 cuando tomó importancia como ciudad industrial por las plantaciones de caña y la producción de azúcar en la región. Los siguientes años pueden ser clasificados como la primera fase de urbanización: una gran cantidad de inmigrantes internacionales llegó a la ciudad atraída por el mercado creciente de la caña, hecho posible gracias a la construcción del ferrocarril (Mansilla 2008). La *época azucarera* de gran importancia económica en la historia tucumana se extendió y puede decirse que sigue vigente por las edificaciones de importancia (de estilo Italiano) que se encuentran precisamente en la parte céntrica, alrededor de la Plaza de Independencia. Los efectos estructurales son igualmente evidentes por el enorme aumento de población y el crecimiento urbano de aquella época. En términos socio-económicos desde entonces se creó tanto la segregación socio-económica como funcional que sigue válida hasta el momento: en la zona sur del centro radicaban los obreros, se creó el microcentro, la zona comercial y la zona norteña –también llamado Barrio Norte– donde las familias de importancia tenían sus casas de ciudad (Müller 1994). Juntos crean el casco central se

encuentran edificios con valor patrimonial, a tal punto que en el año 2000, San Miguel de Tucumán fue declarada “ciudad histórica” (Paolasso 2008).

A partir de la primera guerra mundial disminuyó la importancia de la caña tucumana en el mercado mundial y consecuentemente el mercado laboral se diversificó (Mansilla 2008). En este tiempo también apareció el transporte público urbano y así la posibilidad de la suburbanización hacía ambientes más agradables en el oeste de la ciudad (Malizia & Paolasso 2010). No obstante, al contrario de otras ciudades suramericanas, el centro mantuvo su importancia funcional como zona residencial de clase alta, comercial y administrativa durante ese periodo y un proceso de deurbanización nunca sucedió (Müller 1994).

La época de posguerra estuvo marcada por la “Ley de Propiedad Horizontal” de 1948 que permitió la construcción de edificios en altura e inició el proceso de densificación urbana (PNUMA 2004: 34). Los años 1960 están caracterizados económicamente por la segunda crisis azucarera de los años 1966/67 y políticamente por la presencia y el poder ejercido por el Estado durante la dictadura militar. Sus efectos estructurales se marcan en la expansión de la ciudad mientras la tasa del crecimiento fue muy reducida. Durante los años 1970 y 1980 la ciudad sigue creciendo de forma concéntrica hacía los bordes pero hay pocos cambios en la parte central.

Las siguientes décadas son importantes para el desarrollo urbano; a partir de los años 1990 se acelera el proceso de renovación urbana iniciado por la apertura del mercado del suelo. Esta época está marcada por los procesos neoliberales y la posibilidad de inversión privada. En el caso de Tucumán esto se refleja en el crecimiento económico. Además, otros procesos socio-económicos y políticos, entre ellos la liberalización del mercado del suelo, la privatización y la demanda de viviendas llevaron a la transformación del centro (Malizia y Paolasso 2010:5). Todo lo anterior abre el camino para la revalorización del suelo, la demolición de edificios históricos y la construcción de edificios de altura de estilo moderno.

El crecimiento económico de los años 1990s duró hasta la crisis económica de 2001 afectando el sector de construcción de manera negativa. Pero dos años des-



pués, se reforzó la inversión por 174% en San Miguel siendo el sector céntrico una de las áreas más atractivas para la inversión (La Gaceta, 31.03.05). Simultáneamente se observa un proceso importante de suburbanización hacia los barrios cerrados (Malizia y Paolasso 2010) que trae el riesgo de disminuir la importancia del centro. Pero, a la vez hay demanda de espacios seguros y modernos en el centro de la ciudad forzando cambios estructurales, demográficos y funcionales.

### **3.2. Área de investigación**

El área de investigación consta de una parte ejemplar del Barrio Norte y del Microcentro. Tradicionalmente, el microcentro es el área comercial, mientras que el Barrio Norte es un barrio céntrico de estratos altos (Müller 1994) y está clasificado por los códigos de ordenanza urbano como *residencia exclusiva*. El área de investigación se ubica en el medio de dos plazas importantes del microcentro: la “Plaza Urquiza” en el norte y “Plaza Independencia” en el sur, asegurando que la investigación incluya tanto las edificaciones con función administrativa cerca de la plaza Independencia, como zonas comerciales de microcentro y la zona residencial de los estratos altos del Barrio Norte.

A diferencia de otras ciudades latinoamericanas en San Miguel de Tucumán nunca ocurrió un proceso de deurbanización implicando un filtering-down de la zona central. Por el contrario, hasta ahora el centro ha podido mantener sus funciones administrativas, comerciales, residenciales y recreativas, a pesar de que su desarrollo siempre hubiese sido definido por la fuerte presión económica sobre el suelo con pocas normas urbanísticas. Como el planeamiento urbano se sustenta en la mayor rentabilidad, se mantiene así un sistema de sustitución funcional en el centro de vivienda a uso comercial y educativo (PNUMA 2004: 85) tanto como la sustitución estructural del reemplazo de casas construidas entre 1870 y 1940 por edificios de altura.

Entre los edificios reemplazados se encuentran la mayor densidad de casas con valor patrimonial pero como el 58% de estas casas se encuentran en propiedad privada, no hay formas de proteger este tipo de edificios por la ley Argentina (PNUMA

2004). Por falta de reglamentos sobre el estilo y la altura de los edificios, el Barrio Norte terminó en un mosaico tanto respecto al estilo, a la edad y a la altura, como en el estado de conservación / constructivo de los edificios, sobre los que se rigen aspectos puramente utilitaristas con poca noción de crear un conjunto integral, por lo que Müller habla de la “pérdida de identidad urbanística” (Müller 1994:56). Muchos temen que la desaparición de casas de valor patrimonial para ser remplazadas por usos más rentables implique la pérdida completa de identidad y historia única de la ciudad (Paolasso 2008, PNUMA 2004):

#### **4. Fuentes y Metodología**

La reurbanización, como quedó definida aquí, consiste en estudios estructurales, funcionales y demográficos, por lo que para investigar los cambios estructurales y funcionales se realizó un mapeo del estado estructural y funcional en el área determinada en el año 2008. Aquel estudio se basó en el Plano base del Municipio de San Miguel de Tucumán (Municipalidad de San Miguel de Tucumán 2006). En el mapeo se revelaron la cantidad de pisos, el uso<sup>1</sup> y la época de construcción.

La época de construcción fue clasificada según Mertins (2008) en cuatro épocas representando fases urbanísticas de San Miguel de Tucumán, enfocando el interés en las casas coloniales y la época post 1990 (Tabla 1). Para poder registrar los cambios de los últimos años, se recuperaron y digitalizaron datos de una relevación previa hecho por el Municipio de San Miguel de Tucumán en el año 1994 (Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dirección de Desarrollo 1994). La investigación estructural fue acompañada por la revisión de los reglamentos referidos a edificación en Tucumán.

---

<sup>1</sup> Para cada lote hasta 3 funciones fueron definidos, para la visualización, en el mapa, las parcelas fueron cortadas para dar una sola función a cada parcela.

Tabla 1: Clasificación para medir el año de construcción

Época	Construcción	Contexto	Tipo de edificaciones	Material dominante
Época 1	Hasta 1940	Época azucarera	edificaciones de funciones públicas o administrativas, casas unifamiliares de estilo "casa chorrizos" <sup>2</sup>	Adobe
Época 2	1940-1990	Época intermedia	Mayormente casas familiares "dúplex" y primeros edificios de altura	Cemento crudo
Época 3	1990-2000	Época de apertura neoliberal	Casas de altura modernas	Ladrillo
Época 4	2000-2008	Época postcrisis	Casas de altura modernas	Ladrillo

Las clasificaciones usadas para mapear el uso de suelo se basan en investigaciones previas, en el contexto de la investigación de los cambios en el centro Tucumano (Pachner 1992). Los resultados fueron acompañados por una revisión de artículos del periódico más importante de San Miguel, *La Gaceta*.

Los cambios demográficos fueron investigados a través de los datos censales de los años 1991 y 2001. En el momento de su revelación los datos del censo 2010 no estaban accesibles. Los radios censales no llegan a suponerse totalmente con el área de investigación, pero, gracias a su precisión, solo hay errores por manzanas y son representativas para todo el Barrio Norte. La investigación cuantitativa fue acompañada por entrevistas cualitativas semiestructuradas con habitantes de la zona para la triangulación e interpretación de los datos censales.

<sup>2</sup> casas largas con un patio conectando todas las habitaciones.

## **5. Cambios observados en San Miguel de Tucumán**

Para investigar los cambios céntricos de los barrios de estratos altos observados en el centro de San Miguel de Tucumán, hay que comprobar las siguientes hipótesis:

- Existe un proceso de fortalecimiento estructural incluyendo la construcción de edificios nuevos en baldíos y la recuperación de casas de valor patrimonial.
- Existe un proceso de fortalecimiento funcional que implica el aumento de servicios de alto nivel, tiendas de alto nivel y espacio para el uso exclusivo.
- Existe un proceso de recuperación demográfico cualitativo y cuantitativo.

### **5.1. Fortalecimiento estructural**

A cambio de otros centros urbanos latinoamericanos, San Miguel de Tucumán nunca sufrió la pérdida estructural de los inmuebles del centro entre 1960 y 1990. En el contexto de la reurbanización, el fortalecimiento estructural es necesario para omitir un proceso de filtering-down, es decir el declive de los edificios que conllevará al cabo la pérdida de calidad demográfica, el valor patrimonial y funcional. El fortalecimiento estructural incluye tanto la manutención de los edificios como de la infraestructura pública en buen estado. En un área de valor histórico esto significa en el mejor de los casos, la recuperación de las casas con valor patrimonial o en caso de no ser posible, el reemplazo por casas modernas.

Por lo tanto, el fortalecimiento estructural se medirá por el estado de las casas coloniales y la cantidad de pisos nuevos construidos en el área, que están disponibles tanto para el uso de vivir como para servicios. Según las entrevistas, los habitantes de la zona valoran las comodidades que brindan las casas modernas como servicios de seguridad, aire acondicionado y el estilo de vida limpia y moderna sin tener que renunciar a vivir en zona céntrica con alta reputación.

El Gráfico 1 demuestra, que en el año 2008 la mayor cantidad de las casas existentes en la zona fueron construidas entre 1940 y 1990. Eso indica que hubo una primera fase de renovación urbana en el centro no tratada en la literatura. Se trata mayormente de casas “dúplex”. Se ve claramente que a partir de los años

noventa, por la liberalización del suelo sube el precio de éste y se vuelve más rentable construir edificios de altura.

Gráfico 1: Edificaciones según época de construcción en el área de investigación

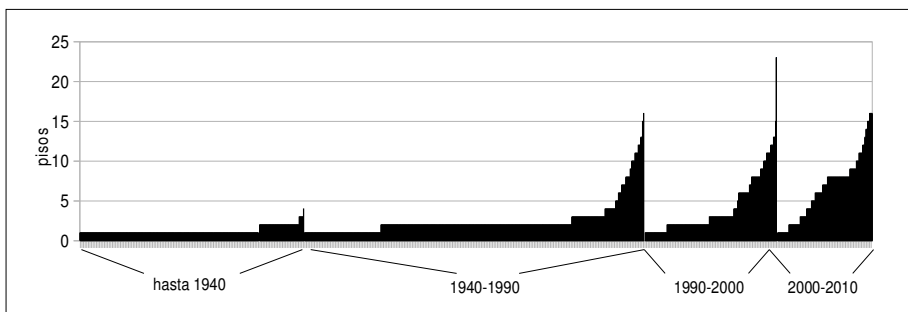


Gráfico 2: Edificaciones con mayor que tres pisos según época de construcción y

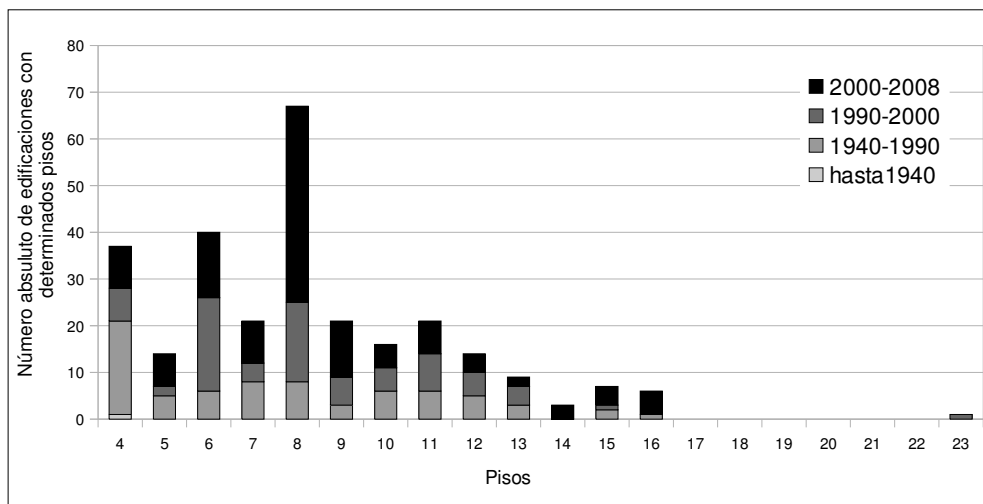
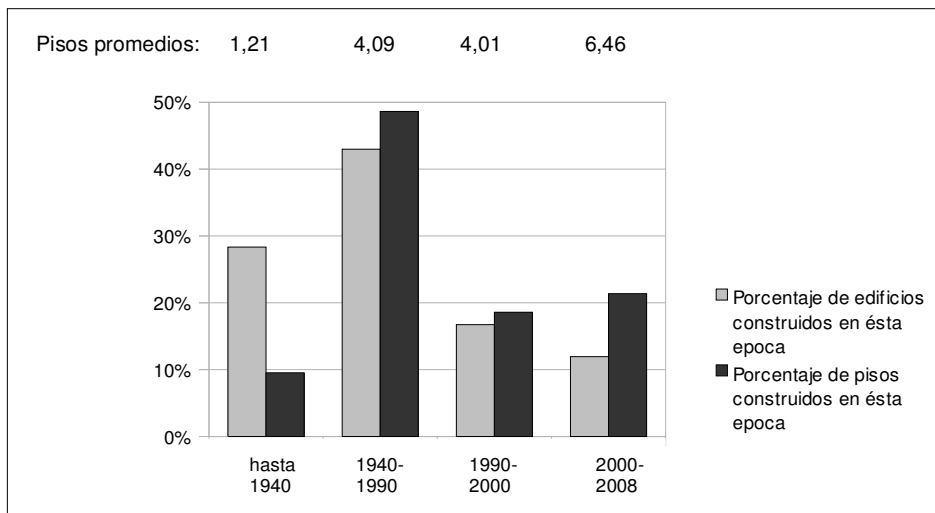


Gráfico 3: Porcentaje de edificios y pisos construidas por época de construcción



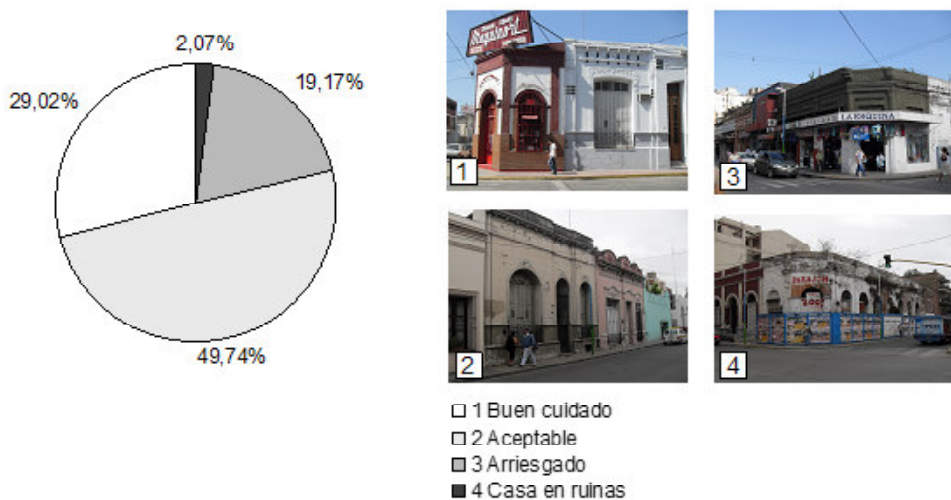
Con el tiempo, el mercado del suelo sigue las reglas de eficiencia –la relación entre el número de pisos por edificios construidos, en la que la amplitud disminuye y la altura promedio sube (Gráfico 3). En los años 1990 se aumenta aun más la altura, (incluso existen el experimento de un edificio de 23 pisos). Después del año 2000 aumenta aun la altura promedio pero se dan indicios de que la municipalidad comienza a asumir su responsabilidad de poner reglas a la inversión privada. Esto se concreta en el Código de Planeamiento Urbano, la normativa urbanística del año 2002 que impone la altura máxima con excepciones en la zona comercial (Municipalidad de San Miguel de Tucumán (2002), Hoja 1/34). Gráfico 2 demuestra que la cantidad de edificios con ocho pisos sube después de 2000. A su vez demuestra que la cantidad de casas construidas disminuye, es decir que hubo menos lotes accesibles que al comienzo del boom urbanístico en los años 1990.

Tanto en el Microcentro como en la zona residencial se encuentra una explosión de edificios de altura. La construcción no siguió ningún padrón. Esto propone que hay una expansión de demanda por departamentos en todo el centro y que la construcción fue rentable.

Consecuentemente, si se supone que la calidad de todos los edificios construidos después de 1990 es más alta que la de las casas construidas anteriormente, se han construido 2096 pisos nuevos como espacio privado con alta reputación y confort. Claramente hay que preguntar si hay demanda para cierto tipo de vivienda y servicios, es decir si los pisos y tiendas están ocupados de la manera prevista.

Durante los últimos veinte años tanto la altura como los lotes han cambiado, quedando poco de su estructura original. Es decir que la identidad de aquella manzana ha cambiado de forma extrema.

Gráfico 4: Estado de casas coloniales en el área de investigación



Acompañado con el proceso de la renovación viene la preocupación por la destrucción de las casas coloniales. Actualmente el 26% de todos los edificios en la zona fueron construidos antes del año 1940. Pero solo 29% de ellos se encuentran en buen estado. Hay que tomar en cuenta que los 423 edificios construidos en los últimos veinte años fueron posibles sólo por el derrumbe de casas, las cuales mayormente eran casas coloniales de estilo unifamiliar. Además de las casas en ruinas y las casas bajo riesgo (Gráfico 4), hay que tener en cuenta los 25 baldíos en el área

de investigación. Esto justifica la preocupación expresada por el patrimonio y la identidad urbanística. Pues aparentemente es más rentable dejar caer una casa que conservarla. De los 79 edificios declarados como valor patrimonial en la zona en el año 1991, 22 habían sido destruidos hasta 2008.

Según las entrevistas, hasta familias tradicionales prefieren vender su casa colonial para obtener dos pisos en el edificio construido después. Los dueños de las casas son conscientes de la especulación del suelo. Crear un mercado del suelo con pocas normas urbanísticas, tiene como resultado una identidad urbanística disrupta que incluye gran cantidad de espacio no habitado en el centro de la ciudad. Si por entonces Müller hablaba de un “desorden urbanístico” en 1994, esto aún sucede mucho más. Pero, según las entrevistas a los habitantes del barrio no había quejas por vivir en un ambiente de construcción contante.

Las normas urbanísticas son muy ambivalentes acerca de la protección de casas históricas o la construcción de edificios modernos. La municipalidad expresa que “las sucesivas demoliciones de edificación, la aparición de construcciones de gran altura sin ningún respeto por las características particulares del lugar, produjeron la pérdida de muchos de los valores que jerarquizaban la ciudad trazada en 1685 y que había crecido en armonía hasta mediando de este siglo” (Municipalidad de San Miguel de Tucumán 1995: 22). A la vez en el estudio acerca de la “Morfología del área central San Miguel de Tucumán” (Secretaría de Planeamiento y Producción et al 1993) no se revelan datos sobre casas de valor histórico, tan sólo “Lotes con Arquitectura de difícil renovación” y “lotes obsoletos”. Es decir que la Municipalidad está consciente de la pérdida de identidad urbanística pero demuestra poco interés en intervenir en las reglas del mercado del precio del suelo liberado. La falta de reglas para la planificación urbana durante muchos años produjeron el estado actual; está claro que sin un cambio radical en el planeamiento, la identidad de la ciudad, que es una síntesis de todas sus épocas, no puede ser conservada. La identidad no se conserve por conservar ciertas casas como “monumentos históricos” (Paolasso 2008:87) sino que hay que conservar el centro en conjunto.



## 5.2. Recuperación funcional

Si existe una recuperación funcional del centro de San Miguel de Tucumán, los edificios en la zona central deben de tener uso de alta calidad. Uso de alta calidad pueden ser clasificados como vivienda da alta calidad, negocios de alta calidad (boutiques y joyerías) y alta concentración de servicios superiores (médicos, abogados, notarios) y la pertenencia de las funciones administrativas y educativas en el centro de la ciudad.

Estudiando el caso de San Miguel de Tucumán se nota claramente que hasta ahora el centro no ha perdido su importancia para la ciudad y hubo siempre una alta concentración de servicios superiores y funciones administrativas, religiosas y educativas en el centro de San Miguel.

Con respecto a las tiendas se encuentra un proceso interesante – no sólo se ha duplicado el número total de las tiendas (1994:184, 2008:395) sino también su ubicación. En 1994 los barrios eran aun claramente diferenciados en comerciales y residenciales. Hasta el año 2008, se nota un proceso de mezcla que incluye la expansión de las tiendas hacía las zonas residenciales del norte sobre todo por la calle “25 de Mayo”. Además se ha aumentado el número de boutiques y kioskos en el medio de las zonas residenciales. Aunque no se puede afirmar con toda seguridad acerca de la especificación de las tiendas en 1994 debido a la falta de datos, se puede percibir una tendencia evidente del aumento de tiendas de moda (Tabla 2) pues en la zona casi 35% de las áreas comerciales eran ocupadas por tiendas de moda. Aparentemente, la clasificación de *zona comercial* y *zona residencial* no es actualmente válida sino que más bien, se encuentran ahora más casas con uso múltiple.

Tabla 2: Tipos de negocios y porcentaje de su ocurrencia en 2008

<b>Tipo de negocio</b>	
Boutiques	34,68%
Comestibles/Kioskos	23,80%
Otros	10,38%
Farmacias/droguerías	7,59%
Tiendas de comunicación/Cyber	7,09%
Artículos de hogar	6,58%
Librerías	6,08%
Joyerías	3,80%

Lo mismo es válido para los lugares de actividad social e educativa; el número total se mantuvo casi igual (1994: 74, 2008: 76). Es decir que el centro de San Miguel mantiene sus funciones y su reputación para la actividad social. No hay, hasta el momento una pérdida de estas funciones hacia nuevas zonas con funciones céntricas como sería el caso de Yerba Buena.

Acerca de los servicios superiores como abogados, contadores o inmobiliarias existe una disminución en locales de 35,8%. Este dato puede indicar que realmente estos servicios se están desplazando hacia otros lugares o quizás puede ser debido al aumento de tamaño de los consultorios (agrupando ahora a varios de ellos), o incluso a diferentes formas de conteo en los estudios. La cantidad de servicios médicos y hospitales demuestra que el Barrio Norte mantiene su rol importante de consultorios médicos, clínicas y servicios de salud.

Acerca de la recuperación funcional hay que decir que el centro nunca sufrió la pérdida funcional. Los procesos vigentes demuestran que a pesar de la fuerte competencia con los barrios suburbanos el centro no pierde su importancia en su rol administrativo, de servicios de alta calidad ni su rol comercial.

### **5.3. Recuperación demográfica**

La recuperación demográfica no solo incluye la cantidad, sino también la composición de la población. En el contexto europeo, el indicador sería el incremento de personas jóvenes que viven de maneras no-tradicionales. Las casas coloniales de estilo chorizo sirven casi únicamente para familias grandes tradicionales, así el cambio demográfico está altamente vinculado con un cambio social, vigente por un cambio de estilo de vida a través de cambios estructurales. En Europa la reurbanización está asociada con la disminución de la edad promedio, demostrando la nueva importancia del centro para personas jóvenes.

Los edificios de altura permiten convivencias no tradicionales. Las entrevistas tenían como resultado, poder clasificar los habitantes de los condominios en cuatro grupos:

1. Jóvenes menores de 30 años con educación superior que gozan de las comodidades céntricas; en el contexto norteamericano y europeo se refiere a este grupo como "Yuppies". Aparentemente hay un excedente de mujeres en este grupo quienes disfrutan estilos de vida modernas sin familia.
2. Estudiantes de otras ciudades de la provincia de Tucumán que comparten el piso con familiares lejana de la misma edad con la finalidad de poder estudiar en la Universidad Nacional de Tucumán, la tercera más grande del país.
3. Familias jóvenes con hijos menores.
4. Personas mayores, muchas veces los ex-dueños de los lotes que disfrutaban las comodidades y seguridad y la reputación brindados por los condominios.

Tabla 3: Crecimiento de población en la ciudad de San Miguel de Tucumán y del área de investigación 1991 y 2001

	Población		Edad promedio	
	Tucumán	Barrio Norte	Tucumán	Barrio Norte
1991	1 142 105	24496	27,5	34,5
2001	1 338 523	25295	28,6	36,6

Los datos censales demuestran que el Barrio Norte tiene un rol especial en la ciudad de San Miguel de Tucumán. En términos de cantidad sólo hay un incremento de 3,16% de habitantes en la zona, mientras la ciudad crece casi un 15% (Tabla 3). El Gráfico 944 demuestra que mientras en 1991 la población del Barrio Norte se asimila relativamente a la del resto de la ciudad, en 2001 se notan obvias diferencias. Las tendencias demográficas claves son las siguientes (Gráfico 5):

La disminución de personas menor de 20 años. Obviamente el Barrio Norte no es un lugar adecuado para familias con hijos. Se supone que aquel grupo prefiere vivir en las zonas suburbanas por ejemplo en barrios cerrados de Yerba Buena.

El aumento de personas entre 20 y 30 años. Corresponden aquí los estudiantes y jóvenes profesionales sin compromiso familiar. Aparte de ser un área de un nivel académico considerablemente mayor a comparación con el resto de la ciudad, en el año 2001 el Barrio Norte tiene 20,0% de estudiantes (Tucumán 2001: 2,6%). El nivel académico superior permite mantener la calidad demográfica.

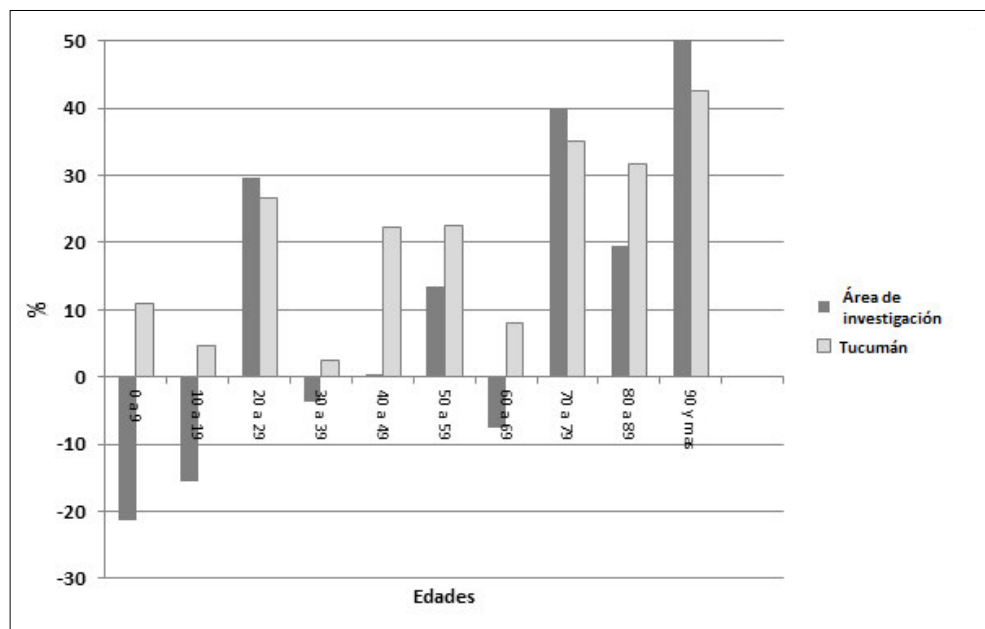
La ausencia o reducción del número de personas entre 35 y 45 años edad de conformación de unidades familiares y por consiguiente la ausencia de niños.

El aumento de personas mayor de 55 años y el aumento de la edad promedio, había sido validado ya en el censo de 1991 pero se manifiesta de manera acelerada en el año 2001. Tanto en toda la ciudad como en el centro las personas llegan a edades más avanzadas, pero en el Barrio Norte el número de mayores supera el del resto de la ciudad – dicho proceso tiene explicaciones migratorias y demográficas naturales. El barrio está reconocido por sus familias con ingresos superiores, lo cual permite llegar a edades más avanzadas. Además, la cantidad de instituciones espe-

cializadas en servicios médicos atrae personas mayores y provoca la emigración hacia los lugares céntricos.

Contrariamente a la reurbanización europea, la edad promedio no baja, sino sube. Esto nos indica, que los “reurbanites” tucumanos son grupos distintos al proceso europeo: Sobres todo son los jóvenes profesionales e estudiantes, personas mayores y de la tercer edad que buscan las comodidades céntricas que brinda el Barrio Norte. En todo caso, los procesos demográficos demuestran, que en el Barrio Norte existe un fortalecimiento demográfico cualitativo y cuantitativo. Pero el proceso de adaptación a las necesidades sociales recientes se demuestra más fuertemente desde el punto de vista cualitativo.

Gráfico 5: Diferencia de edades entre 1991 y 2001 en Tucumán y el área de investigación



## 6. Consideraciones finales

Es evidente que en el Barrio Norte de San Miguel de Tucumán se presentan una serie de cambios estructurales, funcionales y demográficos los cuáles están fuertemente conectados entre sí. En Tucumán al igual que en muchas ciudades de América Latina encontramos una estructura urbanística generada mayormente por el capital (oferta y demanda del suelo urbano) con poca influencia de la planificación. El resultado es entonces, la génesis de una ciudad guiada por dicha oferta y demanda, lo cual en el contexto Tucumano permite constatar que existe una gran demanda por más espacio habitable en aquella zona de acelerada “modernización” del centro, dando como resultado por un lado, el caos urbanístico que indica una zona en transición y por el otro, la migración de grupos de personas hacia allá.

Hay que tener en cuenta que el proceso imperante tiene su explicación en algunas características específicas de Tucumán, como el hecho de que la demanda no sólo es creada por la estructura tangible, sino también (o más?) por la reputación de la zona. Aparentemente, ciertos grupos de personas, sobre todo mayores y jóvenes profesionales, requieren y aprovechan las ventajas tangibles e intangibles de vivir en esta zona. Otros cambios de la política de los años 1990 hacia la ciudad ha sido el surgimiento de nuevos centros dentro de la ciudad como por ejemplo en Yerba Buena que es una zona atractiva con más espacios verdes donde las familias prefieren vivir y genera una clara competencia para el Barrio Norte. Así, si el centro pierde su reputación es muy probable que Yerba Buena se convierta en el centro más importante de la ciudad y que entonces el proceso que aparentemente sería de reurbanización, en realidad solo sea el de una deurbanización demorada.

Por consiguiente se puede afirmar que evidentemente en San Miguel de Tucumán existe un proceso de reurbanización entendido como la revalorización del centro, que en su forma se parece al proceso europeo pero tanto su origen como también su forma se distingue de maneras fundamentales (Tabla 4).

Tabla 4: Diferencias entre la reurbanización en Europa y Tucumán (sin derecho a entereza)

	<b>Europa</b>	<b>Tucumán</b>
<b>Actores</b>	Planificación urbana e inversión privada	Capital privado
<b>Objetivo</b>	Conservar y modernizar/ reactivar	Subir el rédito
<b>Efectos estructurales</b>	Renovación	Destrucción del patrimonio
<b>Efectos funcionales</b>	Revalorización	Revalorización
<b>Efectos demográficos</b>	Rejuvenecimiento	Envejecimiento
<b>Problemas</b>	Gentrificación	Destrucción del patrimonio

Especialmente importante es dicha comparación, pues como se justificó al inicio, el ciclo de van der Berg y la consecuente reurbanización planteada no se adecuan para describir y analizar el proceso de urbanización en América Latina, al menos mientras no se determinen exactamente las diferencias conceptuales (generalizables) de su aplicación en los dos casos: europeo<sup>3</sup> y latinoamericano. Para el caso de Tucumán los actores que delinear el crecimiento de la ciudad y dentro de ella direccionan la reurbanización, son sobre todo o exclusivamente del sector privado, quienes buscan ubicar rentablemente grandes inversiones de capital en la ciudad, por lo que el objetivo claro de dichas acciones están a veces solamente “disfrazadas” de planes de conservación, renovación, modernización, reactivación etc., pero buscan afanosamente el rédito mayor y a corto plazo.

<sup>3</sup> Se generalizan aquí para el ejemplo europeo, los casos donde hay una clara presencia y determinación por parte de las administraciones de ciudad y de sus oficinas de planificación al lado de actores provenientes del sector privado con grandes inversiones de capital. Lo anterior no significa que esto sea así siempre y que en muchas ocasiones también, a pesar de todo, el sector privado logre imponer su visión sobre el desarrollo de la ciudad a través de determinados proyectos de inversión.

Los efectos de estas acciones no pueden ser tan opuestos, pues aunque en los dos casos termina resultando una determinada revalorización funcional del área, en el caso europeo se presenta una muy fuerte recuperación y renovación de las edificaciones patrimoniales y de sus contextos urbanos, mientras que en la mayoría de las ciudades latinoamericanas este proceso implica la pérdida y desaparición de los mismos, excepto cuando por razones de mercado (básicamente relacionados con la industria del turismo) es muy rentable la inversión para recuperar el patrimonio.

Además dicha revalorización funcional en el caso europeo va acompañada de un rejuvenecimiento sobresaliente de la población, mientras que en el caso latinoamericano se presenta simultáneamente un rejuvenecimiento (jóvenes profesionales con alto o relativamente alto nivel de ingresos o estudiantes universitarios) y un envejecimiento de la población.

El resultado al final son ciudades con numerosos programas o proyectos de renovación, rehabilitación, revitalización, revalorización, conservación, restauración, protección<sup>4</sup> las cuales en el caso europeo se pueden observar numerosos ejemplos exitosos (aunque también ha habido pérdidas patrimoniales importantes) mientras que en el caso latinoamericano se podría generalizar, que las excepciones son precisamente los casos exitosos y ello solamente en los casos de mucha rentabilidad de áreas del centro (especialmente de áreas en los centros históricos, por ejemplo Cartagena de Indias en Colombia y Quito en Ecuador) y más bien se pueden enumerar muchos casos de un abatimiento del patrimonio por parte del capital y por la falta de planificación urbana fuerte en las ciudades, siendo muy altos los costos económicos, sociales y urbanos de dicho desarrollo.

Las inversiones de capital traen luego de un crecimiento rápido el riesgo de una disminución abrupta de las mismas, por lo que es obvio que se requiere la acción urgente y eficiente de la planificación urbanística, de la cual hacen parte los reglamentos y normativas como las disposiciones sobre alturas de nuevas edificaciones en áreas centrales o como los estatutos para la protección del patrimonio<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Para una descripción sucinta de estos términos véase Mertins, G. (2008a)

<sup>5</sup> La autora elaboró en su momento tablas con informaciones a respecto pero no aparecen aquí, ya que sobrepasan los límites de este artículo.



Sin embargo, para el caso de Tucumán específicamente, la existencia del Código de Planeamiento demuestra que el problema no radica exclusivamente en la falta de planificación urbana, sino según lo extractado de las entrevistas, en la imposibilidad de hacer cumplir las disposiciones y constata que la “planificación urbanística” no se puede dejar solo a la deriva del mercado y el capital si lo que se quiere es alcanzar un desarrollo urbano sostenible.

Sin menoscabo de que Tucumán ya tiene un camino ganado con la buena reputación social con que cuenta al menos el Barrio Norte, sigue siendo imprescindible y urgente una reglamentación y políticas claras, que permitan aprovechar al máximo los potenciales que tiene su centro, antes de que sigan sucumbiendo ante los intereses puramente económicos y su patrimonio aun existente se pierda definitivamente.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bähr, J & G. Mertins (1995): Die lateinamerikanische Großstadt. Verstädterungsprozesse und Stadtstrukturen. Erträge der Forschungen 288. Darmstadt.
- Bourne, L.S. (1996): Reurbanisation, Uneven Urban Development, and the Debate on New Urban Forms. - Urban Geography 17/8. 690-713.
- Burton, E. (2003): Housing for an Urban Renaissance: Implications for Social Equity. Housing Studies 18 (4): 537-562.
- Brühl, H. (2005): Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? (Deutsches Institut für Urbanistik)
- Coy, M. (2007): Innenstadtentwicklung und Innenstadterneuerung in Sao Paulo - Akteure, Wahrnehmung, Interessenskonflikte. Passauer Schriften zur Geographie Bd. 23, S. 57-69 – Passau.
- Haase, A. (2008): Reurbanisation – Interaction between Urban and Demographic Changes in European Cities. Die Erde 4, 310-327.
- Hefert, G. (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polarisierte Raumentwicklung in der ost-deutschen Schrumpfungslandschaft. – Raumforschung und Raumordnung 60 (5): 435-455.
- Hutton, T.A. (2004): The new economy of the inner city. Cities 21, S. 89-108.
- INDEC (2010): Censo Nacional de Argentina. Buenos Aires
- Janoschka, M. (2002). Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana, en Cabrales Barajas, L. P. (2002): Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas, México: Universidad de Guadalajara, 287-318.
- Jürgens, U. (2008): The “Concept” of Reurbanisation? Discussion of a Many-Faceted Term and its Variations. Die Erde 139/4, S. 281-288
- *La Gaceta* (31.03.2005): Fuerte repunte de la edificación en 2004- Los grandes centros urbanos cambian su fisonomía. San Miguel de Tucumán.
- Malizia, M y P. Paolasso (2010): Countries y Barrios Privados en Yerba Buena Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas Formas de expansión urbana. Instituto Superior de Estudios Sociales (ISES) - Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) – Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán.
- Municipalidad de San Miguel de Tucumán (1995): San Miguel de Tucumán. Directrices para un desarrollo urbano sustentable al año 2010. San Miguel de Tucumán.
- Municipalidad de San Miguel de Tucumán (2002): Código de Planeamiento Urbano. Ordenanza 2.648/98 – Secretaría de Planificación de Desarrollo Urbanístico Ambiental. San Miguel de Tucumán.
- Mansilla, S. (2008): El Desarrollo geohistórico de San Miguel de Tucumán. Una contribución a un modelo dinámico de la diferenciación funcional y socio espacial de las ciudades intermedias de América Latina. Tesis de doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán. San Miguel de Tucumán.
- Mertins, G. (2008) correspondencia personal para el proyecto de investigación durante pasantía de estudios en San Miguel de Tucumán.
- (2008<sup>a</sup>) La renovación de los centros

históricos en Latinoamérica: Fases, Conceptos, estrategias. En: Vergara Durán, A. (2008): Renovación de centros históricos en grandes ciudades latinoamericanas. Barranquilla.

■ Müller, U. (1994): Stadtentwicklung und Stadtstruktur von Groß-SanMiguel de Tucumán, Argentinien. Marburger Geographische Schriften, Heft 127. Marburg.

■ Pachner, H. (1992): Notas del "Taller de Geografía urbana". Universidad Nacional de Tucumán. Tucumán.

■ Parnreiter, C., Fischer, K., Jäger, J. u. P. Kohler (2003): Transformation and Urban Processes in latin America. In: A. Borsdorf, C. Parnreiter (Hrsg.): International Research on Metropolises. Milestones and Frontiers. Wien.

■ Paolasso, P. (2008): El Centro Histórico de San Miguel de Tucumán ¿Un ejemplo sin éxito? En: Vergara Durán, A. (2008): Renovación de centros históricos en grandes ciudades latinoamericanas. Barranquilla.

■ PNUMA (2007): Perspectivas del Medio Ambiente Urbano. Geo San Miguel de Tucumán.

San Miguel de Tucumán.

■ Rojas, R. (2004): Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Banco interamericano de desarrollo. New York.

■ Secretaría de Planeamiento y Producción, Dirección de Desarrollo urbano, Departamento Información Básica (1993): Morfología en el área central San Miguel de Tucumán. Relación frente/ Fondo de las parcelas potencialidad de renovación urbana por manzana, Parcelas con edificios de difícil renovación. Seccion 1 y 2. San Miguel de Tucumán.

■ Seo, J.K. (2002): Reurbanisation in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow. New Residents and the problems of Sustainability. In: Cities 19, H. 2, S. 113-121.

■ Van der Berg, L., R. Drewett, L.H. Klaassen, A. Rossi, C.H.T. Vijverberg (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline<sup>1</sup>. Oxford et al.

■ Vergara Durán, A. (2008): Renovación de centros históricos en grandes ciudades latinoamericanas. Barranquilla.