

Las manifestaciones socio-espaciales de un proceso de renovación urbana. El caso del ex Mercado de Abasto en Tucumán

Socio-spatial manifestations of an urban renewal process. The case of the ex Abasto market in Tucumán city

Juliana Virla¹  y Matilde Malizia² 

RESUMEN

Los procesos de renovación urbana esconden, detrás de un discurso eufemístico y propagandístico, la creciente mercantilización de las ciudades y la profundización de las diferencias sociales en el territorio. Implican una reestructuración de la dinámica de los espacios en los cuales se desarrollan y conllevan transformaciones materiales e inmateriales, conducidas por agentes privados y/o públicos, provocando la suba del valor de las propiedades y el consiguiente desplazamiento y/o sustitución, directa e indirecta, de la población residente por otros grupos sociales con mayor poder adquisitivo. Este artículo tiene por objetivo identificar, caracterizar y analizar las transformaciones socio-espaciales ocurridas en un sector de la ciudad donde se ubica el ex Mercado de Abasto; teniendo en cuenta que estas transformaciones se enmarcan en un proceso de gentrificación y de estratificación social mediante el cual se produce el gradual reemplazo de los grupos que tradicionalmente vivían y trabajan allí por otros grupos con ingresos económicos elevados. Se propone centrar la mirada en el estado morfológico y funcional actual de las parcelas identificadas y en las percepciones que residentes y trabajadores de dicha zona sostienen ante los cambios ocurridos.

Palabras clave: renovación urbana, transformaciones socio-espaciales, gentrificación; noroeste argentino

ABSTRACT

The processes of urban renewal hide, behind a euphemistic and propagandistic discourse, the increasing commodification of cities and the deepening of social differences in the territory. They involve a restructuring of the dynamics of the spaces in which they are developed and entail material and immaterial transformations, led by private and / or public agents, causing the value of properties to rise and the consequent displacement and / or substitution, direct and indirect, of the resident population by other social groups with greater purchasing power. This article aims to identify, characterize and analyze the socio-spatial transformations that have occurred in a sector of the city where the former Mercado de Abasto is located; taking into account that these transformations are framed in a process of gentrification and social stratification through which there is the gradual replacement of the groups that traditionally lived and worked there by other groups with high economic incomes. It intends to focus the look on the current morphological and functional status of the plots identified and perceptions that residents and workers argue that changes to the area.

Keywords: urban renewal, socio-spatial transformations, gentrification, Argentina northwestern

¹ Arquitecta. Estudio Leone Loray Arquitectos Asociados. jvirla@hotmail.com

² Instituto de Investigaciones Territoriales y Tecnológicas para la Producción del Hábitat (INTEPH) C ONICET – UNT.
Correo electrónico: matmalizia@yahoo.com.ar

Consideraciones generales

En las últimas décadas se verificó en las ciudades una nueva fase de modernización caracterizada por: a) un cambio en el régimen de acumulación de capitales globales (reestructuración económica); y b) por un nuevo sistema tecnológico estructurado en torno a las Tecnologías de Información y de las Comunicaciones (TIC) las que modificaron las relaciones sociales suscitando transformaciones en las dinámicas territoriales, así como en los modos de percibir, diseñar y construir las ciudades. Desde entonces, como explica Castells (1998) el neoliberalismo y la globalización son los principales generadores de la política urbana.

De acuerdo con De Mattos (2006), la geografía económica mundial se reorganiza a partir de la acción de grandes empresas transnacionales provocando una revolución urbana en distintas escalas. Estos cambios, determinan el paso de una organización compacta, con morfología de bordes o tentáculos definidos, a una red con morfología de bordes difusos y policéntrica; recondicionando las metrópolis en función de lógicas de consumo y servicios avanzados, causando efectos en su forma, estructura y organización territorial. Esto trae aparejado una crisis entre el espacio público y privado, pues se impone la convicción que, la recuperación del crecimiento económico y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos se alcanza bajo una dinámica puramente capitalista. Así, administradores provinciales, municipales y agentes inmobiliarios, tienden a actuar a través del *City Marketing* para instaurar un paisaje urbano que exprese competitividad, es decir, una imagen corporativa y globalizada de ciudad posmoderna. Desde esta perspectiva, las nuevas políticas urbanas, ponen a la ciudad en valor a través de reglas, regulaciones, programas y micropolíticas, generando nuevas dinámicas sociales y espaciales, que no descartan las anteriores, sino que las incorporan e impactan, por ejemplo, en los centros y/o edificios históricos mediante diversos procesos de renovación urbana (Janoschka, 2011; De Mattos, 2006).

En este contexto se identifican en las ciudades latinoamericanas, procesos de gentrificación³ causados por la importación de estrategias de políticas urbanas anglosajonas (Di Virgilio et al., 2000). Como explica Cicoella (1999), el Estado disminuye su intervención directa sobre el territorio al asumir un rol de facilitador y promotor de la inversión privada a través de la implementación de proyectos de desarrollo urbano. Promueve el avance de procesos de gentrificación en zonas específicas de las ciudades que poseen diversas características socio-espaciales entre las que se destaca su localización próxima al centro comercial y financiero -*Central Business District*-; la dotación de servicios de infraestructura proveniente de red pública; áreas con identidad propia, es decir con una imagen urbana consolidada asociada a la memoria colectiva; y espacios degradadas y/o desvalorizadas. Además, este proceso implica otras particularidades vinculadas con la reinversión de capital principalmente extranjero; los cambios en el uso funcional de los edificios con el objetivo de implantar nuevas funciones en ese sector -contempla la construcción de hoteles internacionales, centros comerciales, shopping centers e incluso urbanizaciones cerradas-; y el desplazamiento, directo o indirecto, de la población local y su sustitución progresiva

³ Jones & Varley (1999; citado por Janoschka, 2010: s/p) fueron los primeros en introducir el término gentrificación en América Latina al analizar los procesos de conservación en el centro de la ciudad de Puebla (México). Luego se desarrollaron otras investigaciones similares en ciudades como Santiago de Chile (Álvarez, 2010), y Bogotá (Urbina González, 2012). En Argentina, los casos emblemáticos de gentrificación ocurrieron en Buenos Aires en los barrios de Palermo (Carbajal, 2003), La Boca (Di Virgilio et al., 2000; Herzer et al., 2008; Di Virgilio y Guevara, 2014) y Puerto Madero (Di Virgilio & Guevara, 2014; Lienur, 2001); y en edificios como el Mercado de Abasto de Buenos Aires (Di Virgilio & Guevara, 2014; Lienur, 2001) y, recientemente, en Tucumán (Boldini & Malizia, 2014).

por otros grupos sociales con ingresos elevados (Janoschka, 2011; Less et al., 2008; Améndola, 2000; Bataller, 2000).⁴

El móvil principal que conduce la ejecución de este tipo de procesos es la ganancia que se especula obtener a través del cambio en el valor del suelo, entre la fase de deterioro y su posterior revalorización, es decir la diferencia potencial de la renta o *rent gap* (Smith, 1979). Su desarrollo, por lo general, se produce a lo largo de muchos años; y sus principales consecuencias conllevan un incremento en el mercado de la vivienda a raíz de la especulación inmobiliaria, entre los que se destaca el aumento del precio de la propiedad renovada y no renovada; la disminución de la densidad de población en el área afectada; el desplazamiento, directo o indirecto, de sus habitantes tradicionales y su reemplazo por grupos de mayor poder adquisitivo, profundizando las diferencias sociales del territorio.

La manera de abordar la gentrificación radica entonces en la identificación de los agentes gentrificadores. En este sentido están representados tanto por habitantes de los grupos medio y medio alto que demandan vivir en áreas centrales de la ciudad que posean cierto valor histórico, es decir en zonas que les permitan tener un estilo de vida que no podrían tener en las zonas suburbanas y que forman parte de su identidad; como por los agentes públicos y/o privados que llevan adelante planes de refuncionalización urbana que cambian la percepción de las áreas centrales y el valor de suelo (Vergara Constela, 2013:223, Díaz Parra, 2004).

Así, la gentrificación es un proceso ligado al sistema de estratificación social que da como resultado una reestructuración de la dinámica socio-espacial de las áreas en las cuales se desarrollan, y conlleva transformaciones materiales (edilicias) e inmateriales (económicas, sociales y culturales) que se apoyan en los procesos de renovación urbana implementados. Administradores provinciales y municipales y agentes inmobiliarios buscan instalar sobre la ciudad tradicional la imagen de la ciudad posmoderna. Los viejos edificios son rehabilitados, restaurados –y en algunas ocasiones prácticamente demolidos– y lanzados en el mercado para un público dotado de un capital financiero y cultural adecuado (Bataller, 2000). Esto implica, necesariamente, cambios en el mercado del suelo y de la vivienda, otorgando un papel decisivo a los agentes inmobiliarios (Janoschka, 2011; García Herrera, 2001; Bataller, 2000). Se trata, por un lado, del paso de viviendas unifamiliares a edificios en altura y, por el otro, del paso de una función que combina actividades residenciales y comerciales a una función eminentemente comercial (Mertins, 2003). Sin embargo, estos procesos también encarnan nuevas expresiones-territoriales, nuevas relaciones políticas y económicas y diferentes tipos de luchas en defensa del territorio. Un ejemplo de esto es el proceso de contra-gentrificación que expresa la lucha contra las actuales condiciones de acumulación capitalista (Janoschka & Casgrain, 2010).

En la provincia de Tucumán, el principal proceso de gentrificación, asociado a un proceso de renovación urbana, ocurrió en el área central del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, se trata del área donde se ubica el ex Mercado de Abasto. Las transformaciones socio-espaciales en la zona comenzaron en forma incipiente a fines de la década de 1990 con el traslado del

⁴ Algunos autores señalan la importancia de diferenciar gentrificación de renovación y/o revitalización urbana, en tanto asimilar estos procesos puede restringir la posibilidad de desarrollar procesos de renovación urbana que generen mejoras en el entorno urbano inmediato sin desplazar directa o indirectamente a la población local. Esto implica invertir las dinámicas tendientes a la expulsión de la población local o incluso enfrentarse al aburguesamiento residencial de estos sectores (Díaz Parra y Rabasco Pozuelo, 2013; Delgadillo et al., 2015)

mercado hacia la periferia de la ciudad, no obstante comenzaron a multiplicarse durante los años siguientes manteniéndose hasta la actualidad. Esta situación trajo aparejada no sólo cambios en el predio donde se ubicaba el mercado sino también en sus alrededores dando lugar a un proceso gradual de reemplazo de viviendas unifamiliares y comercios complementarios al mercado, por otras actividades comerciales destinadas a grupos con ingresos económicos elevados (Boldrini & Malizia, 2014).

En este contexto, este artículo tiene por objetivo identificar, caracterizar y analizar las transformaciones socio-espaciales ocurridas en un sector de la ciudad donde se ubica el ex Mercado de Abasto; teniendo en cuenta que estas transformaciones se enmarcan en un proceso de gentrificación y de estratificación social mediante el cual se produce el gradual reemplazo de los grupos que tradicionalmente vivían y trabajan allí por otros grupos con ingresos económicos elevados. Para ello se propone el uso de un enfoque metodológico cuali-cuantitativo que centre la mirada, por un lado, en el estado morfológico y funcional actual de las parcelas identificadas en dicha área; y por el otro, en las percepciones (manifestaciones simbólicas) que los residentes y trabajadores de dicha zona sostienen ante los cambios ocurridos.

El área de estudio

El aglomerado Gran San Miguel de Tucumán es la ciudad intermedia más importante del noroeste argentino. Durante las últimas décadas la trama urbana de este aglomerado se expandió de manera acelerada, extensiva y con una provisión de servicios muy desigual. Su crecimiento no estuvo acompañado por un proceso de desarrollo equitativo (Malizia, et al., 2018). En el centro de este aglomerado, en el Municipio San Miguel de Tucumán, se localiza el área de estudio en la que se lleva a cabo esta investigación. Este municipio posee más del 95% de su superficie total urbanizada y, además, al estar rodeado de otras localidades y comunas rurales, no cuenta con territorio hacia el cual expandirse (Gómez López et al., 2015; Malizia y Boldrini, 2012). Por lo tanto, la sustitución de funciones, de tipo comercial/comercial y residencial/comercial, entre otras, se convierte en una de las principales opciones utilizadas por desarrolladores inmobiliarios para impulsar su desarrollo.

El área de estudio está compuesta por 17 manzanas irregulares en cuyo centro se ubica el predio del ex Mercado de Abasto. La zona se caracterizaba por su aspecto residencial de baja densidad y por la presencia de comercios mayoristas y minoristas de productos alimenticios que complementaban las actividades desarrolladas en el Mercado de Abasto. Esto le otorgaba a la zona una imagen urbana particular y consolidada. No obstante, el traslado del mercado hacia la periferia de la ciudad a fines de la década de 1990 trajo aparejado el desarrollo gradual de transformaciones socio-espaciales en toda el área. El Mercado de Abasto, inaugurado en el año 1934, era el principal mercado central de la ciudad, concentrando la venta mayorista y minorista de frutas, verduras y productos aviarios, entre otros.⁵ Hacia 1960, el edificio quedó integrado al área de expansión de la ciudad –aunque sin formar parte del Centro Comercial y Administrativo– y su funcionamiento comenzaba a generar conflictos en la organización de la ciudad. Es por ello que,

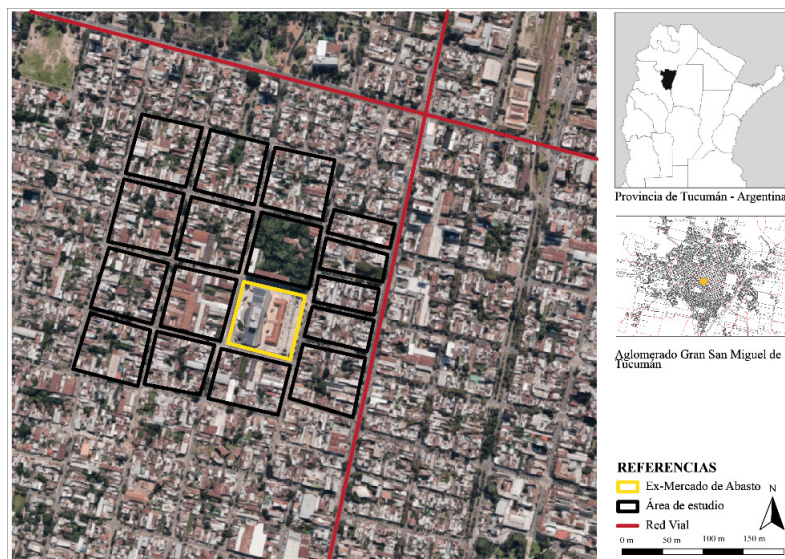
⁵ Este edificio colonial, diseñado por el arquitecto Alberto Prebisch (uno de los principales difusores del racionalismo europeo en Argentina con obras tan importantes como el obelisco de Buenos aires y el cine-teatro Gran Rex) fue declarado patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de la provincia mediante la Ley Provincial 7535. Esta ley establece que cualquier modificación en este edificio debe contar con la aprobación de la Comisión de Patrimonio Cultural de la provincia. Actualmente funciona como un paseo de compras y recreativo.

en 1969, se decide trasladarlo hacia la nueva periferia de la ciudad capitalina; sin embargo, esto recién se concretó a fines de la década del '90 producto de las intensas disputas políticas y económicas generadas en torno a su traslado (López, 2017).⁶ Luego de su cierre definitivo, en el año 1998, el edificio del mercado quedó abandonado por un período de cuatro años aproximadamente, hasta que, después de intensas negociaciones entre el municipio y la empresa constructora, empezaron las obras para construir allí un centro comercial y un hotel de lujo (de la firma internacional Hilton). El predio del mercado estaba compuesto por una gran área central, contenida por cuatro laterales en forma de galería o stoa. En la actualidad sólo se conserva el lateral este, el cual es utilizado como acceso y fachada principal del predio. Pese a ser un edificio de valor patrimonial, el resto fue derribado y reemplazado por modernas estructuras, cercadas por un largo paredón con escasos accesos vehiculares y, prácticamente, sin accesos peatonales.

Mientras tanto, algunos puesteros –quienes optaron por no trasladarse hacia el nuevo mercado central-, se instalaron sobre sus calles laterales, manteniendo activo el comercio fruti-hortícola y, por ende, la identidad de la zona. En forma simultánea, favorecidos por la normativa municipal y en detrimento de la población local, los comercios y viviendas más próximos al mercado comenzaron progresivamente a convertirse en bares y discotecas, cuyo cierre se produjo unos meses antes de la inauguración del nuevo emprendimiento comercial a fines del año 2012 (Boldrini & Malizia, 2014). A partir de ese momento comenzaron a profundizarse y acelerarse las transformaciones socio-espaciales en las manzanas localizadas alrededor del predio del ex mercado de abasto. Y son precisamente esos cambios los que se estudian en este artículo (Figura N°1).

Figura N°1.

Localización del área de estudio: el ex Mercado de Abasto y sus alrededores



Fuente: elaboración propia sobre la base de Infraestructura de Datos Espaciales de Tucumán, 2016 y Google Earth Digital Globe (2019).

⁶ En 1998 se inauguró el Mercado de Concentración Frutihortícola de Tucumán.

Consideraciones metodológicas

Como ya se dijo, el área de estudio abarca 17 manzanas irregulares en cuyo centro se ubica el ex Mercado de Abasto. Hacia el norte y oeste se trabajó con una distancia máxima de 200 mts mientras que hacia el sur y este la distancia máxima fue de 100 mts. Se realizó trabajo de campo entre los meses de octubre y diciembre de 2018. Durante el mismo, para estudiar el estado morfológico y funcional actual, se relevó la totalidad de las parcelas existentes en el área de estudio. Luego, a partir de los datos recogidos se establecieron ocho categorías de análisis –teniendo en cuenta función, tipo, uso y superposición de actividades (Cuadro N°1) – que dieron lugar al estudio de su densidad y distribución espacial. Además, para comparar los cambios funcionales resultantes se seleccionaron las parcelas ubicadas en los cuatro laterales frente al ex mercado –es decir en su área inmediata– y se compararon las funciones que se desarrollaban en esas parcelas en el año 2013 (relevadas por Boldrini & Malizia, 2014) con las actividades actuales.

Por otro lado, para conocer las percepciones que residentes y trabajadores de esta zona sostienen ante los cambios ocurridos se llevó a cabo un muestreo probabilístico de selección aleatoria (Marradi et al., 2012). Se hicieron 14 encuestas estructuradas (Neiman & Quaranta, 2006; Mendizábal, 2019), 8 a trabajadores, 5 a residentes y 1 a un residente/trabajador. Se encuestaron nueve mujeres y cinco varones, todos jefes o jefas de hogar; cuatro de entre 25 y 40 años, cuatro de entre 40 y 60 años y 6 de más de 60 años. Las encuestas incluyeron preguntas sobre las transformaciones socio-espaciales ocurridas en los últimos años, el uso de los nuevos comercios instalados en la zona y aquellos aspectos que les gustaría que cambien y/o mejoren. Los resultados obtenidos permitieron conocer esta problemática desde la propia perspectiva de las personas involucradas. Asimismo, se elaboró un registro fotográfico (Sontag, 2007; Ameigeiras, 2019) para documentar el estado actual de la zona.

Cuadro N°1.

Categorías de análisis

Funciones	Variables
Residencial	Unifamiliar; Alta densidad
Institucional	Establecimiento de salud Establecimiento educativo; Establecimiento cultural; Establecimiento deportivo; Institución privada; Institución pública
Inmueble sin uso	Comercio en alquiler/venta/abandonado; Depósito en alquiler/venta/abandonado; Residencia en alquiler/venta/abandonada; Lote vacío
Prestador de servicios	Taller de autos y/o motos; Cochera; Centro de cadetería/call center; Estación de servicio; Salón estilista; Entidad bancaria; Insumos para la industria y/o campo; Hotel 5 estrellas
Comercio minorista	De alimentos; Insumos para el hogar; Insumos para la construcción; Insumos para el automotor; Insumos para la salud; Insumos deportivos
Comercio mayorista	De alimentos; Productos y accesorios gastronómicos; Productos descartables; Depósitos
Elaboración de productos	Alimenticios; Decorativos
Local gastronómico/de entretenimiento	Local gastronómico; Local de entretenimiento

Fuente: trabajo de campo de las autoras, 2018.

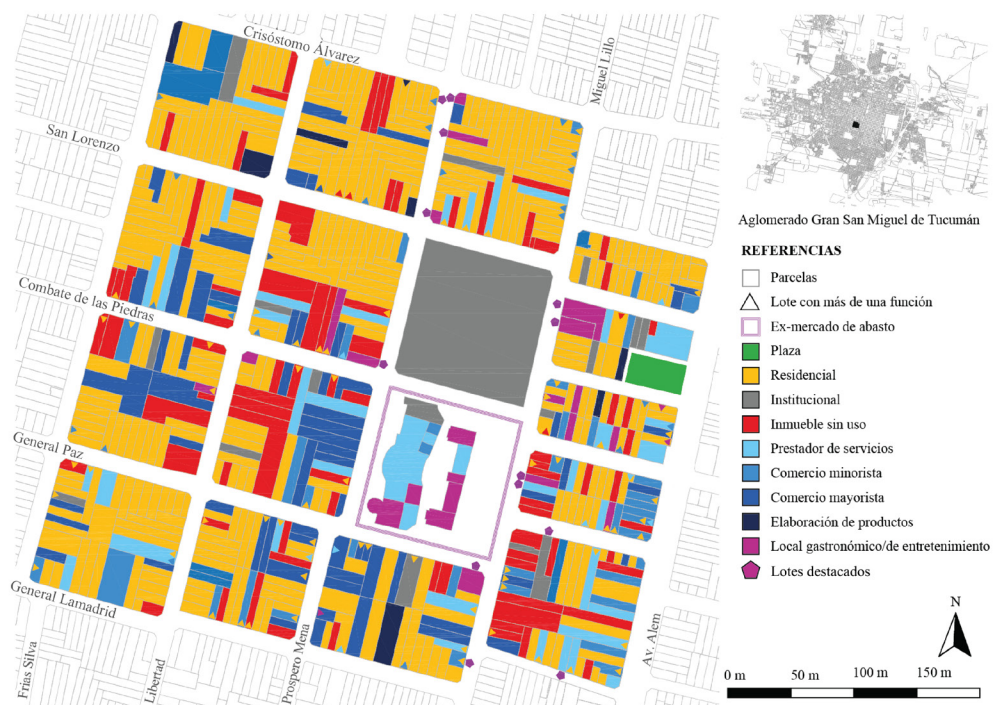
Las transformaciones socio-espaciales

Para analizar las transformaciones socio-espaciales ocurridas en el área de estudio se dividieron los resultados obtenidos en dos apartados. En el primero se analiza en el estado morfológico y funcional actual de las parcelas identificadas. Esto permitió identificar las diferentes situaciones como parcelas en las que se llevan a cabo dos actividades en simultáneo; los inmuebles sin uso, ya sea abandonados y/o en alquiler; y la instalación de nuevas actividades comerciales y de servicios destinadas a grupos con ingresos económicos elevados. En el siguiente apartado la mirada se centra en el análisis de las percepciones (manifestaciones simbólicas) que los residentes y trabajadores de dicha zona sostienen ante los cambios ocurridos (dimensión material), teniendo en cuenta la relación dialéctica entre la dimensión física y la subjetiva.

El estado morfológico y funcional

El área de estudio está compuesta por 17 manzanas en las que se identificaron 631 parcelas y 732 funciones (Figura N°2). En términos generales se observa una predominancia de la función residencial, sobre todo, hacia el norte y oeste del predio del ex mercado de Abasto, la cual aumenta progresivamente a medida que nos alejamos del mismo. La función comercial, en cambio, prevalece hacia el sur y suroeste y se distribuye sobre todo en las parcelas más próximas al

Figura N°2.
 Relevamiento funcional del área de estudio



Fuente: trabajo de campo de las autoras (2018).

ex mercado. Se trata de comercios mayoristas, y en menor medida minoristas, destinados a la venta de productos alimenticios cuyo funcionamiento se mantienen hasta la actualidad, aunque en algunos casos atravesaron un proceso de renovación morfológica. También se identificaron, aunque en menor proporción y dispersos en el área de estudio, locales institucionales entre los que se destaca la Facultad de Ciencias Naturales e Instituto Miguel Lillo; locales destinados a la prestación de servicios, sobre todo para actividades agrarias (empresa de instalación de sistemas de riego y servicios de fumigaciones); locales destinados a la elaboración de productos alimenticios y decorativos (fábrica de helados, de insumos para panaderías, de equipamiento para plazas y parques); y por último locales gastronómicos y de entretenimiento (estos últimos ubicados más próximos al ex Mercado de Abasto) (Figura N°2).

El análisis funcional y morfológico del área de estudio permitió identificar diferentes situaciones entre las que cabría destacar: a. parcelas en las que se desarrollan dos funciones en simultáneo; b. inmuebles sin uso; y c. la instalación de nuevas actividades comerciales y de servicios destinadas a grupos con ingresos económicos elevados.

A. Se detectaron 102 parcelas en las que se llevan a cabo dos funciones en simultáneo (Figura N°3). De las mismas, en 96 parcelas la actividad principal es la residencial⁷ que se combina con comercios minoristas, inmuebles sin uso, prestadores de servicios, comercios mayoristas, locales gastronómicos y/o de entretenimientos, locales institucionales y locales para la elaboración de productos. En los seis casos restantes la combinación funcional es prestador de servicio/inmueble sin uso; comercio minorista/prestador de servicios; comercio mayorista/prestador de servicios y local gastronómico y/o de entretenimiento/comercio mayorista. En la figura 2 estas situaciones están representadas con una figura triangular y el color del triángulo representa la última función incorporada al edificio preexistente y/o la función de menor relevancia en la conformación de la fachada.

En la mayoría de los casos se trata de residencias unifamiliares que paulatinamente fueron incorporando actividades comerciales (minoristas y mayoristas) en su estructura. Desde el punto de vista morfológico este proceso se manifiesta en las fachadas de los lotes, en tanto atraviesan una mutación residencial/comercial que se evidencia en la superposición de la línea de construcción con la línea municipal, veredas muy marcadas que incentivan el acceso peatonal, eliminación de patios frontales, fachadas vidriadas, cartelerías con colores y/o materiales llamativos, entre otros aspectos. Así el acceso a la vivienda pasa prácticamente inadvertido, generalmente es una pequeña puerta de acceso situada a un costado del nuevo comercio.

⁷ La función residencial incluye tanto viviendas unifamiliares (415) como edificios en altura (23). La construcción de éstos últimos está incidiendo en el perfil urbano del sector.

Figura N°3.
Superposición funcional en las parcelas del área de estudio

	RESIDENCIAL	INSTITUCIONAL	INMUEBLE SIN USO	PRESTADOR DE SERVICIOS	COMERCIO MINORISTA	COMERCIO MAYORISTA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS	LOCAL GASTRONÓMICO/DE ENTRETENIMIENTO	TOTAL
RESIDENCIAL	322	2	21	19	36	12	1	5	418
INSTITUCIONAL	2	17	0	0	0	0	0	0	19
INMUEBLE SIN USO	21	0	64	1	0	0	0	0	86
PRESTADOR DE SERVICIOS	19	0	1	30	3	1	0	0	54
COMERCIO MINORISTA	36	0	0	3	19	0	0	0	56
COMERCIO MAYORISTA	12	0	0	1	0	52	0	1	66
ELABORACIÓN DE PRODUCTOS	1	0	0	0	0	0	6	0	7
LOCAL GASTRONÓMICO/DE ENTRETENIMIENTO	5	0	0	0	0	1	0	18	24
TOTAL	418	19	86	54	58	66	7	24	732

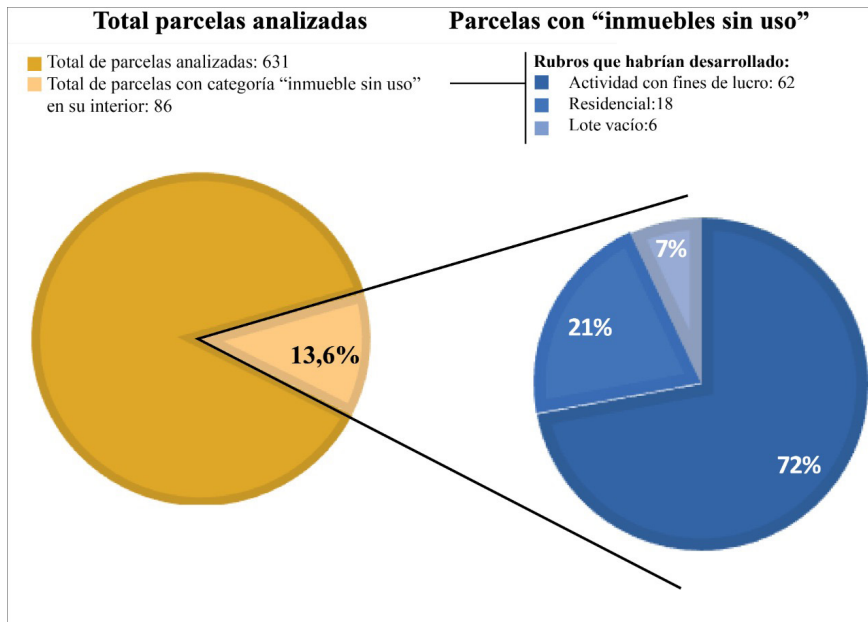
Fuente: trabajo de campo de las autoras (2018).

b. Se detectaron 86 inmuebles sin uso ubicados en forma dispersa en el área de estudio es decir el 13,6% de las parcelas relevadas (Figura N°2). En esta investigación se considera inmuebles sin uso a los lotes vacíos y/o depósitos, comercios y residencias abandonados, en alquiler y/o venta. De éstos, el 72% habrían estado destinados, por sus características morfológicas, a actividades con fines de lucro (depósitos, prestadores de servicios, comercios mayoristas y minoristas); el 21% a residencias; y el 7% restante corresponde a lotes vacíos (Figura N°4). Asimismo, del total de estos inmuebles sólo 14 se encontraban a la venta y/o alquiler al momento de realizar el relevamiento; y 21 estaban combinados con actividades residenciales –en uso–. En este último caso se detectó además que en esos inmuebles sin uso anteriormente se desarrollaban funciones comerciales que complementaban las actividades del Mercado de Abasto. Sin embargo, luego de su cierre, estas actividades se vieron interrumpidas quedando el comercio sin uso y la residencia en uso. Esta situación refleja múltiples incompatibilidades, tanto morfológicas como funcionales, entre las actividades que se desarrollaban previamente en los alrededores del ex Mercado de Abasto y las nuevas funciones comerciales implantadas en la zona.

c. Se comenzaron a instalar en el área de estudio nuevas actividades comerciales y de servicios. Los desarrolladores inmobiliarios involucrados –locales, nacionales y en menor medida internacionales– buscan instalar en la ciudad una imagen de ciudad posmoderna. Tienen por objetivo no sólo transformar la actividad tradicional dominante del mercado sino también la de toda su área de influencia al implantar proyectos comerciales de diversa envergadura –abarcando diseño, dirección, *management*, comercialización, *marketing* y financiamiento– destinados a un público con poder adquisitivo medio-alto y alto. Su instalación implica en muchas ocasiones la expulsión

Figura N°4.

Análisis por parcelas de la categoría inmuebles sin uso



Fuente: trabajo de campo de las autoras (2018).

de los antiguos residentes, trabajadores y usuarios de la zona. De acuerdo con López (2015:43) esta zona de la ciudad era eminentemente popular, "era tal la popularidad de La Ciudadela [nombre con que se conoce la zona donde se ubica el mercado de Abasto] que se vio inundada de comercios, galpones, depósitos y diversas clases de emprendimientos comerciales [...]. Se multiplicaron los bares, las confiterías, los clubes de bailes y de bochas y los prostíbulos, eran espacios de socialización netamente masculinos, donde muchos pasaban la noche esperando la nueva jornada laboral, cerraban acuerdos comerciales y establecían lazos de amistad y camaradería".

Las parcelas en las que se instalan estos nuevos emprendimientos atraviesan un proceso de cambio al adoptar nuevas funciones que, de no haber sido por el proceso de gentrificación emprendido en la zona, difícilmente se hubieran emplazado en esta área de la ciudad. En este sentido se detectaron 3 locales de prestación de servicios; 2 comercios minoristas y 8 locales gastronómicos/de entretenimiento; sin contar aquellos ubicados en el interior del predio del ex Mercado de Abasto que están todos destinados a un público con elevado poder adquisitivo. Éstos se encuentran emplazados hacia el este y norte del sector estudiado y fueron señalados con color violeta como lotes destacados (Figura N°2).

Asimismo, junto con la instalación de estos nuevos emprendimientos comerciales, se organizan ferias y eventos temporales en el predio del ex mercado y, en algunas ocasiones, también se extienden hacia sus calles aledañas, principalmente sobre la calle Miguel Lillo (ubicada hacia el este del predio) privatizando un espacio público –las calles y veredas– y limitando la libre cir-

culación⁸. Sin embargo es preciso tener en cuenta que cuando las calles que rodean al mercado estaban ocupadas por puesteros ambulantes que se dedicaban al comercio informal y cuyas actividades complementaban las funciones del mercado –es decir cuando el mercado aún cumplía con las funciones de abastecimiento frutihortícola–, estos eran desalojadas constantemente (Boldrini y Malizia, 2014); mientras que los actuales feriantes, también enmarcados en el comercio informal pero en este caso de alta gama, son avalados por el Estado municipal al autorizarlos a realizar este tipo de eventos.

Las percepciones ante las transformaciones socio-espaciales

Las transformaciones socio-espaciales descritas en el apartado anterior se vinculan con las percepciones que residentes y trabajadores tienen del área de estudio.⁹ En el análisis del espacio urbano intervienen tanto el espacio físico-material como el espacio simbólico, es decir aquel construido por las personas que habitan en él a partir de la relación dialéctica entre la dimensión física y la subjetiva. Bourdieu (1999: 120) diferencia el espacio físico del espacio social. El primero es “el punto [...] en que un agente o cosa están situados, tienen lugar, existen”. El espacio social, en cambio, se refiere a “la posición relativa que ocupa el actor social en una sociedad [...] el espacio habitado (o apropiado) funciona como una especie de simbolización espontánea del espacio social”. Así los habitantes ponen en juego percepciones acerca de la realidad e intereses personales en el momento de apropiarse del espacio, de modo tal que cada persona tiene una percepción subjetiva del espacio en función de los valores o significaciones que le otorga y su experiencia previa (Tuan, 1980).

En relación con los cambios que estas transformaciones trajeron aparejadas, los encuestados resaltaron el aumento del orden, limpieza y seguridad; el cierre de comercios y la llegada de nuevos usuarios con mayor poder adquisitivo (Figura N°5). M., uno de los encuestados que trabaja hace más de diez años en la zona, explicaba “[...] en general la zona tuvo un cambio rotundo, si bien está todo más ordenado y limpio, principalmente en la zona del hotel [ex Mercado de Abasto], y el tránsito es más fluido, como contrapartida la zona se hizo solitaria e insegura. Se perdió el comercio y da lástima ver tantos locales cerrados” (M., trabajador, 4/10/2018). A su vez, los cambios funcionales y morfológicos eran relatados por los encuestados en forma contrastante. Mientras que algunos los percibían como positivos “[...] el nivel socio-económico y cultural fue uno de los cambios más importantes. El orden y limpieza del lugar también, se generó una zona más linda, se abrió la oportunidad para que los comercios mejoren” (L., rediente hace más de 18 años en el barrio, 18/10/2018): otros tenían una mirada muy crítica “[...] lo más significativo es que instalaron ‘la mole’ [haciendo referencia al hotel Hilton] cercada con rejas, me recuerda a los barrios privados y no es un emprendimiento comercial, se dice que hay muchos acuerdos oscuros por detrás” (A., residente hace 41 años en el barrio, 6/11/2018). Posiblemente, la diferencia

⁸ Como ejemplos podrían mencionarse la feria Arte Abasto, organizada cada año; “se trata de la galería a cielo abierto más grande del Norte Argentino [...] en la que se congregan artistas independientes, diseñadores de indumentaria, accesorios, objetos y mobiliario, fotógrafos y músicos, entre otros” (<https://comunicaciontucuman.gov.ar/2019/08/arte-abasto-tres-dias-para-disfrutar-a-puro-arte/>); y la “Feria Abasto Gourmet”, “[...] la fiesta gastronómica más grande de la región” en la que se preparan y comercializan comidas de distintas partes del mundo y para el cual se instalan carritos de comida sobre las calles aledañas, ocupando el espacio público (<https://www.eldiario24.com/nota/tucuman/361120/2-feria-abasto-gourmet-se-llevara-cabo-tucuman.html>).

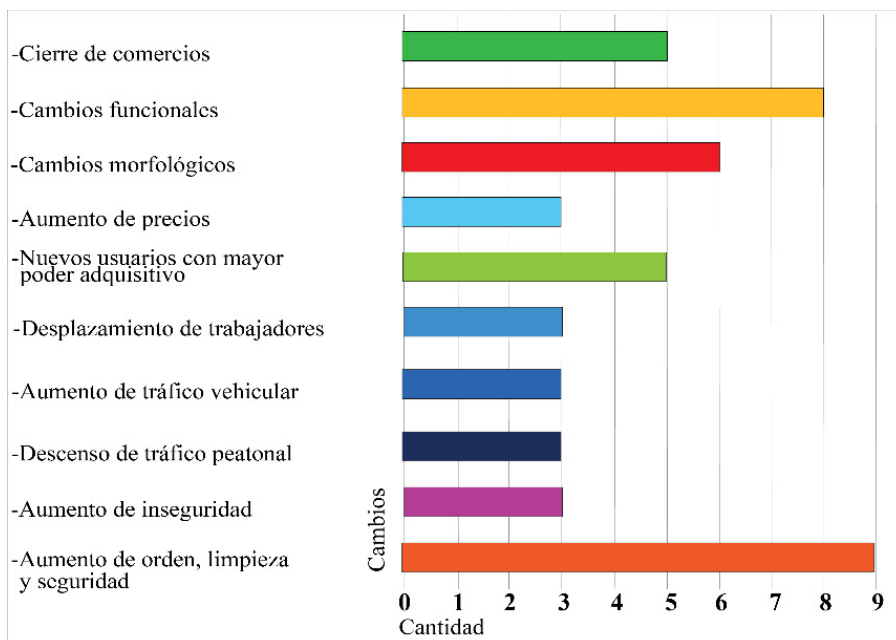
⁹ La suma total de respuestas graficadas supera la cantidad de entrevistas realizadas debido a que la mayoría de los interlocutores mencionan más de un cambio.

entre ambas percepciones radique en la cantidad de años que los encuestados llevan viviendo y/o trabajando en el barrio, siendo los de más larga data los que miran con ojos más reacios los cambios ocurridos. Estas percepciones, también se vinculan con cambios de orden socio-cultural vinculados con la llegada de nuevos usuarios, generalmente con poder adquisitivo elevado en comparación con los antiguos residentes y trabajadores, en busca de experiencias vinculadas con lo que Cordero Gómez del Campo y Salinas (2017) denominan mercado gourmet. S., que vive y es dueña de una panadería en el barrio hace 47 años contaba “ahora la gente de la municipalidad controla que tipo de comercios pueden instalarse en la zona y cuales no [...]. Los que vienen al negocio ahora son de mejor calidad, son más educados” (S., residente y trabajadora, 4/12/2018).

Por otra parte, a pesar del aumento de tráfico vehicular, la zona es percibida por los encuestados como solitaria, en tanto disminuyó la circulación de peatones. Esto se debe a que el nuevo centro comercial concentra la mayoría de las actividades, servicios y mejoras edilicias y del espacio público desarrolladas en la zona. Sus usuarios suelen ser personas con la suficiente capacidad financiera para trasladarse en vehículos privados, sin sentir la necesidad de recorrer la zona a pie. No obstante, para estudiar en mayor detalle este aspecto (como se percibe la zona en términos generales) se preguntó también si el área bajo estudio era agradable para caminar, es decir que no presentaba mayores riesgos que otras áreas de la ciudad, estaba limpia y las calles y veredas en condiciones. El 43% de los encuestados no consideraban a la zona como un espacio agradable para caminar; mientras que un 36% pensaban que si era grato; y el 21% restante estaba indeciso y coincidían en que sólo era atractivo caminar por las cuadras que rodean al centro comercial.

Figura N°5.

Cambios percibidos en la zona por residentes y trabajadores

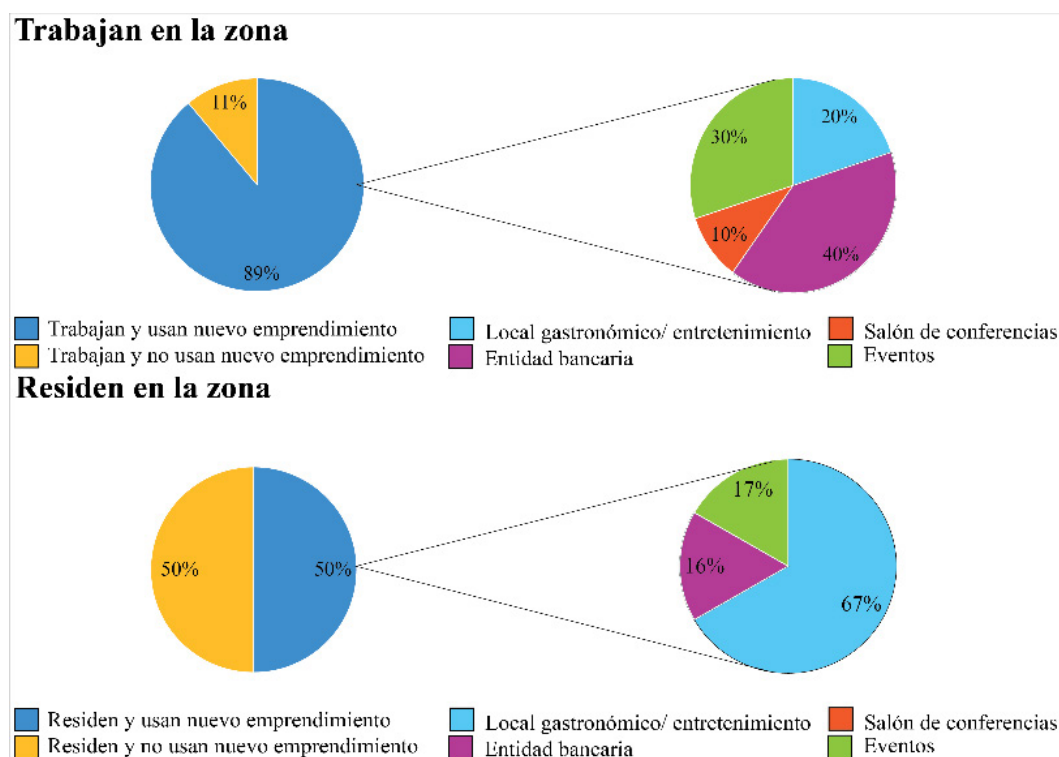


Fuente: trabajo de campo de las autoras (2018).

Por otra parte, se les preguntó a los encuestados si concurrirían al nuevo emprendimiento comercial, y en caso de ser así, a qué locales o eventos asistirían (Figura 6). En esta instancia se detectó una brecha entre quienes trabajan y quienes residen en la zona. Mientras que aproximadamente el 90% de los trabajadores utiliza los locales y comercios del predio, principalmente las entidades bancarias, y asiste a eventos que se hacen allí; sólo un 50% de los residentes concurre al mismo, sobre todo a los locales gastronómicos y/o de entretenimiento.

Figura N°6.

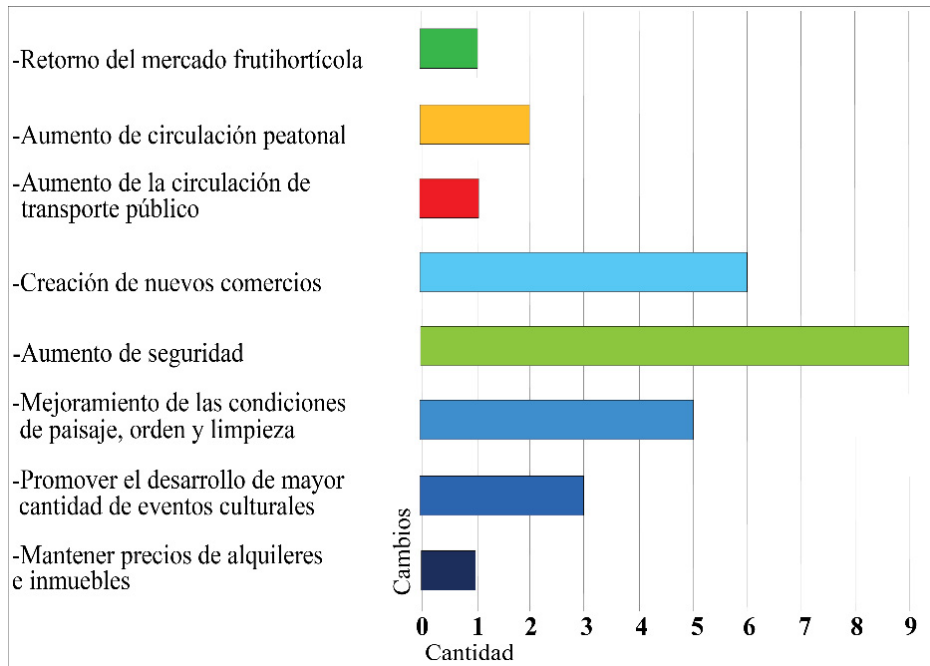
Uso del emprendimiento comercial por residentes y trabajadores de la zona



Fuente: trabajo de campo de las autoras (2018).

Por último, se consultó sobre aquellos aspectos que les gustaría que cambien y/o mejoren en la zona (Figura N°7). La mayoría de los encuestados hizo hincapié en la necesidad de aumentar la seguridad en la zona, la creación de nuevos locales comerciales (consideradas como posibles fuentes laborales) y la mejora de las condiciones de orden y limpieza vinculados directamente con el aumento de las condiciones agradables para transitar por la zona como espacios parquizados, iluminados y calles peatonales. En este sentido, reiteraron el deterioro de los espacios públicos ubicados en los alrededores del predio del ex mercado, salvo una plaza ubicada hacia el noreste del emprendimiento a unos 50 mts. En este contexto llama la atención que sólo un encuestado se refirió a la necesidad de volver a instalar en el área el mercado de concentración frutihortícola “[...] haría que vuelva el mercado. Antes era todo más económico y tranquilo, venía con más confianza” (F. residente hace 20 años en la zona, 22/11/2018).

Figura N°7.
Aspectos que cambiarían y/o mejorarían en la zona



Fuente: trabajo de campo de las autoras (2018).

Reflexiones finales

Las transformaciones socio-espaciales ocurridas en el área de la ciudad donde se emplaza el ex Mercado de Abasto se enmarcan en un proceso de gentrificación y de estratificación social mediante el cual se produce el gradual reemplazo tanto de las actividades (en términos morfológicas y funcionales) desarrolladas en la zona como de los grupos que vivían y trabajan allí por otros grupos sociales con ingresos económicos elevados. En este sentido la metodología aplicada permitió identificar la morfología y funcionalidad actual de las parcelas que integran al área de estudio y a su vez comprender la realidad socio-espacial desde la propia mirada de los actores sociales involucrados basadas en las percepciones que tienen acerca de su entorno. En este sentido la dialéctica establecida entre las herramientas cualitativas y cuantitativas resulta fundamental para poder alcanzar una comprensión holística del proceso que se quiere estudiar. Las percepciones sostenidas por los encuestados ponen de manifiesto una interpretación personal de la realidad y de su entorno habitado a través de la descripción discursiva de las características generales observadas.

Tanto el ex Mercado de Abasto, que fue edificado a principios del siglo XX para satisfacer las necesidades de la población urbana en cuanto a abastecimiento frutihortícola, como la zona donde se emplaza han atravesado profundas e importantes transformaciones desde fines de la década de 1990. Estos cambios, que en un principio se circunscribieron al predio donde se ubi-

caba el mercado, comenzaron a extenderse en su área inmediata modificando la cotidianeidad de quienes viven y trabajan allí. Entre los principales efectos se podría mencionar la pérdida de gran parte de un edificio patrimonial; el cierre de comercios y locales tradicionales; los cambios funcionales y morfológicos; el gradual desplazamiento –directo y/o indirecto– de quienes vivían y trabajan allí antes del inicio de las transformaciones; la atracción de nuevos usuarios con capital económico más elevado; y la privatización del espacio público.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos mediante el abordaje cualitativo, también es posible denominar a este proceso de cambio, de acuerdo con García Herrera (2001), como elitización. En el lugar que ocupaban los antiguos negocios, abandonados por el cambio funcional de la zona, se han instalado tiendas de arte, fotografía y diseño, boutiques, establecimientos de alimentos gourmet, bares y restaurantes. Estos locales buscan generar una imagen moderna que replique estándares internacionales destinados a atraer un público sofisticado público dotado de un capital financiero y cultural *adecuado*. Los comercios, locales y residencias que aún permanecen en la zona están tratando de adaptarse, con diferentes estrategias, a las nuevas condiciones funcionales y morfológicas.

Del mismo modo, el espacio que había sido ocupado por vendedores ambulantes, cuando el mercado de abastecimiento frutihortícola se encontraba funcionando, fue remodelado en su totalidad y adaptado a los estándares propuestos por el nuevo emprendimiento comercial (se renovaron las veredas y se colocó alumbrado público nuevo y moderno). Así también, este proceso generó el aumento progresivo de la subdivisión funcional de las parcelas identificadas en el área de estudio generando cambios en el paisaje urbano. El elevado número de inmuebles sin uso pone en evidencia un estado de transición en el que se encuentra el área de estudio y que, posiblemente, continúe propagándose más allá del área en la que se identificaron cambios hasta la actualidad.

Referencias bibliográficas

Álvarez, F. *Gentrificación ¿a la chilena?* 2010. Recuperado de: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2010/07/12/gentrificacion-%C2%BFa-la-chilena/>

Ameigeiras, A. La fotografía en la investigación cualitativa: entre la sociología y la antropología visual. En Vasilachis de Gialdino, I. (comp.), *Estrategias de investigación cualitativa. Volumen II.* (187-240). Buenos Aires: gedisa editorial. 2019.

Améndola, G. *La Ciudad Postmoderna, la Magia y el Miedo de la Metrópolis Contemporánea.* Madrid: Ediciones Celeste, 2000.

Bataller, M. A. El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2000, N°228.

Boldrini, P. & Malizia, M. Procesos de gentrificación y contragentrificación. Los mercados de Abasto y del Norte en el Gran San Miguel de Tucumán (noroeste argentino). *Revista INVI*, 2014, N°29, Vol. 81, p. 157-191.

Bourdieu, P. *La miseria del mundo*. Buenos Aires, Argentina: Fondo de Cultura Económica. 1999.

Carbajal, R. Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo. *Revista argentina de sociología*, 2003, N°1, p. 94-109.

Castells, M. La ciudad informacional. Tecnologías de la información, estructuración económica y el proceso urbano-regional. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1998, N°98.

Ciccolella, P. Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años 90. *EURE*, 1999, N°25 (76): 5-27.

Cordero Gómez del Campo, L. & Salinas Arreortua, L. Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet. *Revista de Urbanismo*, 2017, N°37, p. 1-12. doi:10.5354/0717-5051.2017.45735.

Díaz Parra, I. Gentrificación y clase social. *La Producción del gentrificador*. Departamento de Geografía Humana. Universidad de Sevilla. 2004. <https://lagenterula.files.wordpress.com/2011/03/gentrificac3b3n-y-clase-social-la-producc3b3n-del-gentrificador.pdf>

Díaz Parra, I. y Rabasco Pozuelo, P. ¿Revitalización sin gentrificación? *Cuadernos Geográficos*, 2013, N°53, 99-118.

Delgadillo, V.; Díaz Parra, I. y Salinas, L. A. (Coords.). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM. 2015.

De Mattos, C. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En A. I. Geraiges de Lemos, M. Arroyo & M. L. Silveira (comps.), *América Latina: cidade, campo e turismo*. Sao Pablo: CLACSO, 2006, p. 41-73.

Di Virgilio, M.; Lanzetta, M.; Redondo, A. & Rodríguez, M. C. Procesos de renovación urbana en Buenos Aires: percepciones de habitantes de La Boca. *Revista Mundo Urbano*, 2000, N°2.

Di Virgilio, M. & Guevara, T. Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, 2014, N°11, p. 12-23.

García Herrera, L. M. Propuesta en español para el término gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2001, N°6, Vol. 332.

Gómez López, C.; Cuozzo, R. & Boldrini, P. Impactos de las políticas públicas de hábitat en la configuración del espacio urbano entre 2003 y 2013: el caso del Área Metropolitana de Tucumán, Argentina. *Revista Cuaderno Urbano*, 2015, N°19, Vol. 19, p. 153-178. doi: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.1919858>

Herzer, H.; Di Virgilio, M.; Lanzetta, M.; Redondo, A.; Rodríguez, C. & Martín, L. El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. *Historia Actual*, 2008, N°16, p. 41-62.

Janoschka, M. Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. *Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía*, 2011, N°76, p. 118-132.

Janoschka, M. & Casgrain, A. *Urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile. Diálogos entre teoría urbana y reivindicación vecinal*. Documento de estudio Polar. Movimiento de Pobladores en Lucha. 2010. Disponible en internet: http://penalolenvotano.bligoo.cl/media/users/17/863351/files/167929/MPL_Gentrificacion.pdf

Lienur, J. *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*. Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes, 2001.

Less, L.; Slater, T.; Wyly, E. *Gentrification*. New York: Routledge. 2007.

López, L. A. El Mercado Central de Abasto de Tucumán: Eje de disputas patrimoniales (1933-2014). *Cuadernos de Humanidades*, 2017, N°52, p. 101-117.

López, L. A. *Mercado de Abasto de Tucumán: entre la comunidad laboral y la identidad barrial*. Tesis (Licenciatura en Comunicación). Tucumán, Argentina, Universidad Nacional de Tucumán, Filosofía y Letras pp.43-64. 2015.

Malizia, M. y Boldrini, P. 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. *Revista Cuadernos de Humanidades*, 2012, N°41, 197-219.

Malizia, M.; Boldrini, P. & Paolasso, P. *Hacia otra ciudad posible. Transformaciones urbanas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2018.

Marradi, A.; Archenti, N. & Piovani, J. I. *Metodología de las Ciencias Sociales*. Buenos Aires: CEN-GAGE Learnig. 2012.

Mendizábal, N. El otro río: las investigaciones en ciencias sociales realizadas con métodos mixtos. En I. Vasilachis de Gialdino (coord.), *Estrategias de investigación cualitativa. Volumen II*. Buenos Aires: Gedisa, 2019, p. 241-286.

Mertins, G. Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas y repercusiones espaciales. En J. L. Luzón, C. Stadel, C. & C. Borjes (comps.), *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*. Barcelona: Universitat de Barcelona, 2003, p. 191-207.

Neiman, G. & Quaranta, G. Los estudios de caso en la investigación sociológica. En I. Vasilachis de Gialdino (coord.), *Estrategias de investigación cualitativa. Volumen I*. Buenos Aires: gedisa editorial, 2006, p. 213-238.

Smith, N. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 1979, N°45, Vol. 4, p. 538-548, DOI: 10.1080/01944367908977002

Sontag, S. *Al mismo tiempo. Ensayos y conferencias*. Barcelona: Mondadori, 2007.

Tuan, Y. *Topofilia*. Sao Pablo, Brasil: Difusao. 1980.

Urbina González, A. El Centro Histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación? *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 2012, N°5, Vol. 9, p. 46-69.

Vergara Constela, C. Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 2013, Vol. 33, N° 2, 219-234.