

**La infraestructura viaria como generadora de nuevos usos del suelo. La Avda
Presidente Perón en el Municipio de Yerba Buena, Tucumán**

Arq. Martha Josefina Martínez Colombres - mthmartinez@yahoo.com.ar

Arq. Angel Mario Vittar - amvittar@yahoo.com

Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano – FAU - UNT

Resumen

Las áreas metropolitanas se consolidan por la expansión de distintas actividades a lo largo de las nuevas vías importantes de circulación donde el suelo rústico o rural, al transformarse en urbano, adquiere un cambio importante en la estructura física del territorio y nuevos valores de mercado, cuya variación depende del libre juego de la oferta y la demanda. Este proceso de transformación territorial se consolida tanto por efecto de la obra pública (sectores residenciales e infraestructura viaria) como de emprendimientos privados.

El objetivo general de esta investigación es analizar los cambios en el uso del suelo que se han producido al norte del Municipio de Yerba Buena, municipio ubicado al oeste del Gran San Miguel de Tucumán (GSMT) sobre la zona pedemontana de la Sierra de San Javier, con la apertura de la Avenida Presidente Perón (1991-2003), prolongación de la Av. Belgrano, y que conforma una de las Vías Metropolitanas del GSMT.

En esta expansión se observa un proceso de segregación de actividades y grupos sociales, que en muchos casos no van acompañadas de los servicios de equipamientos e infraestructuras urbanas adecuados, produciendo la falta de articulación y accesibilidad entre los distintos sectores urbanos y una marcada marginalidad social.

Palabras Claves: expansión; uso del suelo; segregación social; articulación

Introducción

El trabajo se encuentra enmarcado dentro del Proyecto de Investigación GENERACIÓN DE PAUTAS Y CREITERIOS PARA LA ARTICULACIÓN DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TUCUMAN (CIUNT 2010-2012). Las investigaciones llevadas a cabo sostienen que el Sistema Metropolitano de Tucumán es el resultado de la anexión de un grupo de aglomerados menores (municipios de Yerba Buena, Tafi Viejo, Las Talitas, Alderetes, Banda del Río Salí, y las comunas rurales integradas funcionalmente) a la ciudad central (San Miguel de Tucumán), conformando un todo desarticulado, con grandes superficies intersticiales. En estos espacios se han realizado distinto tipos de operaciones, como invasiones de terrenos fiscales o de terreno con estatus jurídico difuso, conjuntos residenciales de promoción pública, promociones privadas residenciales de perímetro cerrado, etc., que has generado *tejidos urbanos* desarticulados.

En la relación funcional que mantiene la población que integra un área metropolitana, el movimiento diarios domicilio-trabajo cobra una gran importancia, por lo que la existencia de un sistema de transporte, comunicaciones e infraestructuras, suficientemente desarrollados, garantizan de manera eficaz, los desplazamientos diarios manteniendo la relación entre la ciudad central y su entorno. (De Esteban)

Dentro del área del Gran San Miguel de Tucumán (GSMT) el Municipio de Yerba Buena, es uno de los municipios que más ha ampliado su planta urbana. En el año 2006 (Gómez López, et al; 2010), alcanza una extensión de 1.700 ha. El aumento de la población en relación al aumento del suelo urbano para el mismo período, arroja una densidad de 45,86hab/ha, ocupando el tercer lugar junto con otros centros urbanos del GSMT.

Este fenómeno se manifiesta debido a que la producción del suelo en el municipio se ha llevado a cabo, en muchos casos, mediante emprendimientos urbanísticos privados de baja densidad y gran extensión, en algunos sectores característicos del municipio.

Objetivos

El objetivo general de esta investigación es analizar los cambios en el uso del suelo que se han producido al norte del municipio de Yerba Buena con la apertura de la Avenida Presidente Perón (1991-2003), como prolongación de la Av. Belgrano, y que conforma una de las Vías Metropolitanas del GSMT.

Dentro de este marco general, los objetivos particulares que se persiguen, son analizar:

- Analizar la propiedad de la tierra a lo largo de la consolidación de la planta urbana del municipio.
- Los agentes de producción del suelo urbano que intervinieron en el cambio del uso del suelo.
- La forma de ocupación del suelo por los distintos agentes sociales.
- La variación del precio por m² de la tierra en el sector.

Marco Teórico

Dentro de la estructura física urbana se pueden distinguir diferentes elementos, que dependen de la forma en que cada actividad se implanta en el territorio (Yujnovsky, Oscar, 1971), y la forma en que estas actividades ocupan el suelo en términos arquitectónicos o físicos; dichos elementos, que determinan las pautas de comportamiento de los distintos agentes sociales en el uso del suelo, se encuentran vinculados por redes de infraestructura e instalaciones de diferentes características, dependiendo de su jerarquía.

La periferia de las áreas metropolitanas suelen expandirse en un proceso de segregación de actividades y grupos sociales, que en muchos casos no van acompañadas de los servicios de equipamientos e infraestructuras urbanas adecuados, produciendo la falta de articulación y accesibilidad entre los distintos sectores urbanos.

En otros casos la periferia se expande a lo largo de nuevas vías importantes de circulación donde el suelo, al transformarse en urbano, adquiere nuevo valor de mercado, cuya variación depende del libre juego de la oferta, y la demanda.

En procesos expansivos de las áreas metropolitanas, al suelo no sólo debe ser considerado como un recurso económico, sino como un recurso natural, escaso y no renovable, con sus valores ecológicos, culturales y patrimoniales (Falcón Pérez y Serrano Moracho, 2010). Las constantes transformaciones, de lo natural a lo rural y de lo rural a lo urbano, en muchos casos producen graves deterioros en sectores de alta fragilidad ambiental, por lo que la toma de decisiones debe hacerse de una manera responsable.

Teniendo en cuenta los asentamientos de las distintas actividades urbanas, se observa que responden a ciertas pautas de requerimiento: de “*espacio y localización*”, y a la necesidad de relacionarse con otras actividades (Gómez López, Rivas Monte, 1988).

Analizando los requerimientos relacionados con la propia actividad, los de *espacio* están determinados por las relaciones internas que requiere la actividad para su funcionamiento.

- *Cantidad*: relación entre la superficie de contacto directo con el espacio público y la superficie total que requiere el desenvolvimiento de la actividad en el terreno.
- *Calidad*: referido a las características físicas del terreno (pendiente, resistencia, etc.) que determinará la mayor o menos aptitud del terreno para el desenvolvimiento d determinada actividad.
- *Configuración*: referido a la forma en planta de la parcela.

Y los requerimientos de *localización* están determinados por el número y naturaleza de las relaciones externas que requiere la actividad para su funcionamiento.

- *Accesibilidad*: valora las posibilidades de contactos que la actividad puede establecer desde determinado emplazamiento en términos de beneficios económicos o de ahorro de tiempo.
- *Estatus de prestigio del área*: referido a ventajas de localización en términos de beneficios económicos, en relación a otras implantaciones similares en el área.
- *Calidad ambiental*: referido a la importancia que el desenvolvimiento de la actividad le asigna a la calidad física y/o social del vecindario o entorno inmediato.

Considerando a la actividades residenciales, como una de las actividades que más suelo requiere dentro de la estructura espacial, se distinguen dos tipologías básicas: viviendas individuales y las colectivas, y a partir de ellas, todas las variables posibles. Dentro de los agentes de producción de suelo residencial, se puede identificar diversos grupos: (Cardoso Magalhães et al, sin fecha):

- uso residencial popular: teniendo en cuenta quien lo construye, desde el Estado, por medio de los organismos competentes en la materia (BHN, IPV, CPAS), o asociaciones gremiales y sindicales.
- dueños de terrenos que hacen el loteo y venden a particulares
- empresas –locales, nacionales o internacionales- que se encargan de todo el negocio inmobiliario (compra de terreno, construcción, venta, financiación y administración)
- asociación civil preexistente o no, que coordina las acciones inmobiliarias.

- asentamientos marginales, generalmente en terrenos usurpados y poco aptos para uso residencial, sobre todo teniendo en cuenta los aspectos ambientales. Estos barrios autoconstruidos, no responden a criterios urbanísticos en cuanto al parcelamiento, la disposición de la construcción en el lote, tamaño de las vías de circulación, provisión de infraestructura básica, etc.

Estudio de caso: Avenida Presidente Perón – Municipio de Yerba Buena

La Avenida Presidente Perón, según el Código de Planeamiento Urbano – Ordenanza N° 613/94, está considerada como una Vía Metropolitana que estructura, no sólo el área Urbana del Municipio de Yerba Buena, sino a toda el área Metropolitana de Tucumán. Con la construcción de la mencionada avenida (1991-2002), durante los gobiernos de Ramón Ortega, Antonio D. Bissi y Julio Miranda, se prolonga la Avenida Belgrano y permite unir el Aeropuerto Internacional Benjamín Matienzo con la zona pedemontana (La Olla) e integra el municipio a la banda turística de la provincia.

SA Azucarera Justiniano Frías, firma propietaria de las tierras que rodean a la avenida Perón en Yerba Buena, donó los terrenos con cañaverales pertenecientes al ex Ingenio San José a la provincia, para la traza de la actual avenida. (Contexto, 2011). José Frías Silva, presidente de la firma manifiesta: *Poco a poco, se está fundando una nueva ciudad jardín en Tucumán*

Formalmente, tiene una longitud aproximada de 6,50Km desde Camino del Perú hasta el derivador de La Olla; veredas de 5,00m de ancho en cada una de las márgenes; calzadas de 12,00m cada una y una platabanda de 8,00m, resultando un ancho total de 42,00m de línea a línea municipal, y está administrada por la Dirección Provincial de Vialidad (DPV).

Con la apertura de esta importante vía de circulación, la estructura física del territorio sufre una marcada modificación, que para comprenderla, es necesario conocer un poco la historia del municipio.

Antecedentes Históricos

El Municipio de Yerba Buena, ubicado al oeste del GSMT sobre la zona pedemontana de la Sierra de San Javier, ha experimentado cambios muy importantes a partir de la apertura de sus principales vías de circulación y de la incorporación de los medios de transportes.

Hacia el año 1900, se comienza con la construcción de la Avda. Aconquija, prolongación de la Avda. Mate de Luna, completando su ejecución hacia el año 1912. Esta obra ha posibilitado la creación de la una zona de segunda residencia, Villa Marcos Paz (1907) mediante el loteo efectuado por el Sr. Fermín Cariola, propietario de grandes extensiones en la zona (De la Rosa, 2002).

En el año 1909 se abre el Ferrocarril a Yerba Buena, con un recorrido que iba desde la Estación 24 de Septiembre (altura Avda. Roca al 2100) en la ciudad capital, hasta El Ojo del Manantial, pasando por las localidades de La Cañada (actualmente pertenece a la Comuna Rural del Manantial) y el Rincón (actualmente La Rinconada en el Municipio de Yerba Buena).

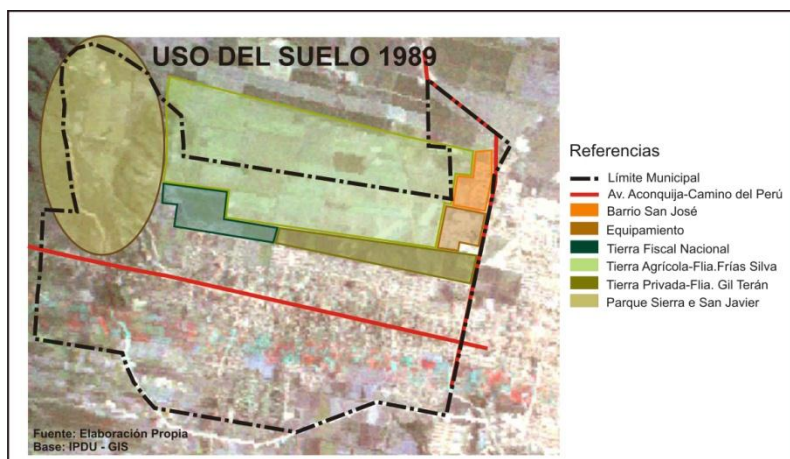
La actividad principal de la Comuna Rural de Yerba Buena, que dependía del Departamento de Taquí Viejo, era la ganadería (vacunos, caballares, mulares, asnos) y la agricultura (tabaco, cereales); posteriormente se incorpora la producción de la caña de azúcar a los pocos años de haberse instalado los ingenios San José al norte (de la Flia Frías Silva) y San Pablo al sur.



En el año 1976 se municipaliza la Comuna de Yerba Buena, como Municipio de Segunda Categoría, al fundarse el Departamento de Yerba Buena (Ley N° 5034/78) junto con las Comunas Rurales de Cevíl Redondo y San Javier. El Departamento ocupa una

extensión de 160 Km², con una población según el CENSO 2010 de 75.076 hab. El área municipal tiene una extensión de 37 Km² con una población según el CENSO 2010 de 68.000 hab aproximadamente.

En los primeros años el municipio de Yerba Buena fue creciendo y desarrollando su área urbana, de características residencial, por la continua subdivisión de las tierras que pertenecían a las familias destacadas de la zona como Gil Terán, Perci Gil, Cariola, Rossi, Frías Silva, etc. La producción inmobiliaria era netamente particular, con muy poca participación del estado.



En las tierras ubicadas al norte del municipio, perteneciente a la Flia Frías Silva, la actividad predominante era la agricultura, donde se cultivaba la caña de azúcar para el funcionamiento del

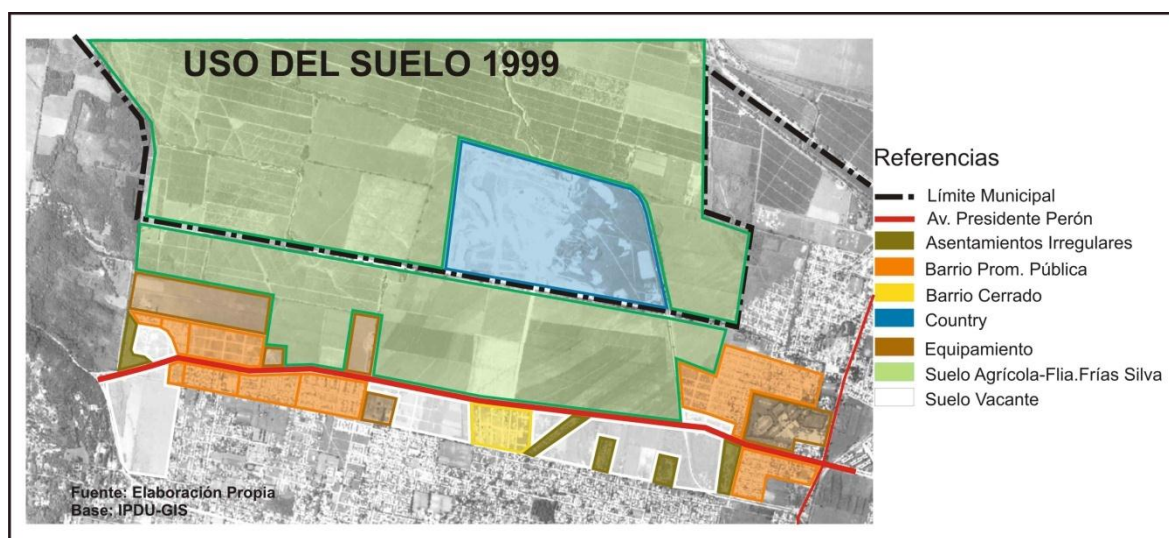
ingenio San José emplazado en la zona (predio de la Sociedad Rural de Tucumán).

Luego del cierre del ingenio en el año 1967, don Frías Silva dono parte de sus tierras a los obreros del ingenio como una manera de arraigarlos al lugar, surgiendo de esta manera el B° San José.

La Avda. Presidente Perón comienza su traza en el año 1991, marcando un antes y un después en la conformación territorial ya que, hasta ese momento, la propiedad de gran extensión de tierra, estaba en manos del Estado Nacional y de particulares (Fría Silva y Gil Terán).

Se puede apreciar, aparte de la intervención del estado, la intervención de los grandes propietarios de suelo, en el proceso de promoción de megaproyectos inmobiliarios mediante la transformación de una amplia superficie rústica en urbana, condicionando en forma clara la transformación del paisaje y la configuración espacial de un amplio sector del municipio (Prada Llorente, 2010).

A fines de la década del 90 el sector se transforma en una zona muy dinámica de crecimiento inmobiliario y de transformación del suelo y el paisaje, con pérdida de homogeneidad paisajística y singularidad, y con importantes pérdidas en patrimonio natural y biodiversidad.



Como expresa Cardoso Magalhães, los núcleos urbanos, con tendencias de crecimiento, encuentran en su entorno rural áreas propicias para el desarrollo de diversas actividades. Estas expansiones diseñan nuevas estructuras en el uso del suelo como resultado de: el interés de los promotores de las urbanizaciones; las especulaciones que acompaña al crecimiento de la ciudad; la reglamentación urbanística local que promueve el crecimiento de sectores concretos, y la estrategia de los particulares por conseguir que los suelos de su propiedad sean calificados como urbanos.

El Municipio de Yerba Buena redacta su Código de Ordenamiento Urbano en el año 1994, estructurando la zona en super manzanas para impedir el fraccionamiento de la tierra, lo que ha favorecido el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios de característica residenciales de baja densidad, surgiendo las siguientes tipologías de urbanizaciones privadas:

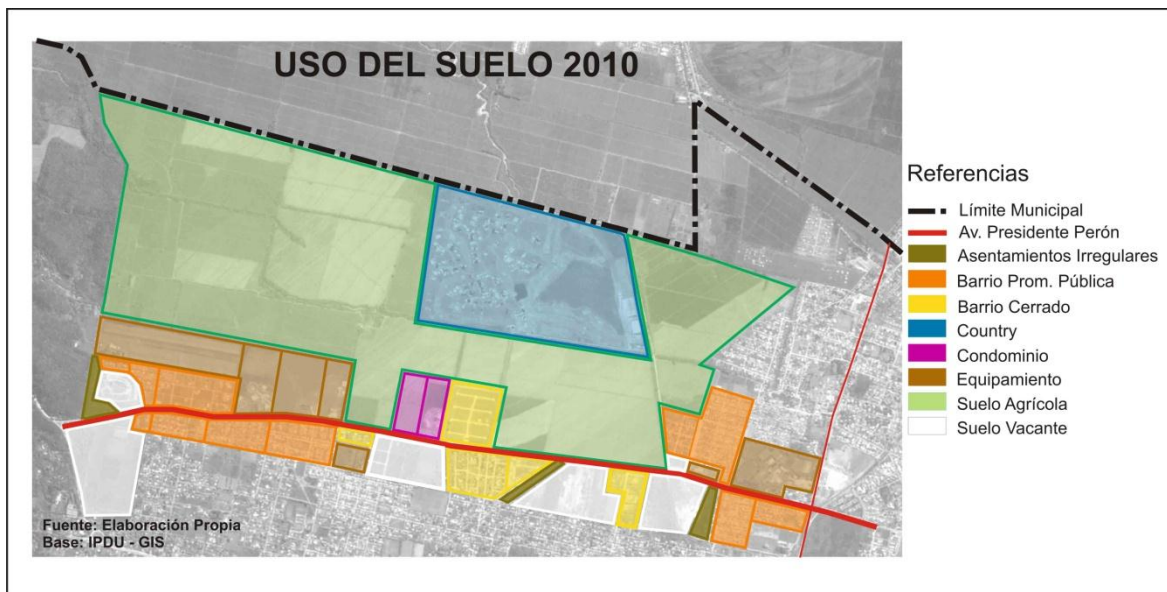
Barrios privados o cerrados: estos emprendimientos se caracterizan por contar con un cerco perimetral, seguridad en el acceso, no son importantes las áreas de uso común y deportivo, predominando la residencia en lotes que varían en tamaño y precio, y con diversidad arquitectónica.

Countries: emprendimiento que se caracteriza por la organización del área residencial en torno a las actividades sociales y deportivas (canchas de tenis, golf, padle, piscina, etc.), parcelamiento en lotes de grandes dimensiones y diversidad arquitectónica, cerramiento perimetral, seguridad en el acceso.

Condominios: se caracteriza por la organización del área residencial en construcciones homogéneas y los espacios comunes (clubhouses, gimnasios, las piscinas, quinchos), son los sectores integradores del conjunto, rompiendo con la característica de vivienda

unifamiliar individual. Cuentan además perímetro de seguridad y vigilancia en el acceso.

Estos emprendimientos residenciales generan hacia el año 2010 una nueva transformación del suelo urbano.

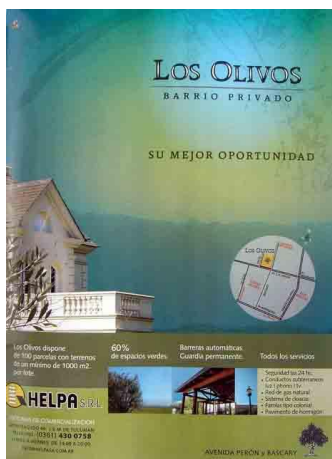


Según el intendente del municipio, Daniel Toledo, actualmente existen en Yerba Buena 16 countries, a los que si le sumamos los barrios privados, llegan en realidad a 31 emprendimientos inmobiliarios (Norte Económico, 2010).

Otras inversiones particulares que se realizan sobre la Avda. Presidente Perón, aparte de los emprendimientos residenciales, son los de equipamientos y servicios como centros educativos y recreativos (Colegio Santa Rosa y Universidad del Norte Santo Tomas de Aquino-UNSTA), centros comerciales, conjuntos de oficinas (ALTERCIYT- Business Park), centros de salud ,etc., que se desarrollan en predios de grandes extensiones.

9º BIENAL DEL COLOQUIO DE TRANSFORMACIONES TERRITORIALES

8, 9 y 10 de Agosto de 2012 – Tucumán, Argentina



Los Olivos



AI TERCITY



UNSTA

CONDOMINIO BUENA VISTA

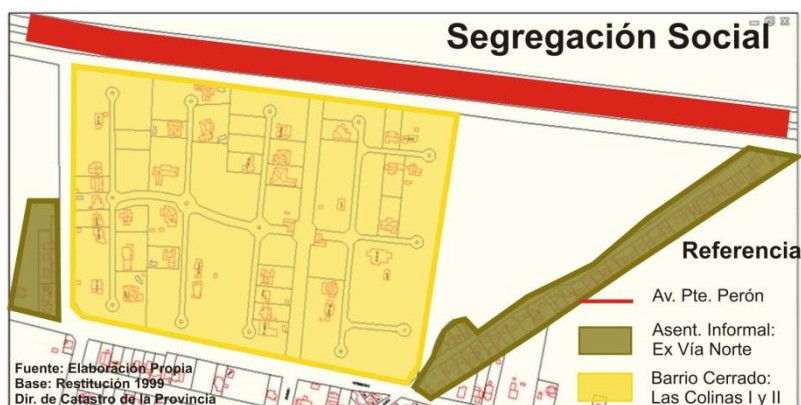


Nuestras ciudades se han caracterizado por una expansión horizontal (Carballo, 2004), con escasa e ineficiente planificación y sin contemplar las condiciones físicas del territorio, como consecuencia del protagonismo de los especuladores de la tierra en la producción del suelo urbano.

En la expansión urbana, como sucede en la zona en estudio, se pone de manifiesto una segregación espacial y social entre una parte y otra de la sociedad, donde la ausencia de

las políticas de regulación e instrumentos de gestión de la ciudad por parte del Estado, da lugar al protagonismo del mercado de tierras.

Al sur de la Avda Presidente Perón, cuando se liberan los terrenos del ferrocarril, las tierras son apropiadas por una población de bajos recursos, que hasta el momento se encuentran en situación irregular. En este



sector conviven realidades diferentes, donde se manifiesta claramente la segregación social y económica.



BARRIO CERRADO LAS COLINAS

Esta segregación no sólo se manifiesta por la relación contrapuesta que se manifiesta en la fisonomía de la ciudad entre los distintos niveles edificatorios, sino también en la provisión de bienes y servicios, y en el valor del suelo.

Debido a que a lo largo de la Avenida Presidente Perón, los residentes de los nuevos emprendimientos residenciales poseen un medio de movilidad propio, el transporte público de pasajeros es escaso, circulando por la avenida tan sólo una línea de colectivo (Línea 100). El estreno este y oeste de la avenida, donde la el estado ha sido el promotor de la vivienda, el transporte público de pasajeros está más consolidado.

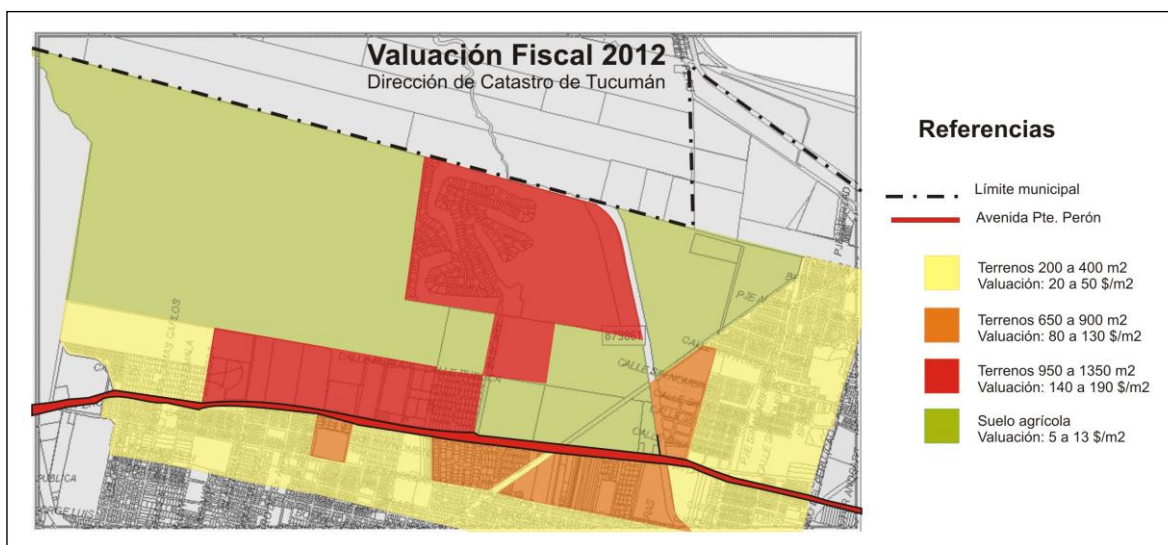
En cuanto al valor fiscal de la tierra, de acuerdo a datos obtenidos de la Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán, se puede apreciar una marcada diferencias entre los distintos emprendimientos inmobiliarios, públicos y privados.

Sector	Padrón	Superficie (m ²)	Valor Fiscal Terreno (\$)	Lotes (m ²)	Valor \$/ m ² de terreno	Con mejoras \$/ m ² de terreno
A	777554	169,00	6.613,00	200 a 400	20,00 a 50,00	hasta 250,00
	776420	191,20	7.844,00			
	676227	250,00	7.427,00			
	482462	316,00	14.771,29			
	675114	250,00	9.285,40			
	679824	270,00	9.018,00			
B	877957	684,25	65.882,00	650 a 900	80,00 a 130,00	350,00 a 450,00
	776746	871,50	107.887,35			
	878936	892,00	49.079,00			
	876275	801,00	66.148,25			
C	878561	977,20	120.917,00	950 a 1.350	140,00 a 190,00	350,00 a 500,00
	878604	1.214,00	150.257,00			
	778377	1.200,00	214.706,80			
D	877833	5.059.040,31	9.426.966,93	Suelo agrícola	5,00 a 13,00	
	857521	60.000,00	718.011,00			

Elaboración propia

Fuente: Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán. Fecha de Valuación: 03/01/2012

(www.catastro.tucuman.gov.ar)



Elaboración propia

Fuente: Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán. Fecha de Valuación: 03/01/2012

(www.catastro.tucuman.gov.ar)

Las nuevas tipologías edificatorias de los condominios, que por su concepción arquitectónica incorporan la vivienda colectiva en altura (tipología no usada en el municipio hasta el momento), ha generado un fuerte impacto en el paisaje de la zona pedemontana del municipio.



LOS OLIVOS - ANTES



LOS OLIVOS - DESPUÉS

Conclusión

El Área Metropolitana de SMT ha evidenciado una notable expansión hacia el noroeste, en sectores de un alto valor ambiental, como es la zona pedemontana, del Municipio de Yerba Buena.

Este fenómeno de expansión que se realiza en forma indiscriminada, responde a varios factores, dentro de los más relevantes se pueden mencionar:

- La falta de una planificación adecuada, a partir de la premisa que al territorio es un recurso no renovable.
- La propiedad unipersonal de grandes extensiones.
- Loteos por subdivisión de antiguos terrenos de grandes dimensiones en áreas contiguas a la planta urbana.
- Sustitución del uso del suelo (transformación de suelo rural a urbano).
- Autoconstrucción de la vivienda.
- Apertura de vías de circulación, generando especulación inmobiliaria.
- Incorporación de tierra urbana a la estructura de las áreas metropolitanas, por consolidación de los barrios.

Estos factores, no tenidos en cuenta por las autoridades municipales, generan serios inconvenientes, que afectan notablemente a la estructura física, social y económica del territorio, como ser los relacionados con la segregación social, económica y de servicios entre los distintos sectores de la población; deterioro de la calidad paisajística y ambiental en áreas de alto valor ecológico; manejo del mercado del suelo en manos de agentes privados.

Si bien el Municipio de Yerba Buena posee un Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 613/94), no responde a las exigencias actuales, por lo que se hace imprescindible la revisión total del mismo, partiendo de las nuevas realidades y necesidades que se plantean en el municipio.

Como manifiesta Chueca Goitia (2011) *las ciudades contemporáneas se caracterizan por su desintegración, no es una ciudad pública a la manera clásica. Es una ciudad fragmentada, caótica, dispersa, a la que le falta una figura propia.*

Bibliografía

Aguilar, Marta (2007) – *El Sistema Urbano Argentino: Caracterización y Tendencias de los Procesos de Urbanización Contemporáneos* – Instituto Superior de Urbanismo. FADU. UBA – Buenos Aires, Argentina.

Aguilar, Marta (2009) – *Efectos de la dinámica de urbanización de las ciudades argentinas sobre la demanda de servicios municipales. Aplicación al caso de aguas y cloacas* – Instituto Superior de Urbanismo. FADU. UBA – Buenos Aires, Argentina.

Antolín Iria, E.; Fernández Sobrado, J.M.; Lorente Bilbao, E. (2010) – *Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades* – Revista CIUDAD Y TERRITORIO. ESTUDIOS TERRITORIALES – Vol. XLII. Nº 163 – Edit: Ministerio de Vivienda – Madrid, España

Carballo, Cristina T. (2004) – *Crecimiento y desigualdad urbana. Implicancias ambientales y territoriales. Campana, 1950-2000* – Editorial Dunken – Buenos Aires, Argentina

Cardoso Magalhães, André Gustavo y Ortiz de D'Arerio, Julia Patricia - *PERIURBANIZACIÓN, SEGREGACIÓN SOCIAL Y FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL* - Instituto de Estudios Geográficos. Universidad Nacional de Tucumán – Tucumán, Argentina

Catastro de la Provincia de Tucumán (2012) – *Valuación Fiscal* – www.catastro Tucuman.gov.ar

Chueca Goitia, Fernando (2011) - *Breve historia del urbanismo* - Editorial Alianza, 3º edición – Madrid, España

De Esteban, Alonso - *Área metropolitana* — Universidad Complutense de Madrid
http://www.ucm.es/info/eurotheo/diccionario/A/area_metropolitana.pdf

De la Rosa, Roberto A. (2002) – *YERBA BUENA ORIGEN Y EVOLUCIÓN. CONQUESTA Y COLONIZACIÓN: LOS VERA Y ARAGÓN* – Recopilación: Simón Vera
<http://yerbabuenajardin.blogspot.com/>

Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán (2012) – *Valuación Fiscal* - (www.catastro Tucuman.gov.ar)

Falcón Pérez, C.E. y Serrano Moracho, F. (2010) – *La valoración urbanística y la valoración económica-financiera: confluencia* – Revista CIUDAD Y TERRITORIO. ESTUDIOS TERRITORIALES – Vol. XLII. Nº 163 – Edit: Ministerio de Vivienda – Madrid, España

Gómez López, C.; Cuozzo; R.L.; Boldrini, P (2010) - *Cambios y tendencias en los usos de suelo urbano del área metropolitana del Gran San Miguel de Tucumán*. Capítulo 10 - Proyecto PICTO 816-BID-1201/OC AR– Tucumán, Argentina.

Gómez López, Claudia (2002) – *El fenómeno del crecimiento urbano. Una experiencia de análisis con un sistema de información geográfica* – Boletín del Instituto de la Vivienda, mayo, año/vol. 17, Mº 045 – Universidad de Chile - Chile

Gómez López, R. y Rivas Montes, C. (1988) – *La organización de las actividades urbanas* – Estudios Monográficos – Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano. FAU. UNT – Tucumán, Argentina

La Gaceta (2010) – *Venta de propiedades* – Sección Clasificados – Tucumán, Argentina

Mansilla, Sandra y Soria, Federico (sin fecha) – *Expansión territorial del gran San Miguel de Tucumán desde 1990* – Tucumán Argentina

Meloni, Osvaldo y Ruiz Nuñez, Fernanda (1998) – *Determinantes de los Precios de Mercado de los Terrenos de San Miguel de Tucumán* – Universidad Nacional de Tucumán – Tucumán, Argentina.

Moliner; Fernando R. (1974) – *La ideología urbanística* – Alberto Corazón Editor, segunda edición – Madrid, España

Municipalidad de Yerba Buena (1994) – *Código de Ordenamiento Urbano. Ordenanza N° 613* – Municipalidad de Yerba Buena – Tucumán, Argentina

Murciego, Leandro (2010) – *Condominio en Tortuga Norte* – Diario la Nación, Suplemento Arquitectura – Buenos Aires, Argentina

NORTE ECONÓMICO . MERCADO & NEGOCIOS (2010) – *Optimismo Inmobiliario. Yerba Buena vive el boom del country* - <http://norteeconomico.com.ar/detalle.php?t=3&d=62>

Prada Llorente, E.A. (2010) – *Concentración espacial de la propiedad de la tierra, megaproyectos inmobiliarios y transformación del paisaje: caso Valdeluz* – Revista CIUDAD Y TERRITORIO. ESTUDIOS TERRITORIALES – Vol. XLII. N° 163 – Edit: Ministerio de Vivienda – Madrid, España

Revista Contexto (2009) – *El futuro apunta a la avenida Perón* – Tucumán, Argentina – www.contexto.com.ar

Revista Contexto (2011) - *A lo largo de la avenida Perón nace otra “ciudad jardín” en Yerba Buena* - Tucumán, Argentina – www.contexto.com.ar

Silva, Mariana (2003) - *Efectos ecológicos de la expansión urbana sobre las tierras agrícolas de la Pampa Ondulada*, Buenos Aires, Argentina – Tesis de Maestría en Ciencias Ambientales – Fac. de Ciencias Exactas y Naturales. UBA – Buenos Aires, Argentina

Yujnovsky, Oscar (1971) – *La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano* – Ediciones SIAP en español – Buenos Aires, Argentina

Entrevistas

Arq. Benjamín Paz Ciliberti – Director de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Yerba Buena

Agrim. Miriam Fornaguera – Ex Directora de la Dirección de Catastro y actual miembro del equipo de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Yerba Buena.