



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 4

Artículo nº 4-531

**ESCALAS COMBINADAS DE GENTRIFICACIÓN:
ESTADO, EMPRESAS, PROPIETARIOS INDIVIDUALES
PUERTO NORTE Y EL BARRIO REFINERÍA. ROSARIO,
ARGENTINA**

María Celina Añaños

ESCALAS COMBINADAS DE GENTRIFICACIÓN

**Estado, empresas, propietarios individuales. Puerto Norte y el barrio Refinería.
Rosario, Argentina**

Añaños, María Celina
Universidad Nacional de Rosario
ananosmariacelina@gmail.com

Abstract

El trabajo presenta resultados de los cambios inmobiliarios en el barrio Refinería de Rosario, Argentina, iniciados alrededor de 2.005, que sostenemos son generadores de procesos de gentrificación, provocados y alimentados por su contigüidad con el mega proyecto Puerto Norte, dirigido a sectores de altos ingresos. El Estado municipal juega un rol fundamental en este proceso mediante una nueva normativa urbana, la cual reclasifica las distintas partes del barrio con indicadores urbanísticos de altura diferenciales para los bordes relacionados directamente con el megaproyecto y el tejido interno del barrio. De ese modo y bajo la cobertura de instrumentos técnicos necesarios para la planificación estratégica de la ciudad, el estado genera condiciones de rentabilidad para la inversión inmobiliaria de empresas grandes y medianas. Estas nuevas formas de gentrificación producto de alianzas económicas entre estado y empresas marcarían una diferencia importante respecto al modelo de gentrificación “clásica”, conducida fundamentalmente por agentes individuales. Sin embargo ambos modelos pueden presentarse combinados en el caso de Refinería, en el que variados actores actúan en relación dialéctica con el mega emprendimiento Puerto Norte y la recalificación que imprime al entorno. Los resultados obtenidos hasta el momento permiten sostener la existencia de este modelo combinado de gentrificación. Cabe señalar que el proceso que estamos estudiando está en permanente evolución por lo que adoptamos un abordaje esencialmente exploratorio y abierto. A pesar de estas condicionantes, el trabajo aporta al conocimiento de los procesos de gentrificación en ciudades de tamaño intermedio como es el caso de Rosario, tercera ciudad en el país a nivel poblacional, con cerca de un millón de habitantes y cabecera de un área metropolitana con una fuerte inserción internacional en la región.

Palabras clave: gentrificación, modelo combinado, estado, privados

1. INTRODUCCIÓN

El trabajo presenta resultados¹ sobre cambios inmobiliarios iniciados alrededor de 2005 en el Barrio Refinería de Rosario, Argentina, generadores de procesos de gentrificación, provocados y alimentados por su contigüidad con el mega proyecto Puerto Norte.

¹ Los resultados provienen de una serie de Proyectos de Investigación y Desarrollo (PID), 2016, dirigidos por la autora y acreditados ante la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Rosario: 1- “Renovación urbana y cambio social”, (POL 152), llevado a cabo entre 2010 y 2013; 2- “La normativa urbanística en la ciudad de Rosario. Viejos y nuevos instrumentos para la generación de plusvalía urbana en el contexto del Plan Urbano Rosario 2007-2017” (POL

Puerto Norte es uno de los cinco Planes Maestros que orientan la estrategia general de transformación de la ciudad (Scarpacci, 2013) y se ubica en un territorio destinado a articular ejes viales y grandes proyectos de infraestructura para la integración de la ciudad con la región metropolitana en la que se inserta como cabecera (Municipalidad de Rosario, 2011 y 2009).

La dimensión y complejidad de los cambios en el área posicionan a Puerto Norte y su entorno como emblema de los grandes cambios experimentados por la ciudad desde algo más de dos décadas. Estos cambios son llevados adelante por el gobierno municipal conducido por el Partido Socialista desde 1989. Diez años más tarde, el poder local imprimió un giro radical a la gestión al adoptar los principios de la planificación urbana estratégica (Pompei, Durand y Barese, 2005), de corte netamente neoliberal en la que plantea el desarrollo de la ciudad en consenso con el sector privado. Este giro se fue plasmando en la elaboración de una nueva normativa urbana.

En un trabajo anterior presentamos resultados del análisis socio demográfico del barrio (Añaños, 2015). En el actual nos centramos en el rol gentrificador que juega el estado municipal a través de la nueva normativa urbana.

Cabe señalar que el proceso que estamos estudiando está en permanente evolución por lo que adoptamos un abordaje esencialmente exploratorio y abierto. A pesar de este condicionante, el trabajo aporta al conocimiento de los procesos de gentrificación en ciudades de tamaño intermedio como es el caso de Rosario, tercera ciudad en el país a nivel poblacional, con cerca de un millón de habitantes y cabecera de un área metropolitana con una fuerte inserción internacional en la región. Asimismo, al introducir en la problemática el megaproyecto Puerto Norte que mantiene grandes diferencias con Puerto Madero, su antecesor a nivel nacional (Cuenya y Corral, 2011).

El trabajo se organiza en cuatro apartados. Como parte de actual y primer apartado hacemos una presentación esquemática del marco conceptual sobre la gentrificación para definir el posicionamiento desde el que abordamos el estudio y su metodología. En el segundo apartado abordamos la normativa urbana y su repercusión en el barrio. En el tercer apartado presentamos datos preliminares sobre cambios inmobiliarios en el barrio que aportan a identificar los procesos de gentrificación y su relación con la normativa urbana. En el cuarto y último apartado presentamos algunas conclusiones sobre los cambios y líneas para la prosecución del trabajo.

1.1 Marco conceptual

Como señalan Lees, Slater, Wyly (2008: 129), la gentrificación fue mutando en el tiempo. En su origen, el término se aplicó para designar los cambios en partes deterioradas del centro y barrios de Londres ocupados por trabajadores y obreros, cuyas viviendas fueron progresivamente recuperadas y remodeladas por sectores de ingresos medios, desplazando a sus ocupantes originarios. El término gentrificación ² denominó así en sus orígenes el efecto o resultante social que producían estos cambios pero también el proceso, caracterizado por realizarse mediante operatorias individuales, a escala barrial y a lo largo de un tiempo

227), en curso desde 2014; 3- “Gentrificación en el Barrio Refinería: ¿Un proceso en curso?” (POL261), en curso desde 2016. Los proyectos están radicados en el Centro de Investigaciones en Políticas Públicas y Sociedad-Instituto de Investigaciones de la Facultad de Ciencia Política y RR. II.-UNR.

² Ver Lees, Slater, Wyly (2008: 4-5) sobre la connotación irónica dada por su creadora Ruth Glass, socióloga marxista, al término gentrificación, neologismo derivado de gentry y su relación con la estructura de clase rural en Inglaterra en los siglos XVIII y XIX. Se refiere al estrato social intermedio entre la clase noble terrateniente y los sirvientes rurales y campesinos, que poseían tierras y las cultivaban. Si bien se han propuesto substitutos al término, tales como «arburguesamiento», «elitización» o «aristocratización», estos no han conseguido desplazarlo (García Herrera, 2001).

relativamente extenso. Este fenómeno es considerado el modelo de la gentrificación “clásica”.

Posteriormente el término se extendió deviniendo una noción “paraguas” bajo el cual se incorporó un conjunto de nuevas estructuras urbanas propias de la construcción contemporánea de la ciudad (mega proyectos; ciudades cerradas; condominios en altura; etc.) y nuevos actores sociales, fundamentalmente el Estado en alianza con el sector inmobiliario privado, producto del lugar central que fueron ocupando las ciudades en la acumulación capitalista neoliberal (Brenner, Peck y Theodore, 2015).

La ampliación de la noción original de gentrificación ganó nuevas geografías académicas, no sin resistencias (Díaz Parra, 2015). En ese camino, la revisión crítica de la noción de gentrificación y su validez para comprender los procesos urbanos en el contexto latinoamericano ha permitido avanzar en el reconocimiento de la especificidad local del fenómeno y el rol fundamental del Estado en la generación de procesos de gentrificación (López Morales, 2015; Janoschka, Sequera y Salinas, 2013).

El rol del Estado puede expresarse mediante la construcción de infraestructura para la movilidad centro-periferia necesaria para la expansión de nuevas urbanizaciones tales como los barrios cerrados o *countries* privados, el desarrollo de Grandes Proyectos en áreas con disponibilidad de suelo o liberados para esos fines (Vainer, 2012) y la normativa urbana que califica el espacio urbano y genera alternativas de rentabilidad a la inversión privada dirigida a sectores sociales con alto poder adquisitivo.

Estas nuevas formas de intervención del estado neoliberal en lo urbano marcarían una diferencia importante respecto al modelo “clásico”. Sin embargo se puede sostener que ambos modelos no se excluyen sino que pueden presentarse combinados y articulando agentes de distintas escalas de poder y con distintos impactos en la expulsión de habitantes de menores recursos, cuestión central en los procesos de gentrificación (Slater, 2009). Es desde esta óptica que nos posicionamos en el estudio de los procesos de cambio en Refinería.

1.2 Metodología

En nuestra aproximación a los procesos de gentrificación en Refinería combinamos metodologías cualitativas y cuantitativas. En 2009 se inició la observación del territorio, que continua hasta la actualidad, con el propósito de reconocer signos de cambio social a nivel de las viviendas individuales y otros espacios del barrio (comercios, actividades productivas, etc.) y prospectamos en distintos momentos en el tiempo las variaciones de los precios inmobiliarios. El trabajo de observación se combina con entrevistas a habitantes y a responsables técnicos de la administración municipal. En paralelo compilamos y analizamos la normativa urbana. A fin de ir asentando bases para el conocimiento de los procesos de desplazamiento de población, como ya se señaló, se hizo una exploración de las características socio-demográficas de la población del barrio y Puerto Norte, en base a radios censales (censos 1991, 2001 y 2010).

1. LA NUEVA NORMATIVA URBANA

A mediados de 2013 el gobierno municipal completó las ordenanzas que paulatinamente reemplazarán el Código Urbano de 1967³. Dos años antes, el Plan Urbano Rosario 2007-2017 (Municipalidad de Rosario, 2011), texto sin fuerza legal, ya había publicitado los ejes rectores del desarrollo urbano. Este texto debe ser leído en conjunción con el Plan Rosario

³ Esto comprende los Planos Directores de 1990, 1995 y 1999.

Metropolitana Estrategias 2018 (Municipalidad de Rosario, 2009) documento en el que se establecen en 1998 las pautas para la planificación estratégica de Rosario.

La generación de la nueva normativa se hizo mediante un proceso iniciado en 2008 durante el cual se fueron elaborando ordenanzas denominadas de “reordenamiento “ según una división de la ciudad en cuatro sectores. Cada sector fue objeto de una compleja clasificación de sus partes lo que permite saber, en forma detallada, dónde y bajo qué condiciones el sector privado puede invertir y gozar de excepciones a la normativa mediante un pago compensatorio por el mayor beneficio generado. Para el otorgamiento de la excepción se establece un Convenio Urbanístico. La Municipalidad de Rosario, es pionera a nivel nacional en la implementación de esta política de ingresos económicos, denominada en general de captación de “plusvalía urbana” (Bragos y Mazzaro, 2011).

2.1 Puerto Norte

La concreción de viejos proyectos urbanos para Rosario estuvo signada por el regreso del país en 1983 a la vida democrática, luego del golpe de estado militar de 1976 y a la reforma del Estado argentino en los años 90, que desreguló y privatizó sectores claves de la infraestructura estatal, entre ellos los ferrocarriles y los puertos (Galimberti. 2015:99). Esto tuvo un profundo impacto en Rosario por el carácter de ciudad puerto agro exportadora para el mercado internacional desde mediados del siglo XIX. La red ferroviaria fue desmantelada y el antiguo puerto en la zona Norte de la ciudad fue trasladado al sector Sur. Con ello se liberaron enormes cantidades de tierra urbana en la parte central de la ciudad, en primera línea sobre todo el borde costero del río Paraná, correspondiendo a Puerto Norte 100 hectáreas, de las cuales casi el 60 % pertenecen todavía al gobierno nacional.

En 2004 tuvo lugar el Concurso Nacional de Ideas y Anteproyectos para el área de Puerto Norte. Si bien hubo un proyecto ganador (Añaños y Scarpacci, 2014), la municipalidad desarrolla un año más tarde una nueva propuesta. El cambio se justificó por la falta de recursos para expropiar las tierras y hacer un proyecto unitario, pero también se dejó traslucir la incidencia de las grandes presiones del sector inmobiliario (entrevistas a funcionarios de Planeamiento urbano). En 2005 se aprueba el Plan Especial de Puerto Norte mediante una ordenanza básica (n° 7.892), denominada Ordenanza Básica para la 2ª Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz” que se complementa con ordenanzas específicas para las siete Unidades de Gestión (UG) en que se divide el plan respetando la división privada de la tierra. Dos UG (3 y 7) son del estado nacional, en ese momento y hasta 2015, bajo el gobierno peronista. Las diferencias partidarias entre gobierno nacional y local fue un factor de bloqueo de distintas propuestas para fijar el destino de esas dos UG que continúan sin normativa (Figura 1). En cada UG se establecieron Convenios Urbanísticos fijando la plusvalía urbana negociada. Su pago, lejos de lesionar los intereses de las empresas privadas, les permitieron obtener ganancias sustanciales (Cuenya, 2012).

El operativo Puerto Norte se estructuró en dos fases. La primera se inició en 2001 y comprendió la construcción del Shopping Alto Rosario (inaugurado en 2003) y el Parque Scalabrini Ortíz en terrenos del estado nacional. La segunda es el Plan Especial Puerto. El mega proyecto comprende la construcción de torres de viviendas dirigidas a sectores sociales de altos ingresos así como oficinas y equipamientos de servicios de alto nivel (hoteles, comercios, salas de reunión). Las obras se iniciaron en 2004, parte de ellas están concluidas y la finalización del todo se estima será hacia inicios de la segunda década.

2.2 Refinería

El barrio Refinería está delimitado por el Blv. Avellaneda, la Av. Cándido Carballo, la calle Junín y la Av. Francia. Surgió como área industrial y de residencia de obreros, en gran parte inmigrantes europeos, empleados en las actividades locales (fábricas; talleres del ferrocarril,

puerto). Actualmente la población es mayoritariamente de recursos bajos y medios-bajos, con una alta proporción de propietarios.

El espacio residencial se desarrolla en lotes de dimensión pequeña y con subdivisiones internas de gran complejidad (Figura 1). Predominan las viviendas individuales en planta baja, de un valor arquitectónico corriente. El barrio conserva actividades económicas ligadas a su pasado productivo y comercios especializados, además de los de consumo cotidiano.

Figura 1: Parcelario en Refinería, Municipalidad de Rosario, 2013.



Fuente: <http://infomapa.rosario.gov.ar/emapa/mapa.htm>

Refinería alberga alrededor de 4.000 habitantes, cantidad que se mantuvo más o menos estable en el tiempo, aunque con una leve tendencia hacia el descenso en 2010. Para comprender esta variación y su relación con los posibles desplazamientos de habitantes producto de la gentrificación se necesitan datos específicos todavía no disponibles. En uno de los bordes limítrofes entre Refinería y Puerto Norte habita también población de muy bajos recursos asentada sobre terrenos fiscales⁴.

⁴ No vamos a detenernos aquí sobre la situación de estos habitantes. Pero podemos avanzar que su destino está en discusión desde hace años en el gobierno municipal. Se barajan dos alternativas: mantenerlos en el barrio en viviendas sociales a construir o desplazarlos a la periferia. La solución que se adopte será significativa para comprender el contenido de clase de la política urbana.

Figura 2: Unidades de Gestión de Puerto Norte y área de estudio del barrio Refinería



Fuente: www.rosario.gov.ar

En Refinería se establecieron indicadores urbanísticos de división del suelo, usos, ocupación y edificación en las distintas unidades territoriales en las que se lo subdividió mediante la ordenanza 8980/12. Esta establece el enlace con Puerto Norte y el Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo. De acuerdo a la nomenclatura en Refinería hay ocho tipos de unidades: Areas de Tejido (AT), Corredores Urbanos (CU; de categoría B y C), Frentes de Renovación Urbana (FRU), Areas de Reserva para Plan de Detalle (ARD), Grandes Parcelas y Conjuntos Habitacionales. La definición conceptual de las unidades territoriales es imprecisa pero lo concreto son los indicadores urbanísticos. El más significativo es el referido a las alturas máximas admitidas, dimensión fundamental para el mercado (Tabla 1 y Figura 3).

Tabla 1: Unidades territoriales en el Barrio Refinería y alturas máximas de construcción establecidas para cada unidad según la Ordenanza Municipal 8980/12

Tipo de unidad territorial	Calles comprendidas	Altura máxima (metros)
Corredor Urbano B-CUB	Bulevar Avellaneda. Tramo 1 , línea municipal Este y Oeste, entre calle French y Av. Alberdi.	30
Corredor Urbano B-CUB	Calle Junín. Línea Municipal Norte y Sur de calle Junin entre B. Avellaneda y calle Canning	30

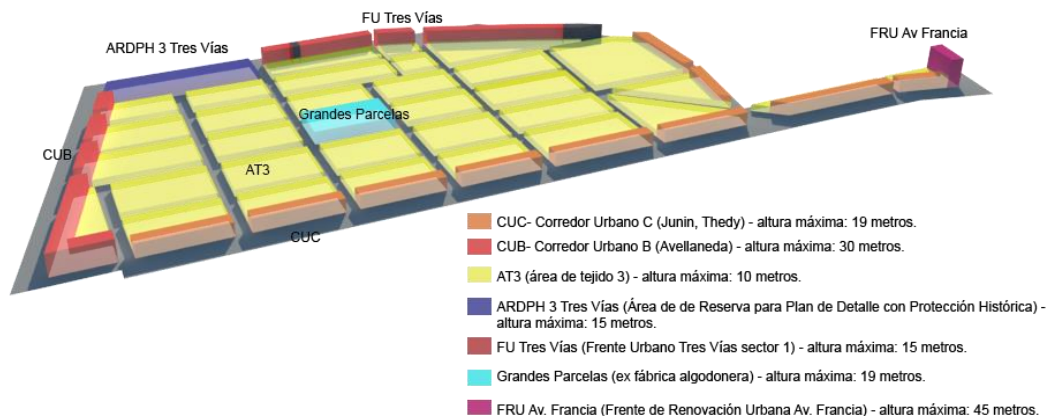
Corredor Urbano C-CUC	Calle Junín Línea Municipal Norte de calle Junín entre calle Canning y Av. Francia.	19
Corredor Urbano C-CUC	Calle Thedy , frentistas línea municipal Oeste entre calle Junín y Av. Luis Cándido Carballo.	19
Frente Urbano FU	Puccinni-Av. Luis Cándido Carballo (Ordenanza 7956/2005 y sus modificatorias Ordenanza 8693/2010 y 9336/2014).	15
Frente de Renovación Urbana FRU	Frente de Renovación Urbana –FRU– Avenida Francia , parcelas frentistas sobre la Línea Municipal Oeste de Avenida Francia y calle Junín.	45
Área de Reserva para Plan de Detalle con Protección Histórica ARDPH 3	Puccinni-Av. Luis Cándido Carballo (Ordenanza 7956/2005 y sus modificatorias Ordenanza 8693/2010 y 9336/2014).	no aplica
Gran Parcela GP	Manzana 7-207 , calles Corvalán, Velez Sarsfield, Echeverría y Falucho.	19
Área de Tejido AT3	Don Orión; Gorriti; Corvalán; Velez Sarsfield; Cilvetti; Arenales; Cannig; Santa María de Oro; Esteban Echeverría; Falucho; Franchini; Rawson; Montegudo; Vertiz-Caseros; Vera Mújica.	10
Conjuntos Habitacionales	** Thedy.	

* Para lotes frentistas. En los internos se establecen otros indicadores que tienen en cuenta dimensiones de retiros mínimos, etc.

** Se trata de una torre de viviendas sociales construidas antes de Puerto Norte y es un indicador del bajo valor inmobiliario del barrio en el pasado.

Fuente: sitio de la Municipalidad de Rosario.

Figura 3: Perspectivas del área del Barrio Refinería, según las alturas máximas permitidas por la Normativa de la Ordenanza n° 8980/12



Fuente: elaboración propia en base a información de la Ordenanza 8980/12

El Area de Tejido (AT) designa fundamentalmente al tejido residencial. En Refinería se aplica un AT3, o sea 10 mts de altura máxima, lo que indica que se mantiene la baja densidad del barrio. Podemos conjeturar que la altura normada y las pequeñas dimensiones de los lotes, hace que esta parte del barrio quede menos expuesta a la gentrificación por grandes empresas.

Por el contrario, es en los bordes del barrio donde el estado genera condiciones mucho más favorables a la inversión inmobiliaria especulativa al permitir mayores alturas (Tabla 1) bajo el pago de *Aprovechamiento exceptivo en altura* (Ordenanza 8980/12 Art. 19, inciso k) cuyo monto se establece calculando la superficie completa de la nueva construcción que supera la altura máxima admitida para el tejido AT3.

2. MOVIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN REFINERÍA Y GENTRIFICACIÓN

Sin pretender ser exhaustivos, presentaremos algunos datos sobre la evolución inmobiliaria. Para ponerlos en contexto, según el censo de 2.010 había en el barrio unas 1.500 viviendas. Casi 300 no fueron entrevistas por distintas razones, representando las que estaban en construcción 19 casos. En términos porcentuales esta cantidad fue 60 % superior a lo que sucedía a nivel de la ciudad, indicando una actividad inmobiliaria bastante intensa en el barrio.

El seguimiento de los movimientos inmobiliarios se hizo en distintos momentos en el tiempo (2010, 2014 y 2016). La primera dificultad que enfrentamos en el arranque fue establecer precios de referencia en otras partes de la ciudad. Las consultas a inmobiliarias nos confirmaron que era una cuestión compleja porque Refinería antes de Puerto Norte, era un barrio desvalorizado y “sin precios”. Pero se reconocía que estaban en aumento notorio en los últimos años. Entrevistas con habitantes del barrio lo confirmaron. En un caso se supo que el valor de la propiedad era de alrededor de U\$S 30.000 hacia 2005 y ya en 2010 rondaba los U\$S 80.000.

De acuerdo a la observación de 2014, registramos en el tejido AT3, 13 casos de viviendas con apariencia de haber sido recientemente renovadas y con signos estéticos que podemos interpretar como indicadores de gentrificación. La casi totalidad eran viviendas individuales y solo en dos casos se trató de pequeños complejos de viviendas colectivas.

Observamos también un total de 18 de inmuebles disponibles para entrar en el mercado compuestos por viviendas con aspecto de abandono (8) y terrenos (10) y algunos tenían carteles de inmobiliarias. La mayoría de los terrenos se situaban sobre los bordes calificados. La prospección de los precios de venta en algunas inmobiliarias permitió saber que el m2 se estaba negociando alrededor de los U\$S 600 en el tejido AT3, precio que en una oferta sobre Av. Cándido Carballo, se multiplicaba por ocho.

En el borde la Av. Cándido Carballo se estaban construyendo dos nuevos edificios. Uno denominado *Energie*, de planta baja y ocho pisos, que se publicitaba como Arquitectura sustentable, a cargo de Projeco Realizaciones SRL, empresa de capitales suizos con sede en Friburgo. A modo de ilustración, un departamento que encontramos presentado por internet se cotizaba en U\$S 2.000 el m2.

El otro edificio era de una empresa argentina, pero no de la ciudad y vamos a detenernos en su presentación porque es un buen ejemplo para ilustrar las relaciones entre el Estado y los intereses empresariales así como las modalidades de negociación en curso. El proyecto de edificación se desarrollaba en planta baja y cinco pisos, es decir implicaba el pago de excepción de altura al superar en 9 metros la base AT3. El precio de compra del bien se negoció en relación a esa altura. Los propietarios no recibieron dinero sino cuatro

departamentos en el futuro edificio. Esto representa un precio del m² del terreno próximo a los U\$S 1.800. Ya cerrada la negociación, la empresa aumentó la altura a 25 metros. Este cambio fue cuestionado por los propietarios a la empresa y obtuvieron en compensación un departamento en el nuevo emprendimiento que la misma hará en otro terreno que poseía la familia, sobre la misma cuadra. Una suerte diferente corrieron otros dos terrenos, siempre sobre Carballo, vendidos contra una suma en dinero. Los dueños dejaron definitivamente el barrio sin conocer el destino de lo que se construiría y si el precio fue realmente justo. Estos dos terrenos no tienen todavía cartel de obra.

La prospección en 2016 apuntó a una mayor sistematicidad en la captación de información. Los resultados son preliminares pero relevantes para comprender el avance de la especulación inmobiliaria. Podemos avanzar que en el área AT3 persiste una parte de la oferta de venta de departamentos nuevos y de viviendas registrada en 2014. Podemos conjeturar que la situación es producto de varios factores combinados. Por un lado, no hay que perder de vista las dificultades y el freno del mercado inmobiliario desde 2011 hasta el presente, por efecto de la crisis económica en el país. Por otro lado, si bien estas propiedades están ubicadas en una zona menos valorizada, la fiebre especulativa que se desató en el barrio elevó los precios. Por ejemplo, un edificio de departamentos de 1 y 3 dormitorios, se está ofreciendo a U\$S 1.350 y 1.550 el m²; un terreno de 8,66 x 35 metros se ofrece a casi U\$S 1.000 el m². Precios altos para sectores de clase media que podrían gentrificar el área. Pero además de estos factores, la compleja subdivisión del suelo en el barrio y la pequeña dimensión de los lotes jugarían como freno a los intentos especulativos.

Por el contrario, las grandes empresas no dejaron pasar la oportunidad de los pocos nichos de grandes lotes en el tejido AT3. Esto se verifica en la manzana 7-274, de alrededor de 8.000 m², donde se situaba la ex fábrica Alparagas. La parcela fue incorporada en 2015 al mercado inmobiliario y clasificada como Gran Parcela, lo cual admite construcciones de hasta 19 metros de altura. La empresa Fundar ya está publicitando el lanzamiento del emprendimiento “Condos Refinería” y es significativa la leyenda con la que lo presenta (Foto 1).

Foto 1: Vista en 3D de la ubicación de Condos Refinería y leyenda publicitaria, 2015.



Basta caminar unos metros por las primeras cuadras arboladas de historia para percibir los contrastes de un barrio que apunta a ser una de las zonas con mayor potencialidad de crecimiento a corto plazo en la ciudad de Rosario. Fue el primer barrio obrero de la ciudad, ahora con sus pocas 45 manzanas y sus rápidos y ágiles accesos a los principales puntos de importancia se convirtió en una de las potenciales zonas de desarrollo inmobiliario de la ciudad.

Fuente: <http://www.condosrefineria.com.ar/>

Nuevamente fue en los bordes donde encontramos cambios notorios. Se destaca en particular la Av. Cándido Carballo que, por su ubicación en relación directa con Puerto Norte, es un frente de intensos emprendimientos dirigidos a sectores de muy altos ingresos.

En proximidad al ya citado emprendimiento Energie, se está anunciando un nuevo edificio de ocho pisos, con departamentos de tres dormitorios, a un precio de U\$S 2.140 el m². Es interesante destacar que la edificación se hace bajo la figura de fideicomiso y a precio de “pozo” el m², lo cual permite realizar beneficios importantes a los compradores (son departamentos de 140 m², de un costo total de U\$S 300.000, se exige un adelanto de U\$S 100.000 y el resto en 25 cuotas).

Detectamos igualmente un problema significativo en un terreno, ya visto en 2014, por el que ahora se pide un precio algo menor, aunque sigue siendo alto (cerca de U\$S 4.500 el m²). El terreno tiene salida sobre dos vías, Av. Carballo y Gorriti, lo cual le otorga un plus comercial, pero la superficie construible se vería reducida por la exigencia municipal de dejar espacio para la apertura de una nueva calle. Obviamente esta situación genera un fuerte condicionante para cualquier proyecto inmobiliario futuro, a pesar de la extraordinaria ubicación del terreno. Este caso amerita ser profundizado en vista a ver cómo se negociará la empresa con la gestión municipal.

3. CONCLUSIONES

El trabajo se propuso abordar desde la perspectiva de la gentrificación los cambios urbanos en Refinería en el contexto del mega proyecto Puerto Norte. El análisis de la normativa urbana fue esencial para comprender el rol del estado municipal en el mismo.

El futuro del barrio se está definiendo día a día pero las grandes líneas de lo que está ocurriendo permiten pensar que se va hacia una fuerte gentrificación en los bordes y lugares donde el estado genera condiciones para la especulación inmobiliaria. Al interior de estos bordes, si bien hay signos de gentrificadores individuales, pensamos que su expansión está muy condicionada por la estructura de suelo y el aumento del costo de los terrenos. Aun así, lo conocido hasta el momento sostiene la idea de un proceso combinado de gentrificación “clásica” y por empresas y el estado. Pero sería necesario hacer un seguimiento de los movimientos inmobiliarios en base a un registro detallado del parcelario con información longitudinal sobre los cambios.

También es necesario avanzar en el análisis de las operatorias de financiación que se están ofreciendo, como por ejemplo los nuevos emprendimientos en fideicomiso. Mediante los mismos el mercado puede estar apuntando a captar población de clase media con menores posibilidades de acceder a la propiedad haciendo inversión inicial total. Hay que observar también los “productos arquitectónicos” que ofrecen y analizarlos en términos comparativos con el confort de los grandes emprendimientos. Como es corriente en la construcción actual, los nuevos edificios incluyen equipamientos especiales, tales como piscinas, espacios colectivos equipados para hacer el tradicional asado argentino, etc. que, si bien son “modelos

reducidos” del confort de los emprendimientos lujosos, son muy atractivos para los sectores medios.

A modo de cierre, queremos señalar la necesidad de incrementar el conocimiento sobre el desplazamiento involuntario de población en el barrio, aspecto central de la problemática de la gentrificación. Es con ese objetivo que comenzamos un nuevo proyecto de investigación, con un desarrollo en el tiempo de 4 años y mediante una estrategia cualitativa.

REFERENCIAS

- Añaños, M. C. (2015). “Barrio Refinería y Puerto Norte, Rosario, cambio social e identificación de procesos de gentrificación”. XIII Jornadas Argentinas de Estudios de Población, Salta, 16-18 de septiembre.
- Añaños, M. C. y Scarpacci, M. (2014). “Puerto Norte-Refinería. Construcción y desconstrucción de una idea de ciudad”. Jornada de Encuentro de Investigadores. Facultad de Ciencia Política y RR. II., Universidad Nacional de Rosario, 28 de julio.
- Bragos, O. y Mazzaro, P. (2011). Desarrollo urbano, equidad territorial e instrumentos de recuperación de plusvalías. Proyectos y realizaciones. 1er Congreso Latinoamericano de estudios urbanos. Buenos Aires, 24-26 agosto.
- Brenner, N., Peck, J. y Theodore, N. (2015). « Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados”. Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.). *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños, pp. 211-243.
- Cuenya, B. et al. (2012). “ Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. La experiencia de Puerto Norte, en Rosario”. En Cuenya et al. (comp.) *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Buenos Aires: Café de las ciudades, pp. 67-118.
- Díaz Parra, I. (2015). “Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación”. En Delgadillo, V.
- Díaz, I. y Salinas, L. (coord.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, Instituto de Geografía, pp. 11-26.
- Galimberti, C. (2015). A orillas el río. La relación puerto-ciudad en la transformación urbana de Rosario. *Revista Transporte y Territorio*, (12), pp. 87-109.
- García Herrera, L. (2001) “Elitización : propuesta en español para el término gentrificación”. *Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VI, nº 332, pp. 1-6.
- Herzer, H. (organizadora) (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. y Rodríguez, C. (2015). “Gentrification in Buenos Aires: global trends and local features”. En Lees, L.; Shin, H. y López Morales, E. (2015). *Global Gentrification*. Bristol: Polity Press, pp. 199-222.
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America- a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research* doi: 10.1111/1468-2427.12030
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2013). *Gentrification*. Routledge. New York
- Lees, L.; Shin, H. y López Morales, E. (2015). *Global Gentrification*. Polity Press, Bristol. Lees, L.; Shin, H. y López Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Polity Press, Cambridge
- López Morales, E. (2015). *Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores causales concatenados*, WPCC-15003, Contested Cities.
- Municipalidad de Rosario (2011). *Plan Urbano. Rosario 2007-2017*. Rosario: Municipalidad de Rosario.
- Municipalidad de Rosario (2009). *Plan Rosario Metropolitana Estrategias 2018*. Rosario: Municipalidad de Rosario.

- Peinado, G. et al. (2015). “Análisis de los convenios urbanísticos como instrumento de política pública en la ciudad de Rosario, Argentina”. Seminario Internacional: El Derecho a la Ciudad en América Latina, Universidad Nacional de General Sarmiento, 24-24 abril.
- Pompei, A., Durand, L. y Barese, P. (2005). *02 La experiencia de la Planificación Estratégica en Rosario. Pensar en lo estratégico y urbano 2005*. Municipalidad de Rosario: Rosario.
- Scarpacci, M. (2013). *El GPU de Puerto Norte en el planeamiento estratégico socialista: Rosario, Argentina 2003-2013*. Tesis de Maestría. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.
<https://www.facebook.com/pages/Metodolog%C3%ADa-de-la-Investigaci%C3%B3nUNLUNR/162636517132735>
- Slater, T. (2009). “Missing Marcuse: on gentrification and displacement” en *City* [En línea] Vol. 13, núm. 2-3, pp. 293-311. Junio 2009, <http://dx.doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Vainer, C. (2012). “Grandes proyectos urbanos. ¿Qué son y cómo evaluarlos?”. En Cuenya et al. (comp.) *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Buenos Aires: Café de las ciudades, pp.181-228.