



# GENTRIFICACIÓN Y GENERACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL CON HERRAMIENTAS GIS. APLICACIÓN AL CASO DE BARRIO REFINERÍA, ROSARIO.

Ventroni, Nicolás y Añaños, María Celina.

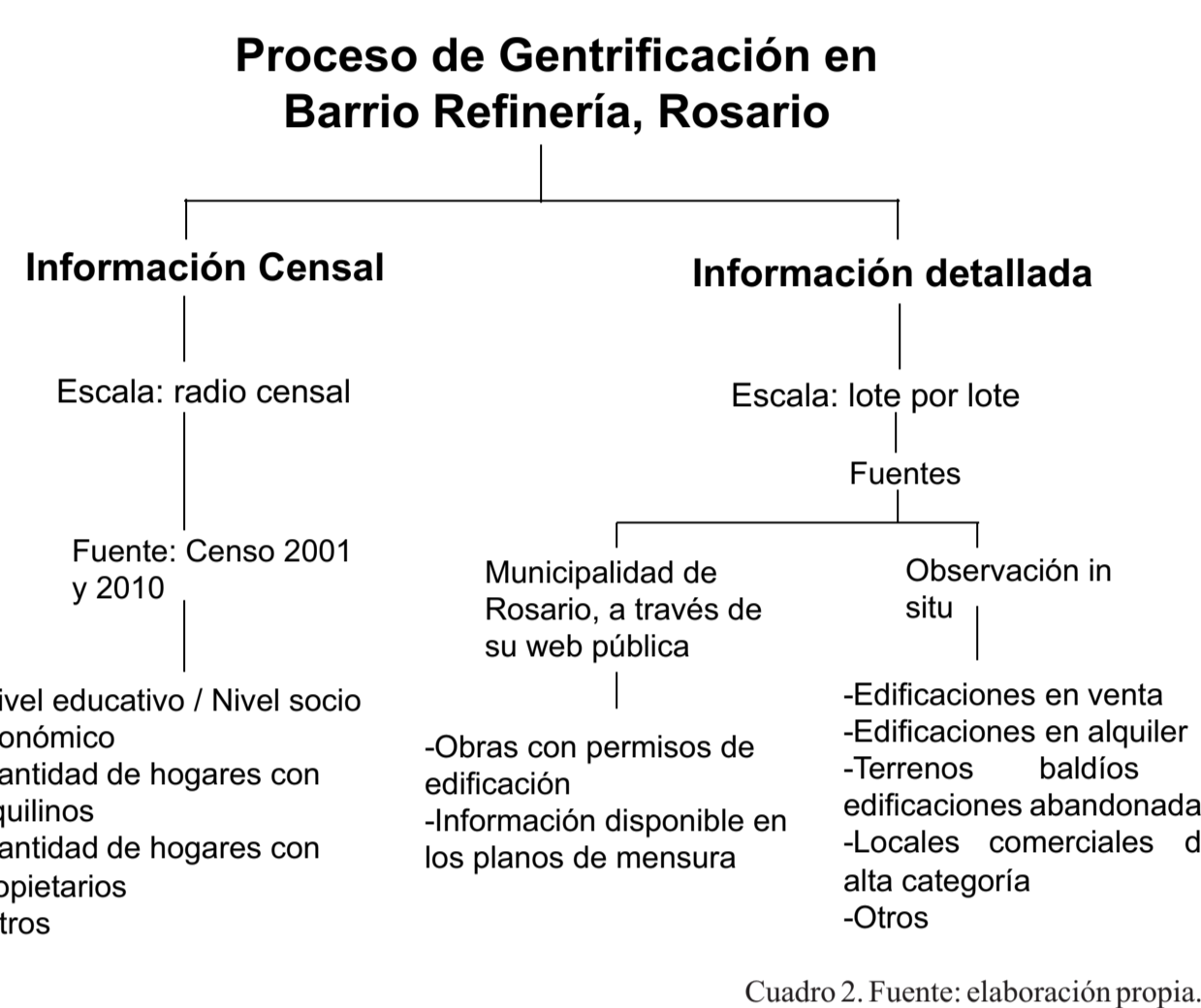
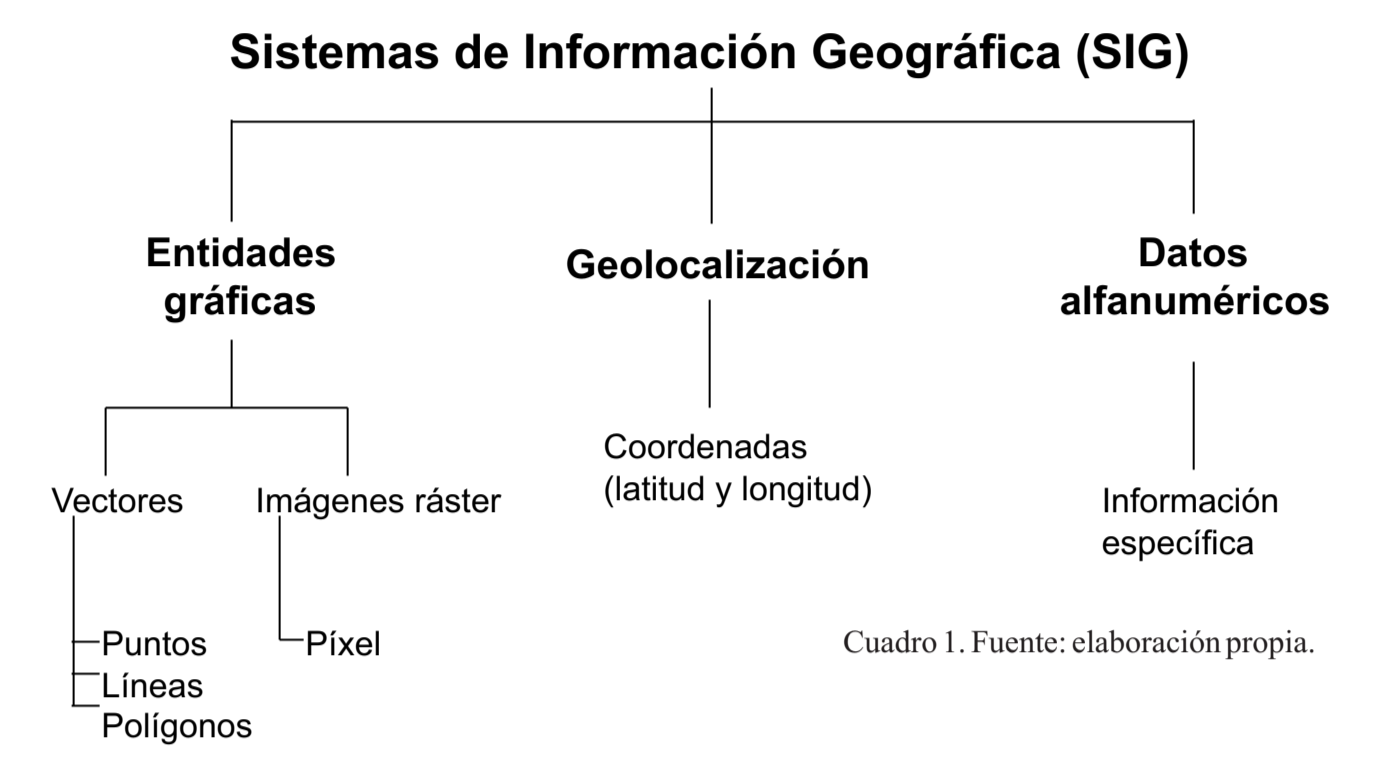
Centro de Investigaciones en Políticas Públicas y Sociedad. Facultad de Ciencia Política y RRII, Universidad Nacional de Rosario. E-mail: nicolas.ventroni@gmail.com

En el trabajo presentamos una propuesta metodológica para generar información local de carácter complementario para el análisis de los cambios urbanos y sociales ligados a la gentrificación. Para cumplimentar este objetivo tomamos como caso de estudio el barrio Refinería, inserto en el área contigua al gran proyecto urbano Puerto Norte-Centro Scalabrini Ortiz de la ciudad de Rosario y sobre el que se está ejerciendo una gran presión inmobiliaria. Desde el ángulo metodológico implica incluir en el estudio de la gentrificación la dimensión del espacio construido preexistente, es decir a considerar en qué medida la estructura de división y uso de la tierra de un área y la normativa urbanística correspondiente, o sea las condiciones locales y contingentes, pueden actuar como límite o freno a la gentrificación o, por el contrario, propiciar y/o potenciar el proceso. Desde el ángulo del registro avanza una propuesta basada en fuentes de datos locales disponibles y sus posibilidades de informatización.

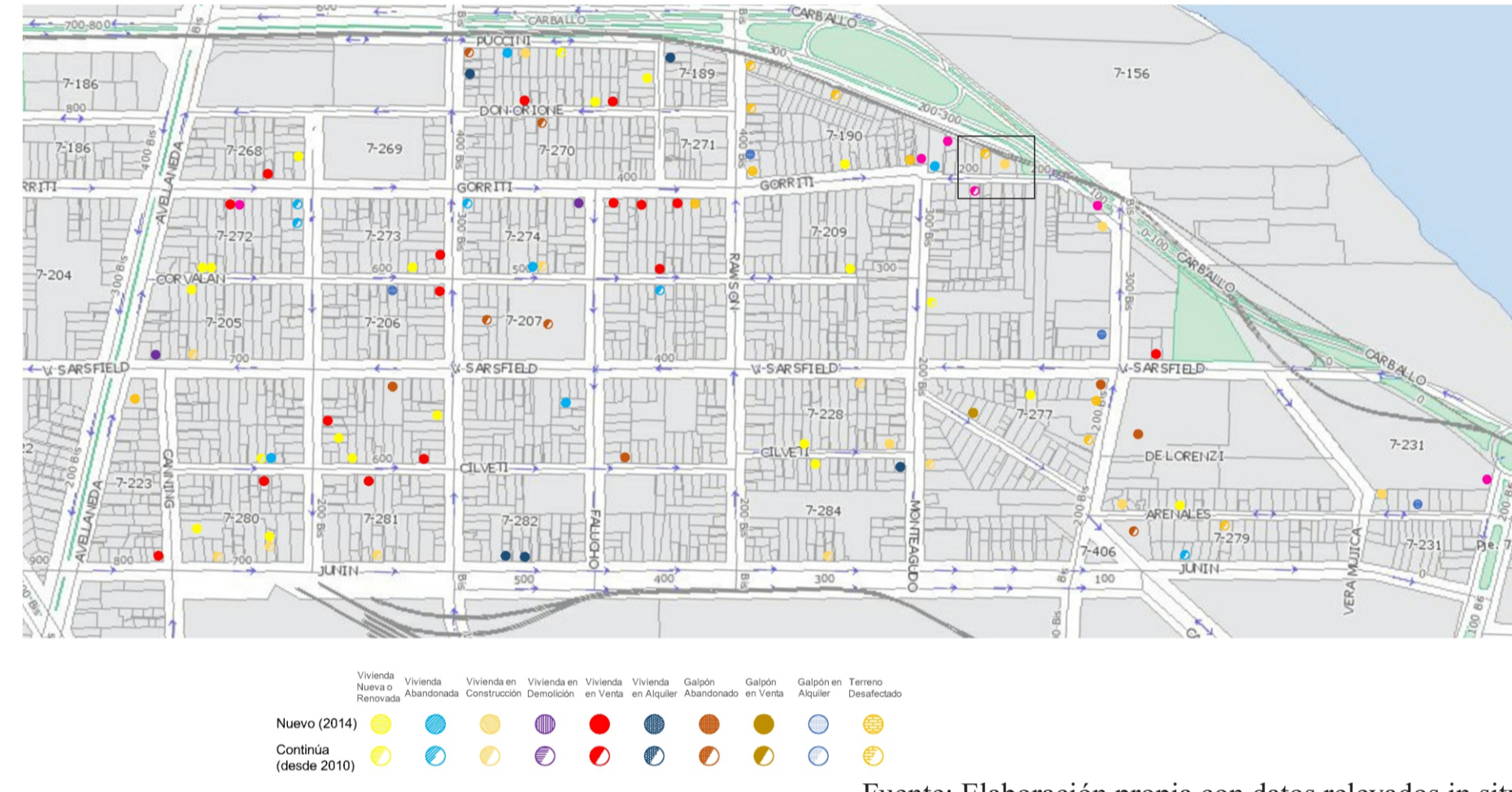
A fin de identificar el efecto de los nuevos emprendimientos inmobiliarios sobre el área de estudio en el barrio Refinería, el trabajo desarrolla una metodología basada en la historia de la división catastral y sus cambios. Para ello se ha revisado la bibliografía ya disponible sobre el origen y desarrollo histórico de la estructura urbana del barrio Refinería. Por otro lado, se recurrió al Sistema de Información Geográfica como herramienta informática para volcar los datos.

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG, o GIS por sus siglas en inglés) aportan una tecnología para el procesamiento de información georreferenciada mediante software específicos, que permite registrar y procesar información de tres tipos de objetos: entidades gráficas, geolocalización exacta, y datos alfanuméricos. La salida de los resultados se da a través de mapas y posibilita trabajar grandes volúmenes de información.

Tomamos como caso de estudio el barrio Refinería, inserto en el área contigua al gran proyecto urbano Puerto Norte-Centro Scalabrini Ortiz de la ciudad de Rosario y sobre el que se está ejerciendo una gran presión inmobiliaria. En el cuadro 2 se detalla el tipo de información utilizada para el análisis del sector



Movimientos inmobiliarios de viviendas, terrenos y galpones



Obras con Permiso de Edificación según años



## Presentación de un caso en particular: el Edificio Energie

Presentamos a continuación como avance de resultados un caso en particular que se enmarca en el proceso de gentrificación en Refinería. Como se puede apreciar en las fotos aéreas, este terreno trapezoidal tuvo una gran transformación de su entorno en apenas 5 años: justo enfrente se ubica el edificio Forum de Puerto Norte, y se realizó la doble mano de la Avenida Carballo.

Indagando en los planos de mensura y las fotos aéreas de años anteriores a la construcción del edificio, se puede ver que el sector se encontraba ocupado por un galpón y una vivienda. Hoy es un edificio de departamentos de categoría alta, que cuenta con 8 pisos altos y más de 3200 m<sup>2</sup> en total.

Foto Edificio Energie



## Indicadores socioeconómicos para el Radio Censal 03, Fracción 15, año 2001.

Dimensión	Variable	Indicador	Valor
Laboral	Niveles de participación en el mercado laboral	% de obreros o empleados	72,53%
		% de patronos	3,15%
		% de trabajadores por cuenta propia	22,97%
		% de ocupados con secundario incompleto	29,72%
Educativa	Nivel de capital formativo	% de ocupados con secundario completo	70,27%
		% de población de 15 a 24 años sin instrucción o primaria incompleta	9,02%
		% de población de 15 a 24 años con primario completo o secundario incompleto	54,88%
		% de población de 15 a 24 años con secundario completo o terciario/universitario incompleto	34,02%
		% de población de 15 a 24 años con terciario/universitario completo	2,08%
		% de población de 25 a 39 años sin instrucción o primaria incompleta	3,63%
		% de población de 25 a 39 años con primario completo o secundario incompleto	28,48%
		% de población de 25 a 39 años con secundario completo o terciario/universitario incompleto	53,93%
		% de población de 25 a 39 años con terciario/universitario completo	21,62%
		% de población de 40 años o más sin instrucción o primaria incompleta	14,83%
% de población de 40 años o más con primario completo o secundario incompleto	49,25%		
% de población de 40 años o más con secundario completo o terciario/universitario incompleto	24,33%		
% de población de 40 años o más con terciario/universitario completo	11,57%		
Vivienda	Nivel de accesibilidad	% de hogares que habitan en vivienda propia	77,58%
		% de hogares que habitan en vivienda alquilada	18,91%
		% de hogares que habitan en vivienda ocupada u otra situación	5,60%

Fuente: elaboración propia con datos del Observatorio Social de la Municipalidad de Rosario, según Censo 2001, INDEC.

Si se analizan los datos del Censo 2001 del radio censal al que corresponde el lote en cuestión, se pueden observar datos interesantes para comprender a qué sectores afecta la gentrificación:

- en cuanto a la dimensión laboral, hay un porcentaje altísimo de empleados, y uno muy bajo de patronos.
- en la dimensión educativa se puede ver un porcentaje de casi 50% de personas de más de 40 años con secundario incompleto, que es una tasa fuertemente más elevada que la media de la ciudad; y sucede de manera similar con todos los otros indicadores educativos.
- en relación a la tenencia de la vivienda, el alto porcentaje de propietarios da cuenta, desde nuestro punto de vista, de las características de Refinería, que era un barrio obrero y que no ha tenido grandes transformaciones en décadas, hasta estos últimos años por el efecto de Puerto Norte.

Registro catastral Sector 7, Manzana 190.

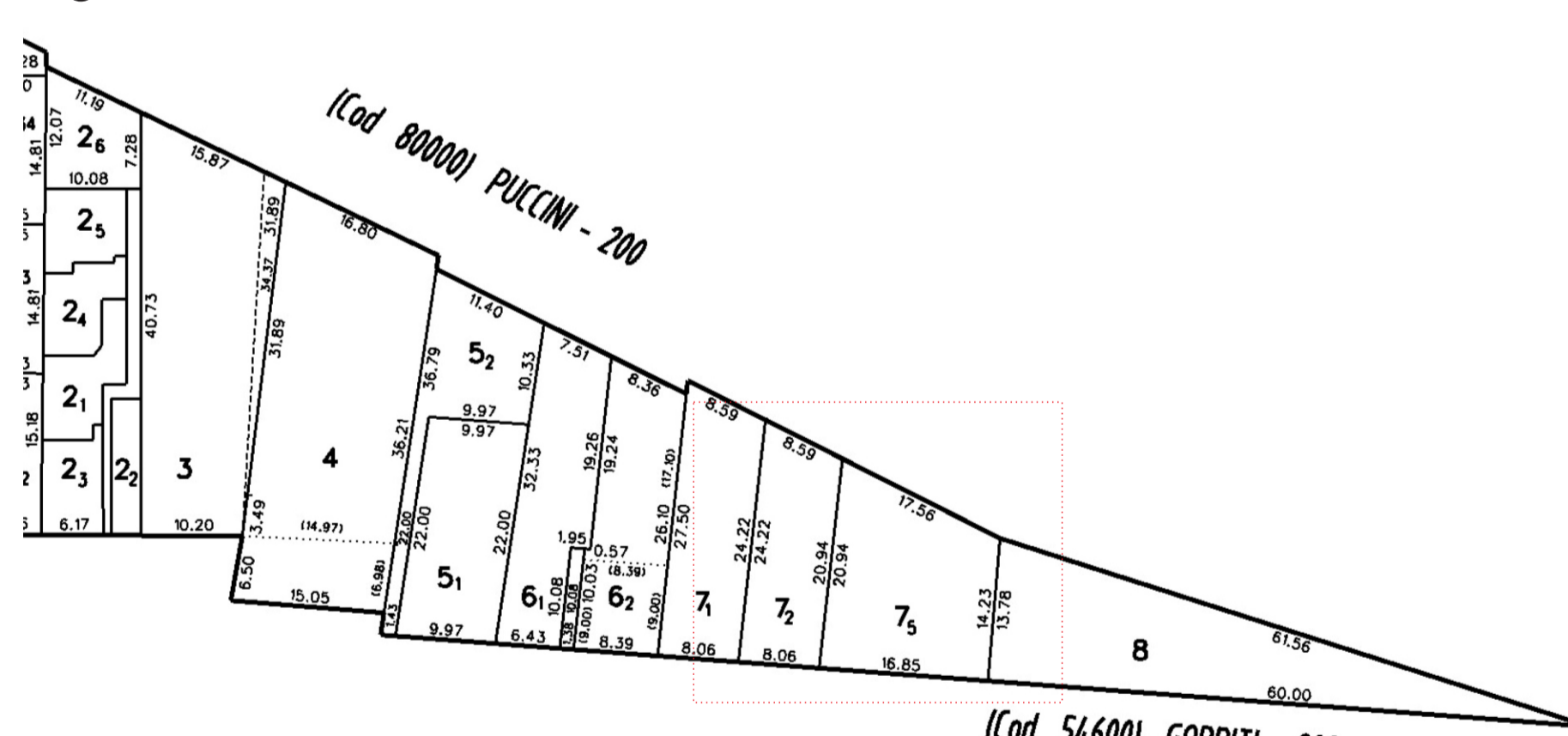


Foto aérea año 2010

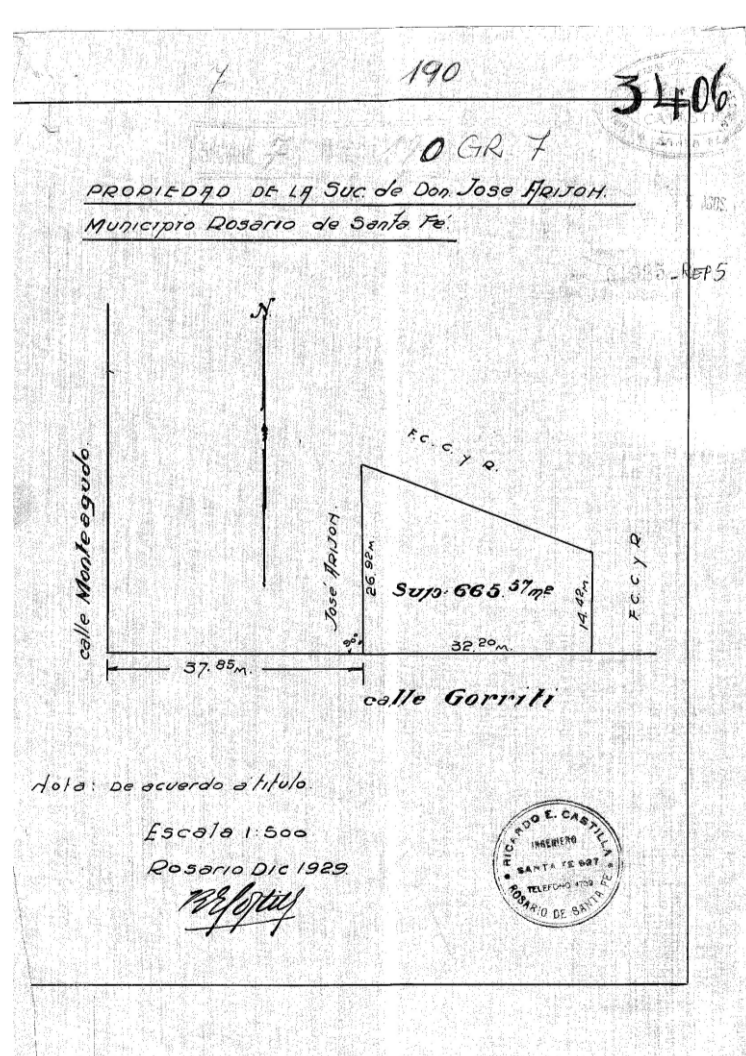


Foto aérea año 2017

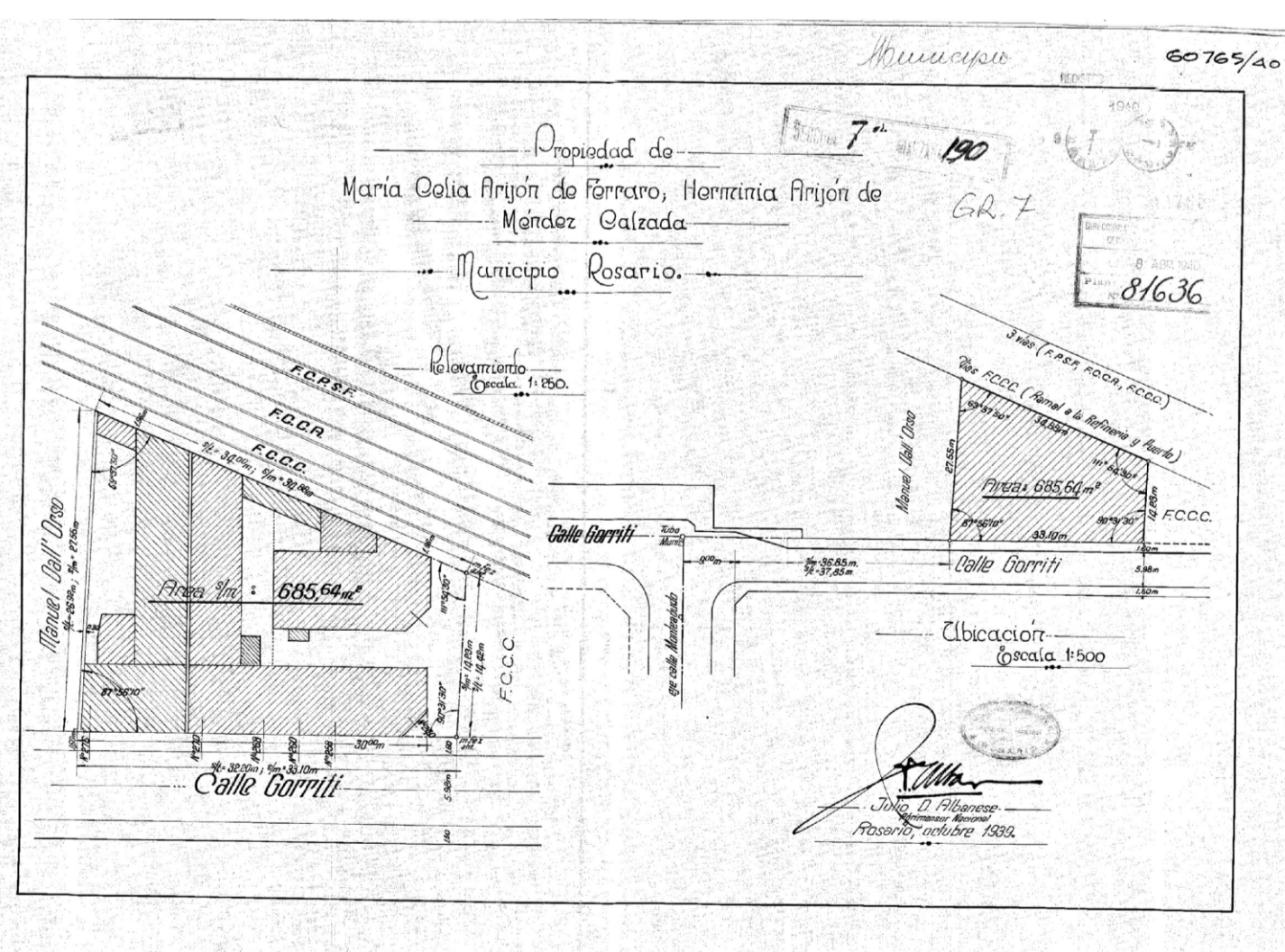


Planos de Mensura, lote sector 7/ manzana 190/nº7

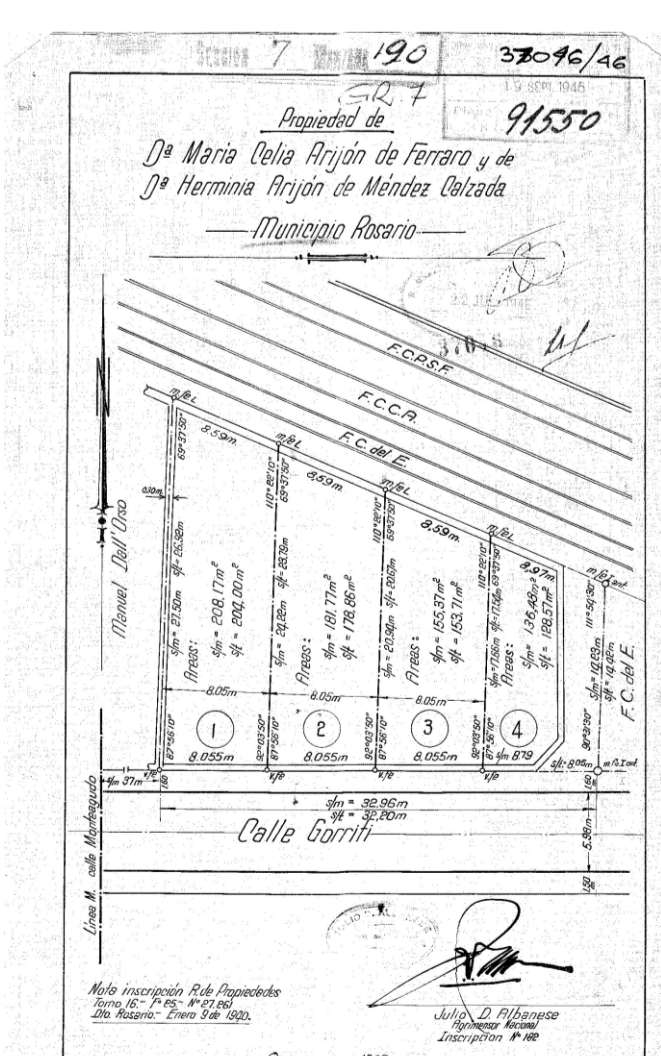
Plano del año 1930



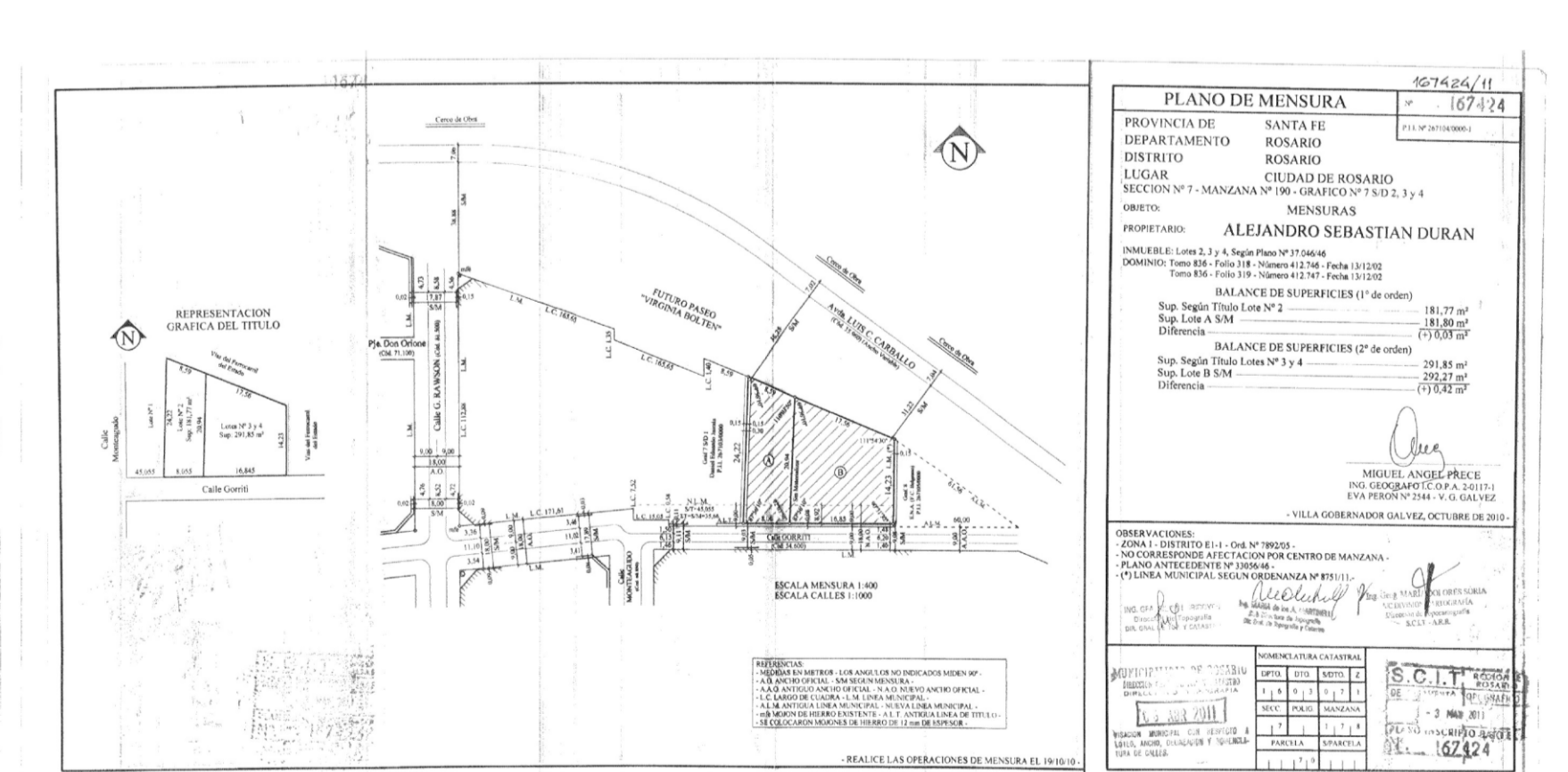
Plano del año 1940



Plano del año 1946



Plano del año 2011



Existen dificultades de obtener la información completa, sin embargo, creemos que los datos recolectados pueden evidenciar tendencias en el barrio, como ser: características catastrales, tipologías edilicias, modalidades de usos, grados de abandono, etc. Al superponer los mapas que identifiquen estas cuestiones junto con los que se elaboran a partir del trabajo con datos censales se podrá verificar el grado de gentrificación alcanzado, y se puede construir un índice de gentrificabilidad que muestre el posible avance del proceso en el futuro. Asimismo, al trabajar con este tipo de datos específicos en distintos momentos, se podrá cuantificar la cantidad de desplazamientos producidos, que es el objetivo principal.

La presente investigación se propone trabajar con esta metodología sólo en el barrio Refinería, en tanto es el sitio de mayor exposición a procesos de gentrificación por los efectos del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz (Puerto Norte). Sin embargo, se considera que se puede aplicar una metodología similar para toda la ciudad de Rosario, o al menos, a todos los barrios con posibles cursos de gentrificación, por ejemplo, al sector denominado Pichincha. Si se verifica que esta metodología de estudio otorga buenos resultados, es viable su aplicación en otras ciudades.