

Citar:

Añaños, M. C.; Ventroni, N. y Mosconi, C. (noviembre, 2021). *Procesos de gentrificación en el barrio Refinería y su relación con la intervención urbana en Puerto Norte (Rosario, Argentina)*. Ponencia presentada en 1° Jornada CEUR 60° Aniversario, panel: Renovación urbana, gentrificación y desplazamiento ¿qué pasa en nuestras ciudades?, Ciudad de Buenos Aires, Argentina (Modalidad virtual) (En prensa).

https://www.youtube.com/watch?v=xtSYaJS8l_4&t=3s

Procesos de gentrificación en el barrio Refinería y su relación con la intervención urbana en Puerto Norte (Rosario, Argentina)

Añaños, María Celina, Docente e investigadora, Universidad Nacional de Rosario, ananosmariacelina@gmail.com; Mosconi, Carolina, Universidad Nacional de Rosario, caromosconi@gmail.com; y Ventroni, Nicolás, Docente, Universidad Nacional de Rosario, nicolas.ventronigmail.com

Mesa temática: Renovación urbana, gentrificación y desplazamiento ¿qué pasa en nuestras ciudades?

Resumen

El trabajo indaga el proceso de cambio edilicio en el barrio popular Refinería, ciudad de Rosario, Argentina y su relación con Puerto Norte, intervención urbana que se desarrolla en su entorno. El sector residencial de Puerto Norte está dirigido a una población de nivel adquisitivo alto y medio-alto, así como las nuevas edificaciones en Refinería. Hipotetizamos que esto expone al barrio a un proceso de gentrificación, conducido por el Estado a través de la normativa urbanística. El objetivo específico del trabajo es analizar la evolución de las nuevas edificaciones desde el inicio de Puerto Norte, circa 2005 a la actualidad. El método combina el análisis de la evolución de permisos de edificación según los indicadores urbanísticos en el barrio, la observación in situ y la consulta a las empresas desarrolladoras e inmobiliarias. Los resultados muestran un proceso de transformación acelerado del barrio, con edificaciones que usufructúan de las mayores alturas permitidas en los bordes del barrio en comunicación directa con Puerto Norte y un incipiente movimiento inmobiliario en desarrollos de una escala menor en el interior del barrio. Todo indica que hay condiciones para el desplazamiento de la población de menores recursos económicos o excluir su residencia en el mismo.

Palabras clave: Refinería; Puerto Norte; cambio edilicio; gentrificación conducida por el Estado

Introducción

En la década de los 90, la Municipalidad de Rosario, Argentina, inició la reconversión de un amplio territorio sobre la costa del río Paraná, en gran parte ocupado previamente por una compleja red de infraestructura ferro portuaria, desarrollada desde de la segunda mitad del siglo XIX, para la salida de la producción agrícola al mercado internacional (De Marco, 2016; Ferrer y Prioti, 2003). El fin era alojar diversas actividades (culturales, gastronómicas, recreativas, deportivas y residenciales) (Municipalidad de Rosario, 2011). Uno de los hitos de la reconversión, es la intervención público-privada conocida como Puerto Norte (Kozak y Feld, 2018; Añaños, 2015; Scarpacci, 2014; Barenboim, 2014; Cuenya y Pupareli, 2006, Sánchez Pombo, 2001), desarrollada sobre alrededor de 100 hectáreas, cercanas al centro de la ciudad, liberadas al dismantelar el embarcadero portuario, del cual toma el nombre, y parte de la red ferroviaria conexas. De hecho, más allá de la frontera que imponía el desarrollo costero de la red ferroviaria al acceso visual y urbano al río, el enclave ferro portuario de Puerto Norte implicaba un corte físico problemático en la relación entre la parte sur y norte de la ciudad (Municipalidad de Rosario, 1987) y, si bien la necesidad de resolverlo estuvo presente en la planificación urbana municipal desde los años 20 (Galimberti, 2015), la posibilidad de hacerlo se dio en el marco de la privatización de amplios sectores de la economía, llevada adelante en la fase de profundización del neoliberalismo en el país. Distintas propuestas para decidir el destino de las tierras de Puerto Norte se sucedieron en el camino, tanto del lado de la política urbana (traslado del puerto y desarrollo de parques en su lugar, en el Plan Regulador de 1967), como de la reflexión académica (FAPyD, 1991) y el ámbito profesional (Colegio de Arquitectos,

2004). Finalmente, la gestión municipal, bajo la presión inmobiliaria y coincidencias implícitas con la misma, resolvió hacer en Puerto Norte un proyecto inmobiliario residencial privado para una población de nivel adquisitivo alto y medio-alto, combinado con la construcción de oficinas, hoteles, centro de convenciones, comercios y locales de comida. Su desarrollo está en curso y la fecha de finalización es incierta.

Puerto Norte ejerce un fuerte efecto de desarrollo de nuevas construcciones residenciales en su entorno, dirigido a un mercado socio económico similar (Rodríguez y Cuenya, 2018; Añaños, 2016, 2020; Baremboim, 2015). En este trabajo nos focalizamos en el barrio popular de Refinería (Prieto, 1990) que, por su contigüidad con Puerto Norte y la normativa urbanística que lo articula a este, lo posiciona como un espacio de estudio prioritario para explorar las consecuencias socio urbanas de esos efectos. El objetivo específico del trabajo es analizar la evolución de nuevas edificaciones entre 2005 a la actualidad y establecer su relación con el desarrollo de Puerto Norte.

La ausencia de políticas públicas para la rehabilitación de parque residencial de la población previamente residente en Refinería, así como de otros mecanismos para garantizar el ingreso de población de bajos recursos o impedir su desplazamiento, indican que la voluntad política es dejar librada al libre juego del mercado inmobiliario un posible cambio de la composición social del barrio. Hipotetizamos por lo tanto que, bajo estas condiciones, los efectos de Puerto Norte exponen al barrio a un proceso de gentrificación.

Sin duda, desde nuestro punto de vista, la cualidad principal de la noción de gentrificación es la de evocar bajo un único término un proceso de producción del espacio bajo la lógica capitalista y la apropiación privada de la tierra (asociable a distintas formas de intervención: redesarrollo, rehabilitación, renovación, densificación, no excluyentes entre sí) y sus consecuencias sociales (segregación socio espacial por razones económicas y/o simbólicas). Sin embargo, nos pone ante un concepto rodeado de polémicas sobre su especificidad con aristas complejas, abiertas a la revisión y la discusión (ver Díaz Parra, 2013, 2020). Su significado y uso acá necesita ser explicitado. En este trabajo ubicamos el proceso en Refinería dentro de lo que se conceptualiza como gentrificación conducida por el Estado, definida por López Morales (2019), como "... una forma de gentrificación planeada, comandada, o promocionada por agencias estatales a nivel nacional, regional, metropolitano, o municipal, como parte de una agenda de reestructuración a escala nacional o local, dirigida a generar condiciones del suelo para posibilitar la gentrificación".¹

En la operacionalización para nuestro estudio empírico, implica atender la intervención del Estado y el rol que juega a través de la normativa en la calificación del territorio con indicadores urbanos que habilitan el desarrollo de nuevas edificaciones, de porte variable, fundamentalmente a cargo de agentes privados externos, de distinto nivel financiero.

En lo que sigue a esta introducción, en el apartado teórico metodológico retomamos algunas cuestiones que hacen al anclaje conceptual desde donde abordamos el concepto de gentrificación y el diseño metodológico del estudio, para continuar luego con los resultados alcanzados. Cabe advertir que la escritura que impone un texto acotado como el actual, nos exige una gran economía de palabras. Es bajo estas condiciones que se debe entender el tratamiento muy esquemático de algunos temas, ante lo cual remitimos a otros trabajos

¹ Traducción propia.

donde pudieron ser desarrollados con más amplitud, con la advertencia de que se trata de una investigación no cerrada, que iniciamos en 2010, en la que vamos incorporando temas y profundizando otros sobre Puerto Norte y Refinería y revisando nuestros propios hallazgos y conceptualizaciones.

Abordaje teórico metodológico

La conceptualización del objeto de estudio

En el trabajo *Gentrification*, Lees, Slater y Wyly (2008) señalan que hay una acepción clásica de gentrificación y una mutación. La primera remite a los orígenes del término, inventado por Ruth Glass en 1964, para denominar, irónicamente, el proceso por el cual barrios de Londres, cambiaban su composición de clase producto de procesos de desplazamiento de población de la clase trabajadora de áreas residenciales que eran ocupadas progresivamente por sectores sociales de mayores recursos económicos, que renovaban las viviendas para su propio uso. La segunda, a su resignificación al aplicarla a nuevos objetos urbanos, procesos y expresiones de la gentrificación (Smith, 1996; Lees, Slater, Wyly, 2008; Janoschka, Sequera, Salinas, 2013).

Ese deslizamiento conceptual abrió importantes polémicas académicas en el contexto angloamericano, en los años 70 y 80, sobre los factores que producían la gentrificación en las que se opusieron dos tesis. Una, la cultural, que la ligaba al surgimiento de un nuevo gusto de sectores de clase media por residir en el centro urbano y en espacios renovados, en lugar de los suburbios periféricos (Ley, 1996). Otra, la estructural (Smith, 2002), que incorporó el juego de intereses económicos y nuevos actores, entre ellos al Estado quien, a través de los instrumentos de regulación urbana, califica el territorio y orienta a los productores inmobiliarios respecto a la localización de las inversiones. Nuestro trabajo tiene un primer anclaje en esta visión estructural de la gentrificación, aunque también mantiene un nexo fuerte con la acepción clásica de la misma.

Estas explicaciones se acompañaron a su vez de un intenso debate sobre lo que se entendía finalmente por gentrificación. Clark (2005) con la intención de lograr una salida de consenso propuso un concepto genérico, más allá de las particularidades empíricas y contingentes del fenómeno. En sus palabras:

Gentrificación es un proceso que implica un cambio de población de los usuarios de un espacio de modo que los nuevos usuarios son de mayor estatus socioeconómico que los usuarios previos, cambio social que va acompañado de un cambio en el entorno construido mediante una reinversión de capital fijo. A mayor diferencia del estatus socioeconómico de los nuevos usuarios, mayor visibilidad tiene el proceso, cuestión que no es menor porque cuanto más poderosos sean los nuevos usuarios, más marcado será el cambio concomitante del entorno construido. Poco importa dónde ni cuándo. Todo proceso de cambio que encaja en esta descripción es, a mi entender, gentrificación. (Clark, 2005, p. 258, traducción propia).

Si bien acordamos con el contenido (e intencionalidad) genérico de esta definición, nos parece necesario tener en cuenta que el fenómeno de gentrificación no se limita a espacios ocupados previamente, como podría inferirse de la definición de Clark. Sino que puede ser un fenómeno de interrelación entre espacios: uno vaciado de actividades productivas y reestructurado a partir de cero para un mercado de alto poder adquisitivo y un entorno, ocupado, sobre el que se hipotetiza que ejerce una influencia, como en nuestro caso. En segundo lugar, sí

consideramos que importa atender a dónde y cuándo se dan los procesos de gentrificación, como así también, a quiénes son los agentes implicados en el mismo, razón por la que adherimos al concepto de Gentrificación conducida por el Estado (Lopez Morales, 2019). Estas consideraciones nos parecen necesarias asimismo para ampliar la geografía de la gentrificación desde una mirada abierta al reconocimiento de las expresiones locales (Lees, 2012) y emancipatoria de la conceptualización angloamericana, línea en la que confluimos con un conjunto de académicos interesados en la expresión del fenómeno en América Latina y otros países.

En ese sentido, dos de sus referentes centrales, Casgrain y Janoschka, sugieren atender a los mecanismos de la gentrificación y reconocerla como tal cuando se cumplen cuatro condiciones: la reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes; la llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes; cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión; el desplazamiento directo, o presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran. Obviamente sugerir no es definir, pero esta aproximación tiene la virtud de la cautela en un contexto regional en el que el estudio de la gentrificación tomó impulso hace pocos años y necesita sostener una actitud sensible a formas alternativas de poner en práctica el término (2013, p. 24-25). Por lo tanto y sin desmarcarnos de Clark, optamos por la propuesta de Casgrain y Janoschka como segundo anclaje de nuestra conceptualización de la gentrificación en la medida que amplía el reconocimiento del fenómeno en distintos objetos, dimensiones, así como los efectos en y entre territorios.

Completa este posicionamiento decir que, en acuerdo con Lees, Shin y López-Morales (2016), lo que convierte a la reestructuración urbana en un proceso de gentrificación es el desplazamiento de la población residente en los espacios intervenidos, problemática sobre la que volveremos posteriormente.

Diseño metodológico

Los criterios que guiaron el diseño metodológico para el estudio, desde sus inicios en 2010, parten de conceptualizar la interrelación entre Puerto Norte y Refinería como un proceso de largo plazo. Esto nos llevó a recurrir a procedimientos empíricos que habiliten el seguimiento longitudinal de los cambios, integrando un trabajo de campo basado en multi métodos, cualitativos y cuantitativos y distintas fuentes de información. En el primer caso comprende entrevistas formales e informales (a representantes de la gestión urbana municipal, concejales, activistas sociales, habitantes del barrio, empresas) y observación *in situ* en reiterados momentos.² En el segundo, la consulta de fuentes documentales (normativa urbana, informes

² La observación *in situ* se practicó en distintos momentos y con diversos objetivos. En 2010 y 2014, se trató sobre todo se hacer una inmersión en la realidad social del barrio y relevar los tipos de viviendas predominantes, los comercios, las instituciones (escolares, religiosas, asociaciones de vecinos, entre las principales); el movimiento inmobiliario (casas y terrenos en venta; ofertas de viviendas y departamentos en alquiler), los terrenos baldíos y los establecimientos productivos (los activos, así como los que aparentemente no lo estaban). En 2016 y 2018, fueron observaciones focalizadas para actualizar la información sobre movimientos inmobiliarios, afinar la metodología del relevamiento del parcelario y proceder a su tratamiento con SIG en 2018. En 2020, para relevar las edificaciones en curso. Este conjunto de datos se reúnen en vistas del armado, progresivo, de un Catastro Multifinalitario (Erba, 2013).

técnicos y estudios oficiales) y datos oficiales sobre distintos temas (censos, catastro digitalizado).

Dado que el estudio se propuso, asimismo, una comprensión del proceso de cambio a nivel micro espacial, en 2018 se incorporó información georreferenciada de las parcelas, la cual es la unidad espacial regulada por la normativa urbanística. Esto fue posible por la disponibilidad de datos a través de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE), implementada por la Municipalidad de Rosario en 2009. La información catastral se puede descargar directamente desde la web (<http://datos.rosario.gob.ar/>) en formato *shape*, para ser procesada en cualquier SIG y en nuestro caso usamos QGIS.

Para el análisis de los efectos de Puerto Norte sobre el desarrollo inmobiliario en Refinería, nos basamos en dos fuentes. Una, es los Permisos de Edificación (publicados en la página de la Municipalidad de Rosario: <http://www.rosario.gob.ar/web/tramites/consulta-de-obras-con-permiso>). La otra, combina la observación *in situ* del desarrollo de nuevas edificaciones, oferta de terrenos baldíos, viviendas en venta para demolición o habitables, con consultas a las empresas desarrolladoras para recabar información sobre los proyectos (planos, precios del metro cuadrado en pozo y a la venta, antecedentes de los terrenos, entre los temas fundamentales).

En cuanto a la problemática del desplazamiento de población en función de los cambios observados, hemos dado pequeños pasos, con resultados muy preliminares por el momento. Pero sí nos permiten decir que no se han constatado, hasta el presente, casos de expulsión explícita de población. La inmersión en el tema la hicimos mediante entrevistas, observaciones *in situ* y censos nacionales (1991, 2001 y 2010), (ver Añaños, 2015). Como se sabe, los censos (así como otras fuentes estadísticas secundarias), son inadecuados para analizar procesos de desplazamiento de población por gentrificación. Así lo pone en evidencia la revisión de un conjunto de tentativas en Estados Unidos (su casi totalidad) e Inglaterra, entre 1978 y 2011 (Atkinson, Wulff, Reynolds y Spinney, 2011; Chapple, *et al.*, 2017) y otros trabajos más recientes (Easton *et al.*, 2019). A pesar de ello, varios trabajos han recurrido a este tipo de fuente, entre los que se cuenta el de Rodríguez y Cuenya (2018), el único que analiza específicamente el efecto de Puerto Norte sobre el barrio Refinería, al que nos referiremos al momento de la discusión.

Resultados

Territorio y normativa

El territorio de Puerto Norte articula, en realidad, dos intervenciones con un desarrollo diferente en el tiempo. La primera, llamada Primera Fase del Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz, fue para el desarrollo del Shopping Alto Rosario en tierras del Estado nacional (regulada por la Ordenanza 6.271 del año 1996). La segunda, es el Plan Especial Puerto Norte, aprobado por la ordenanza 7.892 en 2005, denominada Ordenanza Básica para la 2ª Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz (Fig. 1).



Fig. 1 Unidades de Gestión de Puerto Norte y barrio Refinería. Fuente: <http://www.rosario.gov.ar>

Las casi 100 ha de tierra de Puerto Norte pertenecen en un 60 % a la ADIF (Administración de Infraestructuras Ferroviarias) y el restante 40 % a distintos propietarios privados. La ordenanza debió complementarse con siete específicas a las UGs (Unidades de Gestión) en las que se dividió la intervención atendiendo a los propietarios de la tierra (UG1; UG 2.1; UG2.2; UG3; UG4 -en manos de privados- y UGs 3 y 7- del estado nacional).³ Con los propietarios privados se negoció el uso del suelo, el porcentaje de ocupación y la altura de la construcción, condiciones que se plasmaron en convenios. El financiamiento de la infraestructura quedó a cargo del sector privado y se exigió la cesión del 15 % de las tierras para equipamientos públicos y viviendas sociales (o en su defecto, el pago en dinero del valor de esas tierras), como retorno por la plusvalía urbana generada (Cuenya, González, Mosto y Pupareli, 2012).⁴ Las obras se iniciaron en 2004, parte de ellas están concluidas pero la finalización del conjunto no tiene fecha, porque depende del ritmo de inversión del sector privado en cada UGs, sobre el que el gobierno municipal ejerce un débil control. Por ejemplo, la UG1 sufrió un recorte sustancial del proyecto original al retirarse en el año 2018 la empresa TGLT a cargo del desarrollo y la UG6 todavía no concretó todo el plan de construcción. Por otra parte, el destino de las tierras de las dos unidades de gestión del Estado nacional (UG3 y UG7), sigue sin definirse a pesar de que la Municipalidad de Rosario elaboró propuestas para las mismas.

³ A fin de precisar la situación de este territorio, es importante decir que, si bien prima la idea de que el mismo estaba ocupado en el pasado sólo por actividades productivas, en parte de la UG3 se encuentran radicadas alrededor de setenta familias, en viviendas precarias, sobre las que raramente se habla y cuyo destino en el lugar no está resuelto (Martinis, 2013).

⁴ Cabe señalar que casi la totalidad de las empresas optaron por el pago en dinero para alimentar un fondo de tierras de dos programas: Programa de Recuperación Ecológica y Urbanística y Programa de Rehabilitación Urbanística para la Vivienda de Interés Social (Ordenanza 6493/97). Alternativa que parece sostenerse en la decisión de excluir la mixidad social en los nuevos emprendimientos.

El territorio de Refinería se encuentra en el área amarilla de la Figura 1, inserto entre las dos intervenciones de Puerto Norte. Comprende treinta y tres manzanas delimitadas por el Blvd. Avellaneda al Oeste, la Av. Cándido Carballo al Norte (con un deslinde parcelario entre la calle Arenales y las unidades UG4 y UG3), la calle Junín al Sur y la Avda. Francia y la calle Thedy al Este. Todas las manzanas fueron incluidas en la Ordenanza 7.982/05.

La altura máxima admitida para las nuevas construcciones era de planta baja y un piso, limitación que apuntaba a proteger el tejido residencial interno. Pero se admitía planta baja y nueve pisos (con una altura máxima de 30 metros) en tres bordes: Blvd. Avellaneda; Av. Cándido Carballo y calle Junín y se excluía la edificación de torres.

En 2012, en razón de la revisión del Código Urbano, el área de Refinería pasó a ser regulada por la Ordenanza 8.980, Segundo Anillo Perimetral al Área Central y cambiaron los indicadores urbanísticos sobre alturas máximas en los distintos tipos de unidades territoriales que aplicaban al barrio: Áreas de Tejido (AT); Grandes Parcelas (GP); Corredores Urbanos (CU), de tipo B (CUB) y C (CUC); Frentes Urbanos (FU) y Frentes de Renovación Urbana (FRU). Los Corredores Urbanos CUB y CUC dan sobre plazas u otro tipo de espacio público y los FRU son un tipo especial de corredores urbanos donde se definen indicadores específicos con el propósito de inducir a la sustitución edilicia. El tejido fue clasificado como AT3, con una altura máxima de 10 metros, a exclusión del gran terreno en la categoría GP, con opción a 19 metros. Los bordes recibieron diferentes clasificaciones en función de los anchos de las vías de circulación: Avda. Francia es un FRU con una altura de 45 metros; Boulevard Avellaneda y una pequeña parte de la calle Junín es un CUB de 30 metros y el resto de Junín y la calle Thedy, un CUC con 19 metros; Avda. Cándido Carballo es un FRU con un tramo de 15 metros y otro de 19 metros, que posteriormente se amplió a 25 metros. Para acceder a las alturas máximas, se exige el pago de un canon (denominado Aprovechamiento exceptivo en altura), cuyo monto se establece calculando la superficie de la nueva construcción que supera la altura máxima admitida en el área de tejido.

La evolución de nuevas edificaciones según los Permisos de Edificación

En función de los cambios de la normativa presentados en el apartado anterior, para el análisis de la evolución de nuevas construcciones en Refinería en base a los Permisos de Edificación⁵, se tomaron en cuenta las ordenanzas 7.892/05 y 8.980/12. Se consideró también útil, a fines comparativos con la evolución posterior de la edificación, incorporar permisos del período del Código Urbano hasta mediados de noviembre 2005, momento en que entra en vigencia para Refinería la ordenanza 7892 (en realidad los datos son a partir de 1984, año del primer permiso encontrado en la base de datos).

Los Permisos de Edificación (Tabla 1), se distribuyeron en nueve intervalos por m2. El criterio de corte procuró determinar tramos significativos de la progresión de la edificación durante el Código Urbano y las ordenanzas la 7.892/05 y 8.980/12. La información no permite saber el destino de los permisos, pero partimos del supuesto de que se trata principalmente de viviendas.

⁵ Es necesario aclarar que los datos disponibles de los Permisos de Edificación son incompletos, ya que lo que aparece publicado son obras en ejecución y no cuentan todavía con la certificación de final de obra.

Tabla 1: Permisos de edificación según categorías territoriales del Código Urbano y ordenanzas 7982 y 8980, por intervalos de m2. Barrio Refinería. 1984-2019

Norma	Categoría territorial	Total general	Permisos de edificación según intervalos (en m2)								
			< = 99	100 - 199	200 - 499	500 - 999	1000 - 2499	2500 - 4999	5000 - 9999	10000 - 14999	15000 =>
m2											
Código Urbano	Total área	2671,1	973,8	1024,8	672,5	-	-	-	-	-	-
Ord. 7892 17/10/ 2005- 12/11/ 2012	Total área	61607,7	646,5	2151,8	1371,3	-	1263,9	4567,2	-	14740,2	36866,9
	Bordes (30 m/PB+ 1 piso)	57890,5	8,4	147,8	296,2	-	1263,9	4567,2	-	14740,2	36866,9
	Tejido (PB+1)	3717,2	638,1	2004,0	1075,1	-	-	-	-	-	-
Ord. 8980 13/11/ 2012 a presente	Total área	47901,0	1102,1	470,6	1158,9	1967,8	18427,3	0,0	6079,1	0,0	18695,3
	CUC (19 m)	3179,3	50,4	-	-	-	3128,9	-	-	-	-
	CUB (30 m)	1527,9	-	-	-	-	1527,9	-	-	-	-
	FRU (25 m)	9931,2	-	-	-	-	9931,2	-	-	-	-
	FRU(45 m)	6079,1	-	-	-	-	-	-	6079,1	-	-
	GRAN PARCELA (5.000 m2 o más)	18695,3	-	-	-	-	-	-	-	-	18695,3
	Tejido AT3 (10 m)	8488,3	1051,8	470,6	1158,9	1967,8	3839,3	-	-	-	-
Cantidad de permisos											
Cód. Urbano	Total área	29	19	7	3	-	-	-	-	-	-
Ord. 7892 15/10/ 2005- 12/11/ 2012	Total área	35	12	14	5	-	1	1	-	1	1
	Bordes (30 m)	7	1	1	1	-	1	1	-	1	1
	Tejido (PB+1)	28	11	13	4	-	-	-	-	-	-
Ord. 8980 13/11/ 2012 a presente	Total área	43	19	3	4	3	11	-	1	-	1
	CUC (19 m)	4	1	-	-	-	2	-	-	-	-
	CUB (30 m)	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-
	FRU (25 m)	6	-	-	-	-	6	-	-	-	-

FRU(45 m)	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-
GRAN PARCELA	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Tejido AT3 (10 m)	30	18	3	4	3	2	-	-	-	-
<i>Fuente: Elaboración propia a partir de http://www.rosario.gob.ar/web/tramites/consulta-de-obras-con-permiso</i>										

Esta información permite ver que en los años previos a la reestructuración de Puerto Norte el nivel de edificación era bajo, lo cual es confirmado por otros trabajos (Rodríguez y Cuenya, 2018; Barenboim, 2015) y consultas propias hechas a inmobiliarias y a residentes del barrio.

Posteriormente, a partir de la influencia de Puerto Norte, la situación cambia en forma notoria, aunque se mantuvo en el tiempo la edificación de pequeñas obras, ampliaciones y/o nuevas construcciones, en los tres primeros intervalos. Este dato estaría mostrando que el desarrollo de vivienda individual o colectiva (de dimensión acotada) se sostuvo regularmente, aunque con algunas diferencias en el tamaño según el momento. Mientras que durante el Código Urbano se trató principalmente de construcciones de tamaño intermedio, las que se acercan o superan los 300 m², se produjeron en los siguientes períodos, lo que sugiere la acción de nuevos agentes inmobiliarios y/o la presencia de población con mayores recursos.

El cuarto intervalo (500 a 999 m²) muestra una situación en igual sentido. Hubo pocos permisos (3), ninguno superior a los 700 m² y todos solicitados entre 2017-2019 para edificaciones en el tejido AT3.

En los restantes intervalos, encontramos un desarrollo variado de superficies y permisos en el tiempo, en las distintas unidades territoriales que habilitaron las nuevas normas. En el período de la Ord. 7.892, las obras se situaron únicamente en los bordes, donde se admitía una altura máxima de 30 m. Allí, la cantidad de m² fue más del doble de lo construido en todas las categorías de borde de la Ord. 8.980 (57.438 m² versus 20.667 m²), lo que sugiere que el sector inmobiliario hizo en ese momento un aprovechamiento intensivo de la norma, como lo destacan los permisos de 36.866,9 m² (2009) y de 14.740,2 m² (2011).

En general, la mayor cantidad de permisos se produjeron en el intervalo de 1000 a 2499 m², aunque ninguno superó los 1500 m². Estas construcciones se desarrollaron a partir de 2012, con una concentración casi absoluta entre 2014 y 2019.

En la Ord. 8.980, hubo un permiso de 6.079,1 m² en el FRU (2017) y otro de 18.695 m² en la categoría Grandes Parcelas (2016).

También se puede saber a través de las direcciones de los permisos que, bajo ambas ordenanzas, la mayor cantidad se dió sobre la Av. Cándido Carballo, confirmando que es la zona más expuesta al efecto de Puerto Norte sobre Refinería.

Nuevas edificaciones en el año 2020

En el trabajo de campo del año 2020, se identificaron veintidós desarrollos en etapa de ejecución de las obras o en proceso de venta de pozo y/o armado de fideicomisos. De estos, trece habían sido identificados en 2018 y nueve eran nuevos. En la Figura 2 se puede observar que la mayor intensidad de los nuevos desarrollos inmobiliarios se ubican en los bordes, donde la normativa permite mayor altura, particularmente en Av. Cándido Carballo, que linda con Puerto Norte. Sin embargo, también se contabilizan un total de nueve desarrollos (41% del total) en el sector AT3.

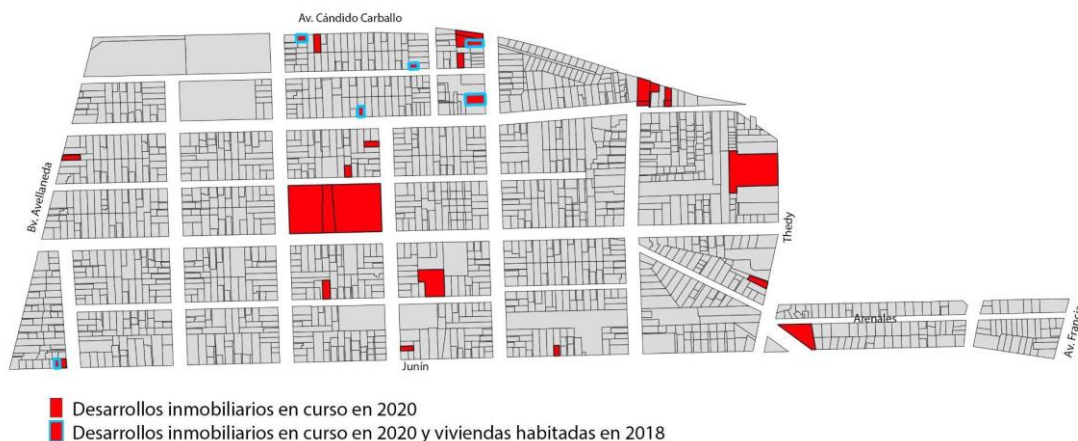


Fig. 2. Desarrollos inmobiliarios en 2020. Fuente: elaboración propia en base a observación in situ y consultas a empresas

La información de la situación de las parcelas de estos nueve desarrollos en 2018, permite saber que tres eran lotes baldíos o edificaciones abandonadas, pero seis eran viviendas habitadas (Fig.2 marcadas con borde en color cyan), por lo que sería importante conocer el destino de sus pobladores. La mayoría son edificios de planta baja y tres pisos y, si bien mantienen el perfil de altura baja del barrio, no por eso dejan de ser operaciones inmobiliarias que lo densifican y probablemente contribuyen a generar procesos de desplazamiento de población local de bajos recursos e incorporar nuevos habitantes de mayor poder adquisitivo. Esta alternativa, hipotética, contradice la idea sostenida por la Secretaria de Planeamiento, Mirta Levin,⁶ sobre el freno a la especulación que podía ejercer el límite de 10 metros de altura.

El precio de venta del m² de los nuevos edificios es sin duda una información central⁷ para especular sobre las posibilidades de acceso a la propiedad en Refinería. Como muestra la Tabla 2, este varía entre 1439,6 y 3000 dólares, siendo el promedio 2157.5 dólares.

<p>Tabla 2: Construcciones en curso según ubicación catastral (manzana y gráfico), nombre y altura de calle, desarrollador, fecha de entrega, precios promedio del m² en pozo y de venta en dólares (americanos). Barrio Refinería, 2020</p>

⁶ “Muchas ciudades que renovaron espacios urbanos destruyeron lo que había y terminaron expulsando a sus habitantes. Queremos facilitar una renovación del barrio pero con casas y construcciones como las que hay ahora”, declaraciones de Mirta Levin al diario El Ciudadano, 18 de Agosto de 2005. Citado en Cuenya y Rodríguez, 2018.

⁷ Se trata de una información no exhaustiva e incluimos sólo los casos donde fue posible obtener el dato.

Manzana/precio promedio	Gráfico	Calle	Altura	Desarrollador	Fecha entrega	Precio m2 en pozo	Precio m2 venta
188	1	Av. Cándido Carballo	500	Ric Carm	diciembre 2020	-	2096,8
188	3	Av. Cándido Carballo	500	Miraterra	septiembre 2020	1110,4	-
189	7	Don Orione	400	Arq. Caribeaux	diciembre 2020	1666,7	2662
189	14	Av. Cándido Carballo	400	Villalba Zalazar	diciembre 2021	3036,9	-
190	4	Gorriti	200	Urbe desarrollos	abril 2021	2600	3000
190	5	Av. Cándido Carballo	200	In Inversiones	febrero 2021	1999	2226,3
207	1	Velez Sarsfield	500	Fundar-Rosental	2020	2533	-
	2				2021		
226	24	Cilveti	500	Tettamanzi	diciembre 2021	1421,3	-
270	23	Gorriti	500	TCA Arq.	-	-	1439,6
271	5	Rawson	400 bis	Mazza	marzo 2021	1769	-
277	16	Thedy	200 bis	AyZ	julio 2021	1652,2	-
283	20	Falucho	200 bis	Tettamanzi	diciembre 2020	1847	1984,4
284	29	Junín	300	M2 - Lucas	abril 2021	1146,7	1693,3
279	36	Caseros	200	Pecam	marzo 2023	2020,8	-
Precio promedio general de venta del m2							2157,5

Fuente: elaboración propia en base a consultas a desarrolladores

A fin de poder situar el valor promedio del m2 en Refinería en términos relativos, consultamos una serie de portales inmobiliarios, en fechas cercanas a nuestro relevamiento (Tabla 3). De acuerdo a estas referencias, Refinería se encuentra en una posición intermedia entre Puerto Norte (que todos los portales lo posicionan como el lugar más caro de la ciudad) y la ciudad como un todo. Asimismo, el valor promedio en Refinería es casi cuatro veces mayor al del Barrio Rucci, el más barato de Rosario, situado en la periferia de la ciudad, lo cual aporta evidencia sobre el carácter socialmente excluyente de la nueva oferta inmobiliaria en el barrio.

Tabla 3: Precio promedio del m2 (en dólares americanos). Puerto Norte, Barrio Refinería y ciudad como un todo, 2020			
Portales	Puerto Norte	Refinería	Ciudad
Habitat	2884	-	-
ECOS365	-	-	1654
Mercado Libre	2625	-	1859
On 24	-	-	1770
Zonaprop	2458	-	1659
RIAL Di Tella-Navent	-	-	1621
Promedio	2656	2157.5	1713

Fuente: portales de inmuebles y relevamiento propio en Refinería

Un análisis más holístico, tomando un conjunto de variables (tipología edilicia, tamaño, cantidad de unidades de departamentos, propuesta estética-arquitectónica y el valor de venta de las unidades), permite ver que existe una diversidad amplia de situaciones. Esta heterogeneidad, puede interpretarse como representativa de distintos actores involucrados en el cambio edilicio.⁸ Traducido en términos de categorías (aún muy preliminares) podemos identificar: empresas desarrolladoras y/o inmobiliarias, estudios de arquitectura, desarrolladoras con fondos de inversores -grandes o medianos- y propietarios locales del suelo. Y, aunque es preciso profundizarlas y afinarlas, corroboran análisis anteriores que nos llevaron a sostener que el cambio edilicio en el barrio implica iniciativas a distintas escalas, modos de inversión y actores, unidos por el interés de extraer plusvalía urbana (Añaños, 2016).

La distribución espacial de las nuevas edificaciones está, en lo esencial, determinada por la normativa en el tejido AT3 y los bordes, que fijan indicadores específicos de altura, tamaño y posición de la parcela (ver el apartado Territorio y normativa). En los bordes, la mayoría de los desarrollos son operaciones de una escala intermedia y es frecuente que sean llevados adelante en base a fideicomisos. En algunos casos, el diseño de la propuesta es de baja calidad estética (Fig. 3), como si fueran productos cuyo principal sentido es el de ser un refugio de valor y no para vivir en ellos.

⁸ Lectura a la que contribuye la información de los paneles en las obras, que incluyen datos del permiso de edificación.



Fig. 3: Thedy al 200. Lote CUC. Izquierda: edificio preexistente. Fuente: Google (s.f.) [Street view en Google Earth]
Derecha: montaje digital del proyecto. Desarrolladores A y Z Bienes raíces Fuente: AyZ, (s.f.). Recuperado en
Septiembre de 2021. <https://ayzbienesraices.com/property/ingeniero-thedy-245-1-dormitorio.html>.

En el interior del barrio (AT3), los grandes desarrollos son hasta el momento puntuales, como Condos Refinería, de la empresa Fundar - Rosental, una de las más importantes de la ciudad y con varios emprendimientos en otras unidades de gestión de Puerto Norte, de una calidad y estética que reproduce su imagen de marca (Fig.4).

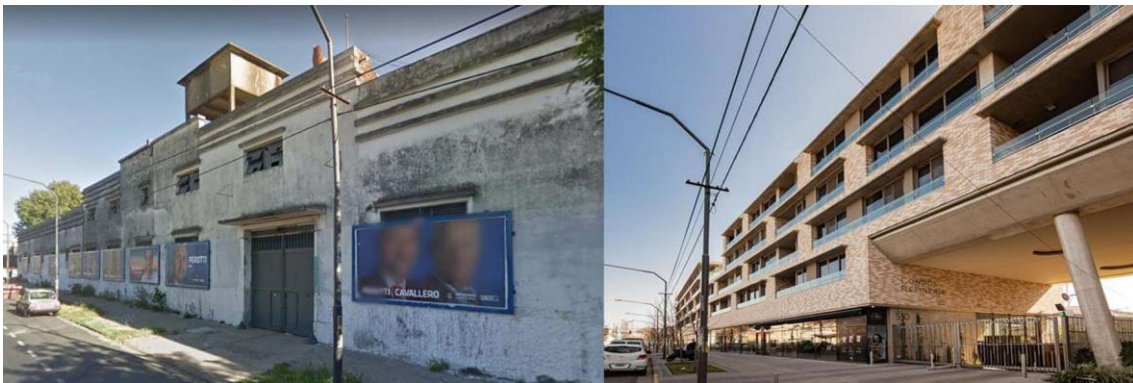


Fig. 4: Vélez Sarsfield al 500. Lote GP. Izquierda: edificio preexistente. Fuente: Google (s.f.) [Street view en Google Earth]. Recuperado en Septiembre del 2021 Derecha: foto fachada actual. Desarrolladores Fundar-Rosental. Fuente: Dunod (s.f.) Condos Refinería etapa 2. Recuperado en Septiembre del 2021.
<https://dunod.com.ar/emprendimientos/condos-refineria-etapa-2/>

Pero en general, dentro del AT3, se trata de desarrollos de una escala menor, por la limitante de la altura. En algunos de estos edificios cabe la misma evaluación hecha anteriormente para los bordes, mientras que otros, en particular los desarrollados por estudios de arquitectura, sí encontramos una clara intención de buscar la calidad estética de la obra (Fig. 4).



Fig. 4: Falucho al 200. Lote AT3. Izquierda: edificio preexistente. Fuente: Google (s.f.) [Street view en Google Earth]. Recuperado en Septiembre del 2021. Derecha: foto fachada actual. Desarrolladores Martín + Tettamanzi Inmobiliaria. Fuente: mtinmobiliaria (s.f.). Recuperado en Septiembre de 2021.
<http://www.mtinmobiliaria.com.ar/falucho-210/>

Respecto a las intervenciones de baja escala (planta baja + un piso), presumiblemente se trata de iniciativas de propietarios locales, que invierte algo de capital propio, sin aportes de inversores externos ni empresas asociadas (Fig.5).

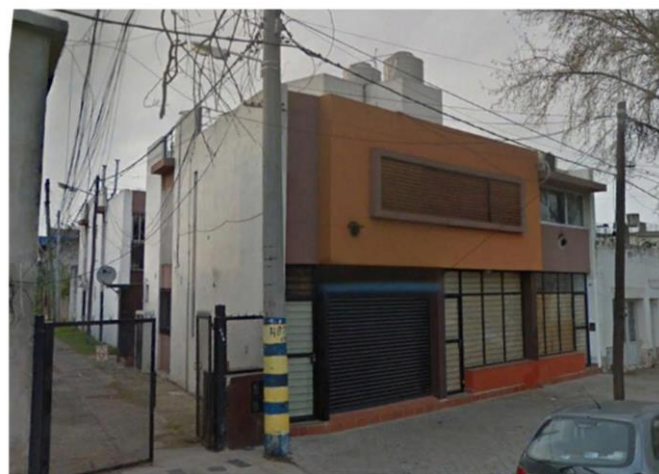


Fig. 5: Rawson al 400. Lote AT3. Probable emprendimiento local. Fuente: Google (s.f.) [Street view en Google Earth]. Recuperado en Septiembre del 2021.

Al contrastar las imágenes de los nuevos desarrollos con las antiguas fachadas, se puede observar la transformación tipológica que va experimentando el barrio, pasando de ser un tejido donde predominaban viviendas unifamiliares y galpones, sustituidos ahora por edificios en altura o conjuntos de viviendas multifamiliar. Cabe especular que todo esto conllevará a un cambio demográfico cuantitativo, cuando se encuentren plenamente habitados e, igualmente, a la incorporación de nuevas formas de vida en el ámbito barrial.

Propiedades en venta

En este apartado final, presentamos las ofertas de propiedades en venta encontradas en 2020 (lotes y viviendas), que indican los potenciales espacios para futuros desarrollos. Del total de sesenta y nueve ofertas, se descartaron veintiocho casos (lotes internos y viviendas en propiedad horizontal), no aptos para un proyecto inmobiliario. Las cuarenta y una parcelas restantes conforman un stock amplio y evidencia el gran interés por sumarse a la captación de la plusvalía urbana generada por Puerto Norte y la recalificación en curso en el barrio. El precio de oferta de las propiedades, como informan las inmobiliarias, ya tienen en cuenta el potencial de edificación de acuerdo a la normativa. Del total de propiedades en venta, e independientemente del precio publicado, trece propietarios aceptaban expresamente realizar un trueque por metros edificados, ya sea por el total del valor o por una parte.

Los precios, cuando son en dinero, fueron tabulados pero no los presentamos aquí por problemas de espacio. Estos varían entre 360 a 3738 dólares el m². En la figura 6, presentamos estos datos por intervalos, permitiendo ver que la variabilidad es relativa a la ubicación respecto a Puerto Norte y las mayores alturas admitidas en los corredores, en particular con la Av. Cándido Carballo, Av. Francia y la calle Junín, que conecta al barrio con el complejo comercial Shopping Alto Rosario.



Fig. 6: Precios de las propiedades en venta. Fuente: elaboración propia en base a consultas a inmobiliarias.

Todo indica que se está ante una situación social de propietarios informados del valor de sus bienes y con una experticia creciente en la negociación. Esto último lo podemos inferir de relatos de transacciones, a valores irrisorios en relación a los actuales, hechas en momentos en que Puerto Norte comenzaba a desarrollarse, así como de comentarios recientes de habitantes del barrio, quienes cuentan que las inmobiliarias permanentemente recorren el barrio,

dejando avisos debajo de las puertas invitando a ser contactados en caso de desear vender la propiedad. Probablemente, es bajo estas circunstancias que los habitantes se van informando del valor de sus bienes, lo difunden en el “correveidile” de la vida cotidiana y contribuyen al cambio cognitivo.

Repasando ahora los hilos que fuimos desplegando en los distintos apartados: la acción del Estado, el avance de diversos actores en el cambio edilicio y la oferta de propiedades en venta, podemos plantear que todo apunta hacia una profundización del cambio en Refinería que, gentrificación mediante, lo pondrá en sintonía con Puerto Norte.

Conclusiones y discusión

El trabajo aporta al campo de la problemática de la gentrificación el reconocimiento de un tipo de proceso que ocurre entre territorios con distinta condición inmobiliaria y social, interrelacionados por la cercanía física y la política urbana: uno vacío de población y en desarrollo (Puerto Norte) y otro ocupado, donde ejerce su influencia (Refinería).

De los trabajos sobre Refinería, el de Rodríguez y Cuenya (2018) tiene una gran cercanía con el nuestro, con resultados que ameritan discusión. El estudio se centró en los cambios poblacionales en el barrio entre 2001 y 2010, en base a información censal y, a modo de complemento, incluyó el análisis de la evolución de la construcción hasta 2010, usando como información, al igual que nosotros, los permisos de edificación. Dado el límite temporal de su estudio, sólo tuvieron en cuenta la Ord. 7.982/05, la cual perdió vigencia en 2012. En ese contexto, los autores valoraron positivamente la limitación a planta baja y un piso que esta ordenanza impuso a las edificaciones dentro del tejido AT3, como medio para preservar al barrio de posibles procesos de gentrificación. Nuestro estudio, al ampliar la indagación a años más recientes e incluir por lo tanto la Ord. 8980, vigente hasta el presente, no nos permite coincidir con esa evaluación. Por el contrario, encontramos fuertes evidencias empíricas que nos permiten concluir que el Estado jugó un rol fundamental en la expansión inmobiliaria al aplicar en Refinería la normativa de carácter general del Segundo Anillo Perimetral al Área Central. Sus indicadores territoriales prepararon el territorio para recibir en forma directa los efectos de Puerto Norte, en el sector de bordes que están en contigüidad, como así también dentro del tejido AT3, mediante la categoría de Gran Parcela (que creó la posibilidad del emprendimiento inmobiliario de Fundar) y los nuevos desarrollos de menor escala, que hacen un intenso usufructo del aumento de la construcción a PB y 3 pisos. Aun cuando no estamos en condiciones por el momento de asegurar que estos cambios conllevan el desplazamiento de población, podemos sostener que dado los precios de venta, tienen al menos un efecto de exclusión (en el sentido de Marcuse, 1985) de la población de bajos recursos económicos.

En cuanto a nuestro diseño metodológico, los resultados alcanzados nos confirman, por un lado, la necesidad del enfoque longitudinal, para poner en evidencia las transformaciones que se van dando en intervalos cortos de tiempo en el territorio; y por otro lado, la importancia de este seguimiento sistemático a una escala micro del parque edificado (las parcelas), como insumo necesario de la información longitudinal. El volcado de datos en sistema GIS posibilita no sólo el análisis puntual territorial del fenómeno sino asimismo su alimentación con nuevas capas de datos.

En términos de agenda hacia adelante, es prioritaria la inclusión de mayor información histórica de cada parcela para conocer en detalle la transformación del tejido edificado y la

propiedad del suelo desde antes del lanzamiento de Puerto Norte. Respecto a la integración de los permisos de edificación en el análisis parcelario digitalizado, se requiere información catastral por el momento no accesible, pero es posible darle continuidad cuando se logre sistematizar toda la información disponible en los planos de mensura de cada lote, presente en la web municipal. También resulta necesario continuar con la producción de más información cualitativa, mediante entrevistas a los distintos actores involucrados en los nuevos desarrollos inmobiliarios, a fin de profundizar las categorías preliminares esbozadas y a los habitantes del barrio para avanzar en el conocimiento de quiénes eran y qué destino tuvieron los antiguos habitantes de las parcelas intervenidas, cuestión principal en la problemática de la gentrificación.

Agradecimientos

El trabajo se inscribe en el Proyecto de Investigación y Desarrollo (PID 261): Gentrificación en el barrio Refinería: ¿un proceso en curso?, acreditado ante la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Rosario, a quien agradecemos el apoyo financiero recibido.

Referencias

Añaños, M. C. (2020). *Gentrificación e interrelación territorial: efectos de Puerto Norte sobre el barrio Refinería (Rosario, Argentina)*. *Estoa*, 18, (9), 57-65.

Añaños, M. C. (2016), "Escalas combinadas de gentrificación: Estado, empresas, propietarios individuales. Puerto Norte y el barrio de Refinería", Congreso Internacional *Contested_Cities del conflicto urbano a la construcción de alternativas diálogos críticos*, Madrid, 4-7 julio.

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.

Atkinson, R., Wulff, M., Reynolds, M. y Spinney, A. (2011). *Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change*. AHURI Final Report 160, 1-81. Recuperado de <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/160>

Barenboim, C. (2015). Impacto del megaproyecto de Puerto Norte en la transformación urbana de sus barrios circundantes en Rosario (Argentina). *Revista de Direito da Cidade*, 7, (3), 1311-1331.

Barenboim, C. (2014). Evolución histórica de la costa central y su vinculación con el gran proyecto urbano de Puerto Norte en la ciudad de Rosario, Argentina. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales* [Universidad Autónoma de Chile], 5 (10), 61-81. Recuperado de <http://www.revistariem.cl/index.php/riem/issue/view/13>

Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10, (22), 19-44.

- Chapple, K., Waddell, P., Chatman, D., Zuk, M., Loukaitou-Sideris, A. y Ong, P. (2017). Developing a new methodology for analyzing potential displacement. Final Report for CRB Contract #13-310. Sacramento, CA: Air Resources Board (ARB). Recuperado de https://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/arb_tod_report_13-310.pdf
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification. En N. Smith y P. Williams, *Gentrification of the City*, (eds) (pp. 256-264). Londres, Reino Unido: Unwin Hyman.
- Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe (2004). Plan Particularizado de la Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz, Sector Puerto Norte. Concurso Nacional de Anteproyectos e Ideas Organizado por el Colegio de Arquitectos Distrito 2 – Rosario.
- Cuenya, B., González, E.; Mosto, G. y Pupareli, S. (2012). Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. El caso de Puerto Norte, Rosario. En B. Cuenya, P. Novais, P. y C. Vainer, C. *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña* (pp. 67-118). Buenos Aires, Argentina: Café de las Ciudades.
- Cuenya, B. y Pupareli, S. (2006). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte, Rosario, Argentina. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65 (1), 81-108.
- De Marco, M. A. (2016). Hacia una nueva historia del puerto de Rosario y el desarrollo regional. Renovación historiográfica y aporte interdisciplinar. *Revista del Centro de Estudios de Arqueología Histórica, Año V*, (5), 11-18.
- Diaz Parra, I. (2013). Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America. *Progress in Human Geography*. DOI: 10.1177/0309132520926572
- Diaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XVIII, 1030. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- Easton, S., Lees, L., Hubbard, P. y Tate, N. (2019). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies*. 57 (2), 286-306. doi.org/10.1177%2F0042098019851953
- Erba, D. A. (2013). "Catastro Territorial Multifinanciado", en *Documento de Trabajo del Lincoln Institute of Land Policy*.
- Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño- FAPyD (1991). *Puerto Norte. Seminario Internacional de Proyectos Urbanos*. Policopiado.
- Ferrer, A. y Fernández Prioti, C. A. (2003). *Ferrocarriles en Rosario*. Rosario: Asociación Rosarina Amigos del Riel.
- Galimberti, C. (2014). A orillas del puerto. La relación puerto-ciudad en la transformación urbana de Rosario. *Revista Transporte y Territorio*, 12. 87-109.

Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En Centre for Urban Studies (Ed.) London: Aspects of change (Xiii-Xlii). Londres, Reino Unido: MacKibbon and Kee.

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

Kozak, D. y Feld, N. (2018). Grandes proyectos urbanos y su relación con la ciudad: el caso de Puerto Norte (Rosario, Argentina). *EURE (Santiago)*, 44, (133), 187-210.

Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). Gentrification. New York, Estados Unidos: Routledge.

Lees, L. (2012). The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36, (2), 155-171.

Lees, L., Shin, H. y López-Morales, E. (2016). Planetary Gentrification. Cambridge, Reino Unido: Polity Press.

Ley, D. (1996). The new middle class and the remaking of the central city. Oxford, Reino Unido: Oxford University Press.

Lopez Morales, E. (2019). State-led gentrification. TheWiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies. DOI: 10.1002/9781118568446.eurs0321

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes, and policies responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240.

Martinis, S. (2013). *Experiencias de renovación urbana y relocalización. El caso del barrio Las Malvinas (Rosario, Santa Fe)*. [Tesis de Grado], Facultad de Ciencia Política y RR. II., Universidad Nacional de Rosario, Argentina. Policopiado.

Municipalidad de Rosario (2011). *Plan Urbano Rosario 2007-2017*. Rosario, Argentina: Municipalidad de Rosario.

Prieto, A. (1990). Condiciones de vida en el Barrio Refinería de Rosario: la vivienda de los trabajadores (1890-1914). *Anuario de la Escuela de Historia*, 14.

Rodríguez, G. y Cuenya, B. (2018). Derivaciones del gran proyecto Puerto Norte en el barrio Refinería de la ciudad de Rosario, Argentina, 2001-2010. *Papeles de población*, 24, (96), 255-286.

Sanchez Pombo, M. (2001). La evolución urbana de Puerto Norte. Desarrollo de un área industrial de la ciudad de Rosario, República Argentina. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 290. DOI: 10.1344/b3w.6.2001.24736

Scarpacci, M. (2014). *El GPU de Puerto Norte en el planeamiento estratégico socialista: Rosario, Argentina 2003-2013*. [Tesis de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, sede Ecuador].

Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34, (3), 427-450.

Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Villatuerta, España: Traficantes de sueños, edición 2012.

Portales de inmuebles consultados

<https://www.rosario3.com/ecos365/noticias/Cuanto-cuesta-el-metro-cuadrado-en-Rosario-Cordoba-y-Buenos-Aires-20201122-0002.html>

<https://www.impulsonegocios.com/cuales-son-los-valores-actuales-de-las-propiedades-en-rosario/>

<https://www.informeconstruccion.com/nota/inmuebles/6741/se-recupera-rentabilidad-mercado-inmobiliario-rosario-luego-2-anos-medio.html>

<https://www.rosario3.com/ecos365/noticias/Cuanto-cuesta-el-metro-cuadrado-en-Rosario-Cordoba-y-Buenos-Aires-20201122-0002.html>

<https://puntobiz.com.ar/lo-nuevo/2020-12-15-16-27-0-volvio-a-bajar-el-precio-de-los-deptos-en-rosario-a-cuanto-queda-el-m2>

<https://www.on24.com.ar/?s=metro+cuadrado+rosario>

https://www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=14327&id_item_menu=24978
