



**FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y RELACIONES INTERNACIONALES**



***Licenciatura en Ciencia Política***

***Derecho a la ciudad, urbanismo neoliberal y reconfiguración socio-espacial en barrio Pichincha de la ciudad de Rosario. Abordajes y cartografías críticas desde la Ciencia Política***

***Magali Reviglione (R-1252/1)***

***[magalireviglione@gmail.com](mailto:magalireviglione@gmail.com)***

***Directora: Julieta Maino***

***Rosario, agosto de 2020***

**Uno nace donde le toca,  
nace, crece y se muere muchas veces donde le toca,  
atado a un pedazo de mapa al azar, entre tal calle y tal otra,  
en una esquirla de la civilización,  
en unos pobres metros en el mundo.  
Pero aunque uno pase toda su vida intentando escapar o yéndose  
o siendo de todos los lugares  
y aunque uno se arranque la piel  
y la intente olvidar,  
uno siempre va a saber que en algún lugar en el mundo  
en un domingo frío como todos los inviernos  
o la noche más larga de todos los veranos  
va a estar la ciudad, su ciudad  
esperando por uno...  
Cada ciudad es un montón de piedras y de sueños  
Cada ciudad es una tribu en cajas de hormigón  
Cada ciudad es un infierno en los suburbios más lejanos de este cielo  
Cada ciudad son cuatro lucecitas de neón...  
(Fragmento introducción La Ciudad. Murga Agarrate Catalina,2010)**

## ***Dedicatoria***

A papá, por las señales.

## ***Agradecimientos***

A Nico, por el amor en todas sus formas y manifestaciones.

A Juli, por aceptar dirigir y acompañar con sugerencias y correcciones valiosas este trabajo, pero fundamentalmente, por su generosidad para habilitar nuevos espacios e intercambios.

A mis padres, hermanos y sobrinos/as, por acompañarme todos estos años.

A mi nona Marciana, por los mates.

A Cecilia, por la amistad e incentivo cotidiano.

A Aye, Mikel, Edgar, Pelle, Marce, Víctor, Flori, Pauli, Celi, Eli, Mecha, Geri, Meli y Sole por las risas y ser los/as que bancan siempre.

A la Universidad Pública, siempre.

## Índice

<b>Introducción</b>	9
<b>Tema de investigación</b>	10
<b>Objetivos</b>	13
<b>Fundamentación</b>	14
<b>Metodología</b>	14
<b>Estado del Arte</b>	17
<b>Capítulo I: Marco teórico-conceptual</b>	21
<b>1.1- Poder, espacio y territorio: un abordaje relacional</b>	21
<b>1.2- Lo urbano: la ciudad y más allá</b>	23
<b>1.3- Globalización,urbanismo neoliberal y desigualdades</b>	24
<b>1.4- Procesos de reconfiguración urbana: ¿renovación o gentrificación?</b>	26
<b>1.5- Derecho a la ciudad</b>	28
<b>Capítulo II: Mutaciones urbanas, ¿la ciudad para quién?</b>	29
<b>2.1- Rosario y sus condiciones históricas de transformación urbana</b>	29
<b>Eje Político-Gubernativo</b>	33
<b>Eje Social</b>	34
<b>Eje Económico</b>	35
<b>2.2- Recorrido por los diferentes hitos de planificación urbana de la ciudad de Rosario</b>	36
<b>Plan Estratégico Rosario 1998</b>	36
<b>Plan Estratégico Metropolitano Rosario 2008-2018 (PERM+10)</b>	37
<b>Plan Urbano Rosario 2007-2017</b>	38
<b>2.3- Urbanismo neoliberal: el mercado gobierna la ciudad</b>	40
<b>2.4- Una,dos,tres ... ciudades: fragmentación y desigualdades</b>	45
<b>Capítulo III: Pichincha, del reducto de la Chicago argentina al barrio de moda</b>	51
<b>3.1- Gentrificación: una estrategia de mercado, desposesión y empobrecimiento en el nuevo patrón de acumulación</b>	51
<b>3.2- Presentación del escenario barrial: Pichincha</b>	57
<b>3.3- Pichincha, ¡Estas gentrificado!</b>	60
<b>Abandono y Estigmatización</b>	61
<b>Especulación</b>	68
<b>Encarecimiento</b>	70
<b>Expulsión</b>	74
<b>Comercialización</b>	76
<b>Capítulo IV: Gentrificación y organización colectiva</b>	83
<b>4.1-¿ El barrio como escenario para construir lo común?</b>	83
<b>4.2- La ciudad: crítica, desde abajo y contrahegemónica</b>	87
<b>Consideraciones finales y nuevos disparadores</b>	89

<b>Bibliografía</b>	93
<b>Anexos</b>	101
<i>Charla con Miguel, propietario de un comercio de antigüedades en B°Pichincha</i>	101
<i>Entrevista a Damián, vecino y responsable de un sitio web sobre B° Pichincha</i>	102
<i>Entrevista a Paula Vera. Investigadora Adjunta de CONICET, Dra. en Ciencias Sociales y Humanas por la Universidad Nacional de Quilmes</i>	109
<i>Entrevista a Ana y Juan, vecinos de B° Pichincha</i>	113

## **Resumen**

La presente tesina tiene como propósito realizar un análisis y caracterización del proceso de reconfiguración socio-espacial en barrio Pichincha de la ciudad de Rosario desde un enfoque politológico.

El supuesto que orienta la indagación reside en observar cómo las ciudades son territorios en disputa y por ende en permanente proceso de construcción-reconstrucción. Para ello, se presenta un estudio general de la ciudad de Rosario en el contexto de los procesos de globalización/neoliberalización.

De forma posterior, se expone el escenario barrial escogido donde se observará cómo se despliegan y materializan en el territorio los mecanismos de urbanismo neoliberal, qué cambios produce y cuál es su magnitud. Por último, reflexionaremos sobre sus consecuencias para dilucidar si este proceso es un caso de gentrificación urbana. En este contexto, se analizará el rol de la organización y acción colectiva.

## **Estructura de la tesina**

La tesina se estructura en **4** capítulos, dentro de los cuales se materializa el siguiente plan de contenidos.

En la **introducción** se detalla el tema, problema de investigación; así como los objetivos, fundamentación, metodología y estado del arte que guiarán el presente estudio.

En el **capítulo I**, se desarrollará el marco teórico- conceptual que sustenta la investigación. En este sentido, se recuperan los principales abordajes teóricos-conceptuales de la geografía crítica radical y la sociología urbana. Asimismo, se pondrán en juego y tensionarán conceptualizaciones en torno a las categorías de poder, territorio, procesos de reconfiguración socio-espacial y conflicto urbano desde la Ciencia Política.

En el **capítulo II**, se realizará un análisis de la ciudad de Rosario en el contexto de los procesos de globalización/neoliberalización. Puntualmente, se trabajará la tensión local-global, el rol del Estado local y de los actores privados. Además, se reflexionará sobre las condiciones históricas que posibilitaron las transformaciones urbanas de la ciudad. Por último, abordaremos las políticas públicas implementadas y sus consecuencias socio-espaciales.

En el **capítulo III**, profundizaremos las conceptualizaciones en torno a los procesos de gentrificación como estrategia en el nuevo patrón de acumulación. Seguido, se presenta el escenario barrial “Pichincha”, y allí nos adentraremos en su origen y las transformaciones históricas y socioeconómicas que nos permitirán analizar el proceso de reconfiguración socio-espacial y sus impactos bajo el marco de estudio antes mencionado.

En el **capítulo IV**, reflexionaremos sobre los efectos del urbanismo neoliberal, el derecho a la ciudad; y a partir de los datos e informaciones relevados, analizaremos sus consecuencias; el rol que juegan la organización y acción colectiva en dichos procesos.

Por último, se presentan las consideraciones finales, bibliografía y anexos.

### ***Palabras claves***

ciudades-conflictos urbanos- relaciones de poder -urbanismo neoliberal-territorios-  
gentrificación-derecho a la ciudad

# Introducción

*“Las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, como explican todos los libros de historia de la economía, pero estos trueques no lo son sólo de mercancías, son también trueques de palabras, de deseos, de recuerdos” (Calvino, 1972 p.26)*

La presente investigación, se propone analizar y caracterizar el proceso de reconfiguración urbana y las transformaciones socio-espaciales en el Barrio Pichincha<sup>1</sup> de la ciudad de Rosario.

Luego de transitar el seminario curricular de grado **“Provocaciones Urbanas: territorios en discusión y construcción de alternativas”**, abrí un nuevo campo de interrogantes como estudiante de Ciencia Política, relacionado con las lógicas de complejidad y tensión de los espacios urbanos desde un sentido político; y también en diálogo interdisciplinar con otros campos de estudio como la antropología y la arquitectura, entre otros.

Siguiendo a Ariel Gravano, podemos decir que “la vida urbana es simultáneamente condensadora de lo cotidiano y lo histórico, de lo procesual y lo estructural, de lo mediato y lo inmediato, de las prácticas y significados sociales” (Gravano, 2013 p.5). En este sentido, aquello que denominamos “lo urbano<sup>2</sup>” posee dinámicas específicas en donde el conflicto se presenta como una categoría inescindible para su estudio y comprensión.

Además, la centralidad de las ciudades es cada vez más importante y ya a comienzo del nuevo siglo, Carrión destaca que “con la crisis en apariencia irreversible del Estado nacional, la globalización en camino y la urbanización de la población, es posible pensar que el siglo entrante será de las ciudades”(Carrión, 2001 p.10). Estos procesos, desencadenan transformaciones de diversa índole que impactan en los espacios y afectan su gestión, así como también la forma en que se presentan y materializan los conflictos, consensos y la acción colectiva.

Ante esta coyuntura, se presenta como una necesidad ineludible explorar sobre las ciudades y su gran espectro de problemáticas; y así emprender su comprensión a través de nuevas

---

<sup>1</sup> La denominación oficial es Barrio Alberto Olmedo y se encuentra delimitado por las calles Tucumán, Av. Francia, Bv. Oroño y el río Paraná.

<sup>2</sup> Este concepto se analizará en el capítulo I.

conceptualizaciones que nos permitan accionar estrategias para re-crear ciudades más democráticas, inclusivas, equitativas y feministas.

### ***Tema de investigación***

Hacia la década de 1970 se observa una reestructuración del sistema capitalista en donde el Estado de Bienestar vigente hasta ese momento, se desmantela. En particular, se produce la desestructuración de sus lógicas regulatorias y redistributivas, una profundización de los procesos de desregulación económica y privatización; sumado a una creciente pérdida de rentabilidad de las industrias de producción masiva<sup>3</sup>.

De forma paralela, se reconoce el ascenso de nuevos actores, los cuales poseen múltiples escalas y trascienden el ámbito político y económico. De este modo, toman protagonismo y rol activo las agencias multilaterales de crédito, grandes entidades financieras y grupos empresarios, entre otros. En consecuencia, varían los sistemas de gobernanza vigentes ya que se modifican y complejizan las actuaciones de los Estados nacionales y locales.

De este modo, el neoliberalismo se constituye y se reafirma como “una teoría de prácticas políticas-económicas que expresa que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y libertades empresariales del individuo dentro del marco institucional caracterizados por derechos de propiedad fuertes, mercado libre y libertad de comercio” (Harvey,2005 p.6). Su expansión y fortalecimiento se complementa con el proceso de globalización que permite la capacidad de ciertas actividades de actuar en tiempo real a escala planetaria por el desarrollo de las Tecnologías de Información y Comunicación (TIC)<sup>4</sup>.

En dicho contexto, el espacio urbano no escapa a estas lógicas y se convierte en el foco y base de la reestructuración neoliberal con profundas implicancias en las transformaciones

---

<sup>3</sup> Las industrias de producción masiva refieren a “la producción de bienes de consumo durable primero y luego en una extensa variedad de ramas de actividad, que consiste en la mecanización para la fabricación en grandes series de bienes estandarizados por parte de obreros que mayoritariamente eran especializados sin mayor calificación, cuyo trabajo estaba rigurosamente delimitado y prescripto” (Garza Toledo y Neffa,2010 p.16).

<sup>4</sup> Las TIC son aquellas tecnologías que permiten la adquisición, almacenamiento, procesamiento, evaluación, transmisión, distribución y difusión de la información. Dichas TIC son desarrolladas mediante la convergencia de la informática, las telecomunicaciones, la electrónica y la microelectrónica. Según Manuel Castells, “el paradigma de las nuevas tecnologías se basa en tres características: la capacidad de procesamiento de las TIC- en términos de volumen, complejidad y velocidad-, la habilidad de recombinarse y la flexibilidad de distribución” (Castells,1996).

socio-espaciales, sobre todo como productor y reproductor de desigualdades. De este modo, **neoliberalismo y urbanismo** se implican mutuamente.

Además, el neoliberalismo persigue la imperiosa necesidad de encontrar campos rentables para la producción y excedente de capital. En esta configuración, las ciudades se comportan como un bien de cambio más, donde sus modos de acción y gestión deben ser económicamente productivos.

En consecuencia, la interrelación neoliberalismo, urbanismo y transformaciones urbanas lejos está de realizarse a través de la supremacía del mercado, sino que, además, requiere determinados arreglos y marcos políticos e institucionales para desarrollarse.

Herzer indica que “los efectos de la globalización en las grandes ciudades se pueden caracterizar con tres rasgos: la suburbanización de los sectores medios, la renovación de las áreas centrales y el incremento de la pobreza urbana. Estos tres rasgos no son excluyentes sino que se complementan” (Herzer,2008 p.15). Asimismo, la centralidad y progresiva mercantilización de las ciudades en el marco de la globalización social, económica y cultural necesita de una nueva estructura o arquitectura organizacional. Con ello, nos referimos a la participación de un amplio espectro de actores tales como: los gobiernos locales, agentes inmobiliarios, grandes grupos empresariales, organizaciones no gubernamentales, entre otros, que redefinen sus márgenes y capacidades de acción a través del establecimiento de excepciones y nuevos esquemas de actuación.

Como se expresó anteriormente, la ciudad al convertirse en bien de cambio, tiende a su expansión constante y a la búsqueda de plusvalías. De este modo, en ella se despliegan variados dispositivos y estrategias para posicionarse como centro de consumo y actor de relevancia en el ámbito internacional.

En este contexto, los gobiernos locales redefinen el perfil de las ciudades a través de la estructuración e implementación de políticas públicas que modifican el paisaje urbano. Como resultado, se producen transformaciones en las tramas urbanas asociadas con las lógicas de beneficio y de ganancia.

Todo proceso de reconfiguración urbana genera nuevos debates en relación a la identidad y perfil territorial; así como también en lo que refiere a usos, infraestructuras y equipamientos de la ciudad. Particularmente, “los procesos de regeneración urbana en las áreas centrales de las ciudades se relacionan en forma directa con la valorización del suelo y de lo construido, transforman el espacio urbano a través del crecimiento de las actividades terciarias,

rehabilitación de áreas degradadas y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que lo habitan” (Herzer,2008 p.15).

La ciudad de Rosario no escapa a estos procesos y lógicas imperantes; y desde fines de la década de 1990 y comienzos del nuevo milenio, el gobierno local viene desarrollando políticas de estímulo y articulación a las inversiones privadas, materializadas en grandes proyectos urbanos que permiten consolidar a un segmento de la ciudad como un verdadero **“balcón al río Paraná”**. Particularmente, el barrio Pichincha, ubicado en el área central, transita innumerables transformaciones urbanas relacionadas con imponentes condominios e inmuebles de propiedad horizontal que se disputan entre sí la anhelada vista al río, paseos peatonales, grandes establecimientos gastronómicos, comercios de variada índole, espacios verdes que conjuntamente forman un estilo de vida relacionado con los consumos y usos de una determinada clase social: clase media-alta y con los sectores denominados “creativos” relacionados con ella.

El “derecho a la ciudad” - pregonado por el Estado municipal - al situarse bajo las aristas del urbanismo neoliberal, es más bien una ficción que una acción de hecho y nos permite reflexionar sobre las relaciones **sociedad-Estado-mercado**.

### ***Problema de investigación***

Partimos de la consideración de que el espacio urbano no es espacio vacío y neutral sino por el contrario, es un producto social. Retomando a Lorea Martínez, “el espacio es el resultado de la acción social, de las prácticas, las relaciones, las experiencias sociales, pero a su vez es parte de ellas. Es soporte, pero también campo de acción. No hay relaciones sociales sin espacio, de igual modo que no hay espacio sin relaciones sociales” (Lorea Martínez, 2013 p.14). De este modo, la promoción del crecimiento económico a través de la atracción del turismo e inversiones realizadas por el capital privado en articulación con los gobiernos locales supone que estos últimos “asumen riesgos y garantizan la rentabilidad de las empresas, pero además permite la constitución de un esquema de coalición de clases que amenaza la producción, reproducción y apropiación de la ciudad” (Di Virgilio y Guevara,2014 p.20).

En este contexto, nos preguntamos qué sucede con el derecho a la ciudad. Como bien argumenta Harvey “el derecho a la ciudad es más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que ésta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos. Es además, un derecho más colectivo que individual,

ya que la reinversión de la ciudad depende del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización” (Harvey,2013 p.20).

Algunos de los interrogantes que guiarán la investigación son:

- ❖ ¿Cuáles son las conexiones entre los procesos de neoliberalización y las transformaciones socio-espaciales?
- ❖ ¿Qué interrelación poseen los procesos de reconfiguración urbana y los conflictos urbanos?
- ❖ ¿Cómo se desarrolla el proceso de reconfiguración urbana en barrio Pichincha?
- ❖ ¿Quiénes son los actores principales de los procesos de reconfiguración urbana?
- ❖ ¿Cuáles son los cambios y qué magnitud posee este proceso?
- ❖ ¿Qué rol cumplen las organizaciones territoriales y la ciudadanía en este proceso?
- ❖ ¿Es posible caracterizar el proceso de reconfiguración urbana en Barrio Pichincha como un caso de gentrificación?

### **Objetivos**

Los objetivos planteados para ésta investigación son:

#### **Objetivo General:**

- ❖ Analizar y caracterizar el proceso de reconfiguración urbana en Barrio Pichincha de la ciudad de Rosario.

#### **Objetivos Específicos:**

- ❖ Relevar y describir los diversos mecanismos de urbanismo neoliberal materializados en Barrio Pichincha.
- ❖ Analizar los actores, su entramado de influencia y vínculos con otros procesos urbanos desarrollados en la ciudad.
- ❖ Identificar el rol de la organización colectiva en el proceso de reconfiguración urbana en barrio Pichincha.

## **Fundamentación**

***“...las Epistemologías del Sur reflexionan creativamente sobre esta realidad para ofrecer un diagnóstico crítico del presente que, obviamente, tiene como su elemento constitutivo la posibilidad de reconstruir, formular y legitimar alternativas para una sociedad más justa y libre”.(De Sousa Santos,2011)***

Para quienes estudiamos Ciencia Política, problematizar y reflexionar acerca de cómo funcionan las sociedades y las relaciones de poder que se desarrollan en sus diferentes niveles- Estado, instituciones, organizaciones sociales y actores de diversa índole- resulta fundamental para desentrañar y comprender la realidad social. Además, el “quehacer politológico” a través de sus múltiples conocimientos, enfoques y perspectivas debe contribuir desde un espíritu crítico a procesos de cambio.

Por ello, coincido con Monedero, “en la ciencia política, objetividad, toda. Neutralidad, ninguna. Quien no sea objetivo traiciona la ciencia política. Quien diga que es neutral, miente. La realidad está en todo el cuadro. El compromiso, en uno de los dos lados” (Monedero,2013 p.50). En este sentido, ésta investigación pretende ser un aporte para re-pensar y reflexionar nuestra ciudad desde los territorios y poner bajo análisis determinados discursos hegemónicos que apuntan a presentar a la ciudad de Rosario como una ***“ciudad sin fisuras”***.

También, su relevancia radica en realizar aportes desde un sentido netamente político sobre las ciudades y su gestión en general, debido a que las mismas son y serán territorios en disputa donde una pluralidad de intereses y cosmovisiones son materializados a partir de instrumentos, acciones y omisiones. Por ello, la tesina no pretende ahondar en el análisis de normativa, aunque sí tomará de referencia un gran abanico de disposiciones, pero con el objetivo de construir un ***análisis cualitativo, relacional y contextual***.

Por último, los análisis y estudios sobre procesos de reconfiguración urbana disponibles en algunos barrios de nuestra ciudad están confeccionados desde un enfoque cuantitativo y bajo la órbita de ciencias duras como la ingeniería y la arquitectura. De este modo, pretendemos sumar la perspectiva política para enriquecer el abordaje de los estudios urbanos.

En síntesis, la investigación pretende sumar un nuevo enfoque para construir-deconstruir este fenómeno actual y dinámico.

## **Metodología**

La metodología escogida para la presente investigación es de tipo cualitativa.

Entendemos que el análisis de la realidad implica “el ámbito en el que se desarrolla la vida del hombre y todo aquello con lo que se relaciona. Implica el saber dónde se está, a dónde se quiere ir y cómo hacerlo” (Pérez,1994 p.15). Por ello, realizamos descripciones y caracterizaciones del territorio seleccionado, el análisis de sus problemáticas y las posturas de los actores ante ellas.

Por otra parte, para la presente tesina se decidió optar por una perspectiva social y política a través del estudio y análisis de diferentes abordajes teóricos, los cuales se pondrán en juego para resignificarlos en debates actuales.

Además, y de modo fundamental, el siguiente análisis persigue la finalidad de construir **cartografías críticas**. Desde sus orígenes, la cartografía fue concebida como una representación objetiva del territorio y un modo que ha utilizado el poder dominante para la apropiación del mismo. Los mapas y planos son conocidos como la “foto” de un territorio, un recorte, algo inmóvil que no cambia.

La investigación apunta a problematizar esta perspectiva a partir de una serie de disparadores, tales como: ¿Qué se observa en los mapas? ¿Qué representan los mapas? ¿Quiénes los confeccionan? ¿Qué indican los trazados y los espacios vacíos? ¿Cuáles son las voces que se escuchan? ¿Qué indican las zonas grises?

Siguiendo a Iconoclasistas<sup>5</sup> expresamos que “somos las personas quienes realmente creamos y transformamos los territorios, y no hay una mimesis entre la materialidad espacial de los mapas y la percepción imaginaria sobre el territorio, pues éste es una construcción colectiva y se modela desde las formas subjetivas del habitar, transitar, percibir, crear y transformar” (Iconoclasistas, 2012 p.7). En este sentido, consideramos **el territorio como proceso en constante movimiento y cambio**.

Por lo anterior, la presente tesina propone la reconstrucción y utilización crítica de otra cartografía como modo de generar nuevas instancias de intercambio para la elaboración de narraciones y representaciones que disputen e interpelen a las existentes.

Por otro lado, en cuanto a las fuentes de información primaria se recolectan datos de normativas, documentos y publicaciones oficiales; y se realizan entrevistas semiestructuradas a variados actores relacionados con el tema de investigación. De este

---

<sup>5</sup> Iconoclasistas está conformado por Julia Risler y Pablo Ares. Elaboran propuestas que combinan el mapeo colectivo, la investigación colaborativa y los recursos gráficos a partir del diseño de herramientas que estimulan la reflexión crítica para impulsar prácticas de resistencia y transformación.

modo, interesa revalorizar la voz de informantes claves en relación al proceso de reconfiguración urbana desde la complejidad que presenta el fenómeno.

En relación a las fuentes secundarias, se recolectan datos e informaciones de: revistas, artículos periodísticos, registros y archivos documentales, entre otros. Al igual que en el anterior punto, se recupera un amplio espectro de discursos y visiones.

También, se desarrollan recorridas barriales con el objetivo de aplicar algunas técnicas de la etnografía<sup>6</sup> (observación participante, charlas, historias de vida) para relevar vivencias de los sujetos. Además, como parte de esta estrategia, se realiza un registro y compilación de materiales visuales y gráficos.

A continuación, se detallan los objetivos de la presente investigación para realizar una correspondencia con la técnica metodológica escogida y su fuente de verificación. Sin embargo, es necesario aclarar que en el proceso de investigación esta correspondencia no es esquemática.

OBJETIVOS	TÉCNICA METODOLÓGICA	FUENTE
Analizar y caracterizar el proceso de reconfiguración urbana en Barrio Pichincha de la ciudad de Rosario.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos, publicaciones, archivos oficiales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digesto Municipal</li> <li>• Plan Urbano Rosario 2007-2017</li> <li>• PER-PER+10</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observación no participante y participante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registro fotográfico y documental</li> <li>• Recorridos barriales</li> <li>• Noticias y artículos periodísticos</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas semiestructuradas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas a informantes claves provenientes del sector público y privado en relación al planeamiento urbano, construcción, turismo, patrimonio y cultura.</li> </ul>

<sup>6</sup> “La etnografía es, por encima de todo, una experiencia dialógica, una forma compartida de observar experimentalmente una realidad que, en el propio proceso reflexivo, rompe su monótona configuración cotidiana y se llena de matices y de ángulos de percepción nuevos, abiertos a la exploración” (Rodríguez Basagoiti, 2018 p.1).

Relevar y describir los diversos mecanismos de urbanismo neoliberal materializados en Barrio Pichincha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos, publicaciones, archivos oficiales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digesto Municipal</li> <li>• Plan Urbano Rosario 2007-2017</li> <li>• PER-PER+10</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas semiestructuradas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas a informantes claves provenientes del sector público y privado en relación al planeamiento urbano, construcción, turismo, patrimonio y cultura.</li> </ul>
Analizar los actores, su entramado de influencia y vínculos con otros procesos urbanos desarrollados en la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observación de documentos, publicaciones, archivos oficiales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noticias y artículos periodísticos</li> <li>• Publicaciones varias</li> <li>• Sitios <i>webs</i> varios</li> </ul>
Identificar el rol de la organización colectiva en el proceso de reconfiguración urbana en barrio Pichincha.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas semiestructuradas</li> <li>• Análisis de documentos y publicaciones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas a vecinos/as</li> <li>• Noticias y artículos periodísticos</li> <li>• Sitios <i>web</i> varios</li> </ul>

## Estado del Arte

En el presente apartado se realiza una síntesis del estado de conocimiento actual del tema de investigación. A continuación, se recuperan las diferentes líneas y lógicas investigativas que preceden a ésta tesina.

En primera instancia, dentro de los desarrollos teóricos del paradigma<sup>7</sup> denominado **geografía crítica radical** se destacan las obras de Henri Lefebvre y David Harvey.

De **Henri Lefebvre** contamos con *“El derecho a la ciudad”* (1967) y *“La producción del espacio”* (1974) para desentrañar el pasaje de la ciudad tradicional a la ciudad postmoderna y observar a las mismas como estructuras en movimiento. Además, nos proporcionan los primeros

<sup>7</sup> En relación a la noción de paradigma recuperamos los aportes de Kuhn “Un paradigma es lo que los miembros de una comunidad científica comparten, y, recíprocamente, una comunidad científica consiste en hombres que comparten un paradigma” (Kuhn, 1962, p.33) y los desarrollos de Morin “Un paradigma contiene, para cualquier discurso que se efectúe bajo su imperio, los conceptos fundamentales o las categorías rectoras de inteligibilidad al mismo tiempo que el tipo de relaciones lógicas de atracción/repulsión (conjunción, disyunción, implicación u otras) entre estos conceptos o categorías”(Morin 1992, p.216).

análisis en torno al derecho a la ciudad; y representan una crítica al urbanismo funcionalista<sup>8</sup>. Sobre los desarrollos de **David Harvey** se resaltan sus abordajes teóricos en relación al neoliberalismo y sus impactos en las tramas de las ciudades en *“Breve historia del neoliberalismo”* (2005) y *“Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana”* (2013).

Dentro de la perspectiva de la sociología urbana, la referencia ineludible es **Manuel Castells** y sus producciones acerca del proceso de globalización a través de su libro *“La era de la información: economía, sociedad y cultura”* (1997) y la cuestión de los problemas urbanos mediante *“La cuestión urbana”* (1974). Otro de los antecedentes son las producciones de **Sakia Sassen** a través de *“Una sociología de la globalización”* (2007) y *“Expulsiones: brutalidad y complejidad de la economía global”* (2014).

Sobre las conceptualizaciones en torno a las categorías de poder y territorio se cuentan con las teorizaciones de **Michel Foucault** en los seminarios *“Seguridad, territorio y población”* (1977-1978) y *“Defender la sociedad”* (1975-1976). También, representan una referencia los aportes del geógrafo brasileño Gregorio Haesbaert *“Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad”* (2013) y de Doreen Massey en *“Geometrías internacionales del poder y la política de una «ciudad global»: pensamientos desde Londres”* (2008).

En relación a los conflictos urbanos, contamos con los aportes de **Patrice Melé** en *“Qué producen los conflictos urbanos”* (2016) y la compilación de **Juliana Marcús** *“Ciudad viva: disputas por la producción sociocultural del espacio urbano en la ciudad de Buenos Aires”* (2017).

Sobre los procesos de reconfiguración urbana en producciones europeas se encuentran los desarrollos de **Neil Smith** en la *“Nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación”* (1996) y diversas publicaciones del **Observatorio Metropolitano de Madrid**<sup>9</sup>. Asimismo, se encuentran plataformas digitales que abordan esta temática como: **Left Hand Rotation/gentrificación**<sup>10</sup> y **Contested Cities**<sup>11</sup>. Poseen diversas publicaciones de interés que nos proporcionan las primeras indagaciones desde un enfoque activista y colaborativo de esta temática bajo dicho formato.

---

<sup>8</sup> Lefebvre en su libro *El Derecho a la Ciudad* presenta una denuncia y crítica al urbanismo funcionalista que persigue ordenar el espacio como sus funciones a través de la fragmentación. Según este autor dicha separación destruye la complejidad de la vida.

<sup>9</sup> Sitio web del Observatorio Metropolitano de Madrid: <https://www.observatoriomropolitano.org/>

<sup>10</sup> Sitio web de Left Hand Rotation/gentrificación: <http://www.lefthandrotation.com/gentrificacion/>

<sup>11</sup> Sitio web de Contested Cities: <http://contested-cities.net/>

Dentro de un enfoque latinoamericanista, nos encontramos con los trabajos de **Michael Janoschka** y producciones académicas del **Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales** (CLACSO) y la **Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales** (FLACSO).

En el ámbito de producción nacional sobre temáticas urbanas, es de relevancia señalar las líneas investigativas del **Área de Estudios Urbanos del Instituto Gino Germani**.

Se encuentran las producciones y compilaciones de **Hilda Herzer** "*Con el corazón mirando al Sur: transformaciones al sur de la ciudad de Buenos Aires*"(2008), **María Cristina Cravino** a través de "*Derecho a la ciudad y conflictos urbanos: la ocupación del parque Indoamericano*" (2014) y "*La ciudad re-negada: aproximaciones al estudio de asentamientos populares en nueve ciudades argentinas*"( 2018); y los aportes de **Mercedes Di Virgilio** a través de artículos tales como: "*Gentrificación en centros urbanos: Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires*" (2013) y "*Clases sociales, renovación urbana y gentrificación. Miradas desde América Latina*" (2018). Por último, es de importancia destacar los desarrollos de **Beatriz Cuenya** en "*Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia argentina*" (2009).

En el ámbito de producción local, encontramos las investigaciones de **Cintia Barenboim** en artículos como "*Políticas Públicas Urbanas y Transformaciones Edilicias: El Caso del Barrio Histórico de Pichincha en la ciudad de Rosario*" (2011), "*Captación de Plusvalías en el Frente de Renovación Urbana del Barrio Pichincha, Rosario - Argentina 2003-2010*" (2011) y "*Procesos de Segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria*" (2016). La autora, realiza un estudio de enfoque eminentemente cuantitativo en relación a las modalidades de actuación del capital privado y analiza las políticas públicas y sus impactos. Por su parte, **Celina Añaños**, observa el proceso de reconfiguración urbana en el barrio de Refinería de la ciudad de Rosario, a partir de la concreción del megaproyecto urbano "Puerto Norte".

Dentro de la carrera de Ciencia Política de la UNR, la referencia es **Florencia Brizuela** a través de su análisis "*La configuración de Rosario en clave empresarial: transformaciones urbanas durante las gestiones socialistas* (2015).

Sobre el abordaje de las temáticas de patrimonio, turismo e imaginarios urbanos encontramos los aportes de **Paula Vera** a través de "*Estrategias patrimoniales y turísticas: su incidencia en la configuración urbana. El caso Rosario*" (2015).

Por último, con referencia al origen y transformaciones de Barrio Pichincha, es importante destacar diversas producciones literarias de no ficción, de los escritores **Rafael Ielpi** en

"Prostitución y Rufianismo"(2004) y **Horacio Vargas** a través de su libro "*Crónicas de Rosario*" (2018).

# Capítulo I: Marco teórico-conceptual

*"Dejar de ver a la ciudad como un marco inerte" (De Pardelle, 2007 p.3)*

A continuación, se detallan los fundamentos teóricos-conceptuales que sustentan la investigación.

## **1.1- Poder, espacio y territorio: un abordaje relacional**

A partir de los años noventa se produce un "giro espacial interdisciplinario"<sup>12</sup>(Soja, 2008 p.50) que permite referenciar el cambio de perspectiva en los estudios críticos académicos. En este sentido, se reafirma la "simultaneidad y la compleja interrelación de las dimensiones social, histórica y espacial de nuestras vidas, su inseparabilidad y su interdependencia con frecuencia problemática" (p.50).

De forma particular, nos inscribimos en los desarrollos del filósofo y sociólogo francés Henri Lefebvre. El autor, señala que el **espacio** refiere a "una relación social, pero inherente de las relaciones de propiedad (la propiedad del suelo, de la tierra en particular); y por otro lado está ligado a las fuerzas productivas (que conforman esa tierra, ese suelo); vemos pues, que el espacio social manifiesta su polivalencia, su realidad a la vez formal y material. Producto que se consume, es también medio de producción: redes de cambio, flujos de materias primas y de energías que configuran el espacio y que son determinados por él. En consecuencia, ese medio de producción, producido como tal, no puede ser separado de las fuerzas productivas, incluyendo la técnica y el conocimiento, ni separado de la división del trabajo que la modela, ni de la naturaleza, ni del Estado y las superestructuras de la sociedad" (Lefebvre, 1974 p. 141).

Como observamos, el espacio no puede concebirse como vacío, inerte o neutro sino por el contrario es producto de la acción social y por ende sujeto a disputas y procesos políticos, sociales, económicos, culturales y tecnológicos. Además, el espacio es definido como instancia que articula diversos elementos (mercancías, personas, información).

En esta misma línea, Harvey argumenta que el espacio es una construcción social en el marco de las relaciones capitalistas. De este modo, el autor vincula la categoría de espacio con la

---

<sup>12</sup> Es preciso aclarar que desde la década de 1970 se encuentran múltiples estudios que permiten quebrar la mirada tradicional y positivista del espacio. Al respecto, hay diversas tensiones epistemológicas que dan cuenta de este "giro espacial". Entre ellas, pueden citarse las obras de Milton Santos, David Harvey y otros trabajos que se recuperan en este capítulo.

materialidad, es decir, con la lucha por la supervivencia material; y por ende se halla en una permanente recreación a través de los modos de producción. Al respecto expresa "(...) la forma particular en que el espacio y el tiempo se determinan entre sí está íntimamente vinculada a las estructuras de poder y a las relaciones sociales, a los particulares modos de producción y consumo que existen en una sociedad dada. Por lo tanto, la determinación de aquello que es el espacio y el tiempo no es políticamente neutral, sino que está políticamente incrustada en ciertas estructuras de relaciones de poder" (Harvey, 1994 p. 4).

En cuanto a la interrelación **poder-espacio**, se retoma el abordaje foucaultiano que invita a "captar el poder en sus extremos, en sus últimos lineamientos, donde se vuelve capilar; es decir: tomar al poder en sus formas e instituciones más regionales, más locales, sobre todo donde ese poder, al desbordar las reglas del derecho que lo organizan y delimitan, se prolonga, por consiguiente, más allá de ellas, se inviste de unas instituciones, cobra cuerpos en unas técnicas y se da instrumentos materiales de intervención, incluso violentos" y agrega "nunca se localiza aquí o allá, nunca está en manos de algunos, nunca se apropia como una riqueza o un bien. El poder funciona. El poder se ejerce en red(...)" (Foucault, 1976 p.36-38). A través de esta categoría y su relación con el espacio observamos su determinación mutua a través de prácticas, relaciones y tecnologías.

Para observar de forma concreta el modo en que se materializa en el espacio, el autor expresa "la época actual quizá sea sobre todo la época del espacio. Estamos en la época de lo simultáneo, estamos en la época de la yuxtaposición, en la época de lo próximo y lo lejano, de lo uno al lado de lo otro, de lo disperso. Estamos en un momento en que el mundo se experimenta, creo, menos como una gran vida que se desarrolla a través del tiempo que como una red que une puntos y se entreteje" (Foucault, 1984 p.1). En síntesis, el poder estructura el espacio no solo a través de límites y fronteras sino también en lo que respecta a la circulación ya sea de mercancías, sujetos o conocimientos, entre otros.

Para profundizar sobre la conceptualización del espacio social y como tal vinculado a estructuras de poder, la geógrafa inglesa Doreen Massey agrega que al ser un producto social es un producto abierto a la política y en consecuencia sujeto a transformaciones. El espacio se constituye en relación, por eso hay una geometría del poder, una cartografía del poder. Esta vinculación compleja alude al espacio como un proceso en proceso abierto a múltiples trayectorias. (Massey, 2007, 2008).

Aquí nos parece preciso incorporar otra distinción a través de la incorporación al análisis de la categoría **territorio**. Espacio y territorio no son sinónimos, sino por contrario, este último

término alude a las relaciones de poder y al control de los procesos sociales mediante el control del espacio y por tanto sujeto a movimiento (Haesbaert, 2012). Por ello, el territorio es producto de la historia y por tal, dinámico y complejo; y en donde se articulan actores con diferentes racionalidades e intereses que pugnan por su apropiación material y simbólica.

## **1.2- Lo urbano: la ciudad y más allá**

Sobre este punto, es importante revalorizar a los **estudios urbanos** como objeto de estudio interdisciplinario que surge como “ciencia de las nuevas formas de vida social que emergen en las grandes metrópolis” (Soja, 2008 p.160). El carácter interdisciplinario viene dado por la complejidad que presentan estas “nuevas formas de vida social” y por ende la necesidad de abordar sus problemáticas desde la mayor amplitud de perspectivas analíticas para entrecruzar sus problemáticas. Sin embargo, **lo urbano** no carece de especificidad, en la medida que “(...) connota una unidad definida o bien en la instancia ideológica, en la instancia político-jurídica o económica”. (Castells, 2014 p. 278). En este sentido, lo urbano va más allá de un soporte físico y parafraseando a Lefebvre alude a un horizonte de lo posible, a comprender la ciudad como una obra.

El espacio urbano hace referencia a la ciudad<sup>13</sup> en tanto hecho histórico, social y espacial- en palabras de Soja- “la especificidad espacial urbana hace referencia a las configuraciones específicas de las relaciones sociales, de las formas de construcción y de la actividad humana en una ciudad y en su esfera geográfica de influencia. Esta emerge activamente de la producción social del espacio urbano, en tanto contexto o hábitat material y simbólico distintivo para la vida humana” (Soja, 2008 p.36). Sin embargo, lo urbano no se agota en la ciudad, debido a que no esta no se relaciona solo con la cantidad y densidad de habitantes ni por su tamaño o heterogeneidad social, entre otras variables, sino que se define por ser un producto histórico, funcional y social interdependiente que posee relaciones estructuralmente asimétricas.

Un hito o punto de inflexión para reflexionar sobre lo urbano, es el proceso de industrialización ya que introduce cambios tendientes a “la constitución de la mercancía como mecanismo base del sistema económico, la división técnica del trabajo, la diversificación de los intereses económicos y sociales (...)” (Castells, 1974 p.21). Este proceso se constituye como motor de las transformaciones e inductor de otros procesos como la urbanización. Al respecto Lefebvre

---

<sup>13</sup> Para los fines de analíticos y el cumplimiento de los objetivos de la presente tesina no se realiza un historización de la ciudad. Para profundizar sobre dicha temática se encuentran los desarrollos teóricos de Manuel Castells (1974) y Edward Soja (2008), entre otros.

expresa “El mundo se urbaniza a la vez que las poblaciones y los territorios se segregan. El espacio es colonizado por formas parceladas, medibles, cuantificables y vendibles. Asistimos así a una de las grandes contradicciones producidas por el capitalismo: la coexistencia y combinación de la homogeneización y la fragmentación del espacio, su totalización y atomización”. (Lefebvre,1974 p.15).

De este modo, observamos cómo la ciudad deviene en una categoría conflictiva en sí misma, un espacio colmado de contradicciones y disputas que comienza a articularse y regirse por el valor de cambio.

Interesa realizar una aclaración del binomio **ciudad-conflicto**. En este sentido, adoptamos para esta investigación la noción propuesta por María Cristina Cravino, entendiendo que “(...) los conflictos urbanos permiten iluminar aspectos de la vida urbana que se encuentran naturalizados y que son incorporados a un habitus o experiencia metropolitana. Al mismo tiempo, son fértiles para observar las posiciones de los distintos actores de la ciudad en relación con los usos de los espacios públicos y privados, así como con los límites y los espacios intersticiales entre ambos. También permiten analizar las concepciones y percepciones sociales de la ciudad de sus habitantes y sus estrategias para sostener, reforzar o modificar las jerarquías urbanas (Bourdieu, 1991). A su vez, cuando entran en la agenda pública y, por lo tanto, son objeto de debate se explicitan las ideas de ciudad promovidas por los vecinos, los gobiernos, los expertos y la opinión pública. Obviamente, esto se vincula a qué cuestión está en disputa y muestra entonces que tópicos pueden ser discutidos y cuáles no. Hay una productividad social del conflicto que modela, reproduce o transforma procesos sociales más profundos” (Cravino et. al,2017 p.9). En este sentido, los conflictos y la ciudad son un gran prisma donde observar procesos sociales, territorialidades, intereses, políticas y discursividades.

### **1.3- Globalización, urbanismo neoliberal y desigualdades**

En el apartado anterior detallamos cómo la ciudad está sujeta a cambios permanentes, donde la urbanización es un proceso clave para la reproducción capitalista. En ese sentido, las ciudades son foco de la reinversión del capital para la obtención de plusvalías y en esa coyuntura, se comportan como reproductoras de desigualdades.

A partir de la década de 1970, este patrón de acumulación se intensifica debido a la conjunción de tres procesos que se imbrican mutuamente: urbanización, globalización y neoliberalización. Esta interrelación es graficada por Harvey argumentando que “la

urbanización desempeñó un papel fundamental en la absorción de excedentes de capital, a una escala geográfica cada vez mayor y a costa de un proceso de destrucción creativa que implica la desposesión de las masas urbanas de cualquier derecho a la ciudad, derecho que queda en manos de una pequeña élite política y económica con capacidad para configurar la ciudad a su modo y conveniencia” (Harvey,2013 p.53).

De este modo, las ciudades se convierten en “(...) lugares estratégicamente centrales para el avance irregular de los proyectos reestructuradores neoliberales para su constitución y residencial tendencial. Las ciudades definen algunos de los espacios en que echa raíces el neoliberalismo, un proyecto geográficamente variable, pero interconectado translocalmente”. (Theodore, Peck y Brenner,2009 p.3). Al respecto Cuenya agrega que “en la fase de globalización contemporánea -ante patrones más flexibles y geográficamente móviles de acumulación del capital- se expandieron las estrategias urbanas orientadas a maximizar el atractivo del espacio local para el desarrollo capitalista y contribuir a su posicionamiento en el escenario mundial” (Cuenya, 2011 p.26).

En esta configuración se destacan tres rasgos del **urbanismo neoliberal**<sup>14</sup>:

- ❖ La promoción del crecimiento económico es a través del desarrollo de un tipo de **gobernanza de gestión** ligada a la articulación público-privada y a la atracción de inversiones. En palabras Theodore, Peck y Brenner “los programas concretos de reestructuración neoliberal tienden a combinar dos tendencias: el desmantelamiento de formas institucionales que le son ajenas, a través de la destrucción de sistemas colectivistas y progresivamente retribucionistas y la desregulación contradictoria de la economía; y el lanzamiento de nuevas modalidades de regulación institucional y nuevas formas de gestión estatal”. (Theodore, Peck y Brenner,2009 p.6). Esto implica que el Estado no se retira de su rol planificador, sino que redirecciona dicho rol para asegurar la acumulación y ganancia del capital privado.
- ❖ Este tipo de gobernanza supone también un **nuevo esquema de coalición de clases** donde se evidencia un claro proceso por el cual “(...)las capas altas de la sociedad

---

<sup>14</sup> La presente tesina utiliza el concepto de urbanismo neoliberal en detrimento de empresarialismo urbano(Estado-empresa) debido a que comprender el urbanismo como gobernanza implica en palabras de Cuenya, “la alusión al hecho de que el poder para gobernar la ciudad excede al gobierno urbano; incluye una coalición amplia de fuerzas movilizadas por diversos actores sociales (empresas industriales, comercios, promotores inmobiliarios, instituciones educativas y religiosas, sindicatos, partidos políticos, organizaciones sociales, aparatos estatales)” (Cuenya y Corral,2011 p.27).

intentan ganar el espacio central y encontrar asimismo aliados y convencidos, por ende, en las capas medias-altas y en las elites culturales” (Lorea Martínez,2013 p.19).

- ❖ Las consecuencias socio-espaciales de esta nueva configuración supone la profundización de desigualdades que refuerzan los procesos de **segregación (grado de proximidad de grupos sociales en el espacio), desposesión (proceso de empobrecimiento de las clases populares) y desplazamiento (suburbanización<sup>15</sup>)**.

El componente territorial y las dinámicas espaciales poseen incidencia directa en los procesos de desigualdad. De este modo, los mismos deben ser analizados más allá de su componente económico, es decir, para su comprensión es necesario desandar su entramado multicausal, constituido a partir de elementos materiales y simbólicos, los cuales son históricamente producidos y están territorialmente contextualizados (Boy y Perelman,2017).

#### **1.4- Procesos de reconfiguración urbana: ¿renovación o gentrificación?**

Los efectos de la globalización, la mercantilización de las ciudades y de su calidad de vida son los procesos de reconfiguración urbana en las áreas centrales. Al respecto Herzer argumenta que “los procesos de renovación urbana forman parte inseparable de la valorización del suelo y de lo construido, constituyen un fenómeno que se ha desarrollado en numerosas ciudades desde los años sesenta. Se caracterizan por la transformación del espacio urbano que supone la modificación de las áreas centrales a partir del crecimiento de actividades terciarias, la rehabilitación de las áreas degradadas y el desplazamiento de los sectores de menores ingresos que lo habitan, como consecuencia de procesos de inversión y de valorización del suelo a partir de ese nuevo uso territorial” (Herzer,2008 p.15).

Así, el factor que da lugar a este proceso se relaciona en cómo “el capital se precipita hacia la producción del espacio-tanto o más que en la clásica producción de maquinaria o bienes de consumo- toma posesión del suelo y lo moviliza buscando aquellos escenarios con las menores trabas y saturaciones posibles para operar” (Lorea Martínez,2013 p.18). Y agrega “lo inmobiliario se percibe, en un momento dado, como un sector de oportunidades al cual dirigir las inversiones. La movilización del capital y del espacio se tornan frenéticas y conducen a la destrucción de viejos (nuevos) espacios, a la autodestrucción del espacio, a la destrucción creativa. Esta espiral de construcción y destrucción es lo que permitirá mantener los niveles

---

<sup>15</sup> Este proceso hace referencia a la “dispersión hacia las afueras” en las ciudades (Harvey,2013 p. 28) de los residentes de bajos ingresos (Herzer,2008 p.21)

necesarios de circulación del capital, requerimiento imprescindible para que el capitalismo no colapse” (Lorea Martínez,2013 p.18).

A los fines de la presente investigación, optamos por problematizar el concepto de **gentrificación**<sup>16</sup> ya que, la alusión a estos procesos como renovación o regeneración supone la invisibilización de las relaciones de poder en las que se desarrollan, la diversidad y multiplicidad de actores intervinientes; y por último los conflictos y disputas que inevitablemente suceden.

El concepto de gentrificación fue acuñado por la geógrafa inglesa Ruth Glass en 1964, para describir la reconfiguración urbana de viviendas, en un barrio de la ciudad de Londres, por parte de la clase alta y el consiguiente desplazamiento de la clase trabajadora.

En América Latina, estos procesos asumen características específicas. Consiste en un “proceso territorial que es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y expulsión de hogares de menores ingresos. Siendo una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica” (Janoschka,2016 p.33).

Además, los procesos de gentrificación se vinculan con fenómenos relacionados con el *marketing* urbano, cuya expresión más simbólica es la ciudad de Barcelona<sup>17</sup> que si bien se caracteriza por ser un proceso participativo, con un fuerte perfil identitario local, relacionado con su patrimonio y cultura permite la obtención de “rentas monopolísticas por la especificidad, autenticidad y unicidad de las prácticas culturales y artefactos históricamente construidos” (Harvey,2005 p.47). De este modo, los cascos históricos, su patrimonio y costumbres son mercantilizados y como tal, involucran segregación y exclusión del territorio por su revalorización.

---

<sup>16</sup> Su raíz etimológica en inglés referencia a la clase rentista rural británica denominada “*gentry*”. En su acepción urbana corresponde con la clase media-alta capaces de pagar altos alquileres de las casas renovadas de los barrios populares (Observatorio Metropolitano de Madrid,2015 p.19)

<sup>17</sup> Refiere al proceso que tuvo lugar en dicha ciudad desde la organización de “los juegos olímpicos hasta el Fórum de la Cultura, pasando por la implementación de una ordenanza dirigida a definir su imagen como destino turístico o el desarrollo tecnológico del barrio 22@ en el antiguo barrio industrial del Poble Nou, Barcelona ha combinado turismo con el diseño, las terrazas con innovación social y la cultura con los negocios inmobiliarios, construyendo una marca tipo de la metrópolis mediterránea cool”. (Observatorio Metropolitano de Madrid,2015 p.25).

### **1.5- Derecho a la ciudad**

Para finalizar este armado teórico-conceptual tomamos el concepto de **derecho a la ciudad** como categoría que nos permite englobar y entrecruzar las reflexiones anteriores, pero fundamentalmente, posibilita pensar las ciudades desde los territorios.

Así, el derecho a la ciudad puede ser definido como "(...)un nuevo derecho humano, una reivindicación social y una consigna política" (Carrión y Erazo,2016 p.9). Responde a co-crear y articular nuevas prácticas comunitarias desde una perspectiva contrahegemónica que posibiliten ciudades con justicia espacial y social.

Lorea Martínez, retoma a Lefebvre y expresa que "el derecho a la ciudad, la asunción de la ciudad como obra, como valor de uso, como goce, como disfrute, como belleza y como creación colectiva de los ciudadanos, por tanto, sobre la que ellos deciden y en la que ellos intervienen. Esta reapropiación supone una repolitización del espacio, una reactualización de la condición política del espacio urbano y de la figura del ciudadano. Es así que Lefebvre reivindica el derecho a la ciudad como "derecho a la centralidad", como "derecho a la vida urbana, transformada, renovada". (Lorea Martínez,2013 p.23-24).

Por último, el derecho a la ciudad posibilita un marco analítico para la comprensión de las transformaciones urbanas y habilita nuevos debates políticos y públicos situados, en donde el/la ciudadano/a sea protagonista de la producción de lo urbano.

## **Capítulo II: Mutaciones urbanas, ¿la ciudad para quién?**

*“¿No era Rosario una riquísima ciudad comercial? Dormía o velaba en la vida nocturna, se agitaba en la vida diurna, reía, sollozaba, rogaba o imprecaba. Un ejército de obreros, de patronos, de empleados, de capitalistas o de estudiantes estaba en movimiento de la noche a la mañana. La ciudad poderosa y ardiente levantaba al cielo sus edificios de renta y sus chimeneas fabriles. La ciudad vivía y crecía, jadeante, cruel, precisa” (Wernicke,2015 p.15)*

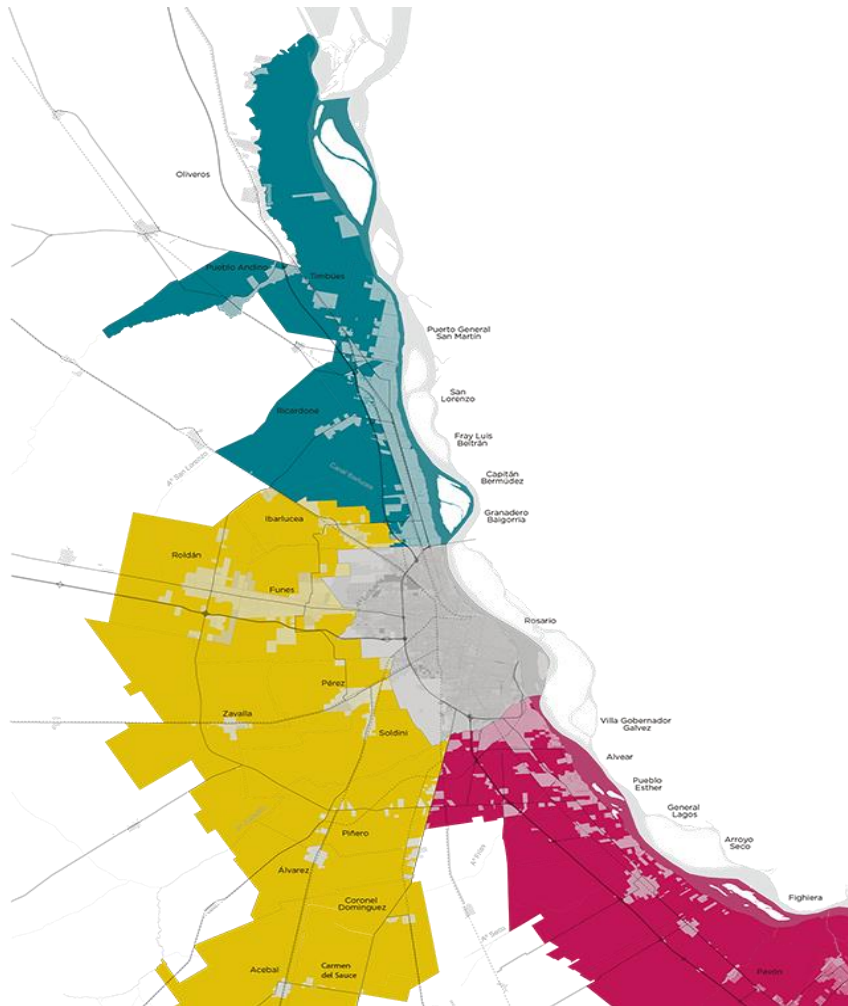
En el presente capítulo, presentaremos una historización y caracterización de la ciudad de Rosario y sus transformaciones que permiten observar el pasaje de ciudad industrial a ciudad postmoderna. Se analizará este proceso en el marco de los procesos de globalización/neoliberalización y de forma particular la tensión local-global que los atraviesa. Además, reflexionaremos sobre los modos de accionar de diversos actores y abordaremos el impacto de las políticas públicas urbanas que constituyeron diferentes hitos en la reconfiguración de la ciudad de Rosario. Por último, analizaremos los vínculos del Estado Local y el capital privado; y puntualizaremos sobre las consecuencias socio-espaciales de dicha relación.

### **2.1- Rosario y sus condiciones históricas de transformación urbana**

Rosario es una ciudad a escala metropolitana, se encuentra en el extremo sudoeste de la provincia de Santa Fe, República Argentina. Representa un punto intermedio para quienes se desplazan entre las diversas regiones del país. Se sitúa en el núcleo central del conglomerado urbano denominado Área Metropolitana Rosario<sup>18</sup>, el cual posee una superficie de 1.770 Km<sup>2</sup> y según los datos relevados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC, 2010) cuenta con 1.307.826 habitantes. En el año 2010, se conformó el Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM) integrado por un conjunto heterogéneo de localidades. Se constituye como un espacio de coordinación y promoción de diversas políticas públicas de impacto regional y funciona como órgano rector del desarrollo de proyectos a escala metropolitana.

---

<sup>18</sup> Los municipios y comunas miembros del ECOM son: Acebal, Álvarez, Alvear, Arroyo Seco, Capitán Bermúdez, Coronel. Domínguez, Fighiera, Funes, General Lagos, Granadero Baigorria, Ibarlucea, Pérez, Pueblo Andino, Pueblo Esther, Ricardone, Rosario, San Lorenzo, Soldini, Villa Gobernador Gálvez, Zavalla y Piñero.



Mapa Área Metropolitana Rosario. Fuente: ECOM

Además, la ciudad posee una posición geoestratégica en la región del MERCOSUR. De este modo, se erige como centro de transporte e intercambio de la logística de la región a través de su puerto.

Desde su origen, la ciudad de Rosario ha tenido un perfil portuario e industrial, caracterizado por una gran red ferroviaria y el principal puerto agroexportador de la región Pampeana. En los albores del siglo XX, se radicaron industrias que en un principio se relacionaron directamente con la actividad agropecuaria (agricultura, ganadería). Posteriormente, hacia la década del '60 se establecieron industrias de otras ramas de actividad como: químicas, metalúrgicas, metalmecánica, entre otras.

Hacia mediados de los años '70, debido a la crisis económica regional, que trajo aparejado el ajuste y reconversión de las industrias antes mencionadas-Rosario y su región-atravesaron además de la crisis económica, una crisis social que se tradujo en altas tasas de desempleo y aumento de la marginalidad.

A nivel nacional, en 1999 el país atravesó una fuerte recesión económica, la cual abre paso a la crisis de 2001 y el fin del régimen de convertibilidad en el año 2002. Esta crisis generalizada en todas las variables-social, económica, política, entre otras-produjo consecuencias directas en lo relativo a: cierre de industrias y comercios, la paralización del crédito y el congelamiento de los depósitos, el quiebre de bancos, el aumento del desempleo y la pobreza; y un mercado de suelo e inmuebles totalmente paralizado.

Sin embargo, podemos constatar que a partir de la devaluación de la moneda nacional (Peso Argentino) en 2002, “el sector construcción-inmobiliario se recuperó rápidamente, convirtiéndose en uno de los sectores líderes de la reactivación económica durante la década siguiente a nivel nacional y regional, en razón de ser una actividad trabajo-intensiva que demanda mano de obra, materiales e insumos y también de sus eslabonamientos hacia adelante en la provisión de servicios asociados a la construcción” (Lanciotti et. al, 2015 p.16).

De lo antes mencionado, se desprende que esta coyuntura económica representó una ventana de oportunidad<sup>19</sup> para el sector agropecuario de la región ya que se convirtió en un actor clave debido al aumento de los precios de las *commodities*<sup>20</sup> agrícolas-maíz, trigo y principalmente soja- impulsado por China como principal comprador.

Cintia Barenboim agrega que “la falta de confianza en el sistema financiero y las bajas tasas de interés determinaron la inversión de estos beneficios extraordinarios en la industria de la construcción. Esta última, se comportó como un activo financiero produciendo por un lado, grandes ganancias y por otro, un incremento más que significativo en el precio de los inmuebles” (Barenboim,2013 p.14).

Por otra parte- a mediados de 1996- el gobierno local<sup>21</sup> comenzó un proceso de impulso al desarrollo local que implicó la asunción de nuevos roles y redefinición de capacidades, la vinculación de este con actores privados de diversa naturaleza mediante la articulación

---

<sup>19</sup> Según Kingdon, una “ventana de oportunidad es una ocasión propicia para que los partidarios de ciertas propuestas las defiendan, o para que consigan que se preste atención a los problemas que consideran prioritarios (...). Estas ventanas de oportunidad política permanecen abiertas durante breves períodos. Si los participantes en el proceso político no las aprovechan, deberán esperar a que surja otra nueva oportunidad” (Kingdon,1984 p. 173-174).

<sup>20</sup> Las *commodities* pueden entenderse en dos sentidos: son productos indiferenciados cuyos precios se fijan internacionalmente o como productos de fabricación, disponibilidad y demanda mundial, que tienen un rango de precios internacional y no requieren tecnología avanzada para su fabricación y procesamiento.

<sup>21</sup> La ciudad de Rosario fue gobernada por el Partido Socialista desde 1995. Las intendencias estuvieron a cargo de Hermes Binner en el periodo 1995- 2003, Miguel Lifschitz en dos oportunidades 2003-2007 y 2007-2011, y posteriormente Mónica Fein -también en dos periodos- 2011-2015 y 2015-2019.

público-privada en diferentes formatos y esquemas. También se procede a dar inicio a un proceso de planificación estratégica<sup>22</sup> materializado en planes, códigos y diversas normativas que establecen nuevas centralidades y olvidan otras áreas; y por ende se potencian a determinados actores en detrimento de otros.

Estas visiones y perspectivas poseen incidencia directa en los territorios de la ciudad y responden a los procesos macro de globalización/neoliberalización. Con ello, por un lado nos referimos a “diversos cambios que incidieron en la organización y en el funcionamiento de la economía mundial, a medida que la propia dinámica de la globalización impulsaba la formación y consolidación de un espacio mundial, en el que el Estado-nación cedió el paso a la empresa como actor principal central de los respectivos procesos de acumulación y crecimiento. Fue en este espacio, donde la evolución de la globalización, vinculada indisolublemente a la difusión y adopción a escala mundial de las TIC, esto es, a la informacionalización de la economía mundial terminó por imponer una nueva forma de producir, en la que la información se constituyó en insumo básico” (De Mattos, 2007 p. 44).

Es importante tener en cuenta que estos procesos no repercuten de la misma manera en los territorios y como expresa Pradilla Cobos “el desarrollo capitalista es desigual y combinado en el tiempo y territorio, por ello la ciudad latinoamericana tiene características particulares, específicas que no pueden analizarse mediante conceptualizaciones que explicarían a las del mundo desarrollado” (Pradilla Cobos, 2014 p.37). El autor, destaca que las ciudades latinoamericanas se caracterizan por: urbanización acelerada, industrialización tardía, desindustrialización temprana, tercerización informal, autoconstrucción masiva, mercado informal del suelo y la vivienda, desempleo estructural, pobreza, informalidad, regímenes de excepción, baja ciudadanización, diversas posturas gubernamentales ante el neoliberalismo, violencia urbana generalizada, etc.

A partir de esta caracterización y en el marco del reordenamiento de la geografía económica mundial, se constata que las ciudades modifican su morfología, organización y funcionamiento.

---

<sup>22</sup> El enfoque de la planificación estratégica refiere a “la complejidad de los sistemas sociales, incorpora el análisis del contexto y valoriza el análisis situacional en función de las diversas racionalidades e intereses de los actores en juego. Propone el desarrollo de una visión compartida entre los sujetos que participan en la formulación y ejecución de planes y programas, que permita fundamentar las acciones previendo oposiciones e incertidumbres que seguramente surgirán. Considera también la necesidad de invertir recursos de todo tipo para construir la viabilidad del plan (nacionales o provinciales), que plantea objetivos prioritarios y explicita un conjunto de directivas generales (políticas) en torno a los mismos, las alternativas para alcanzarlos(estrategias)y los medios para obtenerlos (esquema general de asignación de recursos)” (Nirenberg, Brawerman y Ruiz,2003 p.29-30)

En la ciudad de Rosario estas modificaciones pueden observarse y resumirse en los siguientes ejes:

#### ❖ **Eje Político-Gubernativo**

Dentro de este eje, se destaca el pasaje de un tipo de gobernanza burocrático-administrativo a otro de tipo gerencial (Nueva Gestión Pública) y progresivamente modernizador. Ello se produce en el marco de los factores característicos anteriormente mencionados que refieren a la alta complejización, dinamismo y fragmentación que atraviesan las sociedades latinoamericanas de la que Rosario no es la excepción. La búsqueda de mayor eficacia y eficiencia, la profundización de dispositivos de trabajo de cercanía a la ciudadanía y un mayor control del accionar del gobierno local se convirtieron en premisas prioritarias.

Un punto de inflexión es el **proceso de descentralización** de Rosario a partir de 1995 donde cada distrito se concibió “como una unidad territorial de planificación y gestión dentro de un todo, la ciudad, y como campo de aplicación de políticas públicas integrales con la incorporación de los distintos actores individuales o colectivos que, con injerencia en este espacio, contribuirían a su mejoramiento. Los distritos se configuran así como espacios de fusión y cruce de tres lógicas de gestión pública: la sectorial, la territorial y la participativa” (Maino y Verdi, 2009 p.10).



Mapa de la división distrital de la ciudad de Rosario. Fuente: INFOMAPA

Con base en los distritos, el otro hecho de relevancia lo constituye el programa de **Presupuesto Participativo** iniciado en 2002 bajo la ordenanza N°7.326/2002<sup>23</sup>. Sus objetivos son: promover

<sup>23</sup> Ordenanza N°7.326/2002.Rosario 9 de mayo de 2002.Municipalidad de Rosario. Disponible en línea:<https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/otras-normas/ordenanzas/ordenanza-7326-2002>

la participación ciudadana en la distribución de los servicios públicos, consolidar y fortalecer las relaciones sociedad y Estado Municipal, transparentar la utilización de los fondos públicos y fortalecer a los y las vecinas como voz autorizada para determinar las prioridades de los territorios.

Si bien en sus orígenes-post crisis 2001- el programa logró altos niveles de participación de la ciudadanía, llevando adelante la concreción de propuestas de impacto directo en los territorios para contener y dar respuestas a las conflictividades que había dejado la coyuntura política, económica y social, con el correr de los años, la proporción destinada a los proyectos de Presupuesto Participativo fue decayendo de forma paulatina dentro del presupuesto general de la ciudad. En consecuencia, se produjo una significativa pérdida de resultados positivos y transformadores ya sea en lo concerniente a los niveles de participación o el carácter e incidencia de los proyectos votados.

#### ❖ *Eje Social*

El agravamiento de la crisis social y económica debido a los resultados de las políticas neoliberales de los años '90<sup>24</sup>-privatización de servicios públicos (gas,energía,agua), desregulación de la economía y el retraimiento del Estado Nacional en los sistemas de salud y educación, entre otros- conllevaron una redefinición de las prácticas sociales por parte del gobierno local, que hasta el momento eran de corte asistencialista.

Así, al paradigma de la Nueva Gestión Pública se añadió la perspectiva de la Gestión Pública Democrática que refiere a “una visión del desarrollo basado en la calidad de vida y la expansión de las capacidades humanas; sobre una concepción participativa y deliberativa de la gestión pública; procurando abrir el juego decisorio; sobre la reivindicación político-institucional y la renovación del perfil de los administradores públicos, que viabilicen relacionamientos sinérgicos entre Estado y sociedad” (Garma y Rojas,2013 p.180).

En este marco de municipalización de la crisis (Arroyo, 1998), se produce una reconfiguración de las relaciones sociedad y Estado a través de la constitución de redes de contención para dar respuesta a los altos niveles de precarización y vulnerabilidad de la población. En 1997, la

---

<sup>24</sup> El Consenso de Washington refiere al conjunto de políticas recomendadas por los organismos multilaterales como el Fondo Monetario Internacional y Banco Mundial para América Latina que incluía los siguientes puntos: “(...) 1) disciplina fiscal; 2) reformulación de las prioridades en el gasto público en favor de la salud primaria, la educación y la infraestructura 3) reforma impositiva; 4) liberalización financiera; 5) unificación de la tasa de cambio; 6) apertura comercial; 7) acceso a inversiones extranjeras; 8) privatización de las empresas estatales; 9) desregulación en aras de la competencia; y 10) facilitación de los derechos de propiedad” (Orlansky,2005 p.46).

Municipalidad de Rosario a través de la Secretaría de Promoción Social da inicio al programa CRECER y despliega en los barrios de la ciudad los "Centros Crecer"<sup>25</sup> que tuvieron por objetivo atender a la primera infancia y sus grupos familiares. Además, profundizó la asistencia primaria de la salud con la instalación de una red de Centros de Salud.

A partir del año 2003, también repercuten favorablemente las actuaciones del Estado Nacional en los territorios a través de programas tales como: Jefes y Jefas de Hogar Desocupados (2002), Seguro de Desempleo y Capacitación (2006) y de forma posterior la Asignación Universal por Hijo (2009); y la implementación de los Centros Integradores Comunitarios (CIC) con tareas relativas a la atención sociosanitaria. De este modo, a partir del relevamiento de la Encuesta Permanente de Hogares se evidencia que entre los años 2003-2011 en el Gran Rosario se produce una disminución de los índices de indigencia y pobreza (Garma y Rojas, 2003 p.186).

#### ❖ **Eje Económico**

La intensificación de las tendencias de la globalización/neoliberalización encuentran a las ciudades como sitios estratégicos para la reestructuración capitalista. En palabras de De Mattos "(...) se reafirmó el protagonismo de las grandes aglomeraciones urbanas como escala principal de la nueva dinámica global" (De Mattos,2015 p.2).

La ciudad de Rosario, a través de las gestiones socialistas impulsó el desarrollo de un tipo de gestión de carácter empresarial (Brizuela,2015; Cuenya y Corral,2011) que implicó asignar un papel protagónico al capital privado. Este giro emprendedor del gobierno local (Franquesa, 2007 p.126) significó no sólo la creación de facilidades para y con la inversión privada, sino también un abanico de normativas excepcionales a través de ordenanzas y reglamentos del ejecutivo municipal que en algunas instancias no contaron con la aprobación del Concejo Municipal.

Por último, en el marco de la competencia global de ciudades, las sucesivas gestiones, implementaron diversas estrategias de mercantilización de la ciudad. Esta visión de la **ciudad-mercancía** significó el despliegue de lógicas mercantiles en los diferentes espacios urbanos de la ciudad y por ende en la traducción de una ciudad-producto para consumir (ocio, recreación, estilos de vida).

---

<sup>25</sup> En el año 2013 se convierten en Centros de Convivencia Barrial con actividades referentes a salud, educación, recreación y consultoría legal.

Con este apartado se intentó establecer una historización y caracterización de las principales transformaciones urbanas de la ciudad de Rosario, con el objetivo de mostrar el carácter complejo y multicausal de los fenómenos que atraviesan las sociedades.

En el siguiente subtítulo, nos enfocaremos en los elementos de planificación urbana, donde se plasma qué tipo de ciudad se pretendió construir a través de una visión de largo plazo.

## **2.2- Recorrido por los diferentes hitos de planificación urbana de la ciudad de Rosario**

En Rosario, la gestación del modelo de ciudad se comenzó a plasmar en diversos planes, programas y proyectos<sup>26</sup> con la finalidad de “incorporar los temas principales de la ciudad en una agenda común de políticas públicas” (Municipalidad de Rosario,2009).

Los tres hitos de planificación urbana son:

### **❖ Plan Estratégico Rosario 1998**

El puntapié inicial lo conformó el **Plan Estratégico Rosario 1998**, el cual determina que “las transformaciones económicas, políticas y sociales de las últimas décadas han golpeado con fuerza en nuestra región. Las consecuencias de esos procesos macroeconómicos y el agotamiento del modelo de ciudad industrial que sustentó su desarrollo en el pasado han producido una crisis. Sus efectos más visibles se patentizaron con mayor crudeza en el tejido social urbano en la primera mitad de esta década. Enfrentar esa crisis, la de toda una región con centro en Rosario, reclamaba una ambiciosa transformación que, sustentada en nuestras fortalezas y aprovechando al máximo las oportunidades que se nos presentaban, nos convirtiera en una ciudad moderna e integrada en el Mercosur y en el mundo” (PER,1998 p.5).

Este hito de planificación nos permite observar cómo la ciudad de Rosario sienta las bases de su reconfiguración urbana, en donde se destaca como eje principal la **ciudad-río**. Los proyectos y programas asociados con dicho eje son la creación de una nueva imagen urbana con centro en la recreación y el turismo. En este sentido, el PER expresa “la ciudad productiva, de última, no está separada de la ciudad recreativa y el paisaje ambiental: se trata de dos caras de un proyecto que, si logra crecer en armonía, puede dar a Rosario una faz cualitativamente diferente entre las ciudades del continente. Ello es aprovechable, incluso, en

---

<sup>26</sup> Pichardo Muñiz realiza una diferenciación de estos tres conceptos. El plan refiere a “las directrices que deben seguirse en la formulación de los programas. Éstos últimos deben ocuparse de la atención a problemas específicos. En tanto que los proyectos, como eslabón final de los procesos de planificación, deben orientarse a la obtención de un producto final que garantice el logro propuesto por las políticas” (Pichardo Muñiz, 1997 p.36).

materia de difusión y turismo en la variedad de atracciones que la ciudad puede ejercer como punto de encuentros y sede de distintos acontecimientos. En todos los casos, será el río el elemento catalizador, la imagen común de una realidad nueva, tan particular como cargada de potencialidades” (PER,1998 p.84).

También, cabe preguntarse ¿quiénes fueron los protagonistas de este proceso? y ¿cuáles son las racionalidades que se pusieron en juego?

Si bien no compete a esta investigación ahondar sobre ello, nos parece necesario mencionar que en la construcción del plan estratégico de 1998 se convocó a una multiplicidad de actores en una “Junta Promotora”<sup>27</sup> que van desde el Arzobispado de Rosario, colegios profesionales, sindicatos, grandes medios de comunicación, universidad, Sociedad Rural, Bolsa de Comercio Rosario, Asociación Empresaria de Rosario, entre otros y no contó con la presencia, perspectivas y aportes de organizaciones sociales de base territorial profundamente implicadas en los barrios de la ciudad. En este sentido, Brizuela argumenta que “13 de los 25 organismos e instituciones locales que la constituyeron eran los principales actores económicos de la ciudad” (Brizuela,2015 p.293).

Además, se constatan otras ausencias como las perspectivas de género y diversidad, pueblos originarios, entre otras. Al respecto Miano y Presman expresan “(...)la convocatoria a participar fue restringida a los actores de mayor peso económico y social de la ciudad, la mención al género aparece representada por las mujeres “empresarias y profesionales” de Rosario y no se tuvieron en cuenta diferencias de tipo etnolingüísticas para las convocatorias y las dinámicas de las reuniones” (Miano y Presman, 2008 p.113-114).

#### ❖ **Plan Estratégico Metropolitano Rosario 2008-2018 (PERM+10)**

Posteriormente, en el año 2008, se realizó un nuevo plan estratégico denominado **Plan Estratégico Metropolitano Rosario 2008-2018**. Entre sus objetivos, se expresa la construcción de la Región Rosario, es decir, parte del “reconocimiento de problemáticas metropolitanas que se producen a lo largo de una extensión territorial mucho más amplia que la ciudad central ya que involucra a varios municipios y comunas, y que, por ese motivo, requieren de una gestión conjunta e integral” (Miano y Presman,2008 p. 114-115).

Grandinetti, argumenta que como “todo proceso socio histórico, la ciudad, en lo metropolitano, se enfrenta a sus reglas de juego institucionalizadas y moviliza nuevos arreglos de actores

---

<sup>27</sup>Es el núcleo de 25 instituciones que formularon, por iniciativa de la Municipalidad, la primera convocatoria para la elaboración del Plan (PER, 1998 p.17).

que permitan nuevas institucionalidades más acordes con sus características y formas actuales. Este “desborde” de la ciudad pone en cuestión los mecanismos y dispositivos diseñados en momentos donde territorio e instituciones tenían convergencia. Las distintas jurisdicciones formales, los poderes informales en juego, los formatos presupuestarios y las lógicas de acumulación de poder político convivientes en el espacio de lo metropolitano, aparecen como los principales responsables de un mapa regional caracterizado por la fragmentación de las intervenciones” (Grandinetti,2016 p.3). De este modo, el carácter metropolitano impuso la convocatoria de nuevos actores y espacios como: el Consejo Técnico Consultivo, Oficina de Coordinación, Gabinete Técnico y Mesa de Intendentes, sumados a la Junta Coordinadora y al Consejo General.

#### ❖ **Plan Urbano Rosario 2007-2017**

El último hito de planificación en que haremos foco es el **Plan Urbano Rosario 2007-2017**<sup>28</sup> el cual debe comprenderse como correlato estructural-físico del PERM 2008-2018. Este instrumento establece los criterios y orientaciones generales de ordenamiento del territorio para un uso racional del suelo y sus recursos.

Las finalidades del Plan son:

- Definir los elementos claves de la estructura urbana que componen el soporte del ordenamiento urbanístico del territorio municipal.
- Establecer las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio.
- Identificar los proyectos estructurales a partir de los cuales se promueve la transformación de la ciudad.
- Clasificar el suelo como medida previa a la ejecución de las acciones propuestas para su ordenamiento urbanístico.
- Integrar y controlar acciones que involucran definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados.

Además, se compone de seis proyectos:

- Nuevas Centralidades
- Frente Costero
- Nuevo Eje Metropolitano Norte – Sur

---

<sup>28</sup> Reemplaza al Plan Urbano de 1967 y se añade a los Planes Directores de 1990,1992 y 1999.

- Nuevo Eje Metropolitano Este – Oeste
- Cuenca de los Arroyos Ludueña y Saladillo y el Frente Territorial.

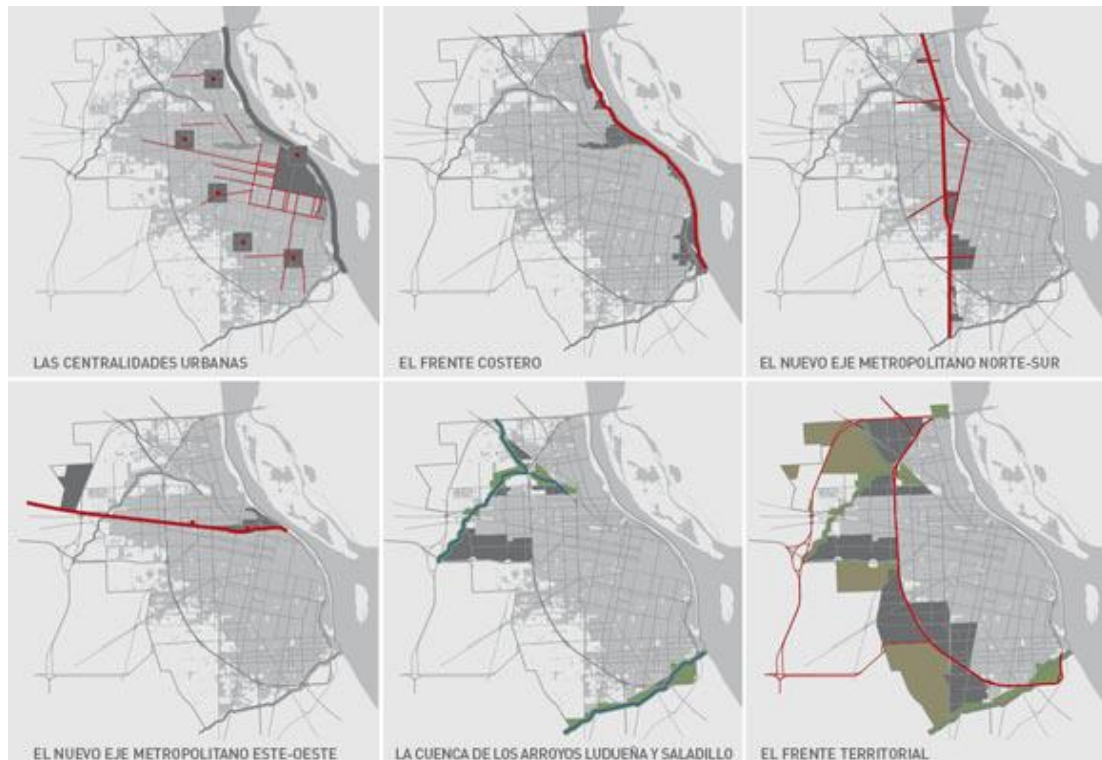


Imagen mapas proyectos Plan Urbano Rosario. Fuente: Plan Urbano Rosario,2007.

Este proceso se fue completando con la formulación del Plan Especial y Plan de Detalle. El Plan Especial es “el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas o ámbito público (calles, avenidas, plazas), detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado” mientras que el Plan de Detalle se constituye como “un instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva” (Informe Plan Urbano,2011 p.99-100).

A este marco general -desde el año 2008- se suma una serie de ordenanzas que fueron aprobadas de forma paulatina hasta la revisión final del Plan Urbano Rosario. Este conjunto de disposiciones representan las actuales ***“Normas Urbanísticas de la ciudad de Rosario”*** y reglamentan exclusivamente el desarrollo de la ciudad, en cuanto al uso y división de la tierra,

el área edificable, el destino y las alturas de la edificación. Tales disposiciones se encuentran reglamentadas bajo la ordenanza N° 9262/2014<sup>29</sup>.

Hasta aquí, hemos repasado tres instrumentos de planificación urbana que definieron no solo las directrices de las políticas en cuanto al ordenamiento territorial y sus usos, sino que también dan cuenta del tipo de ciudad y modelo de gestión que se fue construyendo desde el desembarco del Partido Socialista en Rosario.

En las páginas siguientes, se retomarán y analizarán dichos hitos en profundidad, para dar cuenta de los fenómenos y procesos relativos a la reconfiguración urbana de la ciudad bajo las aristas del urbanismo neoliberal.

### **2.3- Urbanismo neoliberal: el mercado gobierna la ciudad**

*“La libertad de la ciudad ha sido usurpada por una élite financiera en su propio beneficio” (Harvey, 2008 p.28)*

Como anticipamos en apartados anteriores, la ciudad de Rosario a partir de los años '90 comienza a transitar cambios profundos en su espacio urbano. Los factores que propiciaron dichos cambios, se relacionan con el protagonismo activo del gobierno local y la apertura de un proceso de planificación estratégica enmarcados en la retirada del Estado-Nacional y el avance de las políticas neoliberales.

La ciudad de Rosario-con la llegada de Hermes Binner al ejecutivo municipal-comienza el ordenamiento del espacio urbano bajo el paradigma del urbanismo neoliberal para la formulación e implementación de las acciones de gobierno.

La primera normativa a considerar es la ordenanza N°6492/1997<sup>30</sup> que tiene por objetivo la clasificación del suelo urbano en **suelo no urbanizable y suelo urbanizable**<sup>31</sup>.

---

<sup>29</sup> Ordenanza N°9262/2014 (14 de agosto de 2014). Municipalidad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=verNormativa&idNormativa=101762>

<sup>30</sup> Ordenanza N° 6492/1997 (22 de Diciembre de 1997). Municipalidad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=verNormativa&idNormativa=33803>

<sup>31</sup> Suelo no urbanizable: Suelo no apto para ser urbanizado y está destinado para su uso rural y otros usos como vivienda, programas especiales de desarrollo en zonas no urbanizables para fines productivos. También, entrarán en esta clasificación aquellos que sean inaptos por su condición de inundabilidad.

Suelo urbanizable: Suelo apto para ser urbanizado para la aplicación de políticas generales de consolidación de la ciudad existente. Además, el carácter urbanizable se define por la provisión de servicios e infraestructura tales como trazado, edificación, entre otros. A su vez, la ordenanza detalla las modalidades de actuación para este tipo de suelo.

Más allá de esta clasificación, el rasgo a destacar de la ordenanza son los **Programas Urbanísticos en suelo urbanizable**, los cuales refieren a operaciones de urbanización básica o integral que podrán ser implementadas por organismos públicos, privados o mixtos. De este modo, la normativa **habilita la articulación público-privada como modo de intervención del espacio urbano**.

La articulación público-privada, refiere a la sinergia del gobierno local y capitales privados, para intentar atraer fuentes de financiamiento externo, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo (Cuenya,2011 p.27). De este modo, el gobierno local es un actor más que se conforma como un garante no neutral (Thwaites Rey, 2005) en su articulación con los actores privados. Estos últimos están encarnados en grandes grupos empresarios e inmobiliarios y poseen gran capacidad de presión.

A través de esta modalidad se constituyen ocho barrios privados<sup>32</sup> y conjuntos habitacionales mixtos<sup>33</sup> en áreas periféricas de la ciudad. Posteriormente- en el periodo post-convertibilidad- y con la recuperación económica a partir de la profundización del modelo de agronegocios y productos exportables se produce el llamado “boom inmobiliario” (Barenboim,2010) motorizado por las rentas extraordinarias del sector.

Por otra parte, y a partir del ya nombrado Plan Urbano Rosario 2007-2017, se implementan los **Convenios Urbanísticos**<sup>34</sup>. Este instrumento permite nuevamente la profundización de la articulación privada- pública para **Grandes Proyectos Urbanos**.

---

Urbanización básica: toda intervención que transforme la tierra rural en urbana (sin edificación secundaria)

Urbanización integral: alude a toda operación de habilitación de tierra vacante de uso y/o habilitación efectiva (con destino de uso urbano) con edificación simultánea y que tenga como fin ampliar o completar el núcleo urbano existente.

<sup>32</sup> Country Tennis, Country Golf, Country Lagos, Country Carlos Pellegrini, Country Aldea y cuatro barrios privados nucleados en Los Pasos del Jockey.

<sup>33</sup> En 2005 modifican su denominación por Parques Habitacionales Integrales a través de la Ordenanza N°7932/2005. (29 de diciembre de 2005). Municipalidad de Rosario. Disponible en línea:<https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=verNormativa&idNormativa=39155>

<sup>34</sup> “Los convenios urbanísticos se clasifican en: convenio urbanístico de nueva urbanización y/o reconversión urbana, con la finalidad de ejecutar operaciones de urbanización básica o integral u operaciones de subdivisión del suelo en grandes superficies ubicadas en zonas del suelo urbanizable (operaciones de nueva urbanización) o en zonas de suelo urbanizado (operaciones de reconversión urbana). También existe el convenio urbanístico para desarrollos especiales, con la finalidad de ejecutar operaciones de urbanización integral (de bajo impacto ambiental) en suelo no urbanizable, las que podrán estar referidas a: emprendimientos productivos de gran escala que supongan la incorporación de tecnología avanzada y la generación directa o indirecta de empleos, emprendimientos

Esta interrelación queda expresada por el intendente Miguel Lifschitz en el Informe del Plan Urbano, quien argumenta:

*“el Estado local y el sector privado se han relacionado y articulado en función del diseño de innovadores instrumentos de planificación y gestión, los que componen el pilar que caracteriza al nuevo plan. El Estado Municipal asume así el liderazgo en el proceso de transformación de la ciudad, priorizando su rol de promotor e inductor de la iniciativa privada sobre el mero rol regulador”* (Informe Plan Urbano, 2011 p. 3).

También es importante recuperar las palabras de Mirta Levin<sup>35</sup>, titular de la cartera de Planeamiento, que agrega:

*“el momento que vive hoy la ciudad de Rosario es sin duda muy particular, se podría decir que en alguna medida es comparable con las épocas de mayor esplendor, cuando a finales del siglo XIX y principios del XX se consolidó una importante burguesía rosarina”* (p.4).

Dentro de los actores privados, encontramos a los grandes grupos empresarios y organizaciones locales de diversos rubros, que a partir del año 2007 se agruparon en la Fundación Ciudad de Rosario. Sus miembros más destacados son: Rosental Inversiones, Fundación Libertad, Bolsa de Comercio Rosario, grandes cámaras constructoras e inmobiliarias, grupos de medios y de servicios de salud privados, entre otros.

Como mencionamos anteriormente, la consolidación de este vínculo se da a través de los **Convenios Urbanísticos**. Bajo tal configuración se llevaron adelante los Parques Habitacionales Integrados, así como también dos grandes proyectos urbanos de reconversión urbana como: Casino S.A (2009) en la zona sur de la ciudad y Puerto Norte a partir del año 2005.

**¿Cómo funciona esta figura?** Son instrumentos jurídicos y de gestión que formalizarán el acuerdo entre la Municipalidad de Rosario y organismos públicos y/o actores privados o mixtos, para impulsar acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana. Sus finalidades consisten en la implementación de proyectos urbanísticos a gran escala, y la asunción por parte de las partes involucradas a los

---

infraestructurales o de servicios a las actividades del transporte y movimiento de cargas, emprendimientos logísticos destinados a actividades de servicios integrados a empresas y al tránsito intermodal” (Informe del Plan Urbano, 2011 p.102).

<sup>35</sup> Mirta Levin estuvo a cargo de la Secretaría de Planeamiento en el periodo 2004-2011.

efectos de desarrollar sectores de la ciudad sometidos a procesos de cambio para canalizar la inversión pública o privada en pos del beneficio colectivo.

De forma posterior, en el año 2012, se sanciona la ordenanza N°8973/2012<sup>36</sup> "**Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalles**" con el objetivo de establecer los parámetros y la clasificación de los convenios urbanísticos tipificados en las normas municipales y en lo establecido por el Plan Urbano 2007-2017, completando de este modo el conjunto de instrumentos de gestión para la concertación previstos en el mismo.

Los hechos destacados de esta normativa son:

- ❖ La definición de obligaciones, formas y plazos de gestión urbanística.
- ❖ La creación de una Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos.<sup>37</sup>
- ❖ Mecanismos de compensación económica.
- ❖ Publicación sobre los contenidos y alcances de los mismos.

De este modo, todos los proyectos llevados adelante antes de la sanción de la ordenanza se realizaron sin control por parte del Concejo Municipal de Rosario. Esto queda expuesto ante las declaraciones de los bloques opositores: peronista y radical.

Jorge Boasso en su momento expresó:

*"Estos convenios pueden ser una puerta a la corrupción porque no tienen parámetros objetivos"*

En tanto que la edil peronista María Eugenia Bielsa argumentó:

*"el resultado del acuerdo al que puedan llegar la Municipalidad y el interesado; es un hecho que imprime a esta herramienta un carácter de discrecionalidad absoluto"<sup>38</sup>.*

---

<sup>36</sup> Ordenanza N°8973/2012. (26 de octubre de 2012). Municipalidad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/verArchivo?tipo=pdf&id=87289>

<sup>37</sup> Conformada por diversas áreas municipales como: ambiente, catastro, servicio público de la vivienda, entre otros. Algunas de sus funciones son: centralizar, coordinar, sistematizar información y/o documentación, dar intervención a oficinas técnicas, convocar a otros actores institucionales para una comisión ad-hoc, implementar mecanismos de participación ciudadana si el proyecto lo requiriese, entre otros.

<sup>38</sup> Sin autor. (28 de febrero de 2010). Diario La Capital. Disponible en línea: <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/cada-vez-hay-maacutes-pedidos-construir-lugares-preservados-n351129.html>

También hay que destacar la actuación del Movimiento GIROS<sup>39</sup> quien a través de la ordenanza N°8725/2010<sup>40</sup> más conocida como **"Ya Basta!"**, logró paralizar la construcción de barrios cerrados o privados y los clubes de campo,<sup>41</sup> pero además expone la reflexión y debate acerca de la escasez de tierras vacantes en la ciudad y un ordenamiento territorial equilibrado que no tienda a la concentraciones de un solo sector social.

Por último, los **Convenios Urbanísticos** tienen como característica principal aquello que Harvey (2007) aludió como economía del lugar y no de los territorios. En este sentido, estos grandes desarrollos posibilitan e impulsan proyectos específicos locales, relacionados con las estrategias de reconfiguración urbana y se deslindan de problemáticas más estructurales de los territorios como lo son la vivienda, la educación y la salud. Por ello, los mecanismos de compensación económica entendidos como la captación de las denominadas plusvalías urbanas son escasos. Estos se constituyen como "(...) el pago de un -precio compensatorio-, el cual se destina en forma directa o indirecta a la realización de obras y/o compra de tierras. Cuando es en forma indirecta, se efectúa mediante el depósito de los montos regulados en tres fondos con afectación específica: el Fondo de Tierras, el Fondo de Preservación y el Fondo de Obras Públicas" (Informe Plan Urbano,2011 p.139).

Por otra parte, la mercantilización de la ciudad se observa en la transformación de su perfil como ciudad; y comienza un proceso que podemos denominar *marketing* urbano<sup>42</sup>, lo cual posibilita un nuevo posicionamiento que tiene entre sus principales objetivos constituir a Rosario como una ciudad competitiva en la región. A partir de esta herramienta, las ciudades

---

<sup>39</sup> El movimiento Giros (Grupo Independiente Rosarino Organizado Solidariamente) fue una organización política territorial con presencia y actuación mayoritaria en los barrios Nuevo Alberdi, Empalme Graneros y La Cerámica. En la actualidad se denomina Partido Ciudad Futura.

<sup>40</sup> Ordenanza N°8725/2010 (16 de diciembre de 2010). Municipalidad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=verNormativa&idNormativa=73081>

<sup>41</sup> Los clubes de campo son complejos recreativos residenciales ubicados en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, convirtiéndose las actividades deportivas en el eje esencial de la vida del barrio. Las viviendas son de uso transitorio o permanente debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible

<sup>42</sup> El marketing urbano es una estrategia de desarrollo de la ciudad que tiene por objetivos: promover las características y los servicios de la ciudad desde el punto de vista de los residentes, visitantes e inversores; articular una forma de incentivos que aumente el atractivo de la ciudad para los actores y futuros usuarios; asegurar un rápido y eficiente acceso de la ciudad a los mercados internacionales; transmitir al público la imagen y las ventajas comparativas de la ciudad (Zapata Geresché,2015 p.82).

buscan atraer capitales o inversiones para integrarse a los circuitos mundiales económicos, políticos, culturales e integrarse así a la competencia interurbana global<sup>43</sup>.

Al respecto Vera indica “definir qué ciudad ser y a qué mercado ingresar a competir es difícil, ya que los requerimientos actuales demandan satisfacer más de una exigencia a la vez. Al mismo tiempo, la conformación de la ciudad como producto implica estrategias de marketing para construir una marca de ciudad vendible, soportada en ciertos rasgos de identidad, que, en paralelo a las estrategias de ventas al exterior, precisan también estrategias de promoción, cohesión e identificación hacia el interior” (Vera,2015 p.4).

A modo de síntesis de este apartado, recuperamos las palabras de Lefebvre quien argumenta que “la ciudad, o lo que quedaba de ella, o en lo que se convierte sirve mejor que nunca a la formación de capital, es decir, a la formación, la realización, la repartición de la plusvalía”. (Lefebvre, 1970, p.71). La ciudad de Rosario, se constituyó como un espacio heterogéneo donde las infraestructuras, equipamientos y todo el espectro de servicios urbanos se encuentran distribuidos de forma desigual. En consecuencia, se produce un alto grado de heterogeneidad social que refuerzan los mecanismos que (re) producen fragmentación y desigualdades sociales.

#### **2.4- Una, dos, tres ... ciudades: fragmentación y desigualdades**

***“Se los conoce internamente y desde afuera como “las zonas de no derecho”, “los sectores en problemas”, “los barrios prohibidos” o “salvajes” de la ciudad, como territorios de privación y abandono a los que se debe temer, de los que hay que huir y es necesario evitar pues constituyen focos de violencia, vicios y disolución social(...)” (Wacquant,2007 p.13)***

Ariel Gravano expresa que, las ciudades tienen **“atrasos y adelantes”** (Gravano, 2005 p.102) donde el atrás de un imaginario urbano, en términos de la visión que los actores de la ciudad tienen del opuesto de su centro y de su delante como vitrina pública, como centro identitario y como campo referencial y simbólico de una dimensión significativa del acontecer histórico cotidiano, entre otros sentidos. En este sentido, más de una vez, cualquier rosarino/a ha escuchado la frase de algún visitante ¡Qué linda está Rosario! Esta investigación se pregunta ¿Cuál de todas?

Como marcamos en nuestro marco teórico-conceptual, los territorios expresan las relaciones de poder espacializadas y el control de sus procesos sociales y como tal está sujeto movimientos políticos (Haesbaert,2012, Massey,2008). Las desigualdades de los mismos no

---

<sup>43</sup> Retomaremos este punto en el capítulo III.

pueden comprenderse por fuera de tales relaciones ya que operan en diferentes niveles: simbólicos y materiales.

El encuadre de las relaciones de poder lo conforma la estructura de clases que opera como un sistema de clasificación, que permite establecer diferencias entre grupos sociales en términos de la dotación de recursos (materiales, de poder, simbólicos, etc.) y de la capacidad de controlar dichos recursos generando una inserción (posición) desigual en la estructura económico-social.

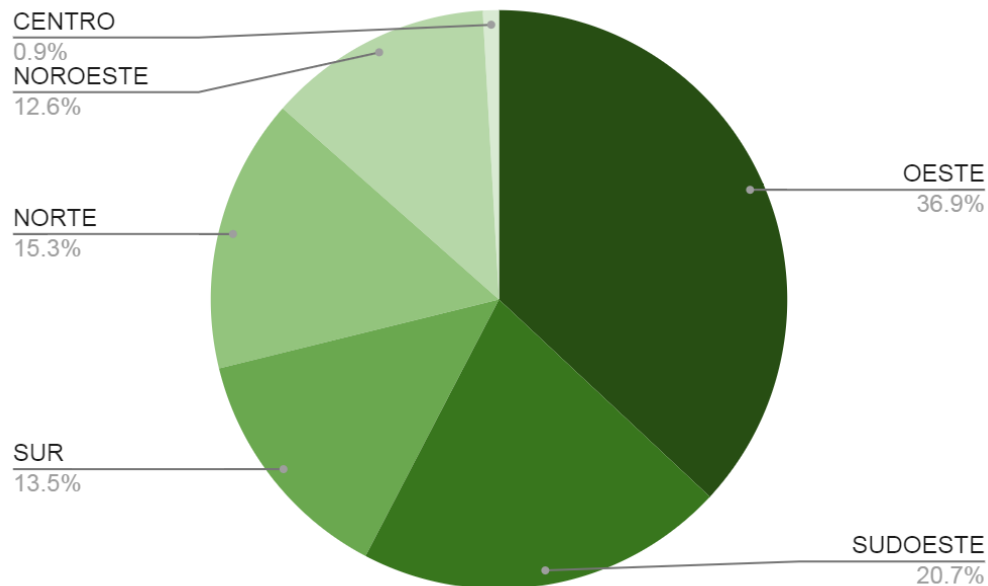
Por ello, la ciudad de Rosario y su desarrollo bajo las aristas del urbanismo neoliberal, supone un proyecto de clase vinculado con el sector de los agronegocios, la informacionalización y financiarización de la economía e implica una distribución desigual e inequitativa para el conjunto de la sociedad.

Carlos Del Frade, periodista y actual diputado provincial por el Frente Social y Popular, sintetiza esta configuración:

*"Hoy Rosario es un montón de islas dispersas, tenés la isla de la fantasía que goza del boom sojero, por un lado, del boom inmobiliario por el otro, y después tenés islas de la pesadilla donde los barrios son controlados por los narcos. Hoy, hay 50.000 familias con necesidades de vivienda y habitación en Rosario, de habitación digna y por el otro lado hay 80.000 mil departamentos vacíos, pero esa obscenidad tiene que ver que esos precios están más para la especulación inmobiliaria, para la especulación financiera que para que la gente viva y este es un gran problema, para colmo hay una ordenanza en Rosario que permite la construcción de edificios en los barrios con lo cual el derecho al sol, al cielo, lo que tiene que ver con la posibilidad de garantizar los servicios mínimos, hoy está colapsado por esto de ganar dinero sin preguntar de dónde viene el dinero. Un dato más, el 80% de los obreros de la construcción en Rosario, no tiene aportes jubilatorios y está precarizado, con lo cual boom inmobiliario es eso, un boom, pero para los que ponen la plata en esta jugarreta financiera"* (Fragmento extraído del documental Ciudad del boom, ciudad del bang,2013)

Ante esta coyuntura, la ciudad asume rasgos de una **ciudad fragmentada**. Según Prevot Shapira, este tipo de ciudad se caracteriza por componentes espaciales de "desconexión física, discontinuidades morfológicas, dimensiones sociales-repliegue comunitario, lógicas exclusivas-y políticas-dispersión de actores y autonomización de dispositivos de gestión y regulación urbana" (Prévot Schapira,2001 p.34-35). Es así que la neoliberalización de la ciudad produce **enclaves de pobreza** (Bragos,2012).

Según el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP,2017), la ciudad de Rosario cuenta con 111 barrios populares que corresponden a más de 34.000 familias donde el 96 % no tiene acceso a una red pública de agua potable, el 81 % no tiene acceso a energía eléctrica; y el 99 % no posee red cloacal.



Distribución de barrios populares por distrito. Fuente: Elaboración propia en base a RENABAP,2017.

Por otra parte, a partir 2012 se incrementan los **niveles de violencia**. El punto de inflexión, lo constituye el Triple Crimen en Barrio Moreno el 1 de enero de 2012, donde Claudio Suárez, Jeremías Trasante y Adrián Rodríguez- militantes del Movimiento 26 de junio- son asesinados por error en manos de un grupo asociado al narcomenudeo, quienes los confunden con miembros de otra banda y disparan contra ellos al instante.



Mural en recuerdo a los 17 meses del Triple Crimen. Fuente: EnREDando,2013.

Aproximadamente, un año después- el 9 de enero de 2013- es asesinada Mercedes Delgado, trabajadora del Centro Comunitario San Cayetano de Barrio Ludueña. Mercedes quedó en el medio de un tiroteo entre bandas y recibió dos impactos de bala por la espalda. Sus familiares lograron llegar al hospital pero no sobrevivió.



Boceto de dibujo para un mural con el pedido de justicia para Mercedes Delgado. Fuente: Niños y Niñas del Fin del Mundo: serie de intervenciones urbanas por los derechos de los niños, niñas y jóvenes, s/f.

A estos sucesos, se suman numerosos hechos violentos y muertes<sup>44</sup>- incluso algunas de ellas en zonas céntricas- de la ciudad; y por último también se produce la detención del Jefe de la Policía de la Provincia de Santa Fe<sup>45</sup>. En consecuencia, se instala en la agenda pública la problemática del narcotráfico y la (in) seguridad donde tanto la sociedad, como los medios de comunicación y diferentes actores políticos realizan debates y manifestaciones (marchas) en el escenario público.

---

<sup>44</sup> Según datos del Ministerio Público de la Acusación de la provincia de Santa Fe (2014) desde 2003 la tasa de homicidios en la ciudad de Rosario aumenta progresivamente hasta 2014. En 2014, se registraron 255 homicidios.

<sup>45</sup> Hugo Tognoli, en primera instancia fue detenido por ser acusado de encubrimiento a un narcotraficante de Villa Cañas, posteriormente es liberado por este hecho. A partir de otra investigación, se comprobó que formó parte de una organización que comercializaba sustancias ilegales, por este motivo fue procesado y espera el debido proceso judicial oral.

Por otra parte, nos encontramos con el caso de los **desalojos** en la periferia de la ciudad ante el avance de grandes proyectos urbanos. Este fue el caso de “Aldea” en la zona norte de Rosario, tipificada como inundable.

**¿Cómo es el mecanismo?** La zona, al ser tipificada como inundable no posee servicios esenciales como cloacas, alumbrado público y redes de agua corriente. Sin embargo, los grandes desarrolladores inmobiliarios compran estos terrenos, realizan las obras correspondientes y así incrementan exponencialmente su valor para después ofrecerlos al mercado.

En relación a los títulos de propiedad, la mayoría de los/as vecinos/as poseían algún tipo de acuerdo con los dueños de la tierra- estos van desde el comodato hasta el alquiler, pero sin contrato formal-también hay casos que habitan esas propiedades desde hace más de 20 años sin título alguno y en el menor de los casos, son propietarios.

Otro caso reciente, sucedió en el Barrio República de la Sexta, donde también está previsto un proyecto inmobiliario de envergadura y según una vecina que forma parte de la Asamblea de Vecinos del B° La Sexta expresa que:

*“Históricamente estos terrenos pertenecían a los trabajadores y en la dictadura militar fueron cedidos a la Universidad del Litoral, y luego a la Universidad de Rosario. Siempre fue poblado por trabajadores. Nunca la universidad hizo uso de esos terrenos y ahora están intentando usurpar y vulnerar los derechos de los vecinos, en pos de la especulación inmobiliaria, ya que se trata de terrenos que tienen vista al río y hoy valen una fortuna. Hace un año que venimos luchando para denunciar que no se trata de un proyecto urbanístico sino un desalojo por lo tanto hemos sido reprimidos sistemáticamente. Hemos tenido compañeros detenidos por cortar una calle, con prisión preventiva en una de las cárceles de máxima seguridad de la provincia”<sup>46</sup>*

---

<sup>46</sup> AnRed (23 de marzo de 2019). Intentan desalojar el barrio La Sexta de la ciudad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.anred.org/2019/03/22/intentan-desalojar-el-barrio-la-sexta-de-rosario/>



Pasacalle con pedido de títulos de propiedad por parte de vecinos/as de B° La Sexta. Fuente: EnRedando, 2018

Siguiendo a Melé (2016) retomamos el argumento que identifica a los conflictos como parte consustancial del funcionamiento de las sociedades y cómo en su sentido netamente político, se relacionan e imbrican con la participación y la democracia; y por ende se pueden recrudescer, llenar o vaciar dispositivos participativos como experiencia de ciudadanía, entre otros. Como observamos, la ciudad está en permanente disputa ya que la ciudad es conflicto. Estos conflictos nos permiten entender los sentidos y visiones por los usos y necesidades del territorio, observar sus escalas y temporalidades, así como también sus grados de visibilización.

## **Capítulo III: Pichincha, del reducto de la Chicago argentina al barrio de moda**

*Pichincha: "Mercadería de buena calidad que se vende a un precio muy bajo"  
"Ganga, oportunidad, ocasión"*

En el presente capítulo, abordaremos la reconfiguración de las áreas centrales de los centros urbanos bajo el marco de estudio de los procesos de gentrificación. En primera instancia, indagaremos cómo dicha estrategia representa una modalidad de actuación del capital en el marco de los procesos de neoliberalización/globalización. Seguido, nos enfocaremos en Barrio Pichincha de la ciudad de Rosario para analizar y caracterizar el proceso de reconfiguración urbana de las últimas décadas. A partir de allí, procederemos a identificar las múltiples etapas por las que atravesó y atraviesa en la actualidad el barrio, que nos permiten conceptualizar su caso como un proceso de gentrificación.

### **3.1- Gentrificación: una estrategia de mercado, desposesión y empobrecimiento en el nuevo patrón de acumulación**

Las ciudades y sus dinámicas sociales, políticas y espaciales se relacionan con las necesidades de desarrollo y acumulación del capital en campos rentables. El mercado del suelo, su renta y los beneficios asociados a ella han impactado de forma constante en las transformaciones urbanas (Castells,1989; Harvey,2005, De Mattos,2008) sin embargo, en esta fase del capitalismo global, adquiere tres características específicas:

- ❖ **Financiarización de la economía** en el marco del impulso a políticas de liberalización, desregulación y privatización del capital que favorecen su alta movilidad y carácter especulativo. En el nuevo patrón de acumulación, el capital financiero-resultante de la fusión del capital bancario, industrial y comercial- se convierte en uno de los motores de la economía global. Dicho protagonismo se produce por la pérdida de injerencia del capital productivo industrial, la magnitud que adquieren los flujos financieros y el ascenso de actores tales como: bolsa de valores, corporaciones y empresas radicadas en paraísos fiscales.

- ❖ **Mayor autonomía de las empresas** y todo el arco relacionado con los bienes raíces debido a la neutralidad y subsidiaridad que posibilitan los enfoques de Nueva Gestión Pública.
- ❖ **Competencia interurbana global y estrategias de city marketing** que posicionan a las ciudades como verdaderas máquinas de crecimiento (Logan y Molotch,1987) para la captación de recursos e inversiones.

En razón de estas características, las ciudades y sus tramas están atravesadas por procesos contradictorios que balancean por un lado, políticas modernizadoras a partir de inversiones públicas y privadas; y por el otro, el desarrollo de lógicas aparentemente excluyentes (aumento del precio de los inmuebles y alquileres, falta o distribución desigual de equipamiento e infraestructuras urbanas, entre otros).

Por ello, un fenómeno que se ha desarrollado en muchas ciudades es el de los procesos de renovación para la transformación del espacio urbano. En ellos, se produce una modificación del perfil de los territorios en la órbita espacial; y en consecuencia se ven modificados sus aspectos económicos, políticos, sociales y culturales.

Como anticipamos en el capítulo I, la referencia a dichos procesos de producción de ciudad como renovación o rehabilitación suponen el restablecimiento de algo interrumpido o la adquisición de nuevos aspectos, y en consecuencia omiten el carácter dinámico, complejo, relacional y conflictivo; así como también los actores que intervienen. Por ello, se opta la utilización del término **gentrificación**.

Cabe aclarar que los **procesos de gentrificación** son un fenómeno global (Smith,2002) pero que adquieren características y formas particulares. De este modo, es posible hablar de geografías de la gentrificación (Lees,2012) para dar cuenta del grado de diversificación y multidimensionalidad que importa el concepto, y fundamentalmente exponer las condiciones históricas y geográficas de los territorios. Asimismo, dichos procesos son objeto de grandes discusiones epistemológicas y teóricas debido a las latitudes donde se desarrollan.

De modo general, los procesos de gentrificación dan cuenta de las **geografías variadas del neoliberalismo** (Brenner et. al,2010) y pueden ser definidos como “un proceso territorial que es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y expulsión de hogares de menores ingresos. Siendo una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y

formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica". (Janoschka,2016 p.33).

A partir de esta definición podemos observar los procesos de gentrificación desde tres acepciones o premisas:

- ❖ Una **operación de mercado**, tendiente a reconquistar las áreas centrales y pericentrales de las ciudades por parte del capital privado en articulación con el Estado local. Dicha operación se vincula de forma directa con la gestión de la ciudad neoliberal y la formación de monopolios ligado a este tipo. De este modo, se produce un reforzamiento de la propiedad privada a través de la construcción de entornos privilegiados y exclusivos.
- ❖ Una **expresión de la desigualdad urbana, lo** que implica analizar estos procesos en relación a la ciudad en su conjunto. Una manifestación relevante es la de los procesos de segregación residencial que indican "el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas entre otras posibilidades" (Sabatini, Cáceres y Cerdá,2001 p.27). El patrón de segregación de las ciudades latinoamericanas implica la concentración de las clases altas y medias en los cascos céntricos, mientras que la localización de los sectores de menores ingresos se halla en las periferias o zonas deterioradas con menor valor del suelo.
- ❖ Una **estrategia de empobrecimiento**, ya que supone modificaciones en la composición social de las áreas. Estas modificaciones implican un desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de bajos ingresos y por ende se relaciona con la injusticia social-espacial; y con los mecanismos de acumulación por desposesión<sup>47</sup> es decir, la expulsión territorial de aquellos que el mercado no necesita. Dicha expulsión no refiere

---

<sup>47</sup> David Harvey entiende la acumulación por desposesión como una prolongación de las prácticas descritas por Marx en los orígenes del capitalismo e incluyen la privatización de la tierra; la expulsión de poblaciones campesinas; la conversión de las distintas formas de propiedad en propiedad privada; la supresión de los recursos comunales; la eliminación de formas alternativas de producción y consumo; la apropiación colonial de los recursos naturales; la monetarización y la tributación; el tráfico de seres humanos; la usura y el endeudamiento a través del crédito. El Estado, con su monopolio de la violencia y de la definición de la legalidad, juega un papel crucial en promover estos procesos que terminan con la disociación entre el productor y sus medios de producción y con la sustitución de las estructuras sociales preexistentes por relaciones capitalistas de producción (Harvey,2006 p.153).

únicamente a la expulsión residencial, sino que posee aristas económicas, políticas, simbólicas y psicológicas.

- **Económica:** implica el despliegue de múltiples lógicas que dan cuenta la primacía de una racionalidad económica.
- **Política:** conllevan la actuación de poderes públicos e involucran a una variedad de procesos administrativos.
- **Simbólica:** referencia a las disputas por la hegemonía de ciertas prácticas discursivas y culturales.
- **Psicológica:** se relaciona con procesos subjetivos referidos a la pérdida del lugar (Essen,2015).

A partir de estas premisas, procederemos a caracterizar los rasgos distintivos de los procesos de gentrificación (Herzer,2008, Janoschka,2016).

La **reinversión de capital** se destaca como el rasgo más distintivo. Supone la inversión del capital público y privado en las áreas centrales y pericentrales degradadas, obsoletas o no mercantilizadas de las ciudades. Además, tales operaciones se orientan a infraestructuras y equipamientos de alta gama ya que atienden las demandas de grupos de alto poder adquisitivo.

La conformación de estos "iconos urbanos" (Cuenya,2016) presuponen otro rasgo: **la llegada de grupos de altos ingresos**. El desarrollo de estos proyectos y operaciones millonarias explican las necesidades, intereses y pautas de consumo de las clases medias y alta, directamente relacionada con el mercado de trabajo en el sector servicios y de forma particular con áreas asociadas a la innovación y los sectores creativos<sup>48</sup>.

En consecuencia, se produce el **desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de menores ingresos**. Este tercer rasgo, implica un gran abanico de posibilidades pero que tiene como cualidad transversal, el despliegue de múltiples lógicas que dan cuenta, como mencionamos anteriormente, de la primacía de la racionalidad económica. Así, los desplazamientos pueden ser **directos** como son los casos de desalojos o relocalizaciones forzadas. También pueden ser **indirectos o silenciosos**, relacionados con liberalizaciones de los regímenes de alquileres y con el encarecimiento de servicios, entre otros. Este último caso, se relaciona con los cambios de uso del suelo y patrones de consumo (ocio, comercios de



---


<sup>48</sup> Refiere a jóvenes profesionales ligados al sector comunicación, tecnología, información y arte.

lujo, mercado de diseño, otros). En todas sus variantes, los desplazamientos presuponen movimientos espaciales y sociales; y por ello adquieren un carácter polisémico y no lineal.

El último rasgo se relaciona con transformaciones en el **espacio urbano de modo general**. Aquí nos referimos al despliegue de estrategias de turistificación y patrimonialización de las ciudades; y a nuevos modos de habitar los espacios públicos.

Dichas características o rasgos de los procesos de gentrificación se condensan en una serie de fases o etapas. Estas no deben ser consideradas como compartimentos estancos y fijos. De modo gráfico y siguiendo a Smith (1996) e Iconoclasistas (2013) pueden comprenderse de este modo:

FASES	CARACTERÍSTICAS
<p data-bbox="280 824 735 857"><b>ABANDONO Y ESTIGMATIZACIÓN</b></p> 	<p data-bbox="821 824 1406 1317">Las áreas centrales y pericentrales son objeto de largos periodos de abandono que suponen la degradación total o parcial de las mismas. Con ello nos referimos a la falta de inversiones en lo referente a: equipamientos e infraestructuras urbanas como servicios de agua, gas y luz, así como también obras de gran envergadura relacionadas con los servicios de salud, educación, transporte y movilidad en general. En muchos casos, la consecuencia es la estigmatización de los espacios como “violentos” o “inseguros”. De este modo, la desinversión provoca la caída de los precios en el mercado del suelo.</p>
<p data-bbox="400 1346 616 1379"><b>ESPECULACIÓN</b></p> 	<p data-bbox="821 1346 1406 1630">El capital privado, principalmente grandes empresarios y desarrolladores inmobiliarios invierte en áreas y entornos degradados. Estas actuaciones son posibles por la intervención de los Estados locales a través de la firma de convenios y la aprobación de normativas especiales para el avance de estos proyectos.</p>

<p style="text-align: center;"><b>ENCARECIMIENTO</b></p> 	<p>La inversión y especulación abre paso para una revalorización del precio de los terrenos en el mercado del suelo y de los servicios, debido al desarrollo de grandes proyectos urbanos ya sea en altura, cerrados, pero también refiere a nuevos usos (consumo, ocio, otros) que importan estas nuevas urbanizaciones.</p>
<p style="text-align: center;"><b>EXPULSIÓN</b></p> 	<p>Las nuevas urbanizaciones provocan la llegada de grupos de altos ingresos y en consecuencia el desplazamiento de sectores de menores recursos. Como mencionamos anteriormente, dichos desplazamientos pueden ser: directos, indirectos o simbólicos.</p>
<p style="text-align: center;"><b>COMERCIALIZACIÓN</b></p> 	<p>Las áreas y entornos modificados “se ponen de moda” y se venden como cualquier otro objeto en el mercado.</p>

Fuente: Elaboración propia en base a Smith,1996; Iconoclasistas, 2013.

A partir de las etapas que involucran a los procesos de gentrificación, podemos identificar los actores involucrados.

ESTADO	GENTRIFICADORES	GENTRIFICADOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituye un actor fundamental en lo relativo al ordenamiento, desarrollo y crecimiento territorial. Según Di Virgilio y Guevara(2015), el accionar del Estado en estos procesos demuestra su renuncia a planificar la ciudad en su conjunto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grandes empresarios y desarrolladores inmobiliarios (inmobiliarias, empresas constructoras)</li> <li>• Compradores de los inmuebles y consumidores de los nuevos usos de las áreas y entornos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vecinos/as que se ven obligados/as a vender sus casas o son relocalizados de forma forzosa.</li> <li>• Comerciantes que cierran sus comercios debido a los nuevos usos del barrio</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia.

Con este apartado intentamos problematizar y profundizar el conocimiento sobre los procesos de gentrificación. Reflexionamos sobre sus características, dinámicas y marcos. En el próximo punto nos adentraremos en Barrio Pichincha, espacio barrial seleccionado en la presente investigación para caracterizar y analizar su proceso de reconfiguración urbana.

### **3.2- Presentación del escenario barrial: Pichincha**

El barrio Pichincha-denominación oficial barrio Alberto Olmedo<sup>49</sup>- de la ciudad de Rosario se encuentra delimitado por las calles Av. Aristóbulo del Valle, Vera Mujica, Córdoba y Bv. Oroño y está ubicado en el área central de la ciudad. Posee cercanía al casco histórico y se encuentra próximo al río Paraná.

<sup>49</sup> La Ordenanza N°5718/1993 establece que el barrio se denomine de forma oficial "Alberto Olmedo". Alberto Olmedo (1993-1988) nació en Rosario y fue un artista popular de cine, teatro y televisión.



Mapa delimitación Barrio Alberto Olmedo. Fuente: Google Maps,2020.

Cabe destacar que si bien la cartografía oficial utiliza indistintamente Barrio Pichincha y Barrio Alberto Olmedo, en diversas reglamentaciones y ordenanzas especiales<sup>50</sup> se realizan subdivisiones y de forma particular Barrio Pichincha queda comprendido por las calles: Vera Mújica, Urquiza, Suipacha, Tucumán, Bv. Oroño y el río Paraná (Barenboim,2010).

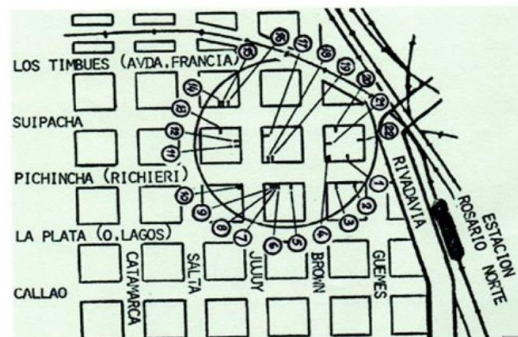
Al igual que la gran mayoría de los barrios de la ciudad, sus orígenes se vinculan con desarrollos económicos y comerciales. En este sentido, podemos denominar como punto de inflexión la instalación del Ferrocarril Central Argentino (Estación Sunchales, hoy denominada Rosario Norte) en la década del '80 del siglo XIX y la intensa actividad portuaria. Este hecho, tuvo su correlato demográfico y social con la llegada de inmigrantes de orígenes diversos ya que "la llegada de buques aumenta nueve veces y el tonelaje se ha multiplicado a ochenta. Existen líneas de vapor directas entre Europa y el puerto de Rosario, las hay inglesas, francesas, alemanas, belgas y una española. Asimismo, por los 47.829 metros de vías férreas, cifra récord para la época, se arrastran los productos de la tierra al puerto y viceversa, también viajan un millar de pasajeros" (Ielpi y Zinni,2004 p.23).

Para 1890, Rosario se reafirma como ciudad en crecimiento. Por sus calles hay tendidos de *tramways*, se instalan entidades bancarias y medios de comunicación como el diario La

<sup>50</sup> Algunas normativas y ordenanzas especiales serán retomadas a lo largo del presente capítulo.

Capital. Este desarrollo se traduce en “armerías, aserraderos, astilleros, confiterías, licorerías, colchonerías, cervecerías, molinos harineros, ebanisterías, fábricas y hornos de ladrillo y hasta una empresa de aguas corrientes (Ielpi y Zinni,2004 p.25-26). Asimismo, se registran fondas, restaurantes, bodegones, posadas y alojamientos. Se multiplican los conventillos y casas de pasillo; y se extiende el formato del inquilinato.

Para comienzos del 1900, en nuestro país existía la llamada “prostitución reglamentada”<sup>51</sup> en prostíbulos y burdeles. La Ordenanza N° 27<sup>52</sup> reglamenta la actividad y de forma posterior en 1903 se establece que las denominadas “Casas de Tolerancia” están prohibidas en el área central de la ciudad. En este sentido, la gran mayoría de ellas se traslada y comienzan a funcionar en barrio Pichincha.



Plano distribución de prostíbulos y burdeles en B° Pichincha. Fuente: Mastrángelo,2018

Alrededor de esta actividad, proliferan las madamas y regenteos de los sitios. Como argumenta la historiadora de la UNR María Luisa Múgica (2012), la construcción y condensación de prostíbulos y burdeles en B° Pichincha se da por una cuestión de higiene pública. Dichos inmuebles son obras arquitectónicas de envergadura y constituyen gran parte del acervo patrimonial de B° Pichincha y la ciudad.

<sup>51</sup> La prostitución reglamentada hace referencia a los aspectos políticos, administrativos, higiénicos y policiales que implicaba el ejercicio de la actividad. (Dócola y Múgica,2006).

<sup>52</sup> Ordenanza N°27. 16 de diciembre de 1900. Digesto Municipal de Rosario 1898-1900.



Prostíbulo El Paraíso, popularmente conocido como Madame Safo, ubicado en Pichincha 68 bis. Fuente: Conclusión, 2017.

También, hay diversos acontecimientos delictivos relacionados con la trata de mujeres, extorsiones, secuestros y asesinatos. Osvaldo Aguirre, periodista y escritor expresa que la referencia a la ciudad de Rosario como,

*“la Chicago argentina se comienza a utilizar en el siglo XIX por una cuestión económica sin embargo para 1930 la expresión retorna y cambia de sentido; y ya la referencia no es la Chicago en Estados Unidos y su economía, sino la Chicago sí, pero por todo el fenómeno de la delincuencia, las grandes bandas y organizaciones mafiosas que hicieron célebre a la ciudad de Chicago en los años veinte”.* (Fragmento extraído del documental Los Rosarinos,2012).

En 1933, comienza a prohibirse la actividad prostibularia a través de una ordenanza municipal y se clausuran las Casas de Tolerancia. Los establecimientos fueron cerrando paulatinamente y otros comenzaron a funcionar de forma clandestina. Es así como B° Pichincha comienza un periodo de transformación identitaria del barrio, abandona su pasado prostibulario y se convierte en un barrio eminentemente ferroviario.

### **3.3- Pichincha, ¡Estas gentrificado!**

En el siguiente apartado analizaremos y caracterizaremos el proceso de reconfiguración urbana de B° Pichincha bajo el marco de estudio de los procesos de gentrificación. Cabe recordar que no es una sucesión de fases rígida, sino que entre ellas se visualizan intersticios y transiciones no tan marcadas.

## **Abandono y Estigmatización**



En los años '60, B° Pichincha reporta una baja en la cantidad de habitantes donde “los habitantes de los conventillos comenzaron a emplazarse en otras áreas quedando las edificaciones generalmente para otros usos. Pichincha se fue consolidando como un barrio de viviendas ubicado en el macrocentro rosarino, el cual no se distinguía de ningún otro. Sin embargo, se observó un notorio contraste con el centro de la ciudad, donde empezaban a confluír una mayor densidad de viviendas y edificios de gran envergadura” (Barenboim,2010 p.2).

La trama barrial se conformaba por edificaciones residenciales bajas e inmuebles destinados a las actividades industriales y portuarias; comienza a subdividirse de forma horizontal (Barenboim,2010). Además, su entorno estaba constituido por las grandes instalaciones ferroportuarias y el río, ambos representaban límites y discontinuidades en el tejido urbano.

El Plan Regulador de 1968<sup>53</sup> establece la eliminación de la actividad portuaria en el área central y su condensación en el sur de la ciudad. Además, reglamenta que el sistema férreo en dicha área solo será para el transporte de pasajeros y dictamina una reestructuración de espacios de recreación y de los centros urbanos en general.

En la década del '70, el barrio no es alcanzado por el *boom* inmobiliario de principios de la década- debido a su entorno en constante degradación- se privilegió la construcción en otras áreas de la ciudad. Además, los lineamientos de los diferentes planes urbanísticos se vieron obturados por la dictadura cívico-militar. Así comienza un largo periodo de degradación edilicia y urbana general producto del bajo grado de sustitución de las instalaciones (Barenboim,2010 p.2).

---

<sup>53</sup> “El plan fue redactado por el equipo municipal de la Comisión Coordinadora Urbanística, Ferroviaria, Vial y Portuaria para la ciudad de Rosario y aprobado por decreto municipal N° 34318 del 19 de junio de 1967 y refrendado posteriormente por el decreto provincial N° 4188 del 14 de agosto de 1968. La fiscalización del plan no quedó en manos de la autoridad municipal sino en las de la Prefectura del Gran Rosario, entidad supramunicipal todavía por crearse, que funcionó durante el período 1969-1976”. (Plan Urbano de Rosario 2007-2017, p.23).

Para los años '90, la ciudad le da la espalda al río Paraná y B° Pichincha queda abandonado por la profundización de las políticas neoliberales que implicaron el desguace de los sistemas ferroviarios y portuarios a partir de un esquema de desregulaciones y privatizaciones.

En tal coyuntura se enmarca la ley N°24.146<sup>54</sup> de 1992 conocida como "**Cesión de tierras**," la cual dispone que el Poder Ejecutivo Nacional deberá realizar la transferencia a título gratuito a favor de provincias, municipios y comunas, de bienes inmuebles innecesarios para el cumplimiento de sus fines o gestión de la Administración Pública nacional, sus empresas o entes descentralizados o de otro ente donde el Estado nacional tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias. Es decir, se recuperan terrenos de acceso directo al puerto y se avanza en la clausura de empresas cerealeras que funcionaban en dichos predios con permisos vencidos.

Por tal motivo, el Estado Local tipifica a estos terrenos como "**Área de Reserva**" lo cual implica la potestad del gobierno municipal para proyectar desarrollos urbanísticos que van desde la rehabilitación hasta la reconversión polifuncional de dichos espacios. (Informe Plan Urbano,2011 p.100).

Este panorama de desguace, abandono y estigmatización del barrio y su entorno próximo puede graficarse a través de los relatos y respuestas recopilados en el trabajo de campo de la presente investigación.

Miguel, propietario de una casa de antigüedades de B° Pichincha expresó el abandono y estigmatización del barrio argumentando que:

*"(...)antes esto era un chiquero, era un reducto abandonado donde no se reactivaba nada. No había inversión, las casas no valían nada. Vos decías Pichincha y todos te decían ¡No! Al lado de la estación había de todo-vagabundos y otros tipos de cosas- relacionados con el puerto y la estación de trenes. Venía mucha gente del norte y se quedaban o seguían para Buenos Aires...entonces había todo tipo de servicios para los migrantes, todo muy precario".*

En este mismo sentido Ana y Juan, primeros vecinos de B° Pichincha en vender su inmueble expresan que:

*"hace más de 17 años, todos nos decían ¡están locos! vendan y váyanse de ese barrio. Era una época muy complicada aún estaba el 1 a 1 pero en el proceso todo se desbarató y nos agarró*

---

<sup>54</sup> Ley N°24.146. 13 de octubre de 1992. Boletín Oficial de la República Argentina. Disponible en línea: <https://www.economia.gob.ar/digesto/leyes/ley24146.htm>

*la devaluación. Era un momento complicado en lo laboral. Nos llega la propuesta para hacer el edificio y tuvimos que vender. Recibimos el departamento y dinero (muy poco)”.*

El saldo de ésta época en relación al mercado del suelo en el barrio, se caracteriza por la degradación edilicia y urbana. Además, como señala Barenboim “la magnitud de la oferta de viviendas individuales desocupadas produjo la baja en el costo de los inmuebles, siendo el precio similar al de construcción. La población que residía en el barrio estaba conformada por sectores medios-bajos, en su mayoría obreros relacionados con el sector ferroviario y portuario. (Barenboim,2016 p.99).

Por otra parte, y como mencionamos en el capítulo II, la ciudad de Rosario comienza a mediados de los años '90 un proceso de planificación estratégica, que tiene como lineamiento o eje central proyectar una **ciudad de cara al río Paraná** pero que también prevé su carácter metropolitano. Este posicionamiento conlleva nuevas directrices y proyectos en relación al ordenamiento territorial.

**El periodo de transición** que va dejando atrás la etapa de abandono y estigmatización de B° Pichincha y su entorno próximo, comienza en 2001 cuando se actualiza el Plan Director en base al eje **ciudad-río**. Entre sus proyectos<sup>55</sup> se destacan la creación de Nuevas Centralidades, las ampliaciones y modificaciones en el Frente Costero y Área Central, ambos desarrollos poseen implicancia directa en el proceso de reconfiguración socio-espacial de B° Pichincha.

#### ❖ **Nuevas Centralidades y Frente Costero**

Las Centralidades Urbanas, pueden ser definidas como formas o tipos urbanos que polarizan un área de influencia. En algunos casos compiten con el centro o área central tradicional de las ciudades ya que son captadoras de una gran diversidad de actividades. En este sentido, el Plan Urbano 2007-2017 las define como “referencia a los sectores de la ciudad donde, en torno a espacios públicos de distinto carácter, se agrupan funciones y usos que ofrecen servicios a amplios grupos de población. Puede tratarse de un uso o servicio específico concentrado en un sitio determinado o de la coexistencia de distintas actividades que se realizan sinérgicamente, dando respuestas a demandas de distinto carácter. Por ello, las nuevas centralidades se presentan como un medio apropiado para reactivar la ciudad existente, partiendo del valor que simboliza el centro tradicional y que se va adecuando necesariamente

---

<sup>55</sup> El Plan Director de 2001 también involucra los proyectos de Proyecto Ciudad-Aeropuerto y Nuevo Eje Metropolitano. El proyecto ciudad-aeropuerto hace referencia a un nuevo polo comunicacional mientras que el Eje Metropolitano involucra proyectos de rehabilitación espacial y funcional alrededor de asentamientos irregulares.

a las nuevas particularidades que muestra la estructura de la ciudad” (Plan Urbano 2007-2017, p.82).

Es así que a partir de la ley de Cesión de Tierras antes mencionada y el carácter de Área de Reserva que le otorga el municipio a las casi 100 hectáreas<sup>56</sup> en el área de Puerto Norte, la cual linda con la costa central y los barrios Refinería<sup>57</sup> y Pichincha, se proyecta esta nueva centralidad urbana.

A los fines de la presente investigación no interesa realizar un detalle pormenorizado de las Unidades de Gestión, pero sí mostrar su impacto en B° Pichincha; así como también la profundización de la tendencia a la mercantilización y privatización de algunos espacios de la ciudad.

En 2004, el Estado Local realiza una convocatoria a un concurso de ideas para diversos profesionales con la finalidad de diseñar proyectos urbanos para dicha vacante urbana. El proyecto ganador<sup>58</sup> es el **“Plan de Reconversión Urbana Puerto Norte”** sin embargo el ejecutivo municipal convoca a operadores inmobiliarios para sumar a la reconversión de la zona. Por ello, en 2005 se sanciona la Ordenanza N° 7892/05<sup>59</sup> denominada Plan Especial Puerto Norte que involucra siete (7) Unidades de Gestión.

Este Gran Proyecto Urbano (Cuenya y Corral, 2011) hoy emblema de la ciudad, fue constituido mediante la figura de los Convenios Urbanísticos detallados en el capítulo II. Involucra imponentes desarrollos inmobiliarios de alta gama (residenciales, oficinas, hoteles y centro de convenciones) en manos de Fundar, Rosental, Ingeconser y otros actores privados de gran peso en la ciudad y la reconversión de espacios verdes (Parque Scalabrini Ortiz).

Se observa nuevamente el avance, pero sobre todo la capitalización de los agentes privados gracias a la articulación con el ejecutivo municipal. El Estado Local modifica los usos del suelo y las densidades edilicias vigentes para la concreción de las unidades. Como bien explican

---

<sup>56</sup> Hay diferentes formas de propiedad de dominio. Se encuentran tierras fiscales del Estado Nacional administradas por el ONABE (Órgano Nacional de Administración de Bienes) y tierras privadas pertenecientes a agentes individuales y empresas.

<sup>57</sup> El barrio Refinería está delimitado por el Bv. 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, - 5 - Artículo n° 4-531 puerto). Actualmente la población es mayoritariamente de recursos bajos y medios-bajos, con una alta proporción de propietarios.

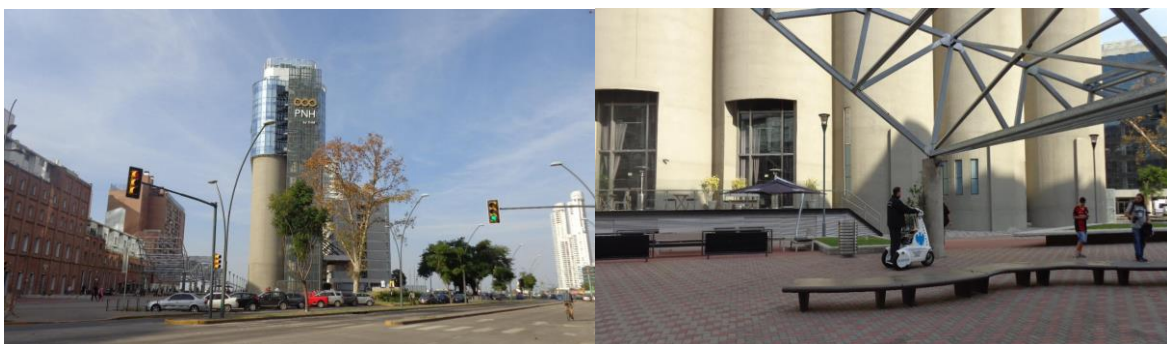
<sup>58</sup> Presentado por el arquitecto Juan Ignacio Munuce

<sup>59</sup> Ordenanza N°7892/05. 22 de septiembre de 2005. Municipalidad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=verNormativa&idNormativa=3748>  
1

Cuenya y Pupareli, “las ordenanzas dictadas y aprobadas para el área contribuyen a valorizar de manera notable el suelo, pero no exigen a los propietarios una compensación que guarde relación con esa valorización; de manera que la mayor parte de la plusvalía es apropiada por los propietarios del suelo” (Cuenya y Pupareli,2005 p.100).

Su localización a pocos minutos del centro y la cercanía al río, constituyen a esta área en estratégica y un verdadero balcón al río Paraná. En consecuencia, produjo la constitución de un entorno urbano exclusivo que tiende a la satisfacción de la demanda de los sectores de altos ingresos y además genera **espacios privados colectivos** (Prévot Shapira,2001) ya que no es explícita si la infraestructura es del orden de lo público o de lo privado desde el aspecto simbólico.

El desarrollo de Puerto Norte provoca que “las avenidas limítrofes comienzan a actuar en forma conjunta al proyecto, en donde se están materializando edificios de similares características (tipología, usos, destinatarios) mientras que en el interior de los barrios se producen otro tipo de cambios socioespaciales”(Barenboim,2010 p.97).

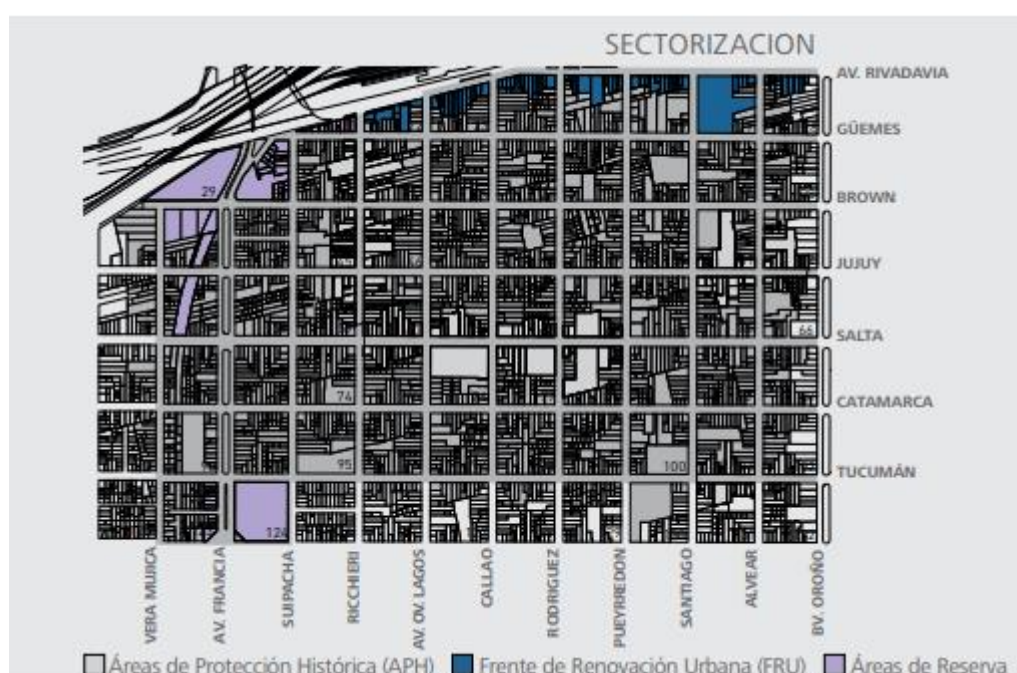


Imágenes Puerto Norte. Fuente: tomadas durante trabajo de campo,2019.

## ❖ Área Central

En este **periodo de transición**, también se delinearon ampliaciones al Área Central de la ciudad, con la finalidad de desarrollar centros complementarios “por la disponibilidad de tierra pública, por la posibilidad de traslado de instalaciones ya obsoletas, por registrarse en ellos procesos de cambio y por estar ubicados en lugares estratégicos de ingreso al centro desde los distintos puntos cardinales” (Plan Urbano 2007-2017, p. 84).

En ese marco, se sanciona la Ordenanza N° 8125/06<sup>60</sup> denominada **Plan Especial Barrio Pichincha**. A grandes rasgos persigue dos finalidades, la preservación del patrimonio urbanístico-arquitectónico y la renovación edilicia; y por ello, sectoriza el barrio en áreas:



Sectorización Plan Especial B° Pichincha. Fuente: Plan Urbano Rosario 2007-2017.

- **Área General:** Define el ámbito de aplicación del Plan Especial entre las calles Vera Mújica, Urquiza, Suipacha, Tucumán, Bv. Oroño y el río Paraná. Cabe señalar que excluye las áreas particulares y los inmuebles frentistas a Bv. Oroño.
- **Área de Protección Histórica:** Aplica dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución en aquellos sectores que contienen en su interior situaciones que interesa proteger: edificios de valor histórico y/o arquitectónico; condiciones

<sup>60</sup> Ordenanza N°8125/06. 21 de diciembre de 2006. Municipalidad de Rosario. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/verArchivo?tipo=pdf&id=43889>

particulares en la edificación, la morfología del conjunto edilicio y la composición o el carácter de los espacios públicos.

Dentro de esta área se reconoce una sub sectorización. En primera instancia, el corredor urbano Av. Salta, el entorno cercano a la Casa del Estudiante y por último calle Jujuy 2200-2300 (Dócola,2006).

- **Área de Reserva:** Son aquellas que poseen un valor singular por la concurrencia de condiciones particulares, siendo estas: tamaño de lote, ubicación urbana y condición dominial. Su definición queda remitida al momento en que se manifieste interés de transformación para desarrollo de proyectos especiales.

De forma particular refiere a la articulación Av. del Valle y Av. Francia, el Entorno Antigua Cervecería Schlau y por último la articulación Av. Francia-Hospital Provincial del Centenario.

- **Área Frente de Renovación Urbana:** Define al frente en el cual se pretende inducir una profunda sustitución edilicia debido a su alto grado de deterioro, obsolescencia de las instalaciones existentes y la inconveniencia de la persistencia de determinados usos.

Hace referencia a Avdas. Rivadavia /Del Valle se divide en dos sectores: Av. Rivadavia entre Bv. Oroño y calle Alvear y Avdas. Rivadavia y Del Valle, entre calle Alvear y calle Pichincha.

Además de la sectorización, el Plan Especial Bº Pichincha introduce nuevos indicadores urbanísticos. Uno de los más importantes es **la altura**, dentro del Área General se permite una altura máxima de hasta 13 metros. Para los inmuebles localizados en calle Salta y Av. Ovidio Lagos, que no posean carácter histórico, se aprueba hasta 19 metros y en tanto que para los inmuebles catalogados en el Frente de Renovación Urbana, se estima una altura de hasta 66 metros.

También define nuevos criterios en relación a **los usos** y en relación a estos, permite actividades residenciales y comerciales, administrativas, de servicios, culturales, deportivas, religiosas, educativas, salud y cocheras de guarda de vehículos propios. Los **usos no admitidos**, están vinculados principalmente con industrias y depósitos de cualquier tipo con la intención de cambiar la funcionalidad del sector. No se pueden instalar las playas de estacionamiento descubiertas y cocheras para grandes vehículos, estaciones de servicios, laboratorios industriales y cualquier otra actividad que manipule productos químicos, tóxicos, inflamables o explosivos.

La presentación y concreción del gran proyecto urbano **Puerto Norte** como nueva centralidad urbana y la sanción del **Plan Especial B° Pichincha** con un año de diferencia, nos permite observar la fuerte revalorización del suelo en B° Pichincha y su entorno; y nos da paso para analizar la siguiente etapa: **la especulación**. Sin embargo, retomaremos ambos proyectos en el desarrollo restante del capítulo.

### **Especulación**



El proceso de valorización del suelo en Rosario adquiere un carácter netamente especulativo debido a la alta demanda y las restricciones de acceso a la propiedad que involucran a factores tales como:

- La apreciación del dólar y movimientos en el mercado de cambio en general.
- El esquema inflacionario.
- La falta de programas de financiamiento para el acceso a la vivienda de sectores medios-bajos.

Según el Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz, la problemática de la vivienda y del mercado inmobiliario en Rosario, se centra en que tiene un carácter financiero y no una finalidad social. Esto es posible gracias al rol pasivo del ejecutivo municipal, debido a la inexistencia de políticas que regulen y controlen la vivienda ociosa.

Se registra una sobreoferta de viviendas debido a que “existen 434.485 viviendas y solo 392.533 familias, es decir, que hay 41.952 más casas que familias. Mientras miles de familias viven hacinadas, unas 79.978 viviendas se encuentran vacías” (CESO,2016 p.2). De este dato, se desprende que la vivienda es utilizada como un activo financiero y así evitar la desvalorización del ahorro.

La especulación se vincula a la demanda del inmueble que persigue la revalorización del mismo. La lógica de esta demanda se fundamenta en la alta rentabilidad que reporta el hecho de que los inmuebles se valoricen en dólares al tiempo que sus costos se expresan en pesos.

La especulación es reforzada por la aparición de un nuevo tipo de actor: **los desarrolladores o promotores**. Tales agentes son “buscadores de oportunidades, agregan valor a un terreno por

el solo hecho de encontrarle una utilidad en la que, hasta ese momento, nadie había reparado, están formados por un grupo empresario integral que posee capacidad técnica, administrativa y comercial para detectar, diseñar y producir un producto inmobiliario comerciable” (Barenboim,2010 p.36).

Esta lógica impera en toda la ciudad y no es posible realizar segmentaciones por áreas de la misma, ya que en todas posee el mismo comportamiento. En B° Pichincha, este proceso es alentado por los proyectos antes mencionados: Plan Especial Puerto Norte y Plan Especial B° Pichincha. Ambos planes persiguen la finalidad de profundizar la mercantilización de la ciudad ya que habilitan a los grandes capitales privados a actuar sin restricciones.

El Plan Especial Barrio Pichincha, fue objeto de debate al respecto de la especulación que podría permitir la recualificación de la zona.

Así el Colegio de Arquitectos en esa coyuntura expresó:

*“(...) pensemos en las fincas de las calles Alvear, Santiago, Pueyrredón, etc. ubicadas a continuación de la esquina con la calle Rivadavia los vecinos que tienen frente a la avenida podrán construir edificios de 36 m y ellos, contiguos no más de planta baja y tres pisos altos. Si bien en menor medida, algo similar sucederá en todas las esquinas de Salta y Ovidio Lagos, con sus respectivas calles transversales.”<sup>61</sup>*

También queda demostrado a partir del relato de Miguel alegando que:

*“la dueña de esta propiedad compró esto por dos monedas. Hay mucha gente que compró acá porque no valían nada. En el último contrato me dijo, si yo puedo vender esta propiedad para un edificio, usted no está más. Esta calle en particular (Güemes) es clásica donde están los especuladores”.*

---

<sup>61</sup> Farrugia, E. 2006. “Una Pichincha”, en La Gaceta de los Arquitectos. Rosario: Editorial TT&C, pp. 24 - 27

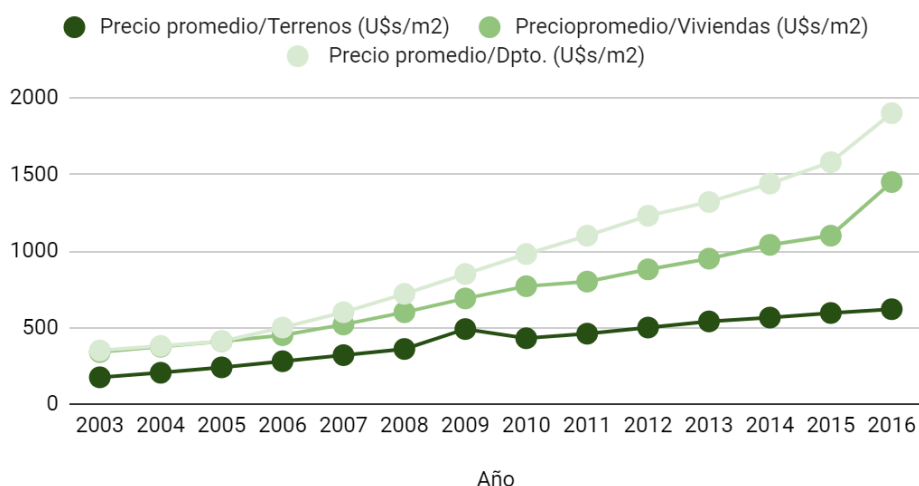
## Encarecimiento



Como hemos mencionado en el capítulo II, a partir de la recuperación económica de 2003, el sector construcción- inmobiliario se recupera de forma exponencial, logrando altas tasas de crecimiento y rentabilidad.

Los sectores relacionados a las industrias sustitutivas de importaciones y el sector agropecuario santafesino destinaron sus excedentes- producto del alza de los precios internacionales y la devaluación del peso- en el sector construcción.

**Evolución de la valorización de terrenos y bienes inmuebles en la ciudad de Rosario 2003-2016**



Fuente: Elaboración propia en base a Barenboim 2017.

En B° Pichincha, su continuidad con el Proyecto Puerto Norte, repercute directamente en la valorización y rentabilidad de los inmuebles. Según Cuenya (2012), estos grandes proyectos urbanos no solo revalorizan el valor del suelo de su área sino también el valor de las zonas aledañas. En este sentido, el barrio se configuró como uno de los más demandados por el bajo costo de los inmuebles en relación a otras áreas de la ciudad, por su accesibilidad y localización (cercanía al centro y ribera de la ciudad).

Además, el barrio transita desde 2003, un proceso de sustitución y renovación edilicia donde se destacan en primer lugar obras nuevas, seguido demoliciones y por último ampliaciones. (Barenboim,2010).

Este dato supone ante todo un gran movimiento en el barrio del sector construcción-inmobiliario en relación al **mercado residencial**, sobre todo en el Frente Costero, donde se registran desarrollos inmobiliarios residenciales para los sectores de altos ingresos.

Uno de los proyectos de mayor envergadura es el complejo ubicado en Av. Rivadavia y Rodríguez, "**Costavía Pichincha Río**" en donde tienen participación las empresas Obring y Rosental. El proyecto propone "**(...)un nuevo concepto de vida. Un nuevo modo de habitar, basado en el diseño y la calidad espacial. Va a cambiar tu vida, va a cambiar la ciudad**" (Sitio web costavia.com.ar,2020).

Se trata de tres torres de 25 pisos y contempla 3 niveles de oficinas, paseo de compras, servicios y amenities completos, cocheras; y más de 5000 metros cuadrados de áreas verdes.



Foto Costavía Pichincha Río. Fuente: Crestale Propiedades.

También sobre el Frente Costero, más precisamente por la Av. Valle, se desarrolla la **Torre Mirador**, a cargo de Pascual Construcciones. Su responsable, Gagliardo expresó sobre el proyecto:

*"un pedazo de ciudad dentro de una ciudad, con viviendas, oficinas y locales comerciales (...), en los niveles altos habrá vistas de la ciudad y del río, la planta baja concentrará componentes propios del espacio público. Es un espacio con multiplicidad de usos, donde todos se sirven*

del otro. Las oficinas mantienen la demanda de los locales, mientras que el que vive allí tendrá una farmacia a mano o una variedad de servicios profesionales a disposición. Todo encaja”<sup>62</sup>.

Otro de los proyectos, ya en el interior de la trama barrial de B° Pichincha, lo lleva adelante la firma G70 en Güemes 2472. El proyecto se denomina **Livinggreen** y contempla pocos pisos de altura, y mucha extensión, con unidades de ambiente único para dar más espacio a los amenities y dos dormitorios. Este proyecto se vio adecuado a las directrices introducidas por el Plan Especial Barrio Pichincha. El titular de la empresa Ari Milsztein expresó a un medio de comunicación que:

*“A mí me gusta mucho el lugar y creo que tiene potencial. Se ha transformado en el corazón de la gastronomía de la ciudad y tiene un espíritu muy joven. Es el Palermo Soho de Rosario...No obstante, “las restricciones de altura son una limitante importante, dado que hay que juntar muchos terrenos para poder hacer un desarrollo que valga la pena”<sup>63</sup>.*



Foto Livinggreen. Fuente: Impulso,2019.

**SLT Pichincha** (Salta al 2900), **Edificio Jjy** (Jujuy 2857) y **Complejo Pichincha** (Richieri 357) son desarrollos inmobiliarios llevados adelante por 3dF DESARROLLOS en B° Pichincha.

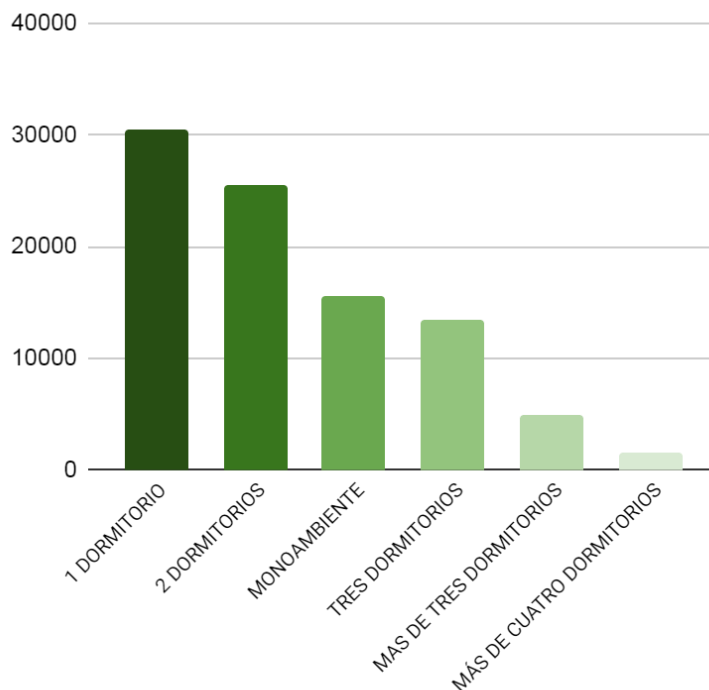
<sup>62</sup> ON24. Del rechazo a la admiración: Pichincha un barrio en cambio permanente. 22 de enero de 2019. Disponible en línea: <https://www.on24.com.ar/negocios/pichincha-rosario-negocios-barrio/>

<sup>63</sup> ON24. ¿Dónde está poniendo el ojo G70 para sus desarrollos inmobiliarios? 17 de septiembre de 2019. Disponible en línea: <https://www.on24.com.ar/negocios/donde-esta-poniendo-el-ojo-g70-para-sus-desarrollos-inmobiliarios/>



Imágenes de izquierda a derecha: Edificio Jjy, Complejo Pichincha y SLT Pichincha. Fuente: [www.desarrollos3df.com.ar](http://www.desarrollos3df.com.ar)

Como observamos, al encontrar restricciones en altura, los desarrolladores inmobiliarios se readaptan y ofrecen nuevos formatos al estilo condominios de alta gama y exclusividad de sus unidades. Además, los productos ofrecidos están destinados a las clases medias-altas ya sean familias o personas jóvenes en pareja y solteros.



Proyectos habitacionales más buscados en Rosario. Fuente: Elaboración propia en base a ON24,2018.

Según Barenboim, durante los años 2005 y 2014 “los precios de los terrenos oscilaron entre 200 y 1400 U\$S/ m<sup>2</sup>. El promedio general podríamos decir que fue en esta década de 656 U\$S/m<sup>2</sup> aproximadamente mientras que los precios de los departamentos oscilaron entre 372/400 a 2700/2900 U\$S/m<sup>2</sup> según la subzona y cantidad de ambientes de la unidad habitacional. El promedio general podríamos decir que es en esta década de 1650 U\$S/m<sup>2</sup> aproximadamente para departamentos en altura de dos dormitorios y de alrededor de 1535 U\$S/m<sup>2</sup> para departamentos en altura de un dormitorio “(Barenboim,2017 p.40-41).

Además, los grandes grupos inversores ya sea del sector construcción o inmobiliario poseen una amplia gama de medios de comunicación para actualizar novedades en torno a los proyectos y en cierta forma posicionarlos en el mercado a partir de dichos canales comunicacionales.

El encarecimiento de B° Pichincha no se debe solamente a la evolución del mercado residencial sino que también responde a los nuevos usos: comerciales, turísticos, ocio y entretenimiento, que desarrollaremos posteriormente.

### ***Expulsión***



La etapa de encarecimiento de B° Pichincha, permitió el arribo de sectores medios y altos, particularmente conformados por parejas con o sin hijos y jóvenes profesionales altamente calificados; de inserción en el ámbito laboral y académico, pero también con pautas de consumo arraigadas en el ámbito cultural, ocio y entretenimiento. Este comportamiento se relaciona con la distinción que vivir en un determinado sector de la ciudad es considerado un capital simbólico (Bourdieu, 1999).

La consecuencia de la llegada de nuevos habitantes al barrio nos induce a pensar los **desplazamientos directos o indirectos** que generó este proceso en relación a la población obrera asociada con el origen portuario y ferroviario. Si bien no se cuenta con información cuantitativa sistematizada, este hecho puede ser reconstruido a partir de los relatos recabados durante el trabajo de campo. En este sentido, las personas entrevistadas expresan:

En relación, a la composición etaria de la población del barrio, un vecino comenta:

*“Sí, hubo un cambio generacional. Se ve gente mucho más joven ahora viviendo acá, la gente grande no sé si se mudó o fue falleciendo pero ya no se ve”.*

En esta misma línea otros vecinos agregan:

*“Sabemos de muchos vecinos que fallecieron, los herederos vendieron sus casas para diferentes proyectos inmobiliarios, es el caso de Lidia. Una señora muy anciana que vivía sola y sus hijos vendieron. Las dimensiones no daban para un edificio, pero hicieron como departamentos de pasillo lujosos. Otro caso es la imprenta de la esquina. Ellos alquilaban y el propietario vendió y ahora están haciendo un edificio. Todo se transforma en edificio.”*

Como mencionamos anteriormente, el encarecimiento del barrio produjo cambios en los usos. Miguel, comerciante de antigüedades da cuenta de la realidad actual del rubro y grafica el desplazamiento de este modo:

*“Ninguno de nosotros es propietario. De los pocos que quedamos. Las antigüedades tuvieron su boom, pero ya no. Yo compraba algo a la mañana y lo vendía a la tarde. Después pasó de moda. Hace más de diez años atrás, éramos dieciocho (18) negocios en cuatro (4) cuadras y ahora no, se fue perdiendo. Fuimos quedando los que nos apasiona esto y si me dan los números mejor, fuimos quedando los que pudimos. Hoy somos seis (6)”.*

Otro ejemplo, fue recolectado a partir de la entrevista a Paula Vera. Nos relata la historia de René, que poseía,

*“un oficio y pequeño taller que estuvo años resistiendo al mercado inmobiliario (...) hasta que en un momento no pudo resistir más. Su fábrica histórica y colección se lo comió el avance del mercado gastronómico. La población de mayor edad fue falleciendo y sus hijos vendieron sus casas, los herederos venden”.*



Imagen fachada del pequeño taller de René. Fuente: Paula Vera, registro del 19/7/2011

Esta serie de testimonios nos permiten caracterizar los desplazamientos en B° Pichincha como indirectos- también llamados silenciosos- ya que denotan que los/as vecinos/as históricos/as del barrio cuando fallecen, sus propiedades son vendidas por los herederos debido a la alta rentabilidad que ofrece el barrio.

También, se identifica el desplazamiento al modificarse los usos del barrio a partir de la sanción del Plan Especial Barrio Pichincha y las mutaciones en las pautas de consumo. Los pequeños comercios o talleres de carácter familiar son forzados a una relocalización, ya que no pueden sostener los precios de los alquileres que se ofrecen en el barrio o porque bajaron sus ventas de forma drástica por una nueva orientación de las pautas de consumo y en consecuencia se ven obligados a cerrar sus puertas.

### **Comercialización**



El último rasgo a analizar lo conforma la comercialización de B° Pichincha. El barrio **“está de moda”** y ello implica una amplia gama de nuevos usos y modificaciones del espacio en general.

El origen de estas modificaciones puede encontrarse en el Plan Especial Barrio Pichincha, que tuvo una fuerte impronta de desalentar las actividades industriales y de depósito; y por el contrario impulsar las actividades comerciales relacionadas con la gastronomía, ocio,

entretenimiento y servicios especializados para satisfacer la demanda de los nuevos habitantes y usuarios que atrajo el barrio. También, se reconoce su carácter turístico en el marco de las estrategias turísticas y patrimoniales que alentó el ejecutivo municipal en los últimos 20 años.

Como abordamos en la etapa de encarecimiento, uno de los usos principales del barrio es el residencial. De modo general, el Distrito Centro, cuenta con el mayor porcentaje de permisos de edificación y de vivienda ociosa, sobre todo bajo el formato de propiedad horizontal en el área central. En B° Pichincha, esta modalidad se concentra en el frente costero y las avenidas Salta y Ovidio Lagos. Dentro de la trama del barrio y por los alcances de la normativa, se observa la unificación de lotes y la construcción de condominios de baja altura. A partir de la información recolectada en trabajo de campo, en B° Pichincha se reconoce la existencia de un alto componente de propietarios en detrimento del inquilinato.



Imagen ÚNICO BISART, proyecto inmobiliario de Miraterra propiedades, Santiago 100 bis.

Fuente: tomada durante trabajo de campo,2020.

El rubro que posee mayor despliegue en B° Pichincha es el **gastronómico**. La oferta es sumamente variada e incluye cervecerías, bares, restaurantes. El negocio gana escala y la tendencia es a la concentración bajo el formato de cadenas, franquicias o asociaciones. En los últimos cuatro años, las habilitaciones en el barrio de locales relacionados al rubro

gastronómico creció un 85 %<sup>64</sup>, donde el crecimiento más relevante lo constituye el rubro cervecero.

Las perspectivas empresarias podemos resumirlas en las palabras de Martín Ridolfo, gerente de la cervecería Peñón del Águila:

*"(...)uno de los puntos claves que tiene esta zona es saber que se puede caminar. La gente se encuentra acá y va tomando cervezas en distintos lugares. El barrio es una salida en sí mismo"*<sup>65</sup>.



Imágenes de locales gastronómicos en B° Pichincha. Fuente: imágenes tomadas durante trabajo de campo,2019.

El avance del sector gastronómico genera toda una serie de conflictividades en torno a la utilización del espacio. A partir de nuestros informantes, relevamos **conflictos** en torno a **ruidos molestos, residuos y privatización del espacio público**. En cuanto a este último punto, nuevamente se observa la alianza del sector público y privado ya que el avance del sector gastronómico produjo modificaciones en las calles y veredas, lo que impacta de forma directa

<sup>64</sup> Diario La Capital. El sector gastronómico en Pichincha no para de crecer y ya cuenta con 88 bares. 7 de mayo de 2017. Disponible en línea: <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/el-sector-gastronomico-pichincha-no-crecer-y-ya-cuenta-88-bares-n1391385.html>

<sup>65</sup> ON24. Del rechazo a la admiración: Pichincha un barrio en cambio permanente. 22 de enero de 2019. Disponible en línea: <https://www.on24.com.ar/negocios/pichincha-rosario-negocios-barrio/>

en la utilización del espacio por parte de los/as vecinos/as.



Imágenes ensanchamiento de veredas para la utilización de locales gastronómicos. Fuente: Página de Facebook Vecinos de Pichincha,2019.

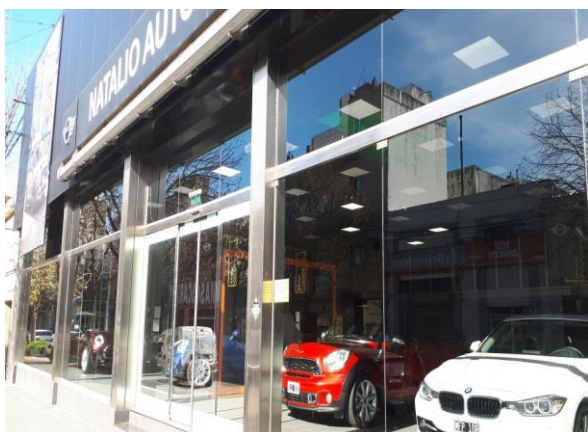
Al respecto, uno de nuestros entrevistados expresa:

*“Acá caminamos media cuadra de donde estamos y tenemos un ensanchamiento de vereda que le comieron un pedazo a la calle para poner más mesas y que lo pueda aprovechar el local. Eso es algo que está formalizado. Ponen mesas donde quieren, eso cansa a los vecinos y la única forma que hay de pararlo es llamar a la Guardia Urbana que venga y desaloje. Se van y sigue todo igual”.*

Dentro de los rubros relacionados con el **ocio, entretenimiento y servicios asociados a nuevas pautas de consumo de los sectores de altos ingresos encontramos:** grandes concesionarias de autos de lujos, espacios de *coworking*<sup>66</sup>, locales de diseño y estética.

---

<sup>66</sup> Los espacios de *coworking* ofrecen diferentes servicios relacionados con la realización de eventos y reuniones laborales o de otros tipos. Cuentan con espacios altamente equipados para desarrollar este tipo de actividades o simplemente trabajar de forma individual.



Imágenes de locales de servicios varios en B° Pichincha. Fuente: imágenes tomadas durante trabajo de campo, 2019.

Además, la **turistificación** de los barrios es otro de los rasgos que asumen los procesos de gentrificación; y en el caso de la ciudad de Rosario se enmarca en la construcción de la marca de ciudad, la cual apunta a vender a la ciudad como producto dentro de la red global de ciudades. El posicionamiento como ciudad creativa, moderna e innovadora, receptora de una multiplicidad de eventos culturales, empresariales, entre otros, implica la construcción de un imaginario urbano dominante que incluye “un campo de sentidos sobre un pasado construido, imaginado e instituido como sobre un presente y un futuro donde todo parece convivir en armonía, como si la imagen de la ciudad fuera única, coherente y compartida por todos (Vera, 2015 p. 87).

En este sentido, B° Pichincha se constituyó en las últimas décadas como un punto a destacar dentro de la oferta turística de la ciudad. Al respecto, Paula Vera nos informa que:

*“Rosario es un destino de turismo de fin de semana y allí tiene diferentes líneas. Como turismo está claramente enfocado en el turismo urbano y en ese sentido hay una fuerte concentración en la contemplación del río, la sectorización de la costa como lugar predominante y el sector gastronómico. También en vivir la noche y su cultura y allí entra Pichincha”.*

Y agrega:

*“Otra línea es el turismo gay-friends y Rosario como una ciudad abierta y cosmopolita son en general representaciones que se construyen desde la modernidad... es decir, desde que la ciudad empieza a crecer y se va consolidando como ciudad puerto, como ciudad comercial, estos valores, esta forma de hablar y representar la ciudad y en esta nueva economía se imbrican”.*

Dentro de la estrategia turística encontramos la **variable patrimonial**. El patrimonio es objeto de resignificación constante como producto de valor y como tal involucra un entramado de sentidos e imaginarios. En consecuencia, no es estático y está sujeto a disputas.

De modo general, la estrategia patrimonial de la ciudad según la investigadora,

*“se enfocó en el patrimonio arquitectónico que cumple ciertos requisitos. Se pregunta qué es patrimonio arquitectónico, qué se puede valorar para ser recordado y monumentalizado. Allí entran principalmente grandes construcciones representativas de las grandes vanguardias arquitectónicas, es un patrimonio de la élite, es guardar la memoria de la élite”.*

Además, el municipio despliega sus estrategias turístico-patrimoniales desde una gestión mixta, realizando articulaciones y convenios con un *pool* de empresas privadas, lo cual supone que estas últimas inciden en el diseño y puesta en marcha de las mismas.

En relación a Barrio Pichincha y su **acervo patrimonial**, también encontramos tensiones. Durante el trabajo de campo, constatamos que en relación a los inmuebles no existe una estrategia integral que apunte a preservar y valorizar las viejas casonas características del barrio y solo encontramos señalizaciones de inmuebles de valor histórico. Esta hipótesis es compartida por uno de los testimonios relevados, quién expresa ante nuestro interrogante sobre la preservación del acervo patrimonial del barrio:

*“No, no lo veo. En una de las reuniones de vecinos, cuando se levantó más la voz y logramos que algunos concejales vinieran a exponer la idea que se tenía para el barrio y sobre esto*

*decían que era limitar en altura, poner “chapitas en algunos edificios históricos” para que no se puedan pintar y eso”.*



Imagen señalética Inmueble de Valor Histórico. Fuente: tomada durante trabajo de campo,2020<sup>67</sup>.

En relación a las casonas e inmuebles relacionados con el pasado prostibulario del barrio, identificamos que está siendo en gran parte olvidado por tres motivos: el avance de la economía neoliberal, los cambios en las pautas de consumo y cambios en las perspectivas sociales, políticas y culturales a partir de las participaciones e intervenciones del movimiento feminista.

Para graficar este punto, tomamos las palabras de un vecino,

*“(…)en esta coyuntura que hay del feminismo tomando más fuerza, es algo que nadie se anima. Fue un momento de explotación de la mujer que sí está bueno recordarlo, pero no romantizarlo. Yo creo que viene por ese lado. Distinto fue años atrás, en los 70 cuando se desenterró esas historias a través de los libros de Ielpi y Zinni. Ahora es distinto”.*

---

<sup>67</sup> El "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanísticos de la Ciudad de Rosario" fue establecido a través de la Ordenanza N° 8245/08 para la definición de disposiciones en relación a la protección y preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad en su conjunto. Con este objetivo se establecen normas referidas a: criterios de preservación, modalidades de intervención, conservación y rehabilitación de las construcciones, características y disposición de los elementos que afectan al espacio público y mecanismos de gestión. En este sentido, permite al Poder Ejecutivo la firma de Convenios Edilicios con propietarios privados, que incluyen, en muchos casos el otorgamiento de incentivos económicos solventados con el Fondo de Preservación. De este modo, el municipio se compromete con los propietarios y con el legado arquitectónico de la ciudad. El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio define en cada caso el criterio y marco técnico de la intervención realizando un seguimiento de las tareas para garantizar la calidad de las obras.

## **Capítulo IV: Gentrificación y organización colectiva**

*“El civismo o respeto mutuo y el sentimiento de comunidad no se generan entre la población a golpe de normativa, sino a través de la creación de espacios donde la gente pueda compartir su tiempo y sus pensamientos. Espacios donde aprender a mediar, a ceder, a reconocer a los demás en sus diferencias y necesidades” (Muxí, 2013 p.9)*

Uno de los objetivos de la presente tesina es indagar acerca de la organización y acción colectiva ante el avance de los procesos de gentrificación. Por ello, en este capítulo nos detendremos a identificar esta relación, qué formatos y modalidades asume; y cuál es su magnitud en B° Pichincha.

### **4.1- ¿El barrio como escenario para construir lo común?**

El barrio como entorno próximo, se constituye como un escenario de referencia para observar prácticas, representaciones, discursos y modos de organización del acontecer de la vida cotidiana.

Como hemos dado cuenta en los capítulos anteriores, los procesos de gentrificación como nueva geografía del neoliberalismo (Brenner et. al,2010) tienden a profundizar prácticas e imaginarios que refuerzan un “hacia fuera”, estableciendo así un límite con la sociedad y un “hacia adentro”, al potenciar la conflictividad interna de la vida barrial (Sabatini et al., 2001; Saraví, 2004). En este sentido, el barrio es límite, pero también es pertenencia; y puede ser una fuente de cohesión e identidad colectiva y; por otro, constituir un tipo de frontera específica que estructura y modela la vida social comunitaria (Grimson, 2009).

Así, los procesos de gentrificación pueden generar organización y movilizaciones<sup>68</sup> tendientes a conformar alianzas entre actores para denunciar o frenar el avance y profundización de tales estrategias mercantiles, privatizadoras y elitizantes o por el contrario; dichos procesos pueden contribuir a fragmentar y pulverizar espacios organizativos colectivos.

A partir del trabajo de campo e investigaciones realizadas, constatamos que tal organización y movilización de vecinos/as en B° Pichincha fue mutando no solo de formato sino también

---

<sup>68</sup> Los casos más emblemáticos de alianza, organización y movilización de los/as vecinos/as ante el avance de procesos de gentrificación son los barrios madrileños de Lavapiés y Malasaña. Para más información, puede visitarse el sitio web: <http://www.museodelosdesplazados.com/>

respecto al contenido de las demandas. En este sentido, ante los primeros cambios y transformaciones barriales los/as vecinos/as nos expresan:

*“Hubo una serie de reuniones que se empezaron a dar en un hotel, en un salón grande en el Hotel Garden y bueno vimos qué se podía hacer, presentar notas a la Municipalidad, pedir reuniones a los concejales, no había respuestas de ningún tipo y la idea era visibilizar la problemática porque si no quedaba entre cuatro paredes el conflicto. Y más que una nota que se presentaba ante el Concejo o a través del Distrito para que alguien nos atendiera”.*

Las demandas de los/as vecinos/as se relacionaban con la presencia de discotecas y los ruidos molestos que generaba la instalación de dichos proyectos. En su mayoría, los reclamos eran impulsados por vecinos/as que residían desde varias décadas, propietarios y mayores de 60 años. De este modo, uno de nuestros entrevistados nos grafica esta situación alegando:

*“la inquietud de los vecinos se fue diluyendo porque... frustración... no tenía respuesta, no tenía la respuesta que los vecinos querían que era se prohibiera la instalación de boliches y que se cierren los que habían...era boliches versus vecinos”*

A partir de 2006, se incluyeron nuevas demandas relacionadas con la aprobación del Plan Especial Barrio Pichincha.

*“(...) nos enteramos de un plan urbanístico, el Plan Especial Pichincha que en ese momento se estaba gestando y bueno...a ver...según la interpretación de estos dos vecinos- uno ingeniero y el otro arquitecto- la idea era hacer el centro de recreación de Puerto Norte, en Puerto Norte se vive, en Pichincha se festeja y por eso la proliferación de boliches en ese momento estaba como un área controlada pero que eso se iba a profundizar. Después... en 14 años de diferencia, vemos que era verdad”*

Por otra parte, relevamos la inexistencia en B° Pichincha de redes y organizaciones barriales. El barrio cuenta con una vecinal que está asentada en el barrio, pero su arco de referencia es el barrio contiguo -B° Luis Agote- y en consecuencia no aglutina y canaliza las demandas vecinales de B° Pichincha. Así, lo expresa uno de nuestros entrevistados:

*“(...)existía una vecinal, la vecinal Maradona, pero en ese momento varios integrantes de la vecinal participaban de las reuniones, pero no la auspiciaron. Es decir, no estaba en el marco de las actividades de la vecinal porque la vecinal tenía otro tipo de intereses para con el gobierno”.*

Y agrega:

*“(…)integrantes de la vecinal participaban, pero sin la “camiseta de la vecinal”. En principio, éramos cuatro o cinco después se empezaron a sumar algunos más pero no pasaban más de diez personas. El reclamo no tomaba impulso porque era poca gente. Hasta que se hizo una panfleteada, los vecinos sacaron algunas fotocopias de lo que se vivía y ahí ya hubo reuniones un poco más grandes de treinta o cuarenta personas”*

Observamos que la **ausencia de un sujeto colectivo** donde estén representados los/as vecinos/as debilita y fragmenta la resolución de problemáticas que aquejan al barrio. De este modo, las demandas se exponen y denuncian, pero se constata que no se canalizan en instancias formales.

En la actualidad, uno de los modos para visibilizar y denunciar las problemáticas de Bº Pichincha lo conforman las redes sociales y otros medios de comunicación.



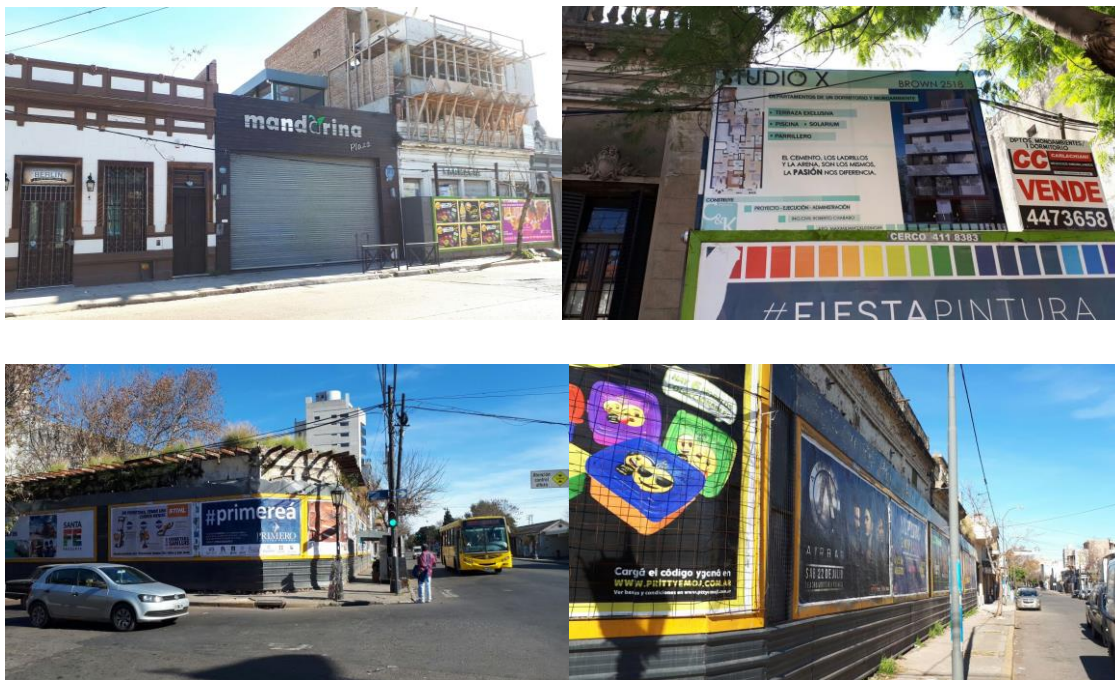
Perfil de Facebook Vecinos de Barrio Pichincha. Fuente: <https://es-la.facebook.com/vecinosdepichincha/>

En el perfil **“Vecinos de Barrio Pichincha”** se exponen y denuncian ruidos molestos, una gran problemática de residuos asociados a los rubros gastronómico, entretenimiento y ocio, conflictos en torno a la utilización del espacio público, entre otros. Las discursividades analizadas enfatizan demandas de **mayor control** por parte de las autoridades locales a través de las áreas de seguridad y fiscalización. Asimismo, resaltan la **falta de respuestas por parte del gobierno local y otras autoridades**, lo cual atenta contra la calidad de vida de vecinos/as quienes califican al **barrio como “invivable”**.

Por otra parte, los procesos de gentrificación en particular, y el avance de la economía neoliberal en general, presiona y atenta contra el acervo patrimonial de los barrios, ya que el mismo es adaptado y modificado de acuerdo a los intereses del capital. Así lo expone Vera argumentando que:

*“El patrimonio tiene el gran valor de poner en tensión y en evidencia ciertas contradicciones eso en general, es un lente interesante para analizar los procesos urbanos. En una época y en el marco de un estudio de tecnologías urbanas observamos como la nueva economía avanza sobre una economía ya bastante perimida o cómo la ciudad le va dando lugar a los procesos económicos”.*

Como mencionamos en el capítulo III, el barrio posee innumerables casonas e inmuebles que conforman un valioso patrimonio para el barrio y la ciudad, sin embargo, no se evidencian políticas de preservación y conservación de las mismas. De este modo, los procesos de gentrificación intensifican la destrucción del patrimonio debido al despliegue de las estrategias de *marketing* y las necesidades de los negocios inmobiliarios.



Imágenes de nuevos proyectos inmobiliarios sobre viejas casonas e inmuebles en Bº Pichincha. Fuente: tomadas durante trabajo de campo,2019.

Un vecino de B° Pichincha sintetiza y grafica el avance del capital alegando,

*“A la historia se la está comiendo el capital. Después del boom de la soja se han derribado mansiones y casas históricas para hacer un bruto edificio. El fenómeno es claro”.*

Estas transformaciones implican la ponderación de ciertos actores y actividades; y al mismo tiempo el ocultamiento de otras historias e identidades relacionadas con grupos subalternos(Vera,2015). En este sentido, un grupo de ciudadanos/as se organizan para visibilizar las constantes pérdidas materiales y simbólicas, visibles y no visibles del patrimonio de la ciudad de Rosario y de B° Pichincha a través del grupo **Basta de demoliciones**. Se organizan recorridas barriales y se intercambia información arquitectónica, constituyéndose de este modo, en un **registro documental colaborativo-participativo** del patrimonio de la ciudad.



Imagen perfil de Facebook del grupo Basta de demoliciones. Fuente:

[https://www.facebook.com/pg/BASTA-DE-DEMOLICIONES-229638750396360/about/?ref=page\\_intern](https://www.facebook.com/pg/BASTA-DE-DEMOLICIONES-229638750396360/about/?ref=page_intern)

#### **4.2- La ciudad: crítica, desde abajo y contrahegemónica**

La ciudad como espacio político es el encuentro entre diferentes y extraños donde la relación **ciudadano/a-calle** se presenta como una práctica social. Así lo expresaban Jacobs y Lefebvre en los años '60 al expresar que “nuestras ciudades carecen de suficientes calles para la vida ciudadana” (Jacobs, 1961 p. 152) y cómo la mercantilización de la vida y de los territorios representa “el fetichismo y la ideología del cambio ocultando la atrofia de las relaciones sociales esenciales” (Lefebvre,1968 p.163).

El despliegue y profundización de los procesos de gentrificación, refuerza el debilitamiento y fragmentación de lo público como espacio de comunicación y de acción colectiva, debido a que se constituye una hegemonía simbólica excluyente y les otorga a los territorios un carácter aséptico e higienizado, solapando en algunas ocasiones y contextos diferentes conflictividades.

Haesbaert (2012) indica que estas nuevas configuraciones espaciales lejos de producir una **desterritorialización** implican nuevas formas de **reterritorialización**, las cuales se caracterizan por ser múltiples y dinámicas; y como explica Manzal (2007), “el territorio sintetiza relaciones de poder espacializadas, relaciones entre capacidades diferenciales para transformar, producir e imponer acciones y voluntades, sea bajo resistencia o no, bajo conflicto o no” (Manzal,2007 p.33).

Así, aunque el capital privado presione, modele e imponga procesos urbanos, encuentra resistencias y luchas sociopolíticas, sin embargo, estas poseen diversos grados de organización y visibilización.

La coyuntura actual con una marcada constitución de territorios hegemónicos y construidos “desde arriba” requiere de una repolitización de los mismos y una construcción “desde abajo”, que involucre la constitución de movimientos sociales urbanos horizontales y autónomos para crear y re-crear nuevos modos de producir ciudad.

## ***Consideraciones finales y nuevos disparadores***

Con la presente investigación, hemos intentado caracterizar y analizar el proceso de reconfiguración socio-espacial de B° Pichincha desde un abordaje cualitativo. En este sentido, optamos por una perspectiva política a través de un análisis relacional y contextual de diferentes procesos, actores y discursividades.

Por ello, a lo largo del trabajo, intentamos exponer y graficar una **cartografía crítica** donde estén “mapeados” planos, imágenes, sonidos y voces para captar el movimiento y las disputas de los territorios. Para tal fin, implementamos una metodología cualitativa de análisis de normativas y otras disposiciones, pero también se privilegió en el proceso investigativo, transitar el escenario barrial en múltiples ocasiones y allí indagar en aquellos componentes, actores y sus agencias; y variables que la cartografía oficial omite.

El disparador inicial, se centró en pensar a las ciudades como espacios de conflictos y disputas materiales y simbólicas, lo cual permitió, observar su constante construcción-reconstrucción. A partir de esta pregunta, interesó observar las interrelaciones y tensiones que se generan en torno al concepto de derecho a la ciudad en el contexto actual de capitalismo global altamente financiarizado.

Cabe destacar, que el **derecho a la ciudad** se encuentra expresado en una infinidad de disposiciones de carácter internacional y nacional, pero tal concepto se desarrolla y despliega -retomando a Laclau- como un **significante vacío** y como tal, fracasa. Su carencia de sentido, se evidencia en el acceso desigual a las ciudades por parte de la ciudadanía. El neoliberalismo en su fase actual, profundiza la disolución del tejido social a través de la maximización de la utilidad en todas sus esferas y con un fuerte reforzamiento de la propiedad privada.

En consecuencia, gran parte de la población vive en condiciones de pobreza y hacinamiento, ante la falta de provisión de equipamientos, infraestructuras y servicios básicos. Esta coyuntura, es producida por la notable escalada y apropiación de los capitales privados en las ciudades, posibilitada por las condiciones de acumulación, pero fundamentalmente por las acciones y omisiones de los gobiernos locales en primera instancia; y de otros niveles del Estado.

Sería ingenuo pensar el desarrollo de las ciudades sin las intervenciones de dichos capitales, pero se constituye como un imperativo que el Estado no debe renunciar a su función de ente

articulador de la realidad social y agente principal en la distribución de la riqueza para la garantía de derechos.

Los **procesos de gentrificación** son un fenómeno que dan cuenta de estas **nuevas geografías del neoliberalismo** en el actual contexto de globalización. El desarrollo de la presente tesina, procuró un análisis desde los territorios y no una transpolación de categorías y marcos que no responden a la configuración histórico-política de nuestras ciudades latinoamericanas.

Además, evitamos calificaciones de estos procesos como “buenos” o “malos” ya que la comprensión de lo urbano implica la complejización de la realidad social en todas sus dimensiones, para arribar a análisis que nos permitan establecer alternativas.

Por lo antes mencionado, la tesina apuntó a desentrañar la comprensión del proceso de gentrificación en B° Pichincha del siguiente modo:

En el **capítulo I**, realizamos un análisis relacional de teorías y categorías como poder, espacio, territorio y conflicto para comprender la complejidad que requiere la aprehensión de los fenómenos socio-espaciales y lo urbano. Seguido, observamos cómo el urbanismo neoliberal representa un tipo de paradigma que es propulsado por los procesos macro de globalización y neoliberalización; constituyéndose como una nueva forma de gobernanza, llevada adelante por una coalición de clases, que profundiza las desigualdades, segrega, fragmenta territorios y atenta contra el derecho a la ciudad.

En el **capítulo II**, presentamos una historización de los procesos de transformación urbana de la ciudad de Rosario como modo de analizar a la ciudad en su conjunto, y así entrecruzar procesos, observar tendencias, analizar actores y sus vínculos.

Revisamos cómo el impulso al desarrollo local desde los años '90, a través del proceso de planificación estratégica durante las sucesivas gestiones y retroalimentado por una coyuntura económica favorable, implicó una nueva configuración de actores antes inexistente, que tuvo como protagonista a los **agentes del mercado**. Denominamos agentes del mercado y no mercado a secas, como modo de visibilizar que los capitales privados son un puñado de grandes empresas, que se repiten en la mayoría de las inversiones privadas de la ciudad, evidenciando un componente monopólico y hegemónico en la producción de la ciudad.

Con el correr de los años, tales vínculos y articulaciones se fueron profundizando a través de un marco regulatorio que significó modificaciones de los arreglos institucionales existentes, excepciones y nuevas normativas. Si bien se reconoce y valoriza la implementación de políticas públicas destinadas a garantizar ciertos aspectos del derecho a la ciudad antes

mencionado, no podemos obviar que, en la actualidad, la ciudad de Rosario es desigual. Esto queda demostrado por el alto grado de violencia urbana, el aumento de la marginalidad y vulnerabilidad de gran parte de la población que se asienta fundamentalmente en los distritos Oeste, Sudoeste y Sur.

En el **capítulo III**, nos adentramos en el estudio de los procesos de gentrificación, concepto que se privilegió a los de renovación, reconfiguración o rehabilitación. Allí, constatamos que los procesos de gentrificación, se constituyen como una **estrategia de mercado, desposesión y empobrecimiento** en el nuevo patrón de acumulación. Esbozamos debates teóricos y epistemológicos que giran en torno a dicha conceptualización y los analizamos desde una perspectiva latinoamericana.

Este marco, nos permitió adentrarnos en el escenario barrial seleccionado para la tesina; y verificar a partir de las investigaciones y el trabajo de campo realizado, que **la reconfiguración socio-espacial de barrio Pichincha de la ciudad de Rosario conforma un caso de gentrificación.**

Se verificó que la reinversión del capital privado, produjo una importante revalorización y especulación del suelo, produciendo proyectos inmobiliarios de alta gama que responden a los intereses, necesidades y pautas de consumo de las clases medias-alta. Tal encarecimiento, provocó la llegada de nuevos actores al barrio, relacionados con grupos de alto poder adquisitivo, los sectores creativos y la financiarización de la economía. Este proceso fue impulsado por la creación de nuevas centralidades como **Puerto Norte** y el **Plan Especial Barrio Pichincha**. Ambos conforman dos hitos del proceso analizado y tienen repercusión directa en los cambios analizados.

Dichos proyectos, produjeron el desplazamiento directo e indirecto de los sectores de menores ingresos que habitaban el barrio, debido a la imposibilidad de sostener el costo de vida (alquiler y servicios); y al avance y profundización de los nuevos usos que adquirió el mismo.

Se reconoce que la progresiva mercantilización de la ciudad, es decir, la configuración como **ciudad - producto** atenta de forma directa a la **ciudad - valor de uso**. En Bº Pichincha, la ciudad-producto se traduce en un sinfín de conflictividades que tiene como saldo un **barrio invivable** para los/as vecinos/as.

En el **capítulo IV**, recuperamos la pregunta que nos guió al comienzo de la investigación sobre el rol que cumplen las organizaciones barriales y la ciudadanía. En este sentido, verificamos que la organización fue mutando a la par del avance del proceso de gentrificación del barrio.

La organización y espacios de participación se fueron segmentando y perdiendo fuerza para una real canalización y resolución de las demandas.

Se establecen como **aperturas** de esta investigación, la confección y sistematización de **datos cuantitativos** para construir variables e indicadores que nos permitan analizar todas las aristas que involucran los procesos de gentrificación. En este sentido, será importante observar los componentes, dimensiones y movimientos del mercado inmobiliario, los usos y pautas culturales y la profundización de las estrategias turístico- patrimoniales, entre otros.

También, para una mejor comprensión de dichos procesos, se presenta como estrategia el trabajo que puede aportar la Ciencia Política con los/as vecinos/as a partir de la constitución de **espacios y dispositivos de participación** que impulsen diferentes plataformas e instancias **antigentrificadoras**.

En todas las aperturas y nuevos disparadores, es necesario establecer una construcción y apuesta con otros campos y disciplinas, para obtener un **estudio interdisciplinario** que capte la complejidad del fenómeno en particular y de los **estudios urbanos** como campo problemático.

## ***Bibliografía***

- ❖ Arroyo, D. (1998). Estado, Nación y Globalización; Buenos Aires, Argentina: Ariel.
- ❖ Barenboim, C. (2010). Formulación y gestión del Plan Especial Barrio Pichincha Revista Jurídica Zeus. Vol. 2 p. 1 - 21.
- ❖ Barenboim, C. (2016). Cambios socioespaciales en los barrios aledaños a Puerto Norte Rosario. Cuestión Urbana. Año N°1, pp.95-110.
- ❖ Barenboim, C. (2017). Comportamiento del mercado inmobiliario entorno a un gran proyecto urbano. Los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario. Arquisur, vol. 1 p. 28 - 43.
- ❖ Brenner et.al (2010). "Globalisation as Reterritorialisation: the re-scaling of urban governance in the European Union", Urban Studies, no. 36, pp. 431–451.
- ❖ Brizuela, F. (2015). La configuración de Rosario en clave empresarial. Transformaciones urbanas durante las gestiones socialistas. Revista Cátedra Paralela. N°12 pp. 283-306.
- ❖ Castells, M. (2014). La cuestión urbana. Ciudad de México, México: Siglo XXI Editores.
- ❖ Carrión, F. (2001). La ciudad construida: urbanismo en América Latina. Quito, Ecuador: FLACSO-Sede Ecuador.
- ❖ Carrión, M. y Erazo, J. (2016). El derecho a la ciudad en América Latina: visiones desde la política. Ciudad de México, México: UNAM.
- ❖ Cravino, C, et. al (2017). La ciudad (re) negada. Aproximaciones al estudio de asentamientos populares en nueve ciudades de Argentina. Los Polvorines, Argentina: Ediciones Universidad Nacional Sarmiento.
- ❖ Centro de Estudios Políticos y Sociales Scalabrini Ortiz. (Julio,2016). Situación del mercado viviendas en Rosario.
- ❖ Cuenya, B. y Pupareli, S. (s/f). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte. Rosario, Argentina. Diseño e Implementación de Políticas, Programas e Instrumentos de Captación y Redistribución

de Plusvalías, que desarrolló la Municipalidad de Rosario a través de un convenio con el Lincoln Institute of Land Policy.

- ❖ Cuenya, B. (2011). "Grandes proyectos urbanos e impactos en la centralidad de la metrópolis. Notas sobre la experiencia argentina", en *Cadernos Metròpole*, vol. 13, n° 25, pp.185-212.
- ❖ Cuenya, B. y Corral, M. (2011). "Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires", en *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, vol. 37, n° 111, pp. 25-45.
- ❖ Cuenya, B. (2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina", en *Cuaderno urbano*, vol. 21, n° 21 (noviembre 2016), Resistencia, FAU-EUDENE, pp. 167-194.
- ❖ De Mattos, A. (2007). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En publicación: América Latina: cidade, campo e turismo. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo.
- ❖ De Mattos, D. (2015). Financiarización, lógica mercantil y reconfiguración urbana: ¿hacia una ciudad-mercancía? Proyecto de Investigación N° 1.141.157, financiado por FONDECYT, "Nueva geografía de la urbanización y vulnerabilidad socioterritorial, ¿hacia la configuración de una región urbana en Santiago de Chile", y del Proyecto Anillos SOC 1106 CONICYT.
- ❖ Franquesa, J. (2007). Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización. Institut Català d' Antropologia. REIS N°118, pp.123-150.
- ❖ Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 12-23.
- ❖ Di Virgilio, M. y Perelman, M. (2014). Ciudades latinoamericanas: desigualdad, segregación y tolerancia. CABA, Argentina: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- ❖ Foucault, M. (1984). De los espacios otros. Conferencia dictada en el Cercle des études architecturales, 14 de marzo de 1967, publicada en *Architecture, Mouvement Continuité*. Traducida por Pablo Blitstein y Tadeo Lima.

- ❖ Foucault, M. (2000). *Defender la Sociedad*. Curso en el College de France (1975-1976). Buenos Aires, Argentina: Fondo de Cultura Económica.
- ❖ Garma, M.E. y Rojas, H. (2013). *La gestión de la política de asistencia y promoción social en Rosario (2003-2011)*. *Revista Cátedra Paralela*, pp. 174-346.
- ❖ Garza Toledo, E. y Neffa, J.C. (2010). *Trabajo y modelos productivos en América Latina: Argentina, Brasil, Colombia, México, y Venezuela luego de las crisis del modo de desarrollo neoliberal / coordinado por Enrique de la Garza Toledo y Julio César Neffa*. - 1a ed. - Buenos Aires, Argentina: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- ❖ Gravano, A. (2005). *Imaginario social de la ciudad intermedia*. Tandil-Olavarría, Buenos Aires: Universidad Nacional del Centro de Buenos Aires.
- ❖ Gravano, A. (2013). *Antropología de lo urbano*. 1a ed. 1a reimp. Tandil, Argentina: Universidad Nacional del Centro de la provincia de Buenos Aires.
- ❖ Grupo de Estudios Antropológicos La Corrala. (coord.). (2016). *Cartografías de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado español*. Madrid, España: Traficantes de sueños.
- ❖ Haesbaert, G. (2012). *Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad*. Conferencia presentada en el Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM en el marco del seminario permanente *Cultura y Representaciones Sociales*.
- ❖ Harvey, D. (1994). *La construcción social del espacio y del tiempo: Una teoría relacional*. *Geografía Socioeconómica*. Simposio celebrado en la reunión plenaria celebrada en la Asociación de Geógrafos Japoneses el 15 de octubre de 1994.
- ❖ Harvey, D. (2005). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid, España: Ediciones Akal.
- ❖ Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. España: Ediciones Akal.
- ❖ Herzer, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Argentina: Espacio Editorial.
- ❖ Jacobs, J. (2016). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid, España: Capitán Swing Libros.

- ❖ Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.
- ❖ Kingdon, J. (1984). *Agendas alternativas y políticas públicas*. Glenview (Illinois) y Londres: Scott, Forest and Company.
- ❖ Kuhn, T. (1962). *La estructura de las revoluciones científicas*. Ciudad de México, México: Fondo de Cultura Económica.
- ❖ Lanciotti, N. et. al. (2015). *Políticas urbanas, habitacionales y mercado inmobiliario. Análisis de casos y perspectivas de investigación*. Vigésimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística. Rosario, Argentina.
- ❖ Lorea Martínez, I. (2013). Prólogo. En *La producción del espacio*. Madrid, España: Capitán Swing.
- ❖ Maino, J. y Verdi, I. (2009). A 10 años de la descentralización en Rosario: tensiones, transformaciones y desafíos, 2009. Disponible en: <http://www.sgp.gov.ar/congresoap/sitio/docs/ponencias/V/Verdi-Maino.pdf>
- ❖ Manzal, M. (2007). "Territorio, poder e instituciones. Una perspectiva crítica..." en MANZAL, M., ARZENO, M., NUSSBAUMER, B. (COMP.) *Territorios en construcción. Actores, tramas y gobiernos: entre la cooperación y el conflicto*. Buenos Aires, Argentina: Ed. CICCUS.
- ❖ Mastrangelo, R. (2018). *Pichincha, un espacio rosarino poblado de mitos y leyendas*.
- ❖ Massey, D. (2007). *Geometrías del poder y la conceptualización del espacio*. Conferencia dictada en Universidad Nacional de Venezuela. Caracas, 17 de septiembre de 2007.
- ❖ Melé, P. (2016). ¿Qué producen los conflictos urbanos?, en, F. Carrión, J. Erazo (coord.). *El derecho a la ciudad en América Latina, Visiones desde la política*. México: UNAM, Coordinación de Humanidades, PUEC, CIALC, IDRC/CRDI, p.127-158.
- ❖ Ministerio Público de la Acusación de la provincia de Santa Fe. (2014). *Informe sobre homicidios*. Disponible en línea: [https://mpa.santafe.gov.ar/mediafiles/nw59bfe8683df27\\_31\\_Informe%20de%20Ho](https://mpa.santafe.gov.ar/mediafiles/nw59bfe8683df27_31_Informe%20de%20Ho)

[micidios%202014%20-%20Resumen%20Ejecutivo%20-%20Departamento%20Rosario.pdf](#)

- ❖ Monedero, JC. (2013). Curso urgente de política para gente decente. Madrid, España: Seix Barral.
- ❖ Morin, E. (1992). Introducción al pensamiento complejo. Barcelona, España: Gedisa.
- ❖ Municipalidad de Rosario. (1998). Plan Estratégico Rosario. Rosario, Argentina Disponible en línea: <http://ceysrosario.org/wp-content/uploads/2017/04/3-PER-1998.pdf>
- ❖ Municipalidad de Rosario. (2007). Plan Urbano Rosario 2007-2017. Rosario, Argentina. Disponible en línea: <https://www.rosario.gob.ar/web/ciudad/planeamiento-urbano/plan-urbano-rosario/plan-urbano-rosario-2007/2017>
- ❖ Municipalidad de Rosario. (2008). Plan Estratégico Rosario Metropolitana PERM+10. Rosario, Argentina: Borsellino Impresos.
- ❖ Nirenberg, O., Brawerman, J. y Ruiz, V. (2003). Programación y evaluación de proyectos sociales: aportes para la racionalidad y la transparencia. Ciudad de México, México: Paidós.
- ❖ Observatorio Metropolitano de Madrid. (2015). El mercado contra la ciudad: sobre la globalización, gentrificación y políticas urbanas. Madrid, España: Traficantes de sueños.
- ❖ Perelman, M. et. al. (2017). Fronteras en la ciudad: (Re)producción de desigualdades y conflictos. CABA, Argentina: TeseoPress.
- ❖ Pérez, G. (1994). Investigación cualitativa. Retos e interrogantes. Métodos I. Madrid, España: La Muralla.
- ❖ Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. Cad. Metrop., São Paulo, v. 16, n. 31, pp. 37-60.
- ❖ Prevot Shapira, M.F. (2001). Fragmentación espacial y social: Conceptos y realidades. Perfiles latinoamericanos: revista de la Sede Académica de México de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, pp-33-56.

- ❖ Risler, J. y Ares, P. (2013). Manual de mapeo colectivo: recursos cartográficos críticos para procesos territoriales de creación colaborativa - 1a ed. - Buenos Aires, Argentina: Tinta Limón.
- ❖ Rivas, J. La politología: Retos y desafíos Revista de Ciencias Sociales (Ve), vol. VIII, núm. 1, enero -abril, 2002, pp. 48-61 Universidad del Zulia Maracaibo, Venezuela.
- ❖ Rodríguez G, Gil J, García E. (2003) Metodología de la investigación cualitativa. La Habana, Cuba: Editorial Félix Valera.
- ❖ Sabatini, F.; Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE 27, 82.
- ❖ Sautu, R. (2003). Todo es teoría: objetivos y métodos de investigación. - la ed. - Buenos Aires, Argentina: Lumiere.
- ❖ Smith, N. (2002). Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. Doc. Anàl. Geogr. N°38, pp. 15-32.
- ❖ Soja, E. (2008). Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid, España: Traficantes de Sueños.
- ❖ Thwaites Rey, M. (2005). Entre tecnócratas globalizados y políticos clientelistas. Derroteros el ajuste neoliberal. Buenos Aires, Argentina: Prometeo.
- ❖ Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (marzo, 2009). Urbanismo Neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales. SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación*. N°66, 1-12.
- ❖ Venersia, J.C.(Comp.) (1998). Políticas públicas y desarrollo local. Rosario, Argentina: IDR, CEI, UNR, FLACSO.
- ❖ Vera, P. (2015). Estrategias patrimoniales y turísticas: su incidencia en la configuración urbana. El caso Rosario. *Territorios*, 33, 83-101. doi: [dx.doi.org/10.12804/territ33.2015.04](https://doi.org/10.12804/territ33.2015.04).
- ❖ Vera, P. (2019). Ciudades (in)descifrables imaginarios y representaciones sociales de lo urbano / Paula Vera, [y otros dieciséis autores]; Editores académicos: Paula Vera, Ariel Gravano y Felipe Aliaga Bogotá: Universidad Santo Tomás.

- ❖ Wacquant, L. (2007). Los condenados de la ciudad. Guetos, periferias y Estado. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI Editores Argentina.
- ❖ Zapata Geresché, E. (2015). Manual práctico para internacionalizar la ciudad. Guía para la acción exterior de los gobiernos locales y la cooperación descentralizada Unión Europea-América Latina. Barcelona, España: Diputación de Barcelona.
- ❖ Zinni, H. y Ielpi, R. (2004). Prostitución y rufianismo. Rosario, Argentina: Homo Sapiens.

### **Sitios webs consultados**

- ❖ <https://www.rosario.gob.ar/web/>
- ❖ <http://fundacionrosario.org.ar/>
- ❖ <https://rosario.tur.ar/web/>
- ❖ <https://www.barriopichincha.com.ar/>
- ❖ <https://iconoclasistas.net/>
- ❖ <http://urbanismobragos.com.ar/>
- ❖ <https://www.argentina.gob.ar/habitat/renabap>
- ❖ <https://www.indec.gob.ar/>
- ❖ <http://contested-cities.net/>
- ❖ <http://www.lefthandrotation.com/gentrificacion/>
- ❖ <https://es-la.facebook.com/vecinosdepichincha/>
- ❖ <https://es-la.facebook.com/pages/category/Nonprofit-Organization/BASTA-DE-DEMOLICIONES-229638750396360/>
- ❖ <https://www.on24.com.ar/>
- ❖ <https://www.impulsonegocios.com/>
- ❖ <http://www.obring.com.ar/>
- ❖ <http://www.g70desarrollos.com.ar/>
- ❖ <http://www.fundar.com.ar/>
- ❖ <https://www.rosental.com/index.php?ln=sp>
- ❖ <http://www.3dfdesarrollos.com.ar/>
- ❖ <https://unicobisart.com.ar/>

### ***Materiales audiovisuales utilizados***

- ❖ Céspedes, M.(Director) y Santucho, M.(Guionista) (2013). Ciudad del boom, ciudad del bang. Disponible en línea:<https://www.youtube.com/watch?v=si952Ed7Vu0>. Argentina: Revista Crisis y Club de Investigaciones Urbanas
  
- ❖ Molina, H.(Director) y Universidad Nacional de Rosario(co-productora) (2012). Los Rosarinos. Disponible en línea:<http://encuentro.gob.ar/programas/serie/8150/2202?temporada=1>. Argentina: Secretaría de Medios y Comunicación Pública de la República Argentina.

# Anexos

## ***Charla con Miguel, propietario de un comercio de antigüedades en B°Pichincha***

***Fecha: 20/09/2019***

***Modalidad: Presencial***

### ***¿Observa transformaciones en el barrio y en la composición de los vecinos/as del barrio?***

Hace más de 20 años que estoy en el barrio y veo el *boom*. ¿Cuál fue el boom? Es el desarrollo gastronómico infernal y hasta el traslado del centro para acá. Porque me acuerdo que la situación socio-económica era distinta. Acá antes no había nadie y después todo empezó a moverse. El polo gastronómico se instaló acá y la alta alcurnia y los profesionales también se instalaron acá, el vecino/a de la periferia no viene.

Todo respondió a la coyuntura nacional pero la distribución fue desigual. Si nosotros somos un país agroexportador, repartan de modo distinto. El barrio es una muestra de eso. La gente común tiene menos plata para gastar.

### ***¿Cómo es la situación actual del rubro antigüedades?***

Difícil, tenemos reuniones semanales entre todos. Somos muy compañeros/as y estamos asustados porque no entra nadie y ¿por qué? Aumenta el alquiler y no entra nadie. Vendo dos o tres cosas por mes a gente que este gobierno<sup>69</sup> beneficia. Antes ahorra y ahora solo gasto, la gente común no dispone plata para esto. Antes venía mucha gente laburante y ahora viene gente rica de acá... de las torres.

Todo esto cambió desde la bisagra que significó "esto de acá atrás" (Puerto Norte). Antes esto era un chiquero, era un reducto abandonado donde no se reactivaba nada. No había inversión, las casas no valían nada. Vos decías Pichincha y todos te decían ¡No! al lado de la estación había de todo-vagabundos y otros tipos de cosas relacionados con el puerto y la estación de trenes. Venía mucha gente del norte y se quedaban o seguían para Buenos Aires...entonces había todo tipo de servicios para los migrantes, todo muy precario. Ahora todas las marcas importantes están acá por este cambio.

---

<sup>69</sup> Al momento de realizar la entrevista se encontraba a cargo del ejecutivo nacional Mauricio Macri (2015-2019)

Hace un año y por una ordenanza que dice que no se puede hacer edificios de altura. ¿Por qué me entero? Porque la dueña de esta propiedad oportunamente compró esto por dos monedas. Hay mucha gente que compró acá porque no valían nada. En el último contrato me dijo, si yo puedo vender esta propiedad para un edificio, usted no está más. Esta calle en particular (Güemes) es clásica donde están los especuladores.

### ***Cuando se juntan en las reuniones semanales o quincenales ¿Qué tratan?***

Ninguno de nosotros es propietario. De los pocos que quedamos. Las antigüedades tuvieron su *boom*, pero ya no. Yo compraba algo a la mañana y lo vendía a la tarde. Después pasó de moda. Hace más de diez años atrás, éramos dieciocho (18) negocios en cuatro (4) cuadras y ahora no, se fue perdiendo. Fuimos quedando los que nos apasiona esto y si me dan los números mejor, fuimos quedando los que pudimos. Hoy somos seis (6).

El barrio “se prestigió” por las torres y el sector gastronómico. Todo está rodeado de glamour y eso no sirve a la larga.

Con la antigüedad sola no vamos a poder seguir y entonces pensamos entre todos qué anexar. Así pensamos en incorporar muebles no tan viejos para darle otras posibilidades al posible comprador.

### ***Entrevista a Damián, vecino y responsable de un sitio web sobre B° Pichincha***

***Fecha: 15/06/2020***

***Modalidad: Presencial***

#### ***¿Cómo surgió el sitio web?***

En el año 2006 o 2005, aproximadamente, hubo una movilización muy importante de vecinos porque se corría el rumor que estaba por abrir un nuevo boliche, bien en frente de mi casa, en una zona que en ese momento no había boliches. Ya había algunos bares y boliches, todo lo mismo, los vecinos no distinguen con habilitación musical, sin habilitación musical, el común denominador era el ruido a la noche que no dejaba dormir a los vecinos.

No existía WhatsApp en ese momento, boca a boca, comenzaron a darse reuniones de vecinos para ver que se podía hacer porque era la gota que derramó el vaso. La gente estaba bastante harta. Los que se involucraron más fueron mis viejos, pero bueno en ese momento yo estudiaba derecho, tenía cierta cancha por si había que hacer notas, hacer peticiones y esas

cosas, yo tenía el vocabulario que se podría utilizar. El resto de los vecinos, generalmente era gente adulta, grande, o sea, mayores de 60 años que lo padecían, era la “pata combativa”.

Hubo una serie de reuniones que se empezaron a dar en un hotel, en un salón grande en el Hotel Garden y bueno vimos que se podía hacer, presentar notas a la Municipalidad, pedir reuniones a los concejales, no había respuestas de ningún tipo y la idea era visibilizar la problemática porque si no quedaba entre cuatro paredes el conflicto. Y más que una nota que se presentaba ante el Concejo o a través del Distrito para que alguien nos atendiera.

### ***¿Cómo se fue organizando las demandas en las reuniones de vecinos?***

Se fue organizando a través del boca a boca, existían vecinos autoconvocados en un principio, existía un vecinal, la vecinal Maradona, pero en ese momento varios integrantes de la vecinal participaban de las reuniones, pero no la auspiciaron. Es decir, no estaba en el marco de las actividades de la vecinal porque la vecinal tenía otro tipo de intereses para con el gobierno.

### ***¿Qué tipo de intereses?***

Pensaban que le iban a cortar el subsidio, que no iban a poder... si le hacían una guerra al Estado Municipal, les podían llegar a cortar ciertos beneficios o ciertos canales de comunicación que tenían allanados.

### ***¿Todo se organizó por fuera de la vecinal?***

Sí, todo. O sea, integrantes de la vecinal participaban, pero sin la “camiseta de la vecinal”. En principio, éramos cuatro o cinco después se empezaron a sumar algunos más pero no pasaban más de diez personas. El reclamo no tomaba impulso porque era poca gente. Hasta que se hizo una panfleteada, los vecinos sacaron algunas fotocopias de lo que se vivía y ahí ya hubo reuniones un poco más grandes de treinta o cuarenta personas.

En ese contexto, ver que se podía hacer, pero el boliche se abrió como se abría todo, no se logró casi nada. Pero en una de las reuniones de vecinos, se propuso que se podía hacer para visibilizar el conflicto. En ese momento, no había redes sociales, no existía Facebook. Pero yo soy diseñador web, y en ese momento empezaron a proliferar los blogs, entonces bueno una de las ideas fue armar la página web. Y así la armé, en una noche, y empecé a publicar las cosas... convocatorias, reuniones y movimientos. No la visitaba nadie. Para completar un poco, empecé a copiar y pegar artículos que salían en el diario, artículos históricos, empecé a revisar en mis revistas viejas para darle un “perfil vecinal” y bueno después la inquietud de los vecinos se fue diluyendo porque... frustración... “no tenía respuesta”, no tenía la respuesta que

los vecinos querían que era se prohibiera la instalación de boliches y que se cierren los que habían.

***¿Solamente la convocatoria o la organización de los vecinos se relacionaba con los ruidos molestos?***

Ruidos molestos, suciedad...cuestiones vecinales, de convivencia, no había otro tipo de reclamos o quejas. Era vecinos versus boliches.

Después me fui abriendo del grupo, porque ya había unos tintes que no me gustaban.

***¿Qué cuestiones no te cerraban o qué factores influyeron para alejarte de la organización de los vecinos?***

Y escraches, cacerolazos a las autoridades, a los políticos o concejales. Yo pensaba que había que continuar todo por canales pacíficos, pero bueno la idea quedó de la página, la página sigue funcionando y le cargo información de otro tipo. Lo vecinal quedó como una breve sección.

***¿Había otro tipo de cuestiones como la suba de alquileres y de la vivienda en general?***

Hubo un grupo de vecinos, dos en particular que vivían al lado de un boliche va un bar con habilitación musical que se quejaron porque la propiedad se les desvalorizaba recién construida. En el hipotético caso que ellos la querían vender, iba a ser imposible porque tenían un boliche al lado. A través de ellos, nos enteramos de un plan urbanístico, el Plan Especial Pichincha que en ese momento se estaba gestando y bueno...a ver...según la interpretación de estos dos vecinos- uno ingeniero y el otro arquitecto- la idea era hacer el centro de recreación de Puerto Norte, en Puerto Norte se vive, en Pichincha se festeja y por eso la proliferación de boliches en ese momento estaba como un área controlada promovida, eso se iba a profundizar. Después... en 14 años de diferencia, vemos que era verdad.

***Uno de los aspectos del Plan Especial es preservar el acervo o patrimonio cultural de Barrio Pichincha ¿Crees que ese punto se cumple?***

No, no lo veo. En una de las reuniones de vecinos, cuando se levantó más la voz y logramos que algunos concejales vinieran a exponer la idea que se tenía para el barrio y sobre esto decían que era limitar en altura, poner "chapitas en algunos edificios históricos" para que no se puedan pintar y eso.

***Como vecino que vive a diario las transformaciones del barrio ¿Notas el desplazamiento de vecinos históricos y la llegada de nuevos habitantes al barrio?***

Sí, hubo un cambio generacional viviendo acá. Se ve gente mucho más joven ahora viviendo acá, la gente grande no sé si se mudó o fue falleciendo, pero ya no se ve. Hablando del conflicto que dio vida a la página hace 14 años atrás.

Ahora hay reuniones de vecinos, mucho más picantes que antes. No tanto con los boliches, ahora el problema son las cervecerías. La franja etaria cambio bastante. Ahora están organizados, pero ahora ya no son mayores de 60 años, sino que son padres de familias con hijos chicos que no pueden dormir, que al día siguiente tienen que ir a trabajar. Antes con el tema boliche el problema era viernes, sábado y vísperas de feriado ahora con el tema de cervecería es todos los días y fines de semana es imposible.

***Observé en redes sociales que hay un grupo que se llama Vecinos de Pichincha ¿tenés conocimiento cómo se organizan?***

Si, están en todas las redes sociales. También hay un grupo de WhatsApp, que yo me fui porque es insoportable.

***¿Cómo se conforma ese grupo? ¿Qué acciones lleva adelante y cómo se organizan?***

Me fui porque son 50 personas y hay 1000 mensajes por día. Hay fotos, comentarios y escraches.

***Esos mensajes ¿Trascienden ese grupo de WhatsApp en acciones concretas o quedan allí?***

Las instancias organizativas son como las de 2006. Son vecinos autoconvocados sin auspicio de la vecinal que se juntan en algún lugar en común y piden en conjunto reuniones con funcionarios de la Municipalidad. La organización se da ante el espanto de la situación más que la idea de movilización propiamente dicha... agremiación o fin menos puntual.

***¿El movimiento o las acciones de visibilización en redes sociales es constante?***

Estuvo tranquilo por la cuarentena, pero ya cuando se habilitaron las cervecerías volvieron a ser los "fiscales de la cuarentena de Pichincha". Sacando fotos si se usa el tapaboca si se cumple el distanciamiento. Pero no es por el Coronavirus, sino que es la única oportunidad que tienen para pedirle a la Municipalidad que controle. Es una herramienta que encontraron.

***¿Han avanzado los reclamos en una acción concreta por parte de las autoridades?***

Si...Hay otro tipo de conflictos que son los bares culturales. Hay un decreto que modifica la ordenanza de espectáculos públicos en donde un funcionario de la Secretaría de Cultura autoriza funcionar al bar como "bar cultural" Lo único que hay que llevar "Listado de los artistas" que se van a presentar. Pero como la Secretaría de Cultura no tiene poder de policía entregan la propuesta que son todos acústicos y terminan siendo dj de lunes a lunes y se pone música de lunes a lunes.

En ese punto en concreto, los vecinos pudieron mostrar que se estaba tergiversando la ordenanza y suspendieron o hicieron pasar que esos permisos de bares culturales pasen por una comisión de cultura, control y gobierno. Se suspendieron por 180 días y para volver a entregarse tenían que ser revisados por la Comisión previo se tiene que chequear que no tengan multas por ruidos molestos, actas labradas por otras cuestiones. En estos 6 meses se habrán otorgado 4 o 5 permisos cuando antes eran 3 o cuatro por mes. En eso sí se avanzó, pero lo que quieren los vecinos es control y control que no se instalen más cervecerías. Si no se puede al menos controlar los horarios de apertura y cierre, la música o si ponen música que se bajita o que tengan manejo de los ruidos a través de estrategias de sonorización.

***En relación al espacio público de Barrio Pichincha ¿Crees que hay una privatización del espacio público a partir de los nuevos usos del barrio?***

Acá caminamos media cuadra de donde estamos y tenemos un ensanchamiento de vereda que le comieron un pedazo a la calle para poner más mesas y que lo pueda aprovechar el local. Eso es algo que está formalizado. Ponen mesas donde quieren, eso cansa a los vecinos y la única forma que hay de pararlo es llamar a la Guardia Urbana que venga y desaloje. Se van y sigue todo igual.

***En relación al acervo cultural del barrio... el pasado prostibulario del barrio, la figura de algunos personajes célebres... ¿Crees que hay una intención de soterrar esa parte de la historia y revitalizar otro tipo de consumos culturales?***

Existir...existe. No creo que sea un plan intencional, pero en esta coyuntura que hay del feminismo tomando más fuerza, es algo que nadie se anima. Fue un momento de explotación de la mujer que sí está bueno recordarlo, pero no romantizarlo. Yo creo que viene por ese lado. Distinto fue años atrás, en los 70 cuando se desenterró esas historias a través de los libros de Ielpi y Zinni. Ahora es distinto.

Otra anécdota, en el marco que dio origen al movimiento vecinal con distintos perfiles hubo un acto en que se declaraba al barrio como "República de Pichincha". En ese momento, la

secretaria Chiqui González hizo un acto en la calle Richieri de la Pichincha de los años 20 y 30, con personajes vestidos de época. Hubo una manifestación de vecinos para mi desubicada, tratando de boicotear ese acto. Los vecinos decían que Pichincha es ese pasado, pero también es el presente que no se puede dormir y también hubo un grupo de mujeres queriendo no reivindicar el pasado prostibulario. O sea, eso también fue esclarecedor en ese momento.

Otro, el Negro Olmedo sigue estando vigente en el barrio. Caminas algunas cuadras y tenés la panadería Piluso, bueno ahora el bar del Negro no existe más pero siempre hay algún homenaje.

***¿Este tipo de reconfiguración del barrio va relegando esas figuras?***

Con respecto al Negro si se va relegando, pero no tanto como la historia prostibularia ya que ahí sí cambió el paradigma. Ya no está bueno romantizarlo. Me doy cuenta los comentarios que deja la gente en los posteos del sitio *web*.

Otra cosa que recuerdo es que estaba reeditando un artículo sobre Rita la salvaje que fue algunas décadas después de la época de esplendor. La gente que la reivindicaba era gente grande de 50 o 60 años que han visto sus shows. Y la gente joven no, considera que fue víctima de explotación.

***En el marco del proceso de reconfiguración, la llegada de nuevos habitantes y usos, desde las políticas públicas ¿Qué políticas culturales específicas en el barrio observas?***

Ya no. Solo hubo una noche, hace años atrás, se organizó entre la Secretaría de Cultura y el Mercado Pichincha "La noche del buen humor" en la Estación Rosario Norte. Fue iniciativa privada auspiciada por la Secretaría de Cultura.

Con la estatua del Negro, la que estaba en el bar no sé qué pasó, donde se reubicó. Al igual que un mural muy lindo que había cerca de lo que hoy es la Sala de las Artes. Los propietarios dijeron que lo iban a mantener, pero se perdió.

***¿Crees que las transformaciones se precipitan por la baja organización ciudadana del barrio?***

Si, totalmente. Quienes deberían canalizar los reclamos de ese tipo es la vecinal Esteban Maradona, pero aparentemente está con otros temas. La sede está más cerca del Barrio Luis Agote que de barrio Pichincha y por eso las actividades son más de allá que de acá.

***¿Qué tipo de actividades está ofreciendo?***

No sé bien concretamente porque también le perdí el rastro a las autoridades, pero las actividades se relacionan con talleres y colectas para recaudar fondos. En esta época de cuarentena, trascendió que querían abrir una radio vía streaming, pero al final no sé qué sucedió.

En relación a los vecinos autoconvocados de Pichincha es un perfil altamente combativo. Por eso me fui. No se podía pensar distinto. Si no querías hacer un escrache me decían “vos sos un socialista que trabaja en la Municipalidad”. Es un perfil muy con un nivel de conflictividad muy fundamentalista que no me gustó.

***Entonces en el grupo Vecinos de Pichincha ¿hay lugar para otro tipo de demandas que no sean los reclamos de convivencia por ruidos y residuos?***

No. Es la queja por la queja misma. Por ejemplo, por acá hay un call center, los chicos la dejan en los bicicleteros y a veces no son suficientes... entonces la atan a los árboles y ya en el grupo hay un sinfín de mensajes con fotos de las bicicletas. Para ellos es un delito tremendo y yo no lo veo así. Está mal puede ser, pero hay cosas mucho más graves.

***¿Por qué crees que existe ese tipo de organización más policial y no otro tipo más relacionado con tejer redes ciudadanas, participativas que apunten a la canalización de demandas colectivas relacionadas con lo público?***

Creo que creen que la única medida es el escrache. Si vos propones algo distinto al conflicto, estás buscando algún “quiosco con la muni”, ese nivel de paranoia.

***¿Quiénes lo conforman?***

Lo conforman vecinos particulares. Cambió el foco geográfico del conflicto. Antes eran las calles Richieri, Ov. Lagos y Av. Rivadavia es decir más tirando para Av. Francia. Ahora, los vecinos que tienen la voz es Alvear, Brown y Jujuy.

***Por último, en relación al patrimonio. Antes me dijiste que la preservación solo pasaba por poner chapitas en los inmuebles. ¿Hay alguna otra política más?***

No. A la historia se la está comiendo el capital. Después del boom de la soja se han derribado mansiones y casas históricas para hacer un bruto edificio. El fenómeno es claro.

***¿El barrio se encareció en su oferta de bienes y servicios?***

Sí, permanente hay aumentos que son insostenibles para los bolsillos. Cada vez menos gente puede acceder a viviendas por los alquileres en aumento.

**Entrevista a Paula Vera. Investigadora Adjunta de CONICET, Dra. en Ciencias Sociales y Humanas por la Universidad Nacional de Quilmes**

**Fecha: 22/06/2020**

**Modalidad: Google MEET**

**¿Cómo diseña la ciudad de Rosario las estrategias patrimoniales? ¿Qué factores prioriza en esa configuración?**

Las estrategias y su configuración se gestó a mediados de los 90 a través del Programa Municipal de Preservación del Patrimonio Urbano y Arquitectónico, se inscribía en la Secretaría de Planeamiento. Se enfocó en el patrimonio arquitectónico que cumple ciertos requisitos. Se pregunta qué es patrimonio arquitectónico, qué se puede valorar para ser recordado y monumentalizado. Allí entran principalmente grandes construcciones representativas de las grandes vanguardias arquitectónicas, es un patrimonio de la élite, es guardar la memoria de la élite. Eso pasa en general dentro del patrimonio arquitectónico, como esa obra arquitectónica deviene en una obra de arte en la ciudad. En "Romántica del Bulevar"<sup>70</sup> lo que se trata de hacer visible es ese tipo patrimonio que se perdió. Lo mismo sucede en "Paseo del Siglo" o sea son las grandes casonas. En 2014, se realizaron unas jornadas sobre patrimonio e hicieron unos mapas con las rutas patrimoniales en esa dirección de las grandes vanguardias, también hay de algunos personajes por ejemplo en torno al Che, Lucio Fontana y otros personajes destacados de la ciudad, pero principalmente enfocado en lo arquitectónico y después fue mutando.

**¿Hay un acervo patrimonial olvidado por parte de la Municipalidad de Rosario?**

Sí, totalmente. Es interesante, uno cae siempre en la dicotomía entre las élites y las clases populares digo... los estudios en general, pero qué pasa con las clases medias, con los intersticios también de la ciudad, con los barrios. Allí también hay mucho patrimonio que se pierde ya que pareciera que no es importante o no es valioso ni para uno u otro. Desde la academia o desde estas mismas políticas sucede y revelan la invisibilización de lo popular pero también hay una invisibilización de estos barrios. Sucede en Rosario, pero también en los

---

<sup>70</sup> Es un museo urbano, que une a los museos Macro y al Castagnino, con una señalética plantada en el cantero central, que permite ver lo que existe y también lo que hubo. Se trata de mostrar los fantasmas de una ciudad que se soñó pujante y europea. Para eso, se convocó a todas las personas que conservan fotos de las antiguas edificaciones de la emblemática arteria, sigan o no en pie. S/a. Pasado y presente en Bv. Oroño, en Romántica del Boulevard. (10 de diciembre de 2010). Diario El Ciudadano. Disponible en línea: <https://www.elciudadanoweb.com/orono-pasado-y-presente/>

pueblos donde la gran mayoría son construcciones o casas referidas a las clases medias-bajas. Eso se vio a lo largo del tiempo en muchas acciones del planeamiento de la gestión socialista donde siempre la primera intervención es en el centro y después con suerte por efecto cascada va llegando a otros sectores de la ciudad. Por ejemplo, sucede con el sistema de bicicletas.

Con lo patrimonial sacando el caso de Villa Hortensia<sup>71</sup> que se transformó incluso en un distrito y demás... y sobre todo en qué se le pone el eje, qué es lo patrimonial y que lo valioso para ser recordado y para ser preservado en una ciudad y eso también habla de la identidad y de la cultura de la ciudad...qué se elige y que no, que se preserva y que se olvida. Allí está la llave para interpretar los procesos urbanos de estos últimos años en Rosario.

***Particularmente en Pichincha ¿Qué estrategias patrimoniales observas? ¿Cómo se vinculan con la marca de ciudad?***

En Pichincha, el pasado prostibulario tuvo un toque muy fuerte para el barrio y para la historia de la ciudad y al mismo tiempo es un elemento patrimonializable en el sentido de generación de valor. Es decir, poder reconstruir algo de ese pasado que se pierde, que tiene todo el encanto, de matices y de investigaciones. Me parece que lo que generó es que Pichincha es solo ese pasado prostibulario...estos procesos de patrimonialización de memoria sobre ciertos lugares terminan a veces tapan otros rasgos de los barrios.

***¿Cuáles serían esos otros elementos en el barrio?***

El patrimonio tiene el gran valor de poner en tensión y en evidencia ciertas contradicciones eso en general, es un lente interesante para analizar los procesos urbanos. En Pichincha, su pasado prostibulario se comió todo el barrio. En una época y en el marco de un estudio de tecnologías urbanas observamos como la nueva economía avanza sobre una economía ya bastante perimida o como la ciudad le va dando lugar a los procesos económicos. El vecino tenía un oficio, una fábrica de resortes desde fines del 1800 y ahora hay una cervecería artesanal. Para él, el barrio era un barrio obrero, no solo relacionado con el puerto sino de talleres. Muchos avances entraron vía Pichincha.

---

<sup>71</sup> Casona de Barrio Alberdi que data del año 1890 y fue propiedad de Nicolás Puccio. En 1996, la Municipalidad de Rosario adquiere el inmueble y lo destina a ser Centro Municipal de Distrito (Norte).

También es importante resaltar y preguntarse por el estilo de vida de los vecinos. ¿Cómo vivían los vecinos de Pichincha atravesados por el intercambio con el puerto? En Pichincha, las señalizaciones están articuladas con el pasado prostibulario.

Lo que sucede, en la actualidad en el barrio con el avance de lo gastronómico va desplazando ese registro. Porque tampoco se lo apropia, no hay retroalimentación con ese pasado.

***¿Crees que las estrategias patrimoniales del municipio se desarrollan más como una estrategia comunicacional que en inversiones concretas u otro armado de políticas públicas?***

Sí. El contenido tuvo un condimento de estrategia comunicacional muy fuerte que de puesta en valor de los edificios. Ahí el tema del patrimonio tiene un montón de matices en relación a la legislación como a quién le toca mantener las propiedades. Pero también tiene que ver con acciones que están relacionadas al patrimonio pero que también vienen de un sector de área denominada de Comunicación y Cultura Urbana a cargo de Dante Taparelli. Una de esas creaciones fue la creación de las Ferias que le da otra vuelta al barrio. Y ese punto no viene de patrimonio. Se pone en juego otros tipos de actores y economías.

***¿Cuáles son los ejes principales de las políticas turísticas del municipio?***

Rosario es un destino de turismo de fin de semana y allí tiene diferentes líneas. Como turismo está claramente enfocado en el turismo urbano y en ese sentido hay una fuerte concentración en la contemplación del río, la sectorización de la costa como lugar predominante y el sector gastronómico. También en vivir la noche y su cultura y allí entra Pichincha.

Lo patrimonial también se va instalando y refiere a diversos dispositivos de recorridos dentro de la ciudad. Puerto Norte le va disputando “la postal” de la ciudad al Monumento.

Otra línea es el turismo *gay-friends* y Rosario como una ciudad abierta y cosmopolita son en general representaciones que se construyen desde la modernidad... es decir, desde que la ciudad empieza a crecer y se va consolidando como ciudad puerto, como ciudad comercial, estos valores, esta forma de hablar y representar la ciudad y en esta nueva economía se imbrican.

Las infancias también es otro eje a través del Tríptico de la Infancia. El turismo médico que presenta a la ciudad no solo como la oferta médica de la ciudad como de calidad sino también en los servicios. En este sentido, cómo acompañar de manera turística a los/as acompañantes. Vienen turistas nacionales e internacionales.

***¿Con qué actores entabla articulación el municipio para el desarrollo de sus estrategias patrimoniales y turísticas? ¿Bajo qué instancias y formatos?***

El ETUR es un ente mixto, tiene una línea pública y otra compuesta por un *pool* de empresas privadas. En cada línea de turismo van realizando diversos convenios. En relación al turismo médico que mencioné anteriormente, el principal actor es el Grupo Oroño (Villavicencio) y donde estaban concentradas ciertas políticas y acciones. Así en cada área tiene un convenio diferente.

La presencia de la fuerte presencia privada hace que se puede torcer o incidir en diseño de las estrategias. Por ejemplo ¿Qué obras se habilitan en Barrio Pichincha? ¿Cuáles son las disputas? ¿Sobre qué construcciones?

***¿Cómo se podría abrir el debate en relación a las estrategias turísticas y patrimoniales?***

Sí, totalmente. Hay que evaluar qué tipo de participación se habilita. En Rosario hay "analfabetismo urbano". Es una sociedad que se dispone al cambio y no hay tanta disputa. ¿Por qué no hay tantas disputas? Porque hay una relegación...pero como haces en una ciudad como Rosario si se fogonea constantemente la construcción, el fuego que se alimenta es que haya edificios y edificios y el mercado inmobiliario. Hasta que esa prioridad no merme no se van a abrir espacios para que en un barrio se pueda o que los vecinos/as puedan poner en valor lo que consideran valorizable y no en relación de "lo vendible".

Al no haber disputa ni conflicto se facilita el avance de los procesos de urbanismo neoliberal. En la medida en que la sociedad rosarina no deje de comprar la "Marca Rosario" no hay posibilidad de abrir el debate...se pueden hacer cosas distintas más allá del Estado.

***¿Crees que Barrio Pichincha es un caso de gentrificación?***

Sí, con todos los matices, sí. Hay que rescatar que todos los procesos de desplazamiento de vecinos/as tienen sus matices, pero sí es un proceso de gentrificación. Sobre todo, por el avance de un tipo de comercio y mercado que cambió la vida del barrio. Hay un consumo de élite y eso se ve de forma muy clara. Hay vecinos/as que poseían un oficio y pequeño taller que estuvieron años resistiendo al mercado inmobiliario... hasta que en un momento no pudo resistir más. Su fábrica histórica y colección se lo comió el avance del mercado gastronómico. La población de mayor edad fue falleciendo y sus hijos vendieron sus casas, los herederos venden.

## **Entrevista a Ana y Juan, vecinos de B° Pichincha**

**Fecha: 22/06/2020**

**Modalidad: Presencial**

### ***¿Cómo se produjo el primer contacto con la empresa constructora?***

Hace más de 17 años, todos nos decían ¡están locos! vendan y váyanse de ese barrio. Era una época muy complicada aún estaba el 1 a 1 pero en el proceso todo se desbarató y nos agarró la devaluación. Era un momento complicado en lo laboral. Nos llega la propuesta para hacer el edificio y tuvimos que vender. Recibimos el departamento y dinero (muy poco).

Nos mostraron cuál era el proyecto y en ese momento de incertidumbre la oferta nos cerró. Es el departamento de planta baja y es espacioso. Fue todo rápido, pero si no accedíamos, no nos alcanzaba la plata. Fue uno de los primeros edificios en el barrio. Antes se veía el río, ahora no.

### ***¿Buscaron o recibieron algún tipo de asesoramiento?***

De ellos, no. Teníamos un amigo que estaba en el tema y nos fue acompañando. Nos jugábamos todo. Justo nos alcanzó.

También este amigo nos dijo que nos convenía quedarnos en el barrio ya que la propiedad se iba a revaluar. Es más, nosotros no teníamos ni idea, y no creíamos mucho en lo que decía. Al ver el entorno, uno se preguntaba que era difícil la revalorización de la propiedad. Efectivamente así fue. De hecho, ahora, por cuestiones personales le pedimos una cotización a este amigo y realmente se revaluó de forma considerable.

### ***¿Cómo ha cambiado el barrio?***

El barrio cambió totalmente, esto era un desierto. La urbanización en formato de edificios es absoluta. Sabemos de muchos vecinos que fallecieron, los herederos vendieron sus casas para diferentes proyectos inmobiliarios, es el caso de Lidia. Una señora muy anciana que vivía sola y sus hijos vendieron. Las dimensiones no daban para un edificio, pero hicieron como departamentos de pasillo lujosos.

Otro caso es la imprenta de la esquina. Ellos alquilaban y el propietario vendió y ahora están haciendo un edificio. Todo se transforma en edificio. También hay muchos estudiantes del interior por la cercanía con las facultades, todos alquilan.

***¿Han sido convocados para participar en algún tipo de movimiento barrial?***

Solamente por la alarma comunitaria, nada más.







