

ASENTAMIENTOS POPULARES Y TRANSFORMACIÓN URBANA EN LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO: UN ESTUDIO DE CASOS COMPARADOS

Paula Vera

Dra. en Ciencias Sociales y Humanas. Investigadora Adjunta CONICET. Instituto de Investigaciones de la Facultad de Ciencia Política y RRII (UNR).

E-MAIL: paulavera.arg@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1557-4168>

Marianela Casado

Lic. en Antropología (UNR). Becaria interna doctoral CONICET. Instituto de Investigaciones de la Facultad de Ciencia Política y RRII (UNR). Doctoranda en Ciencias Sociales y Humanas (UNQ).

E-MAIL: marianelacasado11@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-8187-2349>

ISSN1666-6186. VOL.44 - N.º 44 (Agosto de 2026) PP. 071 - 094

Recibido: 20/10/2025 - Evaluado y aprobado: 16/05/2026

<https://doi.org/10.30972/crn.44449596>



CUADERNO URBANO
ESPACIO, CULTURA, SOCIEDAD

ARTÍCULO

Paula Vera
Marianela Casado

VOL. 44- N.º 44
(AGOSTO DE 2026)
PP. 071-094
ISSN1666-6186

ASENTAMIENTOS POPULARES Y TRANSFORMACIÓN URBANA EN LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO: UN ESTUDIO DE CASOS COMPARADOS

RESUMEN

Desde finales de los años 90, la ciudad de Rosario se vio inmersa en un proceso de transformación urbana centrado en la renovación y refuncionalización de áreas específicas, entre ellas, la costanera central del río Paraná. Estas intervenciones estuvieron enmarcadas en diversos documentos públicos en los que se establecieron los lineamientos clave para la reconfiguración de Rosario que buscaba modificar su imaginario como ciudad de espaldas al río. La materialización de esa nueva simbología tuvo implicancias concretas en la costa y el área central generando un creciente proceso de extractivismo urbano. En este artículo, nos proponemos analizar, desde un enfoque cualitativo, cómo experimentaron estas transformaciones los habitantes de dos barrios populares cercanos a la costanera central: la villa de República de La Sexta y la villa de Refinería. Exploramos las percepciones de sus residentes en torno de las dinámicas sociales y espaciales y los procesos de segregación generados a partir de la reconversión urbana.

Palabras clave

Transformación urbana, asentamientos populares, costanera central, reconversión, frente costero.

POPULAR SETTLEMENTS AND URBAN TRANSFORMATION ON ROSARIO'S CENTRAL WATERFRONT: A COMPARATIVE CASE STUDY

ABSTRACT

Since the late 1990s, the city of Rosario has undergone a process of urban transformation focused on the renewal and refunctionalization of specific areas, particularly the central waterfront of the Paraná river. These interventions were framed within various public policy documents that established key guidelines for the reconfiguration of Rosario, seeking to reshape its image as a city historically turned away from the river. The materialization of this new symbolism had concrete implications for the waterfront and the central area, generating a growing process of urban extractivism. This article aims to analyze, from a qualitative approach, how residents of two popular settlements located near the central waterfront, República de La Sexta and Refinería, have experienced these transformations. We explore residents' perceptions of the social and spatial dynamics and the processes of segregation produced by urban reconversion.

Keywords

Urban transformation, popular settlements, central waterfront, reconversion, waterfront.

ASSENTAMENTOS POPULARES E TRANSFORMAÇÃO URBANA NA ORLA CENTRAL DE ROSARIO: UM ESTUDO DE CASOS COMPARADOS

RESUMO

Desde o final da década de 1990, a cidade de Rosario esteve imersa em um processo de transformação urbana centrado na renovação e refuncionalização de áreas específicas, entre elas a orla central do rio Paraná. Essas intervenções foram enquadradas em diversos documentos públicos que estabeleceram os principais lineamentos para a reconfiguração de Rosario, buscando modificar seu imaginário como uma cidade de costas para o rio. A materialização dessa nova simbologia teve implicações concretas na costa e na área central, gerando um crescente processo de extrativismo urbano. Neste artigo, propomos analisar, a partir de uma abordagem qualitativa, como os habitantes de dois bairros populares próximos à orla central, República de La Sexta e Refinería, vivenciaram essas transformações. Exploramos as percepções de seus moradores acerca das dinâmicas sociais e espaciais e dos processos de segregação produzidos pela reconversão urbana.

Palavras-chave:

Transformação urbana, assentamentos populares, orla central, reconversão, frente costeira.

INTRODUCCIÓN

Desde fines de la década de 1970, las ciudades latinoamericanas experimentaron profundas transformaciones asociadas a la neoliberalización del capitalismo (HIDALGO Y JANOSCHKA, 2014). En Argentina, este proceso comenzó con el golpe de estado en 1976 y combinó reestructuraciones económicas, privatizaciones de bienes y servicios públicos y cambios regulatorios que redefinieron el rol del Estado y reconfiguraron los espacios urbanos. En Rosario¹, ciudad ubicada al sudeste de la provincia de Santa Fe sobre la ribera del río Paraná, el declive de la actividad productiva e industrial del área metropolitana estuvo acompañado por la desafectación de gran parte de su infraestructura ferroportuaria. A partir de los noventa, se impulsaron políticas orientadas a reposicionar su centralidad y renovar áreas estratégicas. Esto tuvo su correlato urbano en un proceso particular de reestructuración neoliberal que afectó especialmente su frente costero, al igual que en otras ciudades portuarias latinoamericanas (NEUMANN NOVACK, 2021).

La costa central del río Paraná se convirtió en el eje simbólico y material del “renacimiento” de la ciudad de Rosario, catalizador de un sostenido proceso de transformación urbana con matices propios del urbanismo neoliberal (HARVEY, 2007; THEODORE, PECK Y BRENNER, 2009), en el que se seleccionan fragmentos de ciudad a revalorizar, implicando en ocasiones procesos de generación y apropiación de plusvalías urbanas y de acumulación por desposesión (HARVEY, 2004; ROLNIK, 2017), que resultan en dinámicas extractivas (SVAMPA Y VIALE, 2014; PINOTOS Y ASTELARRA, 2023). Estos modos de producción del espacio urbano refuerzan las desigualdades existentes, agudizan la fragmentación y segregación socio-espacial

(SEGURA, 2013; BRITES, 2017) y generan desplazamientos o amedrentamiento de las poblaciones menos favorecidas que las habitan, registrando procesos de gentrificación (SMITH, 2013; JANOSCHKA, 2016).

Estas intervenciones, aunque focalizadas, también prefiguran cambios en el entorno o zonas aledañas. Si bien las transformaciones en el waterfront de Rosario fueron analizadas desde el urbanismo (GALIMBERTI, 2021, 2015), desde perspectivas culturales en relación con los usos y las apropiaciones de la ribera (ROLDÁN, GODOY, 2020; GALIMBERTI, GODOY, 2025) y en relación con las villas (PAGNONI, 2021), aún resta profundizar en los estudios sobre cómo perciben este proceso los habitantes de los barrios linderos a la costa central. El presente artículo busca abordar este aspecto a partir de una aproximación comparativa a dos asentamientos populares² que se ubican en los extremos de la costa central. La Villa de La Sexta al sur, donde viven aproximadamente 330 familias (RENABAP, 2025) sobre la barranca y un sector consolidado. Población que se fue asentando desde principios de siglo XX dedicados a actividades portuarias y otras de subsistencia que se realizaban en la zona. Desde la década del 1970 conviven con instituciones académicas y científicas, ya que gran parte del suelo pertenece a la Universidad Nacional de Rosario. La Villa de Refinería se ubica en el extremo norte del área central, es de origen obrero vinculado a actividades industriales y portuarias, ahora en las proximida-

1. 1.030.069 habitantes (INDEC, 2022) es la tercera ciudad de Argentina en cantidad de habitantes.

2. En este trabajo se emplean los términos villa, asentamiento popular y barrio popular como sinónimos para referirse a formas de urbanización informal. Estas denominaciones no constituyen tipologías cerradas, sino que remiten a procesos heterogéneos cuya delimitación resulta muchas veces difusa (Cravino y del Río 2008).

des de un Gran Proyecto Urbano (GPU) de alta gama está habitada por 61 familias (RENABAP, 2025).

Estos barrios constituyen casos paradigmáticos porque se encuentran emplazados en terrenos altamente valorizados como consecuencia del proceso de refuncionalización de la costa central. Como consecuencia indirecta, o de segundo plano de ese proceso, se desencadenaron una serie de proyectos vinculados a revitalizar áreas degradadas o abandonadas como las infraestructuras de Puerto Norte y la barranca y Ciudad Universitaria en el sector sur. Esos proyectos tuvieron implicancias urbanas y sociales en las villas objeto de este trabajo.

Este artículo se propone analizar cómo las transformaciones de la costa central reconfiguraron estos asentamientos, considerando: (a) los proyectos urbanos implementados, (b) las percepciones y experiencias de sus habitantes frente a los cambios, y (c) las manifestaciones de segregación socioespacial emergentes en cada caso. Las preguntas que guían el análisis son: ¿cómo inciden los procesos de renovación urbana en la vida cotidiana de los habitantes de las villas de La Sexta y Refinería?; ¿qué barreras materiales y simbólicas se producen en estos territorios?; ¿qué similitudes y diferencias se observan entre ambos casos en relación con el desplazamiento, la valorización inmobiliaria y la acción estatal y privada?

Metodología

La investigación se basa en una estrategia cualitativa que articula técnicas de producción y análisis de información priorizando el enfoque etnográfico. A través del registro y la descripción profunda de los aspectos de la vida cotidiana, y de la tensión dialéctica entre el trabajo de campo y la teoría social (GUBER, 2009; ROCKWELL, 2009), buscamos comprender las dimensiones simbólicas y las vivencias que los procesos de reconversión urbana producen en

los habitantes de los asentamientos populares.

El trabajo de campo se desarrolló entre 2017 y 2025 en el marco de diversos proyectos de investigación³. Se emplearon entrevistas semiestructuradas a residentes de ambos asentamientos (aprox. 20); recorridos etnográficos sistemáticos por las villas y sus áreas de influencia (CUR, PN y franja costera central); observación de uso del espacio público, prácticas cotidianas y transformaciones materiales; análisis crítico de documentos oficiales (PER 1998; PERM 2010; PUR 2011; ordenanzas municipales); notas de prensa y comunicados institucionales; y registros fotográficos propios para documentar transformaciones edilicias, intervenciones urbanas y dinámicas cotidianas.

El análisis combinó lectura interpretativa de documentos y codificación temática de entrevistas y observaciones. Se realizó una comparación sistemática de ambos casos para identificar convergencias y divergencias en las implicancias sociales del proceso de reconversión de la costa central.

LOS ASENTAMIENTOS POPULARES EN LA RECONVERSIÓN DE LA COSTA CENTRAL

La idea de vincular la ciudad con el río no es una novedad. El Plan Regulador de 1935 ya denunciaba la “muralla ferroporportuaria” que separaba a los habitan-

3. “El Espacio Público En Puerto Norte: Prácticas sociales de uso, apropiación y resignificación en la tensión entre lo legítimo y lo ilegítimo” (2020-2022). “PID 80020190100220UR”. Proyecto de Extensión 15434 “La Sexta: desde lejos no se ve la Universidad Nacional de Rosario” 2020. Investigaciones centradas en las representaciones sociales de los habitantes de Refinería y La Sexta en contextos de renovación urbana financiadas mediante becas CIN y CONICET.

tes del río (GALIMBERTI, 2015). Sin embargo, el anhelo de poner a la ciudad de cara al río se concretó entre fines de los noventa y la primera década del nuevo milenio a partir de intervenciones y políticas condensadas en el Plan Estratégico Rosario 1998; el Plan Estratégico Rosario Metropolitana+2010; y el Plan Urbano Rosario 2007-2017 que consolidaron una narrativa que buscaba “Integrar la ciudad y el río, potenciando un espacio de transformaciones que sintetice una nueva imagen urbana” (PER, 1998, P. 84).

Estas intervenciones se apoyaron en la refuncionalización de áreas ferroporcuarias e industriales, en el espacio público verde, la expansión de proyectos culturales, turísticos y residenciales de alta gama (ROLDÁN Y GODOY, 2020; VERA, 2017; VERA, ROLDÁN 2021). El proceso de reconversión de la costa central se inició con la inauguración del Parque de España en 1992, seguida por la renovación del Parque Sunchales y del Parque de las Colectividades, la creación del Museo MACRO, la refuncionalización de galpones ferroviarios para el Sector Franja Joven y el Centro de Expresiones Contemporáneas (CEC), y la recuperación de sectores de la ribera, incluida la zona franca de Bolivia.

Su traducción urbana generó procesos de valorización del suelo y de reconfiguración socioespacial, con impactos desiguales sobre poblaciones que históricamente ocuparon esos territorios. Desde fines de los 90 se desplegaron estrategias de relocalización y desplazamiento de los pescadores que habitaban la costa, los artistas urbanos (ROLDÁN Y GODOY, 2020) y habitantes de barrios populares⁴ (PAGNONI, 2022).

En este contexto, tanto la villa de La Sexta, en el sector sur de la costa central, como la villa de Refinería ubicada al norte, resultan una “interrupción” dentro del paisaje urbano ribereño que se buscó configurar en los últimos años (Figura 1). Se encuentran emplazadas en

terrenos de gran valor paisajístico e inmobiliario lo que, de algún modo, refuerza un proceso de invisibilización de la historia de estos asentamientos, problema favorecido por la escasez de fuentes al momento de analizar la historia de los barrios populares en Rosario (PAGNONI, 2021). Comparten la característica de ser barriadas de origen obrero vinculadas a las actividades económicas de subsistencia que se desarrollaban en el entorno de las instalaciones ferroporcuarias e industriales de principios y mediados del siglo XX. Se localizan en lo que actualmente son terrenos fiscales o de propiedad del estado y se encuentran inmersas en barrios donde se han activado distintos proyectos de transformación urbana.

La villa de Refinería se enmarca en el Gran Proyecto Urbano (GPU) Puerto Norte. Siguiendo la perspectiva de Lungo (2011), comprendemos este GPU desde una dimensión polisémica: no constituye meramente una intervención física para “abrir la ciudad al río” (PER, 1998, 87-88) garantizando un recorrido público en el borde del Paraná (PERM, 2010), sino que también contiene acuerdos público-privados (FELD, 2021) y estrategias de revalorización del suelo. La construcción de PN como complejo de torres de alta gama modificó radicalmente la fisonomía del barrio, traccionando un proceso de gentrificación (BARENBOIM, 2017; AÑÑOS, 2020). Bajo esta mirada integral, el patrimonio y el espacio público funcionan como argumentos legitimadores de una transformación (VERA, 2018) que, no obstante, mantiene en la invisibilidad los impactos producidos en la vida cotidiana y las percepciones de los habitantes del asentamiento popular ubicado en el predio.

4. También hay antecedentes de políticas de expulsión de villas miseria durante las dictaduras de 1966-1973 y 1976-1983, consideradas obstáculos para la modernización urbana impulsada por el Plan Regulador de 1968.

La villa de la Sexta es parte del proyecto de Transformación del Centro Universitario Rosario (CUR), que por su ubicación “frente al río, lo predispone como uno de los sitios a ser refuncionalizados para continuar con la serie de operaciones tendientes a la recuperación total de la ribera sobre el Paraná” (PER, 1998, P. 226). El proyecto se llevó adelante mediante la articulación de tres actores públicos: la Municipalidad de Rosario, el Gobierno Provincial de Santa Fe y la Universidad Nacional de Rosario, e implicó la relocación de parte de las familias en complejos de departamentos construidos en el mismo barrio. En este caso la conectividad con otros sectores de la ciudad, la circulación y la continuidad de los parques públicos oficiaron de narrativa de legitimación de la intervención aunque se registraron disputas de sentido en torno al proyecto (VERA, 2019). Si bien aún no existen estudios sistemáticos sobre la valorización del suelo, al recorrer el barrio se verifica un incremento significativo en la construcción de nuevos edificios.

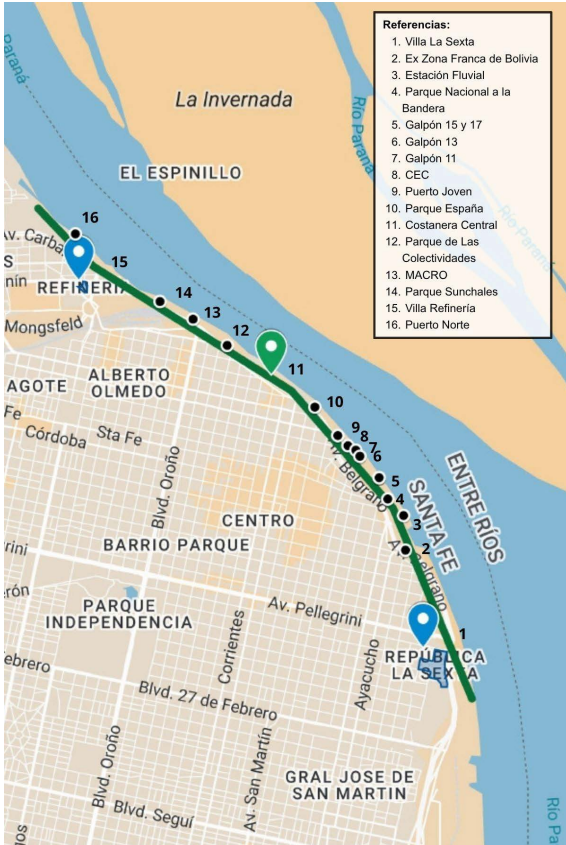
Tanto el CUR como PN son definidos como “centros metropolitanos” destinados a concentrar servicios, actividades y atractivos, bajo una lógica de valorización inmobiliaria y turística. Ambos procesos cuentan con un activo rol del estado ya sea facilitando, promoviendo o modificando normativas en pos del desarrollo urbano de un sector estratégico. En los planes se presenta un tratamiento diferencial: la villa de La Sexta fue considerada objeto de relocación dentro del mismo barrio para desarrollar las transformaciones previstas, mientras que la de Refinería permaneció ausente en los documentos oficiales, reforzando su invisibilización.

Conformación y características sociodemográficas de La Sexta y Refinería

Para comprender cómo afectó el proceso de revitalización de la costa a las zonas aledañas, es necesario recuperar

Figura 1

Ubicación de Villa La Sexta, Costa central de Rosario y Villa Refinería



Fuente: elaboración propia.

brevemente la trayectoria y las características de los asentamientos (Tabla 1). No se sabe con exactitud cuándo se originaron estas villas, pero se estima que La Sexta es más antigua y data de principios de 1930 (GASQUET, 1992, 1996).

La villa de Refinería se asentó en tierras vacantes pertenecientes al Organismo Encargado de la Administración de los Bienes del Estado (ONABE) ubicados entre Vera Mujica, Av. Francia y Junín y terrenos de la arenera. En el Informe de 1996, aparecen como loteados y regularizados por el Programa Arraigo (GASQUET, 1996). A pesar de esto, la villa de Refinería sigue existiendo y se ubica en el espacio que hoy pertenecería a uno de los distritos de la Unidad de Gestión 3 (UG3) de PN. En cuanto a sus dimensiones, es menor a pesar de su crecimiento en los últimos años, pasando del registro de 37 familias -en la década del 90-, a 61 en la actualidad (RENABAP, 2025). Su proceso de poblamiento estuvo marcado por una ocupación progresiva asociada a trayectorias migratorias internas y a la inserción en trabajos precarios y estacionales vinculados al ferrocarril, al puerto, a actividades fabriles de cercanía y a las changas. Los relatos de los habitantes más antiguos dan cuenta de una ocupación basada en redes familiares y de proximidad que facilitaron el acceso a la tierra y la construcción de las viviendas. Este modo de conformación produjo un entramado social apoyado en vínculos de ayuda mutua y convivencia cotidiana, que permitió la permanencia intergeneracional de las familias en el barrio y la consolidación de un fuerte sentido de arraigo territorial.

La Villa de La Sexta, se ubica dentro del barrio República de la Sexta, en la zona contigua a la Ciudad Universitaria de Rosario (CUR) y se extiende aproximadamente de avenida Pellegrini hasta Cerrito incluyendo la barranca hasta Esmeralda (RENABAP, 2025). Los terrenos presentan diferentes condiciones. Algunos lotes son de propiedad privada, otros que pertenecían al ferrocarril y fueron cedidos a la Universidad Nacional de Rosario (UNR) y otros que no poseen título de propiedad. Desde sus orígenes, la zona de la barranca es donde se asentaron las

construcciones más precarias sobre terrenos hoy pertenecientes a la UNR. Desde la década del 70 comienza un proceso sostenido de luchas por el espacio cuando, en 1971 se formaliza la construcción de la CUR en terrenos que pertenecían al ferrocarril y amplios sectores estaban ocupados por la villa, dando lugar a desalojos. Este proceso se agudizó entre 1976 y 1983, durante la dictadura cívico-militar, cuando se puso en marcha un plan de erradicación de villas y un amplio sector de la Sexta fue relocado en otros barrios alejados hacia el sur, e incluso en ciudades cercanas. Esta experiencia traumática perdura en la memoria colectiva de muchos vecinos (VERA, FERNETTI Y SALAMANCA VILLAMIZAR, 2021). Luego de este proceso, la villa quedó diezmada pero no fue erradicada completamente y algunas de las familias volvieron al barrio con el fin de la dictadura. No obstante, hubo un control sostenido de Gendarmería Nacional para evitar que nuevas familias se radicaran en el barrio (GASQUET, 1992, 1996). En tal sentido, en 1996 se registraban 380 familias (GASQUET, 1996) y ahora 330 (RENABAP, 2025).

Por su localización en la trama urbana consolidada, ambos asentamientos cuentan con servicios básicos e instituciones educativas y de salud cercanas. Una diferencia central es la presencia de organizaciones sociales: desde los informes de los noventa, en la villa de Refinería no se registraban organizaciones comunitarias de ningún tipo, fenómeno que continúa hasta la actualidad, mientras que en la Sexta hay una notable presencia de espacios comunitarios, culturales y agrupaciones políticas.

A continuación, nos proponemos analizar los proyectos urbanos en cada caso en relación con el proceso de reconversión de la costa central desde la década de 1990 y reflexionar sobre los impactos en sus poblaciones.

Tabla 1 Características sociodemográficas villa La Sexta y villa Refinería

	Villa La Sexta o Ciudad Universitaria	Villa Refinería
Origen	Principios 1930	1940
Delimitación	Av. Pellegrini, Av. Belgrano, Cerrito, Esmeralda	Vera Mujica, Av. Francia y Junín.
Cantidad de habitantes Gasquet (1992, 1996)	380 familias 1938 personas	37 familias 175 personas
Cantidad de familias (RENABAP, 2025)	330 familias	61 familias
Procedencia	Entre Ríos, Corrientes, Santa Fe	Chaco, Corrientes, Santa Fe
Ocupación	Tareas portuarias, construcción, changas.	Changas, construcción, trabajos estacionarios en fábricas de cercanía, ferrocarril y puerto.
Problemáticas	Basurales, zanjas, construcciones muy precarias, animales sueltos, escombros y chatarra.	Pequeños basurales.
Servicios públicos	Alumbrado público, luz domiciliaria, pavimento, transporte, contenedores de basura, agua potable.	Alumbrado público, luz domiciliaria, agua potable.
Instituciones públicas	Tres escuelas primarias, centro de salud, Hospital Provincial, comedor infantil, clubes barriales.	Hospital Centenario, Hospital de niños zona Norte, una escuela primaria, una escuela secundaria.
Organizaciones sociales	Presencia de comedores, centros comunitarios, Iglesia.	No hay.

Fuente: elaboración propia con base en Gasquet (1992, 1996) y RENABAP (2025).

AL NORTE DE LA COSTA CENTRAL:
PUERTO NORTE Y VILLA REFINERÍA

El Gran Proyecto Urbano Puerto Norte (GPU PN) abarca una superficie de aproximadamente 145.000 m2, extendida en sentido transversal este-oeste sobre la costanera central del río Paraná. Se ubica en el barrio Las Malvinas, conocido popularmente como Refinería y es parte de una intervención urbana público-privada, que se compone por siete Unidades de Gestión (UG), realizada en distintas fases. La primera fase fue el Programa de

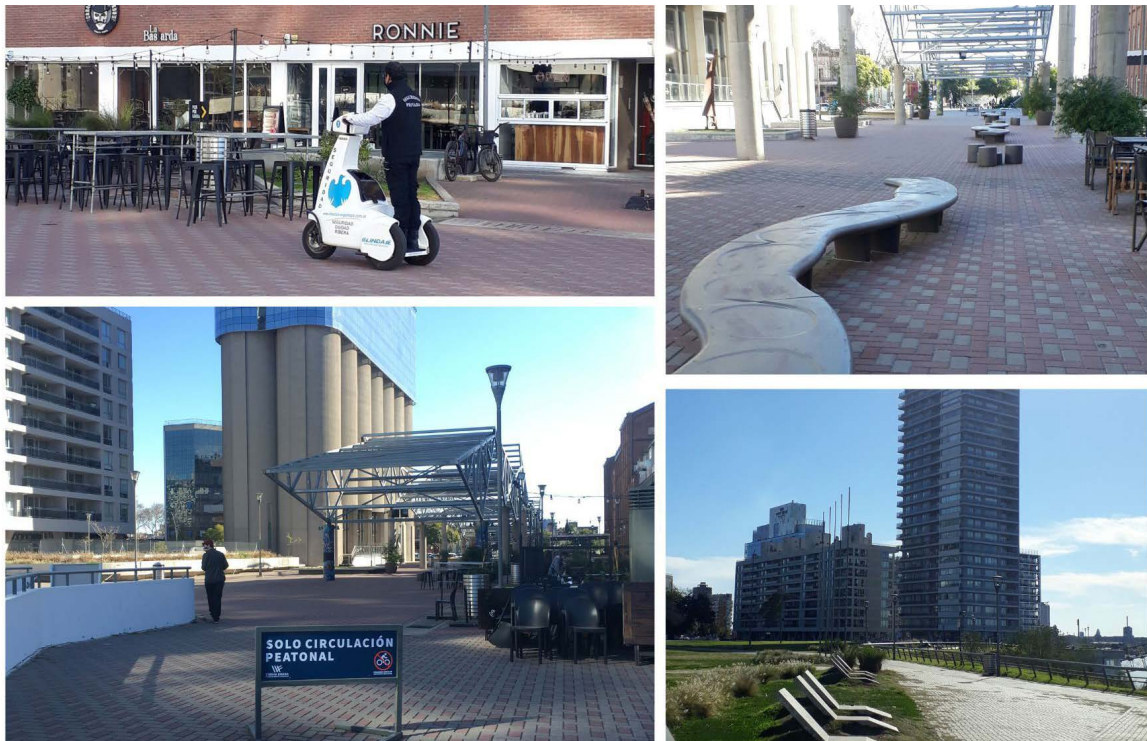
Urbanización Especial Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz (ordenanza 6271/96), iniciado en la década del noventa y concluido en 2004. La segunda fase, comenzó a ejecutarse en el año 2005 y corresponde al Plan Especial Puerto Norte (ordenanza 7892/05), todavía en curso. Tal como lo define el PERM (2010) se trató de un modelo de inversión privada y planificación pública en el que se prioriza la incorporación de espacios públicos en un recorrido continuo sin barreras físicas que permita expandir el acceso a la costa central desde la terminal portuaria sur ubicada en las inmediaciones de la Sexta hasta el norte.

emprendimientos como el Puerto Norte Design Hotel y el complejo FORUM Puerto Norte, que reutilizó parte de la ex Maltería SAFAC. En cuanto a los espacios públicos que legitimaron el proyecto, se destaca una plaza seca con vista al río, integrada al sistema costero, aunque sin áreas verdes ni juegos infantiles. Asimismo, PN cuenta con presencia permanente de seguridad privada mediante garitas y patrullajes (figura 3).

En palabras de Scarpacci (2014), en PN se encuentra presente uno de los mayores problemas urbanos: la colonización de los espacios por parte del capital financiero (ROLNIK, 2017).

En las normativas y en los planes urbanos analizados no se reconoce ni se menciona la existencia del asentamiento popular en lo que el proyecto denomi-

Figura 3 Espacio público Punto Norte



Elaboración propia: 13/8/2021.

na UG3. Esta ausencia contrasta con la presencia que adquiere la villa de Refinería en discursos públicos y mediáticos contemporáneos al avance de PN. Diversas notas periodísticas presentan al área como un espacio “abandonado”, también referentes políticos locales caracterizaron a estos terrenos como un “problema para la ciudad”, asociando su ocupación a un obstáculo para el desarrollo urbano (Rosario Plus, 25/7/2016; La Izquierda Diario, 29/7/2016). Estas representaciones desconocen la presencia histórica de las familias que habitan el lugar y las prácticas cotidianas que sostienen la vida barrial, al tiempo que habilitan procesos de valorización, reconversión y especulación inmobiliaria difícilmente compatibles con la permanencia del asentamiento.

Percepciones, usos cotidianos y experiencias de los vecinos de la villa de Refinería

La transformación de PN repercutió en la fisonomía y vida cotidiana del barrio Refinería. En ese contexto, nos interesa comprender cómo lo perciben los habitantes del asentamiento popular.

La ubicación de la villa Refinería se vio favorecida por las obras viales que acompañaron la apertura y ensanchamiento de la avenida Carballo. Es un área comercial, con avenidas transitadas, donde los vecinos afirman sentirse seguros: “Este barrio es muy tranquilo, acá los domingos se corta la calle, los chicos pueden jugar por ahí un poquito, en otros lugares se están cagando a tiros, no pueden estar afuera” (entrevista, septiembre 2017). Hay una sensación compartida respecto del impacto de PN sobre la vida cotidiana, principalmente en lo que refiere a accesibilidad e infraestructura de transporte público. En la figura 4 se observa una parada de ómnibus ubicada en la esquina de la villa, frente al complejo inmobiliario de alta gama Dolfines Guaraní.

También se destacan cambios en torno del acceso de prácticas recreativas: “En Puerto Norte han puesto hasta bicicletas fijas para hacer gimnasia, después hicieron un festival hermoso de cumbia de la Municipalidad” (entrevista, noviembre 2018).

En los relatos se destaca la importancia que los habitantes atribuyen a vivir en la villa. Una entrevistada, que reside allí desde hace más de siete años, comenta: “Nosotros vivíamos en un barrio que era bastante jodido... entonces la verdad que acá dentro de todo es re tranquilo” (entrevista, septiembre 2021). En otros registros de campo, observamos familias que recolectan cartones y materiales en el entorno de PN y utilizan el espacio público contiguo para organizar lo reciclado (conversación con familia, septiembre 2017). Las nuevas viviendas y comercios facilitan estas tareas de changas, recolección y reciclaje (Figura 4).

Las percepciones de los vecinos se articulan con las formas concretas de trabajos informales que habilita la cercanía con el área reconvertida. Algunos realizan cuidado de vehículos, limpieza de vidrios en esquinas estratégicas o trabajos temporarios de albañilería, pintura y mantenimiento en complejos residenciales y hoteleros. Como relató un vecino que cuida coches: “Empecé a hacer esto porque yo conozco a todos acá, a la gente del hotel, a la gente de los negocios” (entrevista, agosto 2025). Otros entrevistados valoran positivamente las transformaciones del barrio por la mayor actividad y presencia de servicios: “Me encanta, ahora acá hay bancos por todos lados, hay más negocios, más gente” (entrevista, agosto 2025). Sin embargo, esta lectura favorable convive con una percepción de precariedad e inestabilidad.

Un recorrido por la villa de Refinería permite observar los fuertes contrastes espaciales que produce el desarrollo de PN y las maneras en que los habitantes resignifican el espacio urbano. Frente a carteles que anuncian la

venta de departamentos en torres de lujo, se despliegan viviendas autoconstruidas, huertas domiciliarias, gallinas en las veredas y terrenos fiscales utilizados como espacios productivos informales.

En este contexto de reconversión urbana, los habitantes expresan su deseo de permanecer en el lugar, donde se sienten seguros, con acceso a servicios públicos y cercanía al centro. Una vecina mencionó haber recibido ofertas económicas para abandonar su vivienda (entrevista, septiembre 2017), mientras que otros manifiestan temor a ser desalojados (conversación, junio 2025), evidenciando las tensiones propias del proceso de valorización urbana del área.

En la villa de Refinería no se avanzó en ningún plan específico pese a la consolidación de PN, lo que sostiene un clima de temor e incertidumbre. La tensión entre mejoras percibidas y amenaza de desplazamiento se expresa en los testimonios: “No sé qué es lo que van a hacer con nosotros. Supuestamente van a seguir construyendo torres, nos van a sacar en cualquier momento... no me gustaría irme”. (Entrevista, septiembre 2017).

AL SUR DE LA COSTA CENTRAL: TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD UNIVERSITARIA Y LA VILLA DE LA SEXTA

La Sexta se ubica en el umbral entre la zona sur y centro que se conecta por la costa con el paseo de la Ex zona franca de Bolivia y por la parte superior con el Parque Urquiza. En el PER (1998) se expone la necesidad de intervenir en el área y refuncionalizar el sector de la “parte alta” comprendida por el Centro Universitario Rosario y la barranca donde se alojan “asentamientos irregulares”. Se prioriza “Preservar

Figura 4

**Refinería y Puerto Norte:
usos del espacio urbano**



Nota. a. Parada de colectivo en Villa Refinería (2021). b. Av. Cándido Carballo, PN (2025). **Fuente:** elaboración propia.

la calidad paisajística de la zona de barrancas y continuar con el sistema de espacios públicos que se extiende desde la ribera central, en este caso en la zona de las barrancas” (p.90). En el Plan Urbano Rosario (2011), se sostiene este lineamiento y se enfatiza en la necesidad de “construcción de vivienda pública, destinada a la relocalización de los asentamientos irregulares existentes y a la renovación edilicia del entorno más próximo al CUR” (p.83).

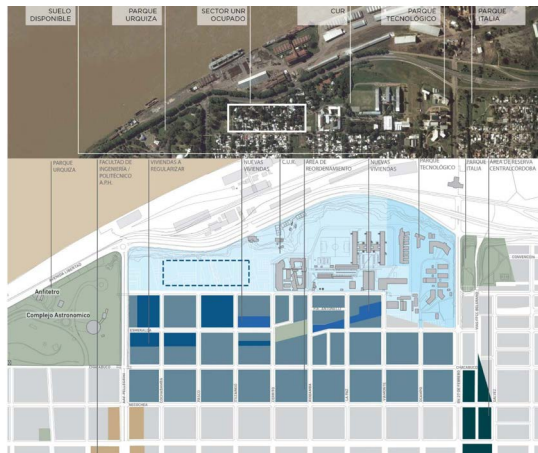
A diferencia del proyecto que describimos sobre Refinería, en este caso la villa es central en el proceso de renovación del barrio y se menciona en los distintos planes analizados. Sin embargo, las y los vecinos tomaron conocimiento del “Proyecto de Transformación de la Ciudad Universitaria de Rosario y su entorno” a través de un anuncio en los medios de comunicación en febrero de 2018. Este proyecto fue renombrado como “Transformación Urbana Integral Barrio República de la Sexta y Centro Universitario Rosario” luego de un mes de negociaciones con diversos actores: vecinos, organizaciones barriales, funcionarios públicos municipales, representantes de la Universidad y concejales, proceso que derivó en la aprobación de la Ordenanza 9880. La intervención se articuló entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Rosario y la Universidad Nacional de Rosario. Consta en la construcción de 321 viviendas en el barrio para relocalización de las familias afectadas, pavimentación, tendido de red cloacal y pluvial, alumbrado público y una avenida (Figura 5).

Percepciones y experiencias en torno de la relocalización y los conflictos en el proceso de transformación

Este proyecto de transformación urbana es reciente y no se ha concluido. De los tres complejos de vivienda

Figura 5

Propuesta para la transformación
CUR - La Sexta



Fuente: Municipalidad de Rosario (2018).

proyectados, dos se encuentran finalizados y habitados (calle Esmeralda entre Cerrito e Ituzaingó, y calle La Paz, entre Esmeralda y Beruti). Fueron relocalizados en esas unidades algunos vecinos que habitaban en la barranca (figura 6) y los afectados por la construcción de la Avenida La Universidad, sobre calle Beruti, que causó la mayor cantidad de demoliciones (Figura 7).

En relación con la percepción de los vecinos, desde el comienzo hubo incertidumbre y desconfianza. A días del anuncio televisivo, amanecieron con las casas marcadas, “como en la época de la dictadura” recuerda una vecina (noviembre, 2018), reactualizando ese pasado de desalojos violentos (Figura 7).

En relación con el proyecto, los vecinos se posicionaron de diversas maneras. Algunos estuvieron a favor de la

Figura 6 Vista de la Villa La Sexta



Nota. a. La vista corresponde a la zona sobre la barranca ubicada desde Av. Belgrano. b. Casas de la villa sobre la barranca antes y después de la intervención 13/11/2019 y 14/12/2025.

Fuente: elaboración propia.

intervención porque la consideraron una oportunidad para mejorar su calidad de vida: “Yo quiero mi casa porque quiero las mejoras para mi familia y no pisar barro

Figura 7 Casas sobre calles Beruti y Esmeralda



Nota. a. Calle Beruti: Casas marcadas, 2018. b. Calle Beruti, 2025. c. Complejo de viviendas calle Esmeralda.

Fuente: a. y b. Elaboración propia; y c. elaboración propia con base en datos del Gobierno de la Provincia de Santa Fe (2021)..

y estar entre la mierda como estamos.” (Vecina, noviembre 2018). Otros aceptaron, aunque atendiendo más a una lógica de resignación o temor: “Sé que el terreno

donde vivo no es mío, si no acepto esto andá a saber dónde me mandan” (nota de campo, 2018). Algunos se opusieron por el lazo afectivo que los une a su casa, su hogar, su historia, la memoria de sus familiares: “Yo decido quedarme en mi casa, porque hace más de 30 años que vivo acá y es mi lugar” (vecina, noviembre 2018), “soy cuarta generación de trabajadores portuarios viviendo en el barrio, quiero que se me respete el lugar donde estoy viviendo” (vecino, noviembre 2018).

Entre quienes se oponían al proyecto se conformó la “Asamblea La Sexta Resiste”, que realizaron diversas acciones como cortes de calle, protestas y movilizaciones alertando sobre los potenciales impactos negativos respecto del despojo de las casas y la falta de unidades disponibles para todos los vecinos a relocalizar. Los conflictos y negociaciones que se desencadenaron, condujeron a la conformación de la “Mesa de gestión barrial” entre diversos actores del barrio y funcionarios que a medida que fue avanzando el proyecto también se fue diluyendo. Las negociaciones quedaron limitadas a arreglos de carácter individual entre el municipio y las familias. Esta fragmentación de instancias colectivas se vio potenciada por el cambio de gestión política, en los cuadros técnicos y modos de gestionar el territorio y, luego por la pandemia de COVID-19.

En cuanto a la percepción del futuro, en relación con la transformación del barrio, se considera que el proyecto puede traer mejoras en términos habitacionales y de seguridad, que es la mayor preocupación de los vecinos por las situaciones de tiroteos y limitación para circular por espacios comunes relacionadas con el narcomenudeo. Esto se vincula con los deseos que se ligan a la intervención: “Desearía que sea seguro. Lo que deseo que cambie es que no se venda más droga.” (vecina, 30 años, 2020). Pero esta percepción también es acompañada por temores: “Que nos desalojen y nos lleven lejos” (vecina, 30 años, 2020).

EXTRACTIVISMO URBANO, BARRERAS SIMBÓLICAS Y PROCESOS DE SEGREGACIÓN

La construcción de los nuevos paisajes físicos y simbólicos tuvieron diversos efectos en los territorios de la costa central y particularmente en las percepciones de los habitantes de los asentamientos populares ubicados en sus extremos.

En este proceso se produjeron plusvalías urbanas en las áreas intervenidas y sus entornos donde se pueden identificar expresiones de apropiación concentrada, es decir de extractivismo urbano, a partir del cual la producción de la ciudad se estructura a través de relaciones asimétricas que reproducen desigualdades e injusticias espaciales (PINTOS, 2023). De este modo, el despliegue del extractivismo inmobiliario como mecanismo de captura del incremento del valor del suelo implica la reconfiguración de infraestructuras y políticas públicas en distintos sentidos: la valorización de inversiones privadas (como en PN-Refinería), la consolidación de discursos legitimadores y la incorporación de suelo público o de interés colectivo a procesos de renovación urbana (CUR-La Sexta).

Dinámicas de valorización urbana, desplazamiento y segregación

En cada uno de los barrios populares analizados, se experimentan distintos procesos de segregación y desplazamiento poblacional. Si bien el barrio de Refinería atraviesa un proceso de gentrificación derivado del cambio producido por el desarrollo de Puerto Norte (AÑANOS, 2020), los habitantes de la villa aún se encuentran ocupando el espacio, pese a la construcción de viviendas y torres de alta gama en las cuadras contiguas

(Figura 8) y el despliegue de emprendimientos gastronómicos y comerciales orientados a un público de alto poder adquisitivo: “Berta: la nueva vedette de Refinería que impulsa la gastronomía italiana en un barrio en pleno auge” (REDBOING, 18/7/2025). La cercanía entre la villa y PN remarcó las desigualdades en la distribución de bienes, servicios y oportunidades de los que viven en un lugar y el otro. Asimismo, la multiplicación de barreras simbólicas fue transformando el territorio, materializándose en nuevas configuraciones espaciales y en intervenciones urbanas que refuerzan la fragmentación y las desigualdades existentes.

En Refinería, en los últimos años, se fueron incrementando los dispositivos de seguridad en las inmediaciones de la villa. En la plaza ubicada en calle Monteagudo y Vélez Sarsfield se instaló una garita de seguridad de la policía de la Provincia de Santa Fe, los oficiales custodian diariamente las calles, hay más cámaras de seguridad y una presencia constante de seguridad privada en los nuevos emprendimientos urbanos. Estas acciones no pasan desapercibidas a los habitantes de la villa: “nosotros somos pobres, ellos son otra cosa, se nota que tienen plata, no hay un paredón que nos divida, pero ya cruzando la calle se nota la diferencia” (vecina, septiem-

Figura 8 Collage de imágenes de construcciones linderas a la villa



Fuente: elaboración propia (julio 2025).

bre 2017). “Nosotros mucho no vamos para allá. Si ven caras raras no les gusta y la seguridad te echa” (vecino, septiembre 2017).

PN expresa rasgos centrales del orden metropolitano contemporáneo, como la privatización y la especialización del espacio urbano, que generan segmentación social y exclusión de ciertos usuarios (DUHAU Y GIGLIA, 2008; JACOBS, 2011).

Esta lógica de especialización y segmentación se expresa en las prácticas de consumo que se van consolidando en el entorno de PN. Un vecino de Refinería señalaba que los comercios instalados en los nuevos condominios están orientados a un público específico, con precios inaccesibles para los habitantes del barrio. La exclusividad se materializa también en la cartelería de algunas torres en construcción. Durante una observación de campo se registró, frente a viviendas autoconstruidas de la villa, un cartel de grandes dimensiones que anunciaba un desarrollo inmobiliario bajo el lema “Exclusividad que se vive”, reforzando visualmente la distancia simbólica entre ambos lados de la calle y consolidando los emprendimientos de PN como enclave selectivo dentro de la trama urbana.

En el caso de La Sexta, los procesos de segregación se experimentan históricamente en el vínculo con la Universidad donde la cercanía geográfica agudiza las distancias materiales y simbólicas. La transformación urbana iniciada excede la reconfiguración barrial y pone en escena los derechos vulnerados además de mostrar viejos recelos y desconfianzas existentes entre el barrio y la Universidad o La Siberia, como se conoce popularmente al CUR. Para los jóvenes del barrio, el acceso a la Universidad no suele presentarse como una posibilidad ni un derecho factible de ser imaginado. El ingreso que experimentan a la UNR es para pedir o vender objetos como estrategia de subsistencia. Para un amplio sector del cuerpo de tra-

bajadores y estudiantes que asisten a las instituciones y facultades de la CUR, el barrio es un mero corredor de tránsito controlado; un espacio que debe ser atravesado; un lugar que queda pasando la garita del colectivo y donde no hay que entrar (VERA, 2020)

El proceso de reurbanización reforzó los dispositivos de segregación, por ejemplo, en la zona de ingreso a la universidad y paradas de colectivo suelen experimentar situaciones de robo. Esto llevó a la UNR a incorporar guardia policial en la entrada, el diseño de una parada de colectivos dentro del predio e indicaciones de por dónde circular de manera más segura (figura 9) y la elaboración de “Una especie de corredor seguro vinculando calles Cerrito, Berutti y Riobamba, que son las más transitadas por nuestra comunidad, con particular atención al ingreso del predio, donde a las cámaras ya en funcionamiento se evaluará sumar algunas adicionales para tener mejor cobertura” (RECTOR, LA CAPITAL, 26/02/2024). Estas medidas tienden a garantizar la seguridad de estudiantes y trabajadores en el acceso al CUR, pero al mismo tiempo refuerzan el estigma socio territorial que pesa sobre los habitantes de la villa de la Sexta.

Por último, en relación con el Estado, a veces referenciado en la Universidad y otras veces en el municipio, existe una percepción que se liga al extractivismo y que se condensa en este relato pero fue recurrente en el trabajo de campo “El estado siempre se borró, ahora nos vienen a sacar lo poco que tenemos, eso no es justo, toda mi vida tengo en esta casa” (Nota de campo, 3 de octubre 2018). “En verano, cuando cierra la universidad, no hay nada, ni para cargar la tarjeta de colectivo”. “Siempre se le sacó al barrio para darle a la universidad...” (Notas de campo, marzo 2020).

En síntesis, en ambos casos se experimentan procesos de segregación socio espacial sostenidos en la producción de barreras simbólicas y materiales, en represen-

Figura 9

Señalización del corredor seguro para ingresar al CUR



Fuente: Vera (17/2/2020).

taciones sociales negativas hacia los habitantes y en espacios de interacción muchas veces cargados de estigmatizaciones. La segregación excede lo residencial, se evidencia también en el acceso desigual al espacio público, a los comercios, educación, salud y otros ámbitos de la vida cotidiana (Segura, 2013).

Asimismo, se identifican procesos extractivistas dinamizados por distintos actores sociales. Se advierte que estos proyectos urbanos, en lugar de integrar, tienden a profundizar desigualdades preexistentes, redefiniendo quiénes pueden permanecer, circular y ser reconocidos como habitantes legítimos del espacio urbano. En el caso de Refinería, es el sector privado, inmobiliario y gastronómico el que está traccionando los cambios que agudizan las barreras simbólicas y los procesos de segregación entre el barrio consolidado y la villa. En la Sexta el proceso fue desplegado por actores estatales. Aquí las barreras simbólicas operan en relación con lo securitario y la estigmatización territorial (WACQUANT, ET.AL., 2014) que fue prefigurando a la villa como el “otro” peligroso, y no al desarrollo de emprendimientos gastronómicos o circuitos de alta gama como en el caso de Refinería.

Discusión comparativa: convergencias y divergencias entre La Sexta y Refinería

La aproximación comparativa entre ambos casos nos permite señalar que existe una tensión común en torno de las percepciones y aspiraciones de los habitantes de las villas de la Sexta y Refinería. En ellas, la vida cotidiana en estos territorios en proceso de transformación se dirime entre las oportunidades de habitar espacios donde se materializan mejoras en infraestructuras y servicios básicos; y las amenazas y temor a ser desplazados de sus hogares por la reconfiguración urbana, simbólica y material del entorno.

En la Sexta, donde el proyecto fue diseñado e implementado por el Estado, se priorizó la relocalización de los vecinos dentro del barrio y su reconocimiento en los planes. En Refinería, en cambio, la villa estuvo ausente del discurso estatal, reforzando su invisibilización y reduciendo posibilidades de garantizar su permanencia a futuro.

En cuanto a las manifestaciones de extractivismo urbano, en el caso de Refinería predomina una lógica inmobiliaria que hace uso del recurso paisajístico de la naturaleza encarnada en el río Paraná. En la Sexta, en cambio, la dinámica estatal repone esa misma lógica extractiva con el fin de recuperar porciones de suelo de alto valor paisajístico y urbano, que serían dispuestas en la continuidad de los parques, postal de la recuperación del río y renovación de la imagen de Rosario.

Las modalidades de expulsión difieren entre ambos casos. En La Sexta se manifestaron de forma directa mediante relocalizaciones (dentro del barrio), mientras que en Refinería predomina un temor latente al desplazamiento, vinculado con la valorización del entorno. Esta modalidad, basada en la omisión y la presión simbólica, produce incertidumbre y condiciona las prácticas y expectativas de los habitantes.

REFLEXIONES FINALES

El imaginario urbano de Rosario como “ciudad de espalda al río” y su consecuente anhelo de consolidar una “ciudad de cara al río” se concretó a través de un proceso de reconfiguración urbana selectiva concentrada en el área de la costa central. No obstante, estos procesos no son exclusivos de los frentes costeros sino propios de la ciudad neoliberal, donde se van consolidando fragmentos embellecidos, que valorizan atributos paisajísticos, con equipamientos y propuestas definidas como modernas, creativas e innovadoras (BRITES, 2017).

El proceso de reconfiguración de la ciudad, orientado a priorizar la imagen urbana, dio lugar a un proceso creciente de extractivismo urbano en espacios relegados que ahora cobran centralidad. Los efectos de las intervenciones realizadas en la costa central rosarina no se limitan a los dispositivos y fragmentos transformados,

sino que a través de ellos se fueron conformando las condiciones de posibilidad para que los territorios alejados puedan revalorizarse.

Al mismo tiempo que se construyó el acceso público al río Paraná, las acciones concretadas fueron consolidando un modelo urbano que tuvo resonancias en los procesos socioespaciales de las villas de La Sexta y Refinería donde los sectores populares experimentan tensiones en su vida cotidiana. Entre la permanencia y la mejora de infraestructuras, a la amenaza de desalojo, entre las nuevas tácticas de subsistencia económica y la clausura de prácticas tradicionales⁵ que se ven condicionadas por las nuevas modalidades materiales y estéticas de los espacios. En ambos casos se expresan desigualdades en el acceso a los bienes comunes urbanos y a las decisiones políticas sobre estos territorios, mientras que se convive con algunos de los beneficios producidos. Es decir, que las percepciones sobre las transformaciones tienen sus matices, como así también las formas en que se materializa el extractivismo en los procesos de producción del espacio urbano en un contexto neoliberal.

Las relaciones y los contrapuntos establecidos entre las villas de Refinería y La Sexta nos permiten afirmar que no hay procesos extractivistas sobre la materialidad urbana que no estén apoyados en un largo proceso de construcción simbólica, vinculado con la producción y circulación de representaciones sobre estos espacios y sus habitantes, así como a las narrativas que acompañaron los procesos de renovación urbana. Estas construcciones se sustentan en discursos legitimadores que apelan a la “revitalización” y la “renovación” urbana y en dispositivos que se erigen como barreras que profundizan la segregación social en la ciudad, y se materializan

5. Referencia a la cría de animales en la Sexta.

en transformaciones concretas del espacio urbano, tales como la reconfiguración del uso del suelo, la valorización diferencial de áreas centrales y la implementación de proyectos que inciden en las condiciones de permanencia de las poblaciones residentes. En síntesis, se reproducen y profundizan desigualdades en el acceso al espacio y al derecho a permanecer en el lugar. Este derecho aparece a veces vulnerado de manera directa y otras veces se manifiesta como un temor latente y persistente en las comunidades de los barrios populares.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Añaños, M. C.** (2020). Gentrificación e interrelación territorial: efectos de Puerto Norte sobre el barrio Refinería (Rosario, Argentina). *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 9(18), 88-104.
- Barenboim, C. A.** (2017); Comportamiento del mercado inmobiliario en torno a un gran proyecto urbano: los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario; Universidad Nacional del Litoral. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo; Arquisur; 7; 11; 28-43
- Brites, W. F.** (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. *Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina*. Urbe; 9; 3; 573-586.
- Cravino, M. C., & del Río, J. P.** (2008). Los mil barrios (in)formales: Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Duhau, E. y Giglia, A.** (2008). Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli. México D.F.: Siglo XXI Editores.
- Feld, N.** (2021). Actores y procesos en los convenios urbanísticos para Puerto Norte en Rosario. *Notas sobre lo público y lo privado. Cuaderno urbano*, 31(31), 9-9.
- Galimberti, C. I.** (2015). A orillas del río: la relación puerto-ciudad en la transformación urbana de Rosario; Universidad de Buenos Aires. Facultad de Filosofía y Letras. Instituto de Geografía “Dr. Romualdo Ardissonne”; Transporte y Territorio; 12; 6-2015; 87-109.
- Galimberti, C. I.** (2021) El diseño urbano en frentes fluviales como posibilitador de una nueva “imaginabilidad” urbana: Caso ribera central de Rosario (Argentina); *Kepes*; 18; 24; 7-2021; 47-78
- Galimberti, C., & Godoy, S.** (2025) Lo fluvial y lo costero como dimensiones de transformación urbana. *Registros*, 26-50
- Gasquet, R.** (1992) (1996). Asentamientos irregulares en la Ciudad de Rosario. Características físicas y urbanísticas. Indicadores Sociales. Rosario, Fundación Banco Municipal de Rosario. Grupo de estudio Asentamientos irregulares de Rosario.
- Gobierno de la Provincia de Santa Fe.** (2021, septiembre 1). Frana recorrió la finalización de 114 viviendas en barrio La Sexta de Rosario. <https://www.santafe.gob.ar/noticias/noticia/272172/>
- Guber, R.** (2009). El salvaje metropolitano. Reconstrucción del conocimiento social en el trabajo de campo. Paidós.
- Rockwell, E.** (2009). La experiencia etnográfica. Historia y cultura en los procesos educativos. Paidós
- Harvey, D.** (2004). El nuevo imperialismo. Akal.
- Harvey, D.** (2007). Breve historia del neoliberalismo. Akal.
- Hidalgo, R., y Janoschka, M.** (Eds.). (2014). La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka.

- Municipalidad de Rosario.** (1998). Plan Estratégico Rosario.
- Jacobs, J.** (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades. Madrid: Capitán Swing.
- Janoschka, M.** (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista invi*, 31(88), 27-71.
- La izquierda diario.** (2016, 29 de julio). Rosario. Puerto Norte: desalojar familias para construir torres de lujo. <https://www.laizquierdadiario.com/Puerto-Norte-desalojar-familias-para-construir-torres-de-lujo>
- Lungo, M.** (2011). América Latina: países pequeños de grandes ciudades. OLACCHI.
- Municipalidad de Rosario.** (2005). Ordenanza n° 7892/2005 Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz. Puerto Norte. Fuente:
<https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=verNormativa&idNormativa=37481>
- Municipalidad de Rosario.** (2010). Plan Estratégico Rosario Metropolitano.
- Municipalidad de Rosario.** (2011). Plan Urbano Rosario 2007-2017.
- Neumann Novack, P.** (2021) Reestructuración neoliberal en áreas centrales de ciudades portuarias latinoamericanas: los casos de Rosario (Argentina) y Valparaíso (Chile). Tesis para optar por el grado de Doctor en Geografía por la Universidad Católica de Chile
- Pagnoni, A.G.** (2021) Confluencias de la modernización en el litoral. Discursos, registros e imágenes de la villa miseria en Rosario. Tesis para obtener el grado de Magister en Estudios Culturales de la Universidad Nacional de Rosario.
- Pagnoni, A. G.** (2022). Planificación, expertos y violencias: Operatorias de intervención en la costanera de Rosario, entre dictaduras (1966-1983); *Folia Histórica del Nordeste*; (45), 229-251.
- Pintos, P. A., y Astelarra, S.** (2023). Naturalezas neoliberales. Colección Chico Mendes. Serie Ciudades Futuras.
- RedBoing.** (2025, 28 de septiembre). Berta: la nueva vedette de Refinería que impulsa la gastronomía italiana en un barrio en pleno auge. RedBoing. <https://www.redboing.com/berta-la-nueva-vedette-de-refineria-que-impulsa-la-gastronomia-italiana-en-un-barrio-en-pleno-auge/>
- Registro Nacional de Barrios Populares.** (2025). <https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu/renabap>
- Roldán, D., y Godoy, S.** (2020). Conflictos territoriales y culturales en la renovación del frente costero, Rosario (Argentina). *EURE (Santiago)*, 46(138), 95-115.
- Rolnik, R.** (2017). La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. LOM ediciones.
- Rosario Plus.** (2016, 25 de julio). Polémica por la urbanización de los terrenos de Puerto Norte. https://www.rosarioplus.com/actualidad/politica/polemica-por-la-urbanizacion-de-los-terrenos-en-puerto-norte_a5f4bb-5b591ef36023d8c40f3
- Saieg, N.** (26 de febrero de 2024). Tras la balacera, la UNR gestiona la implementación de un “corredor seguro” en La Siberia. La Capital. <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/tras-la-balacera-la-unr-gestiona-la-implementacion-un-corredor-seguro-la-siberia-n10120475.html>

- Segura, R.** (2013). Los pliegues en la experiencia urbana de la segregación socio-espacial. Análisis comparativo de dos etnografías urbanas. En *Segregación y diferencia en la ciudad*, Carman M., Viera da Cunha y Segura R. (Coordinadores) (143-169) Quito: FLACSO
- Smith, N.** (2013). La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación. *Traficantes de Sueños*.
- Svampa, M. y Viale, E.** (2014). *Maldesarrollo: La Argentina del extractivismo y el despojo*. Katz editores.
- Theodore, N., Peck, J., y Brenner, N.** (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, 66(10), 1-12.
- Vera, P.** (2017) Procesos de recualificación urbana e imaginarios de la innovación. El caso Rosario, Argentina. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales Eure*, 43, (129), 209-234.
- Vera, P.** (2018). Imaginarios del patrimonio en los procesos de reconversión urbana. Puerto Norte, Rosario, Argentina. *URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10, 49-67.
- Vera, P.** (2019). Arena de sentidos en la disputa urbana. El caso de la Transformación urbana del Barrio República de la Sexta y la Ciudad Universitaria, Rosario, Argentina. *Sociedad Hoy*, (28), 94-120.
- Vera, P. y Cossia, L.** (2020). La Sexta: desde lejos no se ve Una apuesta en el contexto de transformación urbana de la Ciudad Universitaria de Rosario. *Perspectivas Revista De Ciencias Sociales*, 5(9), 610–629. <https://doi.org/10.35305/prcs.v0i9.180>
- Vera, P., Ferneti, G. y Salamanca Villamizar, C.** (2021). La villa de La Sexta. Desalojos, resistencias y memorias espacializadas de la última dictadura cívico-militar en V. Snitcofsky, E. Camelli y A. Massidda (Coords.), *Villas en Dictadura: Córdoba, Rosario y Buenos Aires* (pp. 155–190). *Café de las Ciudades*.
- Vera, P. y Roldán, D.** (2021). La invención turística de Rosario (Argentina). El patrimonio, la costa y el bulevar. *Turismo y patrimonio*, (17), 79-98.
- Wacquant, L., Slater, T., & Pereira, V. B.** (2014). Territorial stigmatization in action. *Environment and planning A*, 46(6), 1270-1280.