

TRANSFORMACIONES URBANAS EN BARRIO GÜEMES, CÓRDOBA (2003-2017)

**TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN
URBANISMO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA**

Arq. Claudia Inés von Lücken

Directora beca SeCyT: Dra. M. Cecilia Marengo

Codirectora de tesis: Mg. Marianne von Lücken

Córdoba, 2021



Esta tesis se realizó en el marco de la Maestría en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba.

Analiza el proceso de renovación del Área Central de la ciudad de Córdoba, tomando como caso de estudio un sector del barrio Güemes durante el período 2003-2017. Para el análisis se consideraron las siguientes dimensiones: proceso de conformación histórica del barrio, las políticas urbanas y las intervenciones privadas. También se tuvieron en cuenta los cambios sociodemográficos y los cambios del valor del suelo.

Para el abordaje del estudio se optó por una estrategia metodológica cualitativa, y en los casos necesarios, se procedió a la triangulación de fuentes con datos cuantitativos a los fines de complementar la información (Denzin, citado en Flick, 2007, p. 243). Para la construcción de los datos se recurrió tanto a fuentes secundarias como primarias. Los datos secundarios se obtuvieron de bibliografía relacionada con el tema de estudio; instrumentos de planificación urbana; normativa urbana; informes técnicos; expedientes municipales; planchetas catastrales y registros fotográficos municipales; diagnósticos; archivos históricos; artículos periodísticos; páginas web gubernamentales, de grupos inmobiliarios y demás agentes privados, organizaciones sociales; revistas barriales; información estadística; entre otros. Los datos construidos a partir de fuentes primarias se obtuvieron a través de la realización de entrevistas semiestructuradas a actores claves.

A partir de estos elementos, se describe, partiendo desde un encuadre histórico y territorial, de qué forma las políticas urbanas propiciaron, por acción u omisión, las transformaciones en este sector; y se expone cómo el desarrollo de oferta inmobiliaria privada y su relación con los cambios morfológicos y funcionales moldearon el proceso de renovación, en el marco de las limitaciones y oportunidades.

Se considera que esta tesis es un aporte a la comprensión de las transformaciones urbanas en este sector del barrio Güemes, al profundizar en los cambios en el tejido a través del tiempo y dar cuenta de las distintas dinámicas de renovación.

ÍNDICE

Índice de figuras, cuadros, planos y gráficos	5
Agradecimientos	8
Introducción	9
Delimitación del caso de estudio	13
Antecedentes de la investigación	15
Preguntas de investigación	20
Objetivos	21
Hipótesis	21
Metodología	21
Estructura de la tesis	24
CAPÍTULO 1: RENOVACIÓN URBANA EN ÁREAS CENTRALES Y PERICENTRALES	25
1.1 Renovación como forma de transformación y producción de la ciudad	25
1.2 Renovación urbana y espacios comerciales	28
1.3 Políticas urbanas	29
1.4 Intervenciones privadas	31
CAPÍTULO 2 BARRIO GÜEMES: PRESENTACIÓN DEL CASO DE ESTUDIO	33
2.1. Proceso de conformación del barrio Güemes	34
2.1.1. Surgimiento histórico del barrio Güemes en el marco del período fundacional de la ciudad (1573-1870)	34
2.1.2. Güemes en la primera expansión de la ciudad (1871-1930)	36
2.1.3. Segunda expansión de la ciudad (1931- fines de 1970)	43
2.2 Güemes: la creación del Paseo de las Artes y la definición del Área Especial (fines de los 70 a fines del 2003)	50
2.2.1 Paseo de las Artes, 1979-1981	50
2.2.2 Área Especial “Pasaje Revol-Calle Belgrano”	54
2.2.3. Revalorización del Área Especial (fines de los 80 a 2003)	61
2.2.3.1 “Programa general de revitalización de fachadas en calle Belgrano”, 1997	63
2.4. Síntesis de aspectos abordados en el capítulo	68
CAPÍTULO 3: POLÍTICAS URBANAS IMPLEMENTADAS EN BARRIO GÜEMES (2003- 2017)	70
3.1. Güemes, la memoria y la protección del patrimonio (2003-2007)	70
3.1.1 Almacén de la Memoria de la Ciudad - Casa de Pepino	71
3.1.2. Programa de recuperación de la memoria afectiva	73

3.1.3 Ordenanza de Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y de Áreas de Valor Cultural.....	75
3.2. Güemes y El Portal de Güemes (2008-2014).....	77
3.2.1. Portal de Güemes.....	78
3.2.2. Cambios normativos-Patrimonio (2013).....	82
3.3. Programas de articulación público-privada.....	83
3.3.1 Programa ADEC (2014-2015).....	83
3.3.2. Güemes Circuito de Artes (2015).....	86
3.4. Promoción de centralidades.....	89
3.4.1. Estudios de densificación en Áreas Intermedias.....	89
3.4.2. Nuevas centralidades. Tu barrio se convierte en el centro de la ciudad.....	91
3.4.3. Distrito Joven.....	94
3.5. Síntesis de aspectos abordados en el capítulo.....	96
CAPÍTULO 4: INTERVENCIONES PRIVADAS (2003-2017).....	99
4.1. Antecedentes: escenario previo al año 2003.....	100
4.2. Desarrollo de edificios residenciales (2003-2006).....	103
4.3. Desarrollo comercial - Galerías (2007-2008).....	107
4.4. Desarrollo de bares culturales (2009-2010).....	114
4.5. Polo nocturno (2011-2013).....	118
4.6. Las nuevas galerías (2014-2015).....	127
4.7. Más galerías, más y menos bares (2016-2017).....	132
4.2. Síntesis de aspectos abordados en el capítulo.....	142
CAPÍTULO 5: Indicadores sociodemográficos y cambios en el valor del suelo.....	145
5.1 Transformaciones sociodemográficas (2001-2010).....	146
5.2. Cambios en los precios del suelo a valor fiscal.....	150
5.2.1 Valores por manzana.....	150
5. 2.2 Valores por cuadra.....	154
5.3. Síntesis de los aspectos abordados.....	157
CAPITULO 6: REFLEXIONES FINALES.....	159
REFERENCIAS.....	167
Fuentes y documentos.....	172
Decretos y Ordenanzas.....	176
ANEXOS.....	177

Índice de figuras, cuadros, planos y gráficos

Figuras

Figura 1: Estructura de la ciudad de Córdoba según áreas	11
Figura 2: Área Central y Barrios tradicionales	12
Figura 3: Área de estudio	14
Figura 4: Delimitación área de estudio.....	34
Figura 5: Plano de Córdoba, elaborado por padre Grenón, 1809.....	36
Figura 6: Plano de Córdoba-1878, Potel Junot.....	37
Figura 7: Primer Proyecto de Nueva Córdoba	38
Figura 8: Plano de las calles de Pueblo Nuevo, J.E. Sturz, 1889	40
Figura 9: Plano catastral de la ciudad de Córdoba, Jorge Wailer, 1890.....	41
Figura 10: Equipamientos	42
Figura 11: Vélez Sarsfield y Fructuoso Rivera	43
Figura 12: Construcción de la Rambla	44
Figura 13: Pasarelas construidas en 1937.....	44
Figura 14: Estado de calles 1937	44
Figura 15: Intervenciones públicas 1937- 1940.....	45
Figura 16: Principales intervenciones décadas de los 40 y 60.....	47
Figura 17: Principales transformaciones 1960 -1978	49
Figura 18: Intervenciones M. A. Roca.....	51
Figura 19: Intervención Paseo de las Artes.....	53
Figura 20: Paseo de las Artes, antes y después de la intervención	54
Figura 21: Feria del Paseo de las Artes	54
Figura 22: Área Central -Área Especial e inmuebles de interés Patrimonial s/ EDOU 1978	56
Figura 23: Ord. de ocupación del suelo según FOT y alturas máximas.....	57
Figura 24: Ordenanza ocupación del suelo en el Área Central, Ord. N° 8057/85	58
Figura 25: Ocupación del suelo en área de estudio, Ord. N° 8057 y Dec. N° 580/1985	60
Figura 26: Intervenciones públicas en barrio Güemes (fines de los 80 a finales de los 90)	62
Figura 27: Intervenciones en el espacio público y edificios del Área Central	63
Figura 28: Intervenciones del Programa de revalorización de fachadas- Calle Belgrano, 1997	66
Figura 29: Revalorización del Convento San Francisco del Solano 1997-1998.....	66
Figura 30: Revalorización de viviendas sobre calle Belgrano al 800, 1997 y 1998	67
Figura 31: Casa de Pepino en 1997.....	67
Figura 32: Áreas promovidas, estrategia preliminar de rehabilitación del Área Central (IPUCOR, 2000-2001)	68
Figura 33: Reestructuración parcelaria del excauce del arroyo La Cañada y parcelas aledañas	72
Figura 34: Intervención Almacén de la Memoria Casa de Pepino 2005	73
Figura 35: Folleto El libro Callejero de Pueblo Nuevo.....	74
Figura 36: Ubicación de los carteles de “El libro callejero de Pueblo Nuevo”	75
Figura 37: Inmuebles catalogados 2006, Ord. N° 11190/06 y Ord. N° 11202/07	77
Figura 38: Sectores estratégicos del Plan para el Área Central	79
Figura 39: Plan para el Área Central.....	79
Figura 40: Proyecto Portal de Güemes, calle Belgrano y Pasaje Luis Revol.....	80
Figura 41: Inmuebles catalogados en 2013, Ord. N° 12201/13	83
Figura 42: Mapa de actores y sedes participantes según multisectores en barrio Güemes	85
Figura 43: Participantes en las distintas ediciones del circuito de arte Güemes 2015-2017	87
Figura 44: Flyer Circuito de arte Güemes, sexta edición, 14 de abril 2016	88

Figura 45: Circuito de arte Güemes	88
Figura 46: Proyectos de intervenciones en barrio Güemes, IPLAM Ciudad.....	90
Figura 47: Estudio de densificación en Güemes, según capacidad constructiva por parcela en manzanas en el área de estudio, IPLAM Ciudad.	91
Figura 48: Estudio de densificación en Güemes en el área de estudio, IPLAM Ciudad.....	91
Figura 49: Publicidad de las “Nuevas centralidades”	92
Figura 50: Intervención en veredas. Programa Nuevas Centralidades-Portal de Güemes.....	93
Figura 51: Programa de aliviadores en redes cloacales existentes barrio Güemes, Observatorio, Nueva Córdoba y Alberdi.....	93
Figura 52: Intervención del “Proyecto Revitalización Cañada 2016-2017”	94
Figura 53: Distritos estratégicos de la ciudad de Córdoba	95
Figura 54: Distrito Joven	96
Figura 55: Obrador de Proyecto del nuevas centralidades, Distrito joven en calle Fructuoso Rivera al 200	96
Figura 56: Transformación de una vivienda en discoteca sobre la calle Belgrano 2002	102
Figura 57: Desarrollo residencial sobre Av. Vélez Sarsfield y Montevideo, 2005	104
Figura 58: Desarrollo residencial sobre Av. Pueyrredón, 2005	104
Figura 59: Desarrollo residencial Belgrano y Montevideo, 2006.....	105
Figura 60: Renovación comercial Calle Belgrano, 2006.....	106
Figura 61: Desarrollo residencial sobre calle Belgrano, 2007.....	108
Figura 62: Desarrollo comercial - Galería Casa Tomada- Primera etapa, sobre calle Achával Rodríguez, 2007	110
Figura 63: Desarrollo comercial sobre calle Belgrano - Galería Tiempo atrás, 2008.....	110
Figura 64: Cambio de uso residencial a bar sobre calle Belgrano, 2008	111
Figura 65: Renovación comercial calle Belgrano y Achával Rodríguez, 2007.....	111
Figura 66: Demolición sobre calle Belgrano, 2007	112
Figura 67: Desarrollo del instituto Oulton sobre Av. Vélez Sarsfield.....	112
Figura 68: Estacionamiento del Instituto Oulton sobre calle Belgrano	112
Figura 69: Cambio de bar, en Galería San Plácido, Achával Rodríguez, 2010	115
Figura 70: Cambio de uso comercial a bar sobre calle Belgrano, 2010.....	116
Figura 71: Cambio de uso comercial a bar sobre la calle Belgrano, 2011	120
Figura 72: Cambio de uso de servicio a bar, Belgrano esq. Fructuoso Rivera (S-O), 2013.....	121
Figura 73: Cambio de uso residencial a bar, Achával Rodríguez, 2012.....	121
Figura 74: Desarrollo residencial y comercial-Paseo Caribú, calle Belgrano, 2011-2014	122
Figura 75: Demolición Comisaría N° 10 sobre Av. Vélez Sarsfield, 2012	123
Figura 76: Demolición vivienda unifamiliar sobre Fructuoso Rivera, 2013	123
Figura 77: Cambio de bar sobre calle Belgrano, 2012	124
Figura 78: Cambio de uso residencial a bar sobre Fructuoso Rivera, 2013.....	124
Figura 79: Cambio de uso residencial y comercial a servicio salud privada (Oulton), 2013	125
Figura 80: Densificación residencial sobre Av. Marcelo T. de Alvear, 2013.....	125
Figura 81: Densificación residencial sobre vivienda existente, 2013	126
Figura 82: Desarrollo comercial- Galería Barrio sobre Achával Rodríguez (2014)	129
Figura 83: Desarrollo comercial- Galería Muy Güemes sobre Fructuoso Rivera (2014).....	130
Figura 84: Renovación comercial, en una galería existente (2008) con un nuevo bar (2015).....	130
Figura 85: Desarrollo Comercial- Galería Convento, 2017	133
Figura 86: Desarrollo Comercial- Galería Casa Chabacana, 2016	133
Figura 87: Cambio de uso residencial a comercial- bar, Achával Rodríguez, 2016.....	135
Figura 88: Cambio de uso residencial a bar, Belgrano, 2016.....	135
Figura 89: Cambio de uso residencial y comercial a bar, Belgrano y Laprida, 2016.....	136
Figura 90: Cambio de bar sobre calle Belgrano, 2016-2017	136

Figura 91: Cambio de bar sobre calle Belgrano esq. Fructuoso Rivera (S-O), 2016-2017	137
Figura 92: Cambio de bar sobre calle Belgrano esq. Fructuoso Rivera (N-E) 2016-2017	137
Figura 93: Valores de la tierra urbana promedio por manzana en \$/m ² , año 2008.....	151
Figura 94: Valores de la tierra urbana promedio por manzana en \$/m ² , año 2013.....	152
Figura 95: Valores de la tierra urbana promedio por manzana en \$/m ² , año 2018.....	152
Figura 96: Referencia de las cuadras analizadas.....	154

Cuadros

Cuadro 1: Indicadores para el análisis de gentrificación/renovación urbana.....	27
Cuadro 2: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2003-2006	107
Cuadro 3: Desarrollos comerciales- galerías 2007 y 2008	109
Cuadro 4: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2007-2008	114
Cuadro 5: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2009-2010	117
Cuadro 6: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2011-2013	127
Cuadro 7: desarrollos comerciales- Galerías 2014-2015	128
Cuadro 8: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2014-2015	132
Cuadro 9: Desarrollos comerciales- Galerías 2016-2017	132
Cuadro 10: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2016-2017	141
Cuadro 11: Cantidad de población	146
Cuadro 12: Cantidad de viviendas.....	146
Cuadro 13: Cantidad de hogares	146
Cuadro 14: Cantidad de personas en el hogar	147
Cuadro 15: Tipo de vivienda.....	147
Cuadro 16: Régimen de tenencia	148
Cuadro 17: Edad en grandes grupos funcionales de edad	148
Cuadro 18: Nivel educativo	149
Cuadro 19: Rangos de valores de la tierra urbana/m ² 2008-2013-2018.....	151
Cuadro 20: Aumento promedio por manzana entre 2013 y 2018	154
Cuadro 21: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en pesos/ m ² , sentido N-S.....	155
Cuadro 22: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en \$/m ² , sentido E-O.....	156

Planos

Plano 1: Usos en el sector de estudio 2003	103
Plano 2: Intervenciones privadas según usos, período 2004-2006.....	106
Plano 3: Intervenciones privadas según usos período 2007-2008.....	113
Plano 4: Intervenciones privadas según uso 2009-2010	117
Plano 5: Intervenciones privadas según usos, período 2011-2013.....	126
Plano 6: Intervenciones privadas 2014-2015.....	131
Plano 7: Intervenciones privadas según usos, período 2016-2017.....	140
Plano 8: Intervenciones desarrolladas 2003 a 2017.....	141
Plano 9: Usos en el sector de estudio, 2017	142

Gráficos

Gráfico 1: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en \$/m ² , sentido N-S.....	155
Gráfico 2: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en \$/m ² , sentido E-O.....	157

Agradecimientos

Este trabajo representa un gran proceso y esfuerzo colectivo. Agradezco a todas las personas que formaron parte de este recorrido y contribuyeron a transitar y completar este ciclo.

Extiendo mi reconocimiento y agradecimiento a la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Córdoba por el financiamiento otorgado que permitió el desarrollo de esta investigación.

Agradezco a Cecilia Marengo, mi directora de beca, por este trayecto y otras instancias de aprendizaje.

A Marianne, siempre primero por ser mi hermana, y en esta mención, por despertar mi interés en la investigación, guiarme este trabajo y compartir conmigo este camino.

Quiero agradecer a la Maestría en Urbanismo el apoyo y predisposición, en particular a Fernando por su atención y contribución. También, y muy especialmente, a mis compañeros.

Al Instituto de investigación de la Vivienda y el Hábitat, por brindarme gran espacio de formación y de intercambio, y por sobre todo amistades.

Les agradezco enormemente a todos mis amigos desde todo lugar, pero fundamentalmente por el cariño.

A Gerardo, por todo y por Gate.

Por último y más importante, doy gracias a mi familia, a quienes dedico esta tesis, mis hermanos Martín, Carolina y Marianne, a mi madre, por todo lo que me enseñó y por haber sido un gran apoyo, hasta incluso sin saberlo contribuyó esencialmente en este trabajo. A otros pilares, Teresa, Nilda, Paulina.

Introducción

El agotamiento del modelo de organización fordista, predominante en Latinoamérica desde la década de 1940, dio paso a un paulatino avance de la globalización económica, facilitada por el desarrollo de las nuevas tecnologías de información y comunicación (NTIC), a partir de lo cual se manifestaron cambios estructurales en el modelo productivo a escala mundial.

Impulsada bajo la doctrina del neoliberalismo que la prescribe como necesario cambio de sistema, como deriva irremediable, la globalización se presenta como:

Un nuevo orden económico global, sostenido en el libre comercio, la apertura generalizada de los mercados de inversión, de bienes, financieros, la movilidad irrestricta de capital, flexibilización de los mercados de trabajo, la transformación de los sistemas públicos de protección y seguridad social, vía privatización y recorte del gasto. (Duhau y Giglia, 2008, p. 65)

Estas transformaciones tienen su correlato territorial, en donde se observa un aumento de los flujos financieros destinados a inversiones inmobiliarias; implosión/explosión de áreas urbanas en crecimiento; desigualdad intraurbana de la inversión inmobiliaria; aumento de la demanda habitacional y del crédito hipotecario; aumento de las operaciones de “destrucción creativa” y de gentrificación (De Mattos, 2016). En este contexto los gobiernos locales adoptan nuevas modalidades de gestión urbana, basados en una lógica de empresarialismo urbano (Harvey, 2001; De Mattos, 2010), con una gran incidencia en los procesos de mercantilización del desarrollo.

No obstante, es importante señalar que los procesos de valorización y desarrollo dentro de la ciudad no son homogéneos, porque el capital privilegia áreas en función de la rentabilidad que puede obtener, por lo cual, en algunos casos, se acentúan las desigualdades territoriales e intraterritoriales (Sassen, 2007; Smith, 2012). Así mismo, es relevante mencionar que el neoliberalismo es una tendencia que toma forma en el territorio en función de las características del lugar, razón por la cual es relevante tener en cuenta las tendencias generales y analizar, especialmente, las especificidades locales en las cuales los procesos urbanos acontecen (Salinas, 2013).

En este contexto de transformaciones territoriales, la ciudad de Córdoba crece de dos formas simultáneas que van configurando el paisaje urbano: por un lado, la extensión hacia la periferia en baja densidad —suburbanización—, tanto de sectores altos y medios altos como de bajos ingresos; y por otro lado, la renovación y densificación en la ciudad construida, en áreas centrales y pericentrales, donde se presentan vacíos

urbanos, áreas degradadas, áreas y barrios históricos de interés patrimonial, entre otros (Carrión, 2001; Corti, 2007).

En el caso de Córdoba, estos procesos se verifican en forma más acentuada desde los años 90. Se observa un proceso de suburbanización, marcada por un crecimiento extensivo hacia la periferia urbana de fragmentos aislados, tanto por parte de los sectores de medios y altos ingresos (en barrios privados, en sus diversos formatos) como de los sectores populares (en conjuntos de vivienda social) (Marengo, 2006; Díaz Terreno, 2011a; Peralta y Liborio, 2014; Cervio, 2012). En la “ciudad construida” (Carrión, 2011) se observa un cambio de fisonomía y una mayor densificación en el área central y en barrios pericentrales, con sustitución del tejido edilicio, que pueden conllevar a otros procesos como la gentrificación (Capdeville, 2014; Gordillo, 2010; von Lücken, 2017; Boccolini, 2017; Cervio, 2012; Díaz Terreno, 2011b; Ferrero y Gallego, 2012).

En esta tesis se analiza el proceso de transformación urbana en un área central de la ciudad de Córdoba, República Argentina, tomando como caso de estudio un sector específico del barrio Güemes, durante el período 2003-2017. Para este propósito, en primer término, se reseñan brevemente las transformaciones urbanas que tuvieron lugar en la ciudad, donde se destacan distintos emprendimientos de desarrollo privado e intervenciones públicas promovidas por el Estado provincial y municipal, puesto que es el contexto más amplio en donde se enmarca el recorte espacial de análisis.

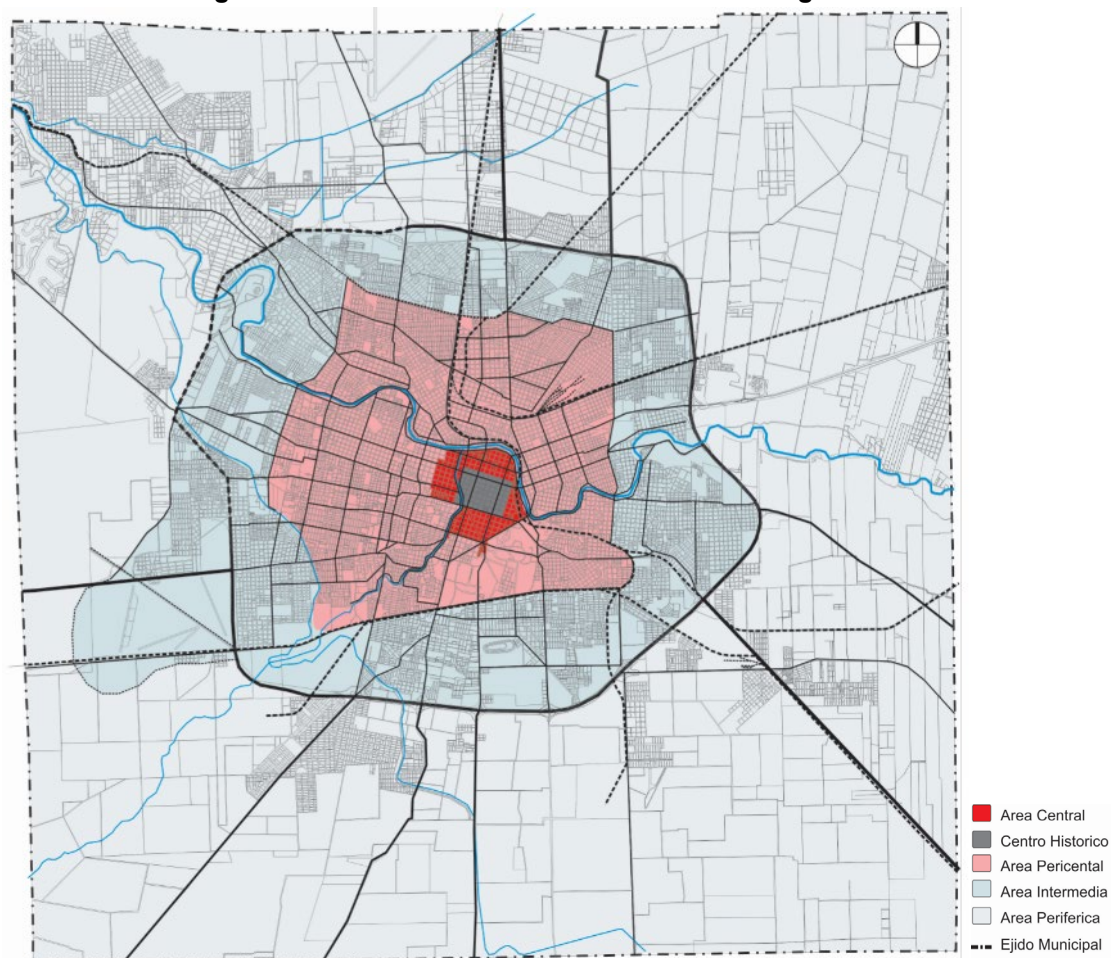
La ciudad de Córdoba, capital provincial, es el segundo centro urbano a nivel nacional, después de Buenos Aires, con una población de más de 1.330.023 habitantes al año 2010 (Censo 2010). Cumple el rol de centro administrativo provincial, alberga las principales instituciones de Gobierno, así como también establecimientos sanitarios, educativos, culturales y otras funciones, entre las que se destaca la actividad industrial, comercial y producción de servicios que satisface las necesidades propias y las de una extensa área de influencia. El ejido municipal está constituido por un cuadrado cuyos lados tienen 24 km de extensión, lo que totaliza una superficie de 576 km² e incluye también áreas rurales bajo producción y servicio de riego —aproximadamente 29,5 % del total de la superficie del Departamento Capital— (Fuente: GEO 2010).

La estructura urbana se configura de forma radiocéntrica, y pueden observarse distintas áreas que se acoplan a períodos de expansión y conformación histórica:

- Área Central: comprende el Centro Histórico, la planta fundacional (70 manzanas), y posteriores extensiones, tomando parte de los barrios Alberdi, Güemes y Nueva Córdoba.

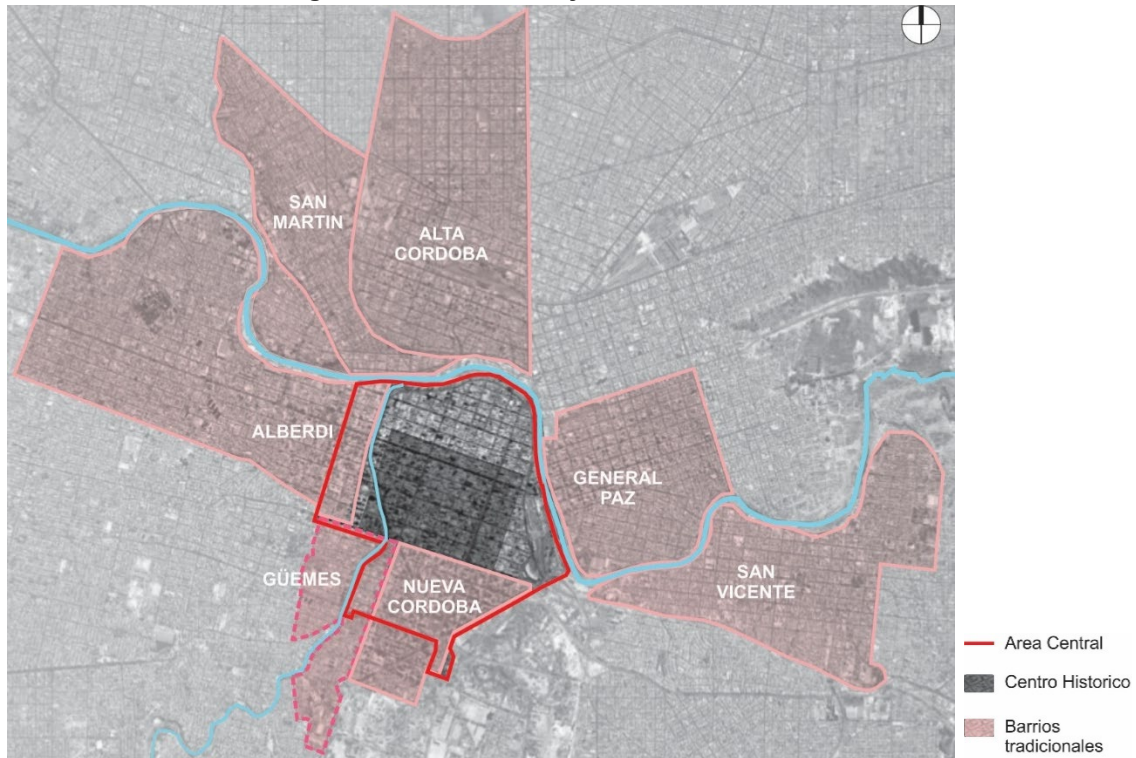
- Área Pericentral: se distinguen los barrios tradicionales conformados a finales del siglo XIX y principios del XX (Alberdi, Güemes y Nueva Córdoba, General Paz, San Vicente, Alta Córdoba, San Martín) y sus expansiones posteriores.
- Área Intermedia: conformada por diversos barrios que surgen principalmente en la expansión urbana iniciada en 1950, comprendidos entre “Ronda urbana” hasta Av. Circunvalación.
- Área Periférica: constituye todo el territorio por fuera de Av. Circunvalación hasta el ejido municipal, integrada por usos residenciales de baja densidad, industriales, rurales, reservas verdes y militares.

Figura 1: Estructura de la ciudad de Córdoba según áreas



Fuente: Elaboración propia con base en Ord. N° 8057/85 y Bases Plan Director para la ciudad de Córdoba 2020.

Figura 2: Área Central y Barrios tradicionales



Fuente: Elaboración propia con base en Retarolli *et al.*, 1997.

Desde el año 2003 se observa un marcado crecimiento del desarrollo inmobiliario que se manifiesta principalmente en la densificación residencial en altura, a partir de la construcción de edificios de multiviviendas. Como menciona Capdevielle (2013, p. 9), el capital privado se convirtió en uno de los principales artífices de las transformaciones socio-territoriales, en tanto produjo una intensificación de la demanda y utilización del suelo en determinados lugares de la ciudad. Lo novedoso, además de la cantidad de emprendimientos, fue que esta tipología, característica de la zona central y barrio Nueva Córdoba, comienza a derramarse a barrios construidos en baja densidad, tales como Alberdi, General Paz y Alta Córdoba¹. En otros sectores, el proceso, si bien más lento en términos de renovación edilicia, asumió características de renovación funcional, afectando los usos residenciales y comerciales tradicionales de los diferentes barrios.

A la par se realizaron distintas acciones desde el Estado, provincial y municipal, entre las cuales se destacan: proyectos, planes, ordenanzas e intervenciones tendientes a promover el desarrollo y la renovación de algunas áreas. Podemos nombrar a nivel general, el programa de relocalización de villas “Mi Casa, Mi Vida” (2004) que consistió en la construcción de los barrios en la periferia de la ciudad; la venta de inmuebles

1. Según lo previsto por las ordenanzas de 1985 y 1986.

públicos²; la construcción de nuevos equipamientos y espacios recreativos³ (Díaz Terreno, 2011, Ferrero y Gallego, 2012) hacia el sector sur y este de la ciudad, con el objetivo de contribuir al desenvolvimiento de nuevos nodos; la revalorización de sectores en el área central, a través de la rehabilitación y la refuncionalización de edificios patrimoniales⁴; la construcción de infraestructura urbana; y las mejoras en los espacios públicos en dicha área⁵, con el objetivo de promover el desarrollo cultural y turístico⁶.

Delimitación del caso de estudio

Esta tesis se focaliza en el estudio de las transformaciones urbanas de un sector de barrio Güemes, en el período 2003-2017. Este barrio se ubica al sudoeste del centro de la ciudad, y se conformó durante la primera extensión de la planta fundacional (en el siglo XVIII). Está delimitado al norte por el Bv. San Juan, al este por la Av. Vélez Sarsfield, al sur por Martín Ferreyra; el límite al oeste se recorta por Santiago Cáceres-Ayacucho, Richardson, siguiendo por Marcelo T. de Alvear, Julio A. Roca, Miguel Calixto del Corro y su continuación en General José Artigas (plano oficial de barrios). Este polígono es el resultado de distintas expansiones que dieron lugar a diferentes conformaciones urbanas, condicionadas por la topografía accidentada y el cauce del arroyo La Cañada. Se considera que un barrio no es una unidad territorial homogénea, sino más bien fruto de diversas expansiones históricas, regulaciones normativas, inversiones e intervenciones públicas y poblamientos, por ende, en su interior alberga diferentes sectores. En este sentido, dentro del barrio Güemes, el análisis se centrará en un recorte específico delimitado al norte por el Bv. San Juan, al este por la Av. Vélez Sarsfield, al oeste por la Av. Marcelo T. de Alvear -Cañada y al sur por la Av. Pueyrredón. Este recorte está afectado por la normativa del Área Central y comprende, además, gran parte del Área Especial⁷ “Pasaje Revol-Calle Belgrano”, que promueve la valoración

2. Venta del predio ex Villa El Pocito y del ex Batallón 141, Programa de relocalización y venta de comisarías del Plan Integral de Seguridad (2010).

3. Ciudad de Las Artes (2006), nueva terminal de ómnibus, nueva casa de Gobierno, la apertura hacia Ciudad Universitaria, con la continuidad del Bv. Chacabuco, que implicó la demolición de gran parte del ex Casa de Gobierno (2010), dando lugar al Parque Las tejas, Área Planetario, Parque de los Niños, de los sentidos, nuevo edificio del Archivo Histórico Municipal-Centro Cultural Córdoba (2014).

4. Sobre Av. Hipólito Irigoyen, la ex Cárcel Buen Pastor (Centro cultural y gastronómico, 2006), Palacio Dionisi - Museo de Fotografía (2006), ampliación del Museo Carrafa (2006), sobre Av. Poeta Lugones, Museo de Ciencias Naturales, Teatro Real, Teatro del Libertador San Martín, Palacio Ferreyra (Museo Evita 2007), Plaza España, Plaza del Bicentenario (2011).

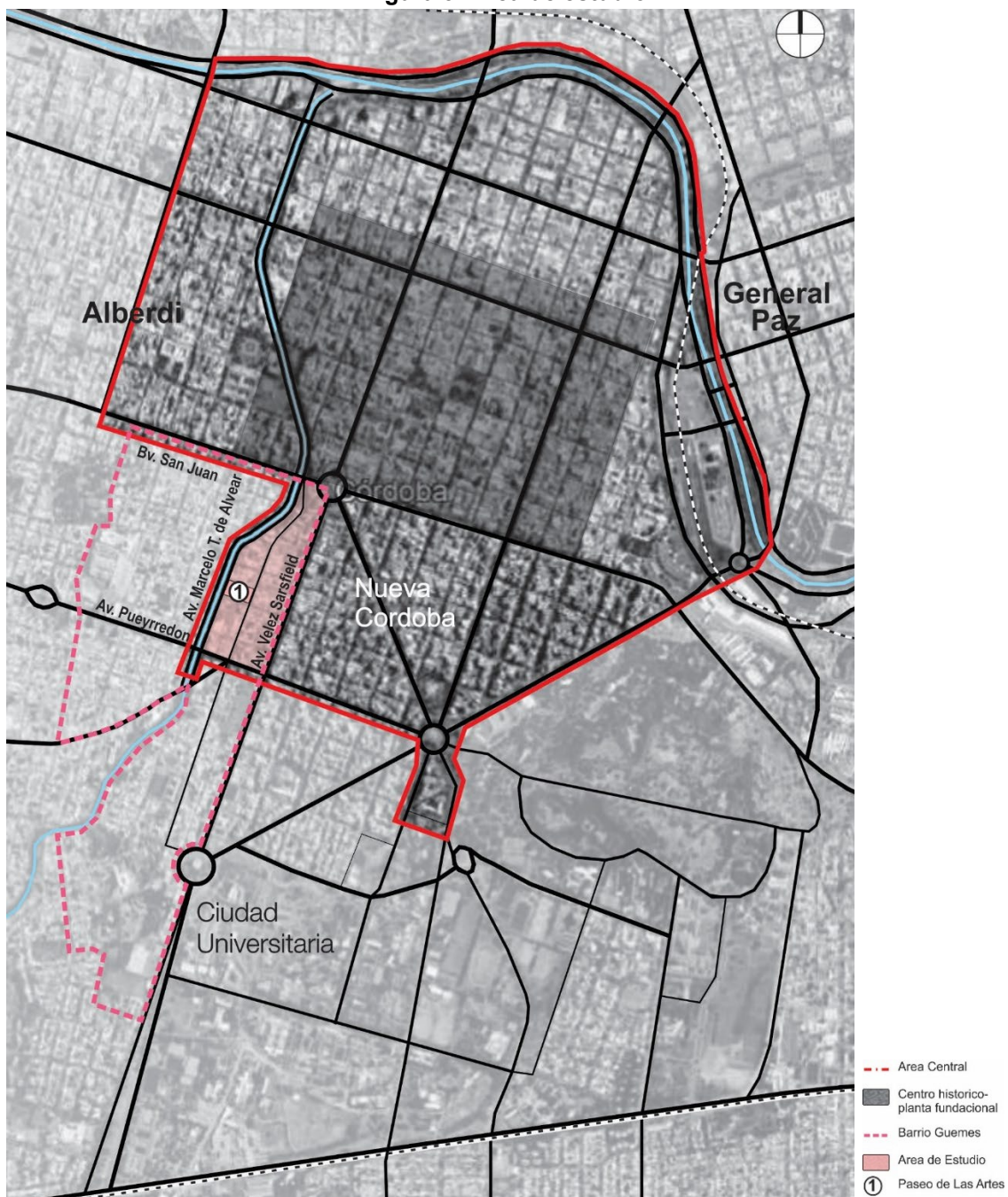
5. Como la sistematización vial en Av. Vélez Sarsfield, Bv. Illia- San Juan, y Av. Hipólito Irigoyen (2010), la Rambla Irigoyen, Bv. Chacabuco, entre otros.

6. Como la iniciativa de la provincia “Media Legua de Oro”, un recorrido cultural que vincula a los edificios refuncionalizados y parte de los nuevos equipamientos mencionados.

7. Áreas Especiales: aquellas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales y/o históricas, que requieren un estudio urbanístico especial e integral, que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de estas sobre las áreas inmediatas y el conjunto del Área Central de la Ciudad (Esquema de ordenamiento urbano -EDOU-, 1978; Ord. N° 8057/85).

patrimonial del conjunto de viviendas obreras (hoy Centro Cultural y Feria Paseo de las Artes), y la calle Belgrano.

Figura 3: Área de estudio



Fuente: Elaboración propia con base en Ord. N° 8057/85 y Plano Oficial de Barrios - Municipalidad de Córdoba.

El interés por estudiar las transformaciones urbanas en este recorte espacial específico surgió de la observación de un notable aumento de comercios y bares, cuyo principal factor dinamizador se asocia a la Feria de Artesanías (Feria de las Pulgas), en la plaza del Paseo de las Artes y su entorno inmediato. La actividad de la feria dio impulso y un rol único a este sector, y con el tiempo se expandió hacia las calles aledañas (en un

principio sobre pasaje Luis Revol y luego sobre la Av. Marcelo T. de Alvear, en la cuadra del Paseo, extendiéndose hacia la calle Laprida).

Simultáneamente, creció la oferta recreativa de emprendimientos gastronómicos, bares, pubs, etc., y la apertura de un gran número de espacios comerciales a cielo abierto (galerías y paseos) (Ferrero y Gallego, 2012; Boito y Pereyra, 2016; Bocollini y Kirschenmann, 2016). De esta forma, el “Área Especial” se fue convirtiendo en un polo cultural, comercial y de ocio nocturno, tanto a escala del conjunto de la ciudad como turístico, al tiempo que fue ampliando su funcionamiento en horarios y días, por fuera de la actividad de la feria que se restringía solo a los fines de semana.

A su vez, en este sector se han realizado intervenciones privadas y públicas. A nivel de la gestión municipal, se buscó la explotación turística como recurso económico en función de sus atributos históricos y culturales, a partir de diferentes intervenciones (que incluyeron normativas; acciones de revalorización de fachadas sobre la calle Belgrano, revalorización de inmuebles como la Casa de Pepino, desarrollo de iniciativas como el Portal de Güemes, o el Distrito Joven) que se analizarán en este trabajo.

El recorte temporal corresponde al período 2003-2017 y es coincidente con un importante desarrollo de emprendimientos privados y la implementación de políticas urbanas.

Delineado este escenario general surge el interrogante: ¿qué características asume el proceso de transformación urbana en este sector del barrio Güemes durante el período 2003-2017?

Antecedentes de la investigación

En este apartado se presenta un recorrido por diversos trabajos que fueron revisados en calidad de antecedentes y que de alguna manera contribuyeron a situar los debates en la presente tesis. En lo que respecta a las transformaciones de la ciudad de Córdoba, podemos señalar diversos trabajos que resultan insumos en diferentes aspectos abordados en esta tesis.

Se consultaron trabajos que colaboran en la descripción y análisis de las dinámicas urbanas de la ciudad de Córdoba en perspectiva histórica y, por lo tanto, dan cuenta tanto de la conformación de la ciudad como del sector de análisis. Entre estos estudios se encuentran:

- El trabajo de María Boixadós (2000), quien reconstruye la constitución histórica de la ciudad de Córdoba, a partir de las primeras expansiones de la planta urbana cuando surgen los barrios pueblo. Este estudio representa un gran aporte para analizar y comprender el proceso de urbanización de la ciudad y de cada barrio, que tuvieron

trayectorias diferenciadas en función de políticas y urbanizaciones privadas que marcaron su posterior desarrollo.

- Las investigaciones de José María Retarolli *et al.* (1997) describen la conformación de los barrios históricos y sus transformaciones hasta la década de 1990, teniendo en cuenta los principales elementos estructurantes, como los usos del suelo, edificaciones, etc., y ofrecen una interpretación, en planos, de los procesos de crecimiento. En un trabajo posterior (Retarolli *et al.*, 2002) continúan el análisis con foco específico sobre los barrios Alberdi y Güemes en el año 1998.
- El trabajo de Fernando Díaz Terrero (2011) analiza las distintas políticas en el Área Central (período 1920-2011), teniendo en cuenta planes, procesos y proyectos urbanos, y obra pública.

También se consideraron estudios de los barrios pericentrales —los denominados *barrios pueblo* de la ciudad de Córdoba— y sus transformaciones más recientes. En estas investigaciones se abordan las transformaciones de la ciudad construida y se analizan procesos de renovación urbana, principalmente en el uso residencial. En este aspecto encontramos los trabajos Gordillo (2012) y von Lücken (2017) sobre barrio General Paz, y el trabajo de Caporossi (2017) sobre barrio San Vicente.

Sobre Güemes encontramos trabajos que analizan las transformaciones del barrio, ya sea en su conjunto o en recortes, y resultan un importante insumo para esta tesis. Tales análisis contemplan políticas públicas (a partir de diferentes clasificaciones como políticas securitarias, de corte clasista, turísticas, etc.) e inversiones privadas en el sector. Entre ellos se destacan:

- El estudio de Ferrero y Gallego (2012), quienes analizan las transformaciones urbanas en Córdoba durante los primeros años del siglo XXI en clave de la construcción de una ciudad cada vez más fragmentada, clasista, exclusivista y segregativa. Caracterizan las intervenciones del Estado en relación con la seguridad, en el marco de la construcción de una imagen turística y a partir de las inversiones y políticas. Este trabajo aporta elementos para analizar las transformaciones del Área Central y, en específico, el barrio Güemes desde la perspectiva del análisis de las políticas.
- El trabajo de Sueldo (2016), que centra el análisis en el Centro Cultural Pasaje Revol-Feria de Artesanías (“Paseo de las Artes”), tomando los últimos años de la dictadura militar argentina del 76. La autora amplía el análisis de la intervención del Centro

Cultural y la Feria de Artesanías, con el estudio del entramado de actores involucrados y del marco normativo posibilitante de esta intervención en particular, entre otros rasgos distintivos.

Otros antecedentes respecto a Güemes trabajan las transformaciones barriales desde el concepto de gentrificación y la asumen como punto de partida. Entre estos trabajos encontramos:

- Pereyra (2016), quien analiza los barrios Güemes y Alberdi en relación con las transformaciones urbanas impulsadas desde el binomio Estado/Mercado, que modificaron sustancialmente sus dinámicas barriales en los últimos años. Caracteriza a Güemes como barrio bohemio y rústico, espacio emblemático de la feria de 600 artesanos, que se transformó en una zona para la venta de diversos productos orientados al público turista. Señala que los cambios en los barrios han sido de corte clasista e impulsados por el fenómeno de *gentrificación*, al que la autora prefiere llamar *segregación*. Si bien este es un análisis de transformaciones del barrio en clave de gentrificación, consideramos que gentrificación y segregación no son fenómenos equivalentes, pero sí relacionados⁸.
- Boito y Pereyra (2016) realizan una descripción y análisis de transformaciones socio-urbanas en Güemes a partir del impacto de proyectos de inversión privada y de políticas públicas por parte del Gobierno municipal, que han redefinido las relaciones entre vecinos, turistas, habitantes e inversores. El estudio hace foco en la gestión municipal del período 2011-2015, y enfatiza la configuración de Córdoba como "ciudad turística". Sostienen que se pretenden replicar formas, materialidades y dinámicas de interacción que caracterizan la zona porteña de San Telmo. Señalan que, a partir del auge del turismo extranjero en Argentina, ambos barrios han visto intensificada la presencia de visitantes internacionales. Si bien en algunos aspectos se pueden comparar San Telmo y barrio Güemes, ambos barrios históricos y actualmente asiento de propuestas de oferta de ferias y ocio, es posible hacer la salvedad sobre el tipo de turismo que reciben, puesto que San Telmo es elegido por el turismo internacional y ello no ocurre en barrio Güemes.

8. En este punto aludimos a la distinción que realiza Herzer y De Anso (2008), quien vincula gentrificación y segregación, pero no asiente que sean sinónimos o procesos equivalentes. "La gentrificación puede también ser descrita como un proceso de diferenciación social y espacial. Y, en este sentido, se vincula con la segregación, en tanto ésta significa establecer una distancia social y espacial entre una parte y el resto. Y como toda forma de segregación, la gentrificación es una expresión de la desigualdad social" (Herzer y De Anso, 2008, p. 13).

- Boccolini y Kirschenmann (2016) analizan las transformaciones del barrio Güemes bajo el concepto de gentrificación —recuperando la definición de Janoschka, Sequera y Salinas (2013)—, teniendo en cuenta las políticas públicas; en específico la orientación de planes urbanos; las inversiones; los desplazamientos y expulsión de antiguos residentes, observando si, en el proceso de transformación urbana del barrio están presentes las variables que determinan gentrificación, y el rol de dichas políticas.

Otro grupo de trabajos relevantes para esta tesis son aquellos que dan cuenta de transformaciones en áreas centrales y barrios pericentrales en otras ciudades, y abonan a la reflexión teórica de los procesos urbanos. Entre ellos señalamos⁹:

- Rodríguez, Bañuelos y Mera (2008), quienes realizan un estudio de las transformaciones en el sur de Buenos Aires (CABA), en el que analizan el rol de las políticas urbanas en relación con los procesos de renovación desde la década de los 90, considerando los instrumentos de planificación y las intervenciones públicas.
- Gómez y Zunino Singh (2008) analizan las transformaciones en San Telmo (CABA), asociadas a la revalorización patrimonial y su construcción en atractivo turístico a partir de análisis del discurso de los actores estatales, económicos y culturales. En los trabajos de Delgadillo (2011) y Olivera y Delgadillo (2014) se estudia la reestructuración urbana en la ciudad de México desde fines de la década de 1980 que, apoyada en la gestión urbana empresarial, ha dado lugar a diversos procesos asociados a la gentrificación, facilitando la construcción de megaproyectos inmobiliarios, la revitalización de barrios urbanos, y la fragmentación del tejido social con el desplazamiento de la población residente y actividades tradicionales de los espacios revalorizados.

Los autores analizan diferentes casos de la ciudad de México, entre ellos, barrios históricos. Este trabajo brinda herramientas teóricas para comprender el proceso de transformación en un nivel teórico y especificidades que se han detectado a partir de investigaciones en ciudades latinoamericanas, poniendo foco en la dimensión de las políticas públicas y desplazamientos sociales. Además, resulta fructífero el trabajo

9. Es abundante la literatura acerca de los procesos de gentrificación, y significativa la producción de análisis de casos en ciudades de todas las latitudes. En esta ocasión retomamos trabajos que consideramos significativos para esta tesis, por tratarse de ciudades latinoamericanas.

metodológico con el análisis de datos para el abordaje y formas de captar este proceso a partir de indicadores provenientes de diferentes fuentes¹⁰.

Por último, también se consideraron una serie de trabajos que analizan el proceso de renovación urbana y gentrificación en clave de renovación comercial. Estos trabajos permiten reflexionar y enmarcar procesos de renovación urbana ligados al comercio y el consumo, y no exclusivamente al uso residencial. En este sentido, arrojan elementos para la reflexión que se promueve en esta tesis. Entre este grupo de investigaciones encontramos:

- Schlack y Turnbull (2011) realizan un estudio sobre transformaciones de los barrios centrales Bella Vista e Italia en Santiago de Chile. Los autores destacan el desarrollo de grandes emprendimientos inmobiliarios de alta densidad —torres aisladas de hasta 14 pisos o más— y, a partir de los casos analizados, muestran como otra alternativa rentable una mayor explotación comercial, principalmente con el desarrollo de emprendimientos como galerías y espacios de consumo. Esto último lo reconocen como un fenómeno que caracteriza la evolución de diversos barrios en todo el mundo (como SoHo en Nueva York, Little Italy en Toronto y Hoxton en Londres), identificados por su conectividad, edificios patrimoniales, vinculados a las industrias creativas y a la bohemia, que se fueron reconvirtiendo para instalar un programa principalmente gastronómico, complementado con comercio de vestuario y objetos de diseño orientados al turista. Se considera un aporte en términos metodológicos (técnicas / instrumentos de recolección de datos) y resulta valiosa su mención sobre la participación de distintos actores privados en el proceso.
- Salinas (2013) aborda las transformaciones económicas y sociales de Colonia Condesa en el área central de México, en relación con las nuevas construcciones habitacionales y cambios de uso comercial y de oficinas, y cómo esto ha afectado a los inmuebles patrimoniales. Muestra de qué manera el crecimiento de la actividad comercial dio un nuevo impulso en la revalorización de la zona, y realiza un aporte a la discusión acerca de la gentrificación y el estudio de las transformaciones, poniendo en relación los nuevos desarrollos habitacionales, comerciales y de oficinas, y los inmuebles de valor patrimonial.

10. Construyen datos a partir de fuentes secundarias como censos, datos oficiales de gacetillas del Distrito Federal, guías de inmuebles (publicación de valores de alquileres, ventas), portales de inmobiliarias, entre otras.

- Cordero y Salinas (2017) analizan la gentrificación comercial en la colonia la Roma de México (DF) a partir de la “gourmetización de los mercados”.
- Hernández (2016) distingue las transformaciones comerciales del Casc Antic en Barcelona. Postula que los cambios en las actividades comerciales ya no se miran como una consecuencia de lo que se denomina *gentrificación residencial*. El autor investiga las mutaciones de las actividades comerciales a través de un censo comercial realizado sobre las calles más representativas del Casc Antic (en el año 2012). Para ello propone una tipología comercial, según tipo de actividad y características comunes en relación con el caso. Como el autor reconoce, el censo solo permite mostrar la realidad del comercio de un momento determinado, y no dispone de información precedente, por lo que en el análisis no se pueden establecer comparaciones temporales. Asimismo, el estudio da cuenta de la relevancia de las transformaciones comerciales en áreas centrales, y se considera como una herramienta de abordaje válida, aunque debe complementarse con el cruce de otros datos.
- Quijano Gómez (2019) describe el proceso de recuperación de Barrio Alto y de la zona de Las Docas en Lisboa, y abre una nueva perspectiva de análisis en tanto indaga sobre las transformaciones inducidas por el ocio y el consumo-gastronomía. De esta manera, no reduce el proceso solo al aspecto residencial, sino que se extiende a lo comercial y cultural.

Preguntas de investigación

Para la realización de este trabajo, se partió de los siguientes interrogantes, que guiaron el proceso de investigación:

- ¿Qué características adquiere el proceso de transformación urbana en el barrio Güemes, en el período 2003-2017, específicamente en el recorte de estudio seleccionado?
- ¿Qué políticas urbanas se identifican y cómo inciden en las transformaciones observadas del área de estudio? ¿Cuáles han sido sus principales orientaciones?
- ¿Qué tipo de intervenciones se identifican por parte del sector privado? ¿Cuáles son sus modalidades y características? ¿Cómo inciden dichas intervenciones en los procesos de transformación?

Objetivos

El objetivo general de esta tesis consiste en describir y caracterizar el proceso de transformación urbana de un sector del barrio Güemes durante el período 2003- 2017, e identificar la incidencia de políticas urbanas y las intervenciones de los actores privados en el proceso de transformación.

De este objetivo se desprenden tres objetivos específicos:

- Describir las transformaciones urbanas de un sector de barrio Güemes considerando el proceso de conformación histórica para comprender las dinámicas actuales.
- Identificar y analizar las políticas impulsadas desde el Estado —ya sea a nivel provincial como municipal— y establecer el papel que juegan en las transformaciones ocurridas en barrio Güemes (2003-2017).
- Identificar y analizar las intervenciones de los actores privados en barrio Güemes que impulsaron un proceso de dinámica de renovación en el período 2003-2017.

Hipótesis

Las principales transformaciones del sector de estudio del barrio Güemes durante el período 2003-2017 se asociarían al cambio en el uso del suelo dominante: de actividades residenciales a comerciales-recreativas, vinculadas a consumos culturales y de ocio. En este sentido, las políticas urbanas impulsadas en el sector propiciarían y habilitarían estas iniciativas privadas, acompañando procesos de renovación urbana con una fuerte impronta comercial y recreativa.

Metodología

Para el estudio de las transformaciones en un sector del barrio Güemes durante el período 2003-2017, se optó por una estrategia metodológica cualitativa, y en los casos necesarios, se procedió a la triangulación de fuentes con datos cuantitativos a los fines de complementar la información (Denzin citado en Flick, 2007, p. 243).

En esta investigación para la recopilación de los datos se recurrió tanto a fuentes secundarias como primarias. Los datos secundarios se obtuvieron de bibliografía relacionada con el tema de estudio; instrumentos de planificación urbana; normativa urbana; informes técnicos; diagnósticos; archivos históricos; artículos periodísticos; páginas web gubernamentales, de grupos inmobiliarios y demás agentes privados, organizaciones sociales; revistas barriales; información estadística; entre otros. Los datos construidos a partir de fuentes primarias se obtuvieron a través de la realización de entrevistas semiestructuradas a actores claves. Los entrevistados se seleccionaron

con base en el muestreo intencional teniendo en cuenta a aquellos relevantes respecto al área de estudio (ver anexo I y II).

Con el objetivo de describir y analizar las características que asume el proceso de transformación urbana del recorte elegido del barrio Güemes (2003- 2017), se consideró la conformación histórica del barrio, las transformaciones en el tejido urbano y cambios de usos, entre otros elementos. Para ello se analizaron fuentes secundarias, bibliografía de autores de referencia sobre el tema; documentos históricos; normativa y planes urbanos.

Para identificar y analizar las políticas impulsadas desde el Estado —ya sea a nivel provincial como municipal— y establecer el papel que jugaron en las transformaciones del sector del barrio Güemes, se utilizó la información obtenida de fuentes secundarias, tales como ordenanzas, decretos, informes técnicos, página web gubernamental; expedientes, documentos, artículos, etc. Algunos de estos datos están disponibles en internet y otros fueron consultados en distintas reparticiones municipales, como en la Dirección General de Cultura y Patrimonios (Expte. N° 688.682/97, Revalorización de Fachadas), y en el Archivo Histórico Municipal (Libro Callejero de Pueblo Nuevo, 2005). Se realizaron entrevistas a actores claves (funcionarios- exfuncionarios, técnicos).

A fin de identificar y analizar las intervenciones de los actores privados que impulsaron un proceso de dinámica de renovación en el período 2003-2017, se utilizaron distintas fuentes de datos, tales como:

- Registro de demoliciones¹¹, solicitado especialmente en la Dirección General de Cultura y Patrimonios Municipalidad de Córdoba (2003-2017)¹². A partir de estos datos, junto con imágenes satelitales solicitadas en la Dirección de Catastro (años 1929, 1965, 1984, 1995, 2004) e imágenes satelitales de Google Earth (2000 a 2003 y 2007 a 2018), se abordaron principalmente las transformaciones y sustitución de los tipos de edificación mediante la observación del tejido urbano.
- Planchetas Catastrales correspondientes a los años 1980, 1984, 1985, 2006, 2007, 2009, 2010, 2016, 2017, 2018, según manzanas dentro del recorte de estudio, a fin de detectar y analizar cambios en la estructura predial.
- Registro fotográfico de los inmuebles demolidos¹³, solo disponible en algunos casos¹⁴ (2004-2015), e imágenes de Google Street View, solo disponible desde

11. Dato parcial, ya que no todos los inmuebles son demolidos bajo permiso. Algunos son demolidos y pagan una multa al momento de construir.

12. Se tomó un sector más amplio al área de estudio, conformado por la totalidad del barrio Güemes (según plano oficial de barrios) y una porción de Nueva Córdoba en relación a la Av. Vélez Sarsfield

13. Requisito para el permiso de demolición.

14. No estaban disponibles todas las fotografías de los inmuebles registrados.

parte del 2013 a 2017 (las fotos del Expte. N° 688.682/97), para indagar acerca de los aspectos que hicieron a las transformaciones materiales y funcionales. En este sentido, el archivo fotográfico del registro de demolición sirvió para profundizar en los distintos cambios de uso y detectar demoliciones parciales. En algunos casos, además de la transformación del inmueble en cuestión, las fotografías posibilitaron ver distintos grados de transformación de algunas cuadras. También en algunos casos¹⁵ fue posible visualizar el interior de los inmuebles, lo que permitió inferir el uso anterior.

- El estudio se alimentó además con otras fuentes como publicaciones en páginas web, blogs, Facebook, artículos en revistas (Arquitextos, Summa, ArchDaily), artículos periodísticos de diario como La Voz del Interior, Infonegocios y revistas (revista Ocio) que en algunos casos incluyen, además de material fotográfico, entrevistas a distintos actores económicos, etc. Los artículos periodísticos con entrevistas a distintos actores privados contribuyeron al análisis de las transformaciones, a partir de la comprensión de los objetivos particulares y punto de vista del sector, y decisiones de localización de las intervenciones más significativas.
- Se solicitó el Registro de Habilitación de Negocios¹⁶ en la Dirección de Fiscalización y Control de la Municipalidad de Córdoba (solo disponible de fines de 2013 a mediados de 2018), que permitió verificar la dinámica y las propuestas nocturnas, y ampliar la dinámica comercial y de servicios durante 2014 y 2017. En este punto, cabe señalar que los datos sobre las transformaciones del barrio fueron construidos a partir de la superposición de las diversas fuentes anteriormente mencionadas, ya que el dato de Habilitación de Negocios tiene un corto alcance temporal, y a partir de su vigencia muchos espacios ya en funcionamiento comenzaron a ser registrados en ese momento. Por tanto, en algunos casos no se corresponde el año de inauguración con el registro en Ventanilla Única, en vigencia desde finales del año 2013.
- Se realizaron entrevistas a actores claves (propietarios de bares y comerciantes), y se recurrió a la observación directa del barrio a partir de recorridos con ciertas pautas, teniendo en cuenta, por ejemplo, los cambios en tipologías urbanas, nuevos usos y morfología; entre otras dimensiones.

15. A partir de cambios en las exigencias de las fotografías de los requisitos de la solicitud de demolición.

16. Ord. N° 12052/2012-Ventanilla Única- Habilitación de Negocios

A partir de los datos mencionados, se elaboró una matriz de análisis. Se partió de establecer los usos y tipologías por parcela al año 2017, y sobre esta base se reconocieron los existentes al 2003; se indagó en el año de ejecución- apertura; y en el uso y espacio precedido, y así sucesivamente (Anexo III, IV y V). A partir de la matriz, se elaboró un plano y un cuadro por año dentro del período de estudio para identificar las principales intervenciones que operaron en la dinámica de la renovación en el sector escogido.

Esta información se complementó con los indicadores sugeridos por Herzer (2008) en su definición de gentrificación (ver capítulo 2). Para ello, se utilizó la base de datos del Censo de Hogares y Población 2001 y 2010, procesando la información a partir del sistema REDATAM considerando el sector de estudio, barrio Güemes y la ciudad de Córdoba a los fines comparativos para relativizar los datos. También se incorporaron datos de los valores de la tierra urbana (valor fiscal) a partir de información proveniente de la Dirección de Catastro Municipal.

Estructura de la tesis

Esta tesis se organiza en seis capítulos. En el primer capítulo se desarrollan los principales lineamientos conceptuales para el abordaje y desarrollo de la investigación. A continuación, en el capítulo dos se presenta el caso de estudio, primero a partir del abordaje de la conformación histórica y caracterizando los principales rasgos urbanísticos del barrio Güemes, para luego insertar el recorte de estudio dentro del barrio en una escala más amplia, y explicitar las razones de su selección.

En el tercer capítulo se analizan las políticas urbanas desarrolladas en el sector de estudio del barrio Güemes (2003-2017). En el cuarto capítulo se introducen las intervenciones de los actores privados durante el período seleccionado. En el quinto capítulo se complementa el estudio de las transformaciones a partir de los cambios sociodemográficos y de los valores del suelo.

Por último, el capítulo de conclusiones, donde se sintetizan los resultados obtenidos y se responde a los objetivos propuestos en esta investigación.

CAPÍTULO 1: RENOVACIÓN URBANA EN ÁREAS CENTRALES Y PERICENTRALES

En este capítulo interesa problematizar las transformaciones urbanas de la llamada “ciudad construida” (Carrión, 2001), es decir, abordar particularmente los procesos de renovación urbana en las áreas centrales de la ciudad. A continuación, se realizará un recorrido por algunas definiciones sobre renovación urbana y se concluirá con la adoptada en este trabajo.

1.1 Renovación como forma de transformación y producción de la ciudad

Esta tesis se propone analizar la transformación de un sector determinado del barrio Güemes (2003-2017) en clave de renovación urbana. Vale aclarar que, en el contexto de análisis de las transformaciones urbanas contemporáneas, cuando remitimos a la noción de renovación urbana, indefectiblemente surge el concepto de gentrificación. Si bien esta tesis no busca analizar un proceso de gentrificación, porque esto implica dar por sentado el fenómeno¹⁷, es necesario hacer ciertas menciones teóricas por la relación entre el concepto de renovación y el de gentrificación. Por esta razón, se desarrolla el presente apartado, teniendo en cuenta que no es intención de este trabajo retomar los debates en torno al concepto de renovación y gentrificación, sino dar cuenta de un marco que tenga capacidad analítica para el caso elegido¹⁸.

Si pensamos en la conformación de las ciudades, podemos advertir que la renovación es un proceso inherente a la dinámica urbana, que observamos en diferentes etapas de su desarrollo y en diferentes ciudades (Hall, 1996). Por ejemplo, Smith (2012) cita casos históricos como la París de Haussman, Inglaterra relatada por Engels; Delgadillo (2011) señala el ensanche de Barcelona de Cerdá, y también retoma a Engels sobre Inglaterra. En fin, se trata de grandes operaciones urbanas que se han dado en diversos momentos de la historia y han implicado transformaciones urbanas de gran escala en las áreas centrales de las ciudades mencionadas.

17. “Esto conlleva un problema epistemológico, pues solo se estudian tautológicamente sectores urbanos ya preconcebidos como casos de gentrificación. Se desconoce, por otro lado, el poder de las decisiones que afectan las inversiones inmobiliarias a micro y macro escala, por parte de productores inmobiliarios, bastante menos glamorosos en lo visual, pero que son quienes finalmente toman las principales decisiones de localización, regulan la demanda a través del manejo de la oferta residencial, y generan los cambios físicos y sociales en los barrios. Tampoco se reconoce la alta incidencia que tiene el Estado, a través de sus instrumentos de regulación de la construcción inmobiliaria que, a la corta y a la larga, van recomponiendo física y socialmente la ciudad” (López Morales, 2013, p. 34).

18. Vale aclarar que, más allá de las discusiones teóricas acerca del concepto de gentrificación, que no abordaremos en este trabajo, interesa señalar que este sigue teniendo capacidad para analizar transformaciones urbanas de las áreas centrales, por su carácter multidimensional y multicausal.

En específico, gentrificación es un concepto acuñado por Ruth Glass en 1964 para dar cuenta de las transformaciones urbanas ocurridas en Inglaterra en los años 60, y se refería a los barrios de clase trabajadora de Londres que se vieron invadidos por clases medias altas y altas, lo que implicó que áreas degradadas y modestas fuesen sustituidas por elegantes y costosas residencias (Glass, 1964, citado en Smith, 2012). La autora pretendía dar cuenta al mismo tiempo de una transformación en la composición social de los residentes y de un proceso de renovación del tejido urbano.

Con el paso de los años y el avance de los estudios de caso en diferentes ciudades del mundo, este concepto ha sido ampliamente debatido por diversas disciplinas y se ha utilizado extendidamente para analizar las transformaciones en áreas centrales¹⁹.

Interesa retomar el planteo de Herzer (2008, p.19), quien define a la renovación urbana²⁰ a partir de los siguientes procesos relativamente coincidentes en el tiempo:

1. Pérdida de población durante un período previo al proceso de renovación.
2. El ordenamiento económico del precio del suelo urbano y de la propiedad.
3. El reemplazo de un grupo de residentes por otro de mayor estatus social.
4. La transformación del ambiente construido con una estética distinta y la aparición de nuevos usos.
5. Reunión de personas que comparten ciertas preferencias de consumo.

Para dar cuenta de estos procesos, la autora recomienda la observación de una serie de indicadores, tales como los que figuran en el siguiente cuadro.²¹

19. La discusión sobre la gentrificación se resume entre los enfoques culturalistas y estructurales, que se orientaron a fundamentar las causas del proceso desde el lado de la demanda y la oferta, respectivamente. Desde el lado de la demanda, encontramos explicaciones centradas en las transformaciones de la sociedad, el surgimiento de una nueva clase media con consumos de bienes y servicios diferentes (Ley). Del lado de la oferta, encontramos explicaciones que fundamentan la gentrificación en función de la renta del suelo y la brecha (rent gap) que se genera a partir de invertir en áreas degradadas y renovarlas. Son diversos los trabajos en que podemos consultar la reconstrucción de esta discusión (Herzer, 2008, 2010; Smith, 2012; Díaz Parra, 2013; Salinas, 2013, 2015; Janoshka, Salinas y Sequera, 2014).

20. Herzer (2008) realiza un recorrido sintético sobre las dos vertientes de análisis de la gentrificación: enfoques estructuralistas (Smith) y los más culturales (Ley, Zukin), para llegar a una definición sintética que tenga en cuenta elementos de las dos miradas. De esta forma plantea una serie de indicadores relevantes para dar cuenta de la presencia o posibilidad de este tipo de proceso urbano. Vale aclarar que la autora señala que utilizará renovación y gentrificación de forma indistinta.

21. Es importante señalar que muchas veces las fuentes para dar cuenta de tales procesos pueden ser de difícil acceso o no existir (por ejemplo, datos no procesados). En tal sentido, allí reside la creatividad del investigador y el trabajo artesanal en cruzar diferentes fuentes que puedan indicarnos algunos de estos procesos.

Cuadro 1: Indicadores para el análisis de gentrificación/renovación urbana

Aumento desproporcionado del nivel alcanzado de educación de los habitantes del barrio estudiado en relación con el conjunto de la ciudad
Aumento de la tasa de desalojo
Incremento de las situaciones violentas (desalojos)
Aumento mayor al promedio de los precios de venta de los locales comerciales y/o vivienda
Cambios en la relación racial y/o étnica
Disminución del número de propietarios que adeuden impuestos
Aumento de las inversiones privadas en el barrio durante un período determinado
Incremento de la tasa de permisos de construcción en el área, en relación con el monto total de metros cuadrados construidos en ella
Disminución del tamaño de los hogares, menor cantidad de niños, aumento de personas solas.
Aumento de alquileres residenciales y comerciales
Aumento del número de propietarios en el área –pasaje de inquilinos a propietarios
Cierre de algunos negocios que atendían a clientes de bajo consumo y reemplazo por negocios que apuntan a un consumidor de nivel más alto

Elaboración propia con base en Herzer (2008, p. 38).

Retomando la dimensión de cambios en el ambiente construido, Chris Couch (1990, citado en Pérsico, 2019) considera a la renovación urbana como el cambio físico que se manifiesta en un área urbana y que puede expresarse de las siguientes maneras:

- En el reemplazo total de las edificaciones existentes por edificaciones nuevas en una parcela urbana.
- En el cambio de uso: cuando una parcela modifica su uso principal por uno diferente, generando un cambio en el carácter del entorno. Esto puede implicar una modificación completa o parcial de la estructura edilicia.
- La remodelación de los edificios existentes: conserva la estructura original, pero se amplía o modifica parcialmente, o bien se realiza un mantenimiento general que implica un cambio en su aspecto exterior. No hay cambio de uso, sino que se mantiene el existente.

Es frecuente relacionar los procesos de renovación urbana con la gentrificación. Un proceso de renovación puede llevar a un proceso de gentrificación, pero no necesariamente esto sucede. Entonces, ¿qué es lo específico del proceso de gentrificación? Cuando hablamos de un proceso de gentrificación, nos referimos a los componentes sociales del proceso: específicamente el desplazamiento de un sector de población por otro, en mejores condiciones económicas, con diferentes preferencias de consumo en comparación con la población originaria residente. La gentrificación incluye, por definición, un proceso de renovación, pero no necesariamente a la inversa. Tal como señala Iban Díaz Parra (2013), renovación urbana y gentrificación son conceptos diferentes, pero no excluyentes. También es importante considerar que es un proceso multidimensional, por lo cual es necesario ver los indicadores en conjunto para no

realizar afirmaciones en función de unos pocos indicios y de manera no relacional. Aun así, se considera que tampoco es relevante afirmar o negar la gentrificación en determinado recorte territorial, sino que la riqueza radica en observar a partir de los indicadores concernientes las características de las transformaciones en relación con la especificidad de determinado territorio.

En esta línea argumental, resulta de utilidad considerar la noción de espacio gentrificable de Díaz Parra (2011 y 2013), para referirse a sectores consolidados en la ciudad, “áreas permeables” atractivas para grupos con mayor nivel de ingresos, que valorizan la proximidad a zonas valorizadas, centralidad del espacio, identidad-valor histórico; edificación intervenible y promocionable. Las características de un espacio permeable serían activadas (en un contexto propicio para la demanda) fundamentalmente a través de una intervención en la producción del espacio (Díaz Parra, 2011, p. 50), tanto por parte de los actores privados como públicos.

Como todo fenómeno urbano, los procesos de renovación adquieren características propias de acuerdo a los matices locales y el entramado de actores presentes. La historia del lugar, las características edilicias, urbanas y ambientales marcan diferencias en los procesos (Herzer y Gil de Anso, 2012). Por esta razón es importante analizar la conformación y configuración histórica del territorio, como se desarrolla en el capítulo siguiente.

1.2 Renovación urbana y espacios comerciales

Los estudios sobre renovación urbana, por lo general se han referido a las transformaciones residenciales, pero debemos advertir que estos cambios también operan en el uso comercial de ciertas áreas.

Hernández (2016), quién toma la definición de gentrificación de Lees *et al.* (2008), identifica cuatro dimensiones de este fenómeno: la inversión de capital, la llegada de personas de mayores ingresos económicos, el desplazamiento de población de bajos recursos y el cambio en las actividades comerciales, y, por ende, el paisaje urbano. En función de este último punto, el autor abre vías de análisis para el estudio de las transformaciones en el ámbito comercial.

Desde el punto de vista de la gentrificación comercial, los cambios se asocian con el reemplazo de la tipología comercial barrial tradicional (definido en su análisis como comercio de proximidad, o diario) por otra clase de comercios orientados a productos exclusivos, tales como locales de diseñadores exclusivos y tiendas de productos caros, lo que Lees (2008) señala como proceso de *boutiquización de la ciudad* (Hernández,

2016, p. 79). Es decir, las transformaciones comerciales están asociadas a la progresiva instalación de comercios dirigidos hacia un sector de ingresos económicos medios y altos, que implican el desplazamiento o la sustitución del antiguo comercio de proximidad que caracterizaba a los barrios, sobre todo de las zonas centrales de las ciudades.

La renovación comercial ha sido estudiada en dos ámbitos espaciales: en los barrios y en los mercados municipales. En la primera línea se ha puesto el énfasis en la forma en que en ciertos barrios de las ciudades se instalan nuevos comercios que contribuyen a producir un capital económico que las sitúa en la escena global, pero también un capital simbólico como elementos de autenticidad²². En la segunda línea se trata de estudios en la que los mercados son presentados como sitios deteriorados, salvajes y sucios, lo que justifica su revalorización económica y simbólica (Hernández, 2016, p. 80).

En el caso del recorte que se estudia dentro del barrio Güemes, de acuerdo con las características propias del territorio, la noción de renovación comercial nos abre una ventana de análisis puesto que consideramos posible dar cuenta de transformaciones en torno a la oferta comercial (localización y tipologías) y las resoluciones edilicias que esta asume en las diferentes etapas del período analizado, que han tenido fuerte impacto en la dinámica del sector.

1.3 Políticas urbanas

En los procesos de transformación urbana es central considerar el rol del Estado, en sus diferentes niveles, y su actuación en el territorio, a partir del diseño e implementación de políticas públicas, puesto que, en contextos de renovación urbana, se considera que el Estado juega un rol activo para garantizar las condiciones de acumulación del capital privado (Di Virgilio y Guevara, 2015, p. 32). En esta tesis se analizarán las iniciativas desplegadas por el Gobierno local y provincial para promover la transformación urbana en el sector del barrio.

Castells define a las políticas públicas como “un proceso político que involucra a un conjunto de actores que buscan realizar sus intereses por medio de diferentes estrategias. En el caso de las políticas urbanas, este proceso político reconoce un anclaje territorial. El calificativo urbano refiere, en ese marco, a unidades espaciales (territoriales) en las que se realizan y especifican procesos de producción, consumo, intercambio y gestión (Castells, 1992, citado en Rodríguez y Di Virgilio, 2011, p.19).

²² “El desplazamiento no es solo expresión del poder financiero, sino también cultural (Zukin, 2010). Al expulsar los comercios antiguos del barrio/ mercado, los nuevos negocios reclaman una superioridad moral y estética como símbolo del crecimiento económico y de la calidad que los puestos de venta anteriores no eran capaces de ofrecer a los clientes” (Hernández Cordero y Eneva, 2016, p. 147).

Si nos remitimos a la definición de ciudad de Topalov²³ (1979) como conjunto de efectos útiles de aglomeración, existen contradicciones inherentes a la producción del espacio urbano: contradicción entre la producción del valor de uso complejo —la ciudad— y la producción de cada uno de los elementos que la componen (la anarquía del capital); y la existencia de condiciones que no son rentables en su producción para el capital, por lo tanto este no las produce y es el Estado quien lo hace. Dentro de este tipo de infraestructuras no rentables para el capital privado podemos mencionar, a modo de ejemplo, los equipamientos colectivos necesarios para la reproducción o consumo de la fuerza de trabajo.

El Estado, a partir de la formulación de políticas públicas, tiene un rol fundamental en los procesos de transformación urbana, ya sea por acción u omisión. Las políticas públicas, en este caso urbanas, pueden valerse de instrumentos legales y urbanísticos, como planes especiales para llevar a cabo intervenciones de renovación urbana; obras de creación y embellecimiento de espacios públicos y calles con la intención de ofrecer una renovada imagen de la zona, que se promociona como atractivo turístico; y también a partir de obras de infraestructura, que a veces no son visibles pero resultan subsidiarias para otros emprendimientos (por ejemplo, red de agua red cloacal, tendido eléctrico, mejoramiento de calles, etc.).

En el marco del neoliberalismo, observamos cambios en la forma de intervención del Estado en el territorio. Harvey (2001, 2007) denomina empresarialismo urbano al rol que asume el Estado cuando adopta una lógica empresarial en la producción del espacio, y se vuelve subsidiario a los intereses del capital privado. La modificación en sus funciones regulatorias, la adecuación de los marcos normativos, el proceso de privatizaciones, la transferencia subsidiada de recursos como el suelo urbano o la deuda pública, entre otras, han sido mecanismos habilitantes de estos procesos, condiciones necesarias, pero no suficientes (Rodríguez *et al.*, 2008, p. 47).

Otra característica relevante del neoliberalismo urbano es la tendencia a una política de lugares, más que de territorios (Harvey, 2001), a partir de la cual se asiste a “un proceso de modernización selectiva del territorio apoyado en el paradigma de planificación estratégica actuando en las áreas más rentables” (Delgadillo, 2011, p. 249) en función de su localización, la accesibilidad y el patrimonio urbano. El objetivo es promover las intervenciones privadas, con usos más rentables, generalmente terciarios, vinculados al turismo y la cultura, servicios, comercio (Delgadillo, 2011) en las que no se considera

23. Topalov (1979), desde el materialismo histórico, define a la ciudad como un valor de uso complejo que surge de la articulación de valores de uso simples, produciendo “efectos útiles de aglomeración”. Estos se encuentran conformados por las condiciones generales de la producción y de la circulación del capital y las condiciones necesarias para la reproducción de la fuerza de trabajo a partir de los equipamientos colectivos.

una visión amplia de estrategia territorial, por lo que en ocasiones se acentúan las desigualdades intrabarriales, áreas que se deprecian y otras que se valorizan.

En el marco del contexto de transformaciones urbanas, interesa señalar una línea de políticas de renovación de centros históricos. Delgadillo y Olivera (2014) mencionan que estas “han estado siempre presentes a lo largo de la historia. Sin embargo, el interés en la mercantilización del patrimonio arquitectónico²⁴ se inicia con los gobiernos neoliberales, en la década de 1990, bajo los eslóganes de ‘rescate’, ‘revitalización’, ‘rehabilitación’, para introducir transformaciones y atraer la inversión privada (propietarios, desarrolladores inmobiliarios y promotores de turismo)” (p. 120). Tendencia que se ve reforzada en el marco de la desindustrialización y terciarización de la base económica de las ciudades, “el patrimonio cultural se ha constituido en una mercancía promovida por los gobiernos y empresarios para el turismo, el consumo cultural, la competitividad económica, la construcción de la marca ciudad, etc.” (Delgadillo, 2015, p. 120). Esto será considerado en el análisis de las intervenciones por parte del Estado, abordado en el tercer capítulo de la tesis.

1.4 Intervenciones privadas

Como señala Duhau (2013, p. 82) “la ciudad contemporánea (aunque se trata de algo igualmente aplicable al modelo de la ciudad moderna que emerge en el siglo XIX) es producida y transformada por agentes tanto privados (promotores, desarrolladores) como públicos (organismos estatales de vivienda, por ejemplo)”.

En ese sentido, en el presente trabajo se considera la incidencia que tuvieron las intervenciones de los actores privados en las transformaciones en el sector del barrio Güemes seleccionado. Dichos actores actúan bajo la lógica de la obtención de ganancias de y en la ciudad, y es esto lo que los define (Pírez, 1995). Representan “unidades económicas”, empresarios individuales, empresas, conglomerados de empresas, promotores inmobiliarios, entre otros que realizan actividades en la ciudad. Pírez (1995) diferencia taxativamente dos tipos de actores privados: los que producen los componentes materiales y funcionales²⁵, y los que producen en la ciudad, en referencia a quienes realizan actividades económicas que dependen y se desarrollan en la aglomeración urbana.

24. En términos generales, “el patrimonio urbano es un concepto que alude a grupo de inmuebles, calles y plazas urbanas, centros antiguos, barrios históricos e incluso ciudades enteras que han sido (re) producidas en el pasado, y que desde el presente son consideradas como una herencia colectiva que se debe salvaguardar en función de valores y atributos históricos, estéticos, simbólicos, espirituales, culturales, etc.” (Delgadillo, 2015, p. 114). Asimismo, no es un acervo material preexistente, sino que es una construcción social.

25. Refiere a la urbanización de un suelo rural, ya que implica en su desarrollo infraestructura y servicios.

Se sostiene que los actores privados que producen en la ciudad construida transforman los componentes funcionales y/o materiales, a través del desarrollo de actividades económicas urbanas (industriales, comerciales, financieras, de servicios, entre otras). A su vez, realizan acciones parciales, con objetivos particulares, a partir de decisiones de localización, entre otras, subordinadas por la lógica de la ganancia, que en conjunto van generando cambios físicos, funcionales y sociales en el sector donde intervienen (Pírez, 1995).

CAPÍTULO 2 BARRIO GÜEMES: PRESENTACIÓN DEL CASO DE ESTUDIO

En este capítulo se propone presentar el surgimiento histórico del barrio Güemes y abordar el proceso de conformación, para dar cuenta de las características particulares de este sector urbano, y posteriormente describir algunas de sus transformaciones en el período 2003-2017.

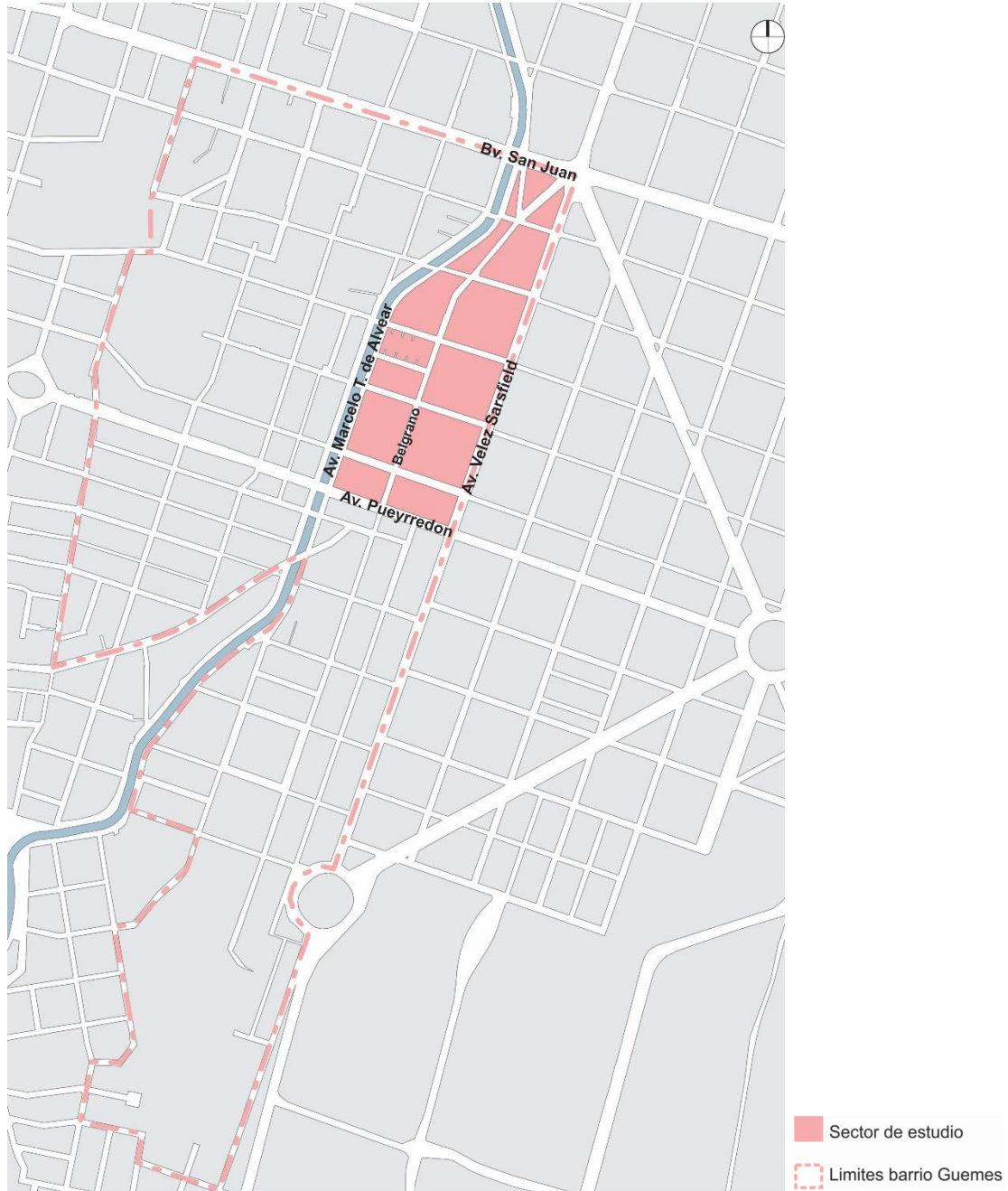
El análisis se estructura siguiendo una periodización característica en los estudios urbanos sobre la ciudad de Córdoba (Rettaroli *et al.*, 1997). Además, se tiene en cuenta la incidencia de diferentes políticas urbanas en su devenir histórico, que fueron moldeando la configuración barrial en las etapas analizadas²⁶.

Recordemos que en esta tesis se estudia un recorte específico dentro del barrio Güemes²⁷, comprendido entre Bv. San Juan al norte, Av. Vélez Sarsfield al este, Av. Pueyrredón al sur y al este Av. Marcelo T. de Alvear, que abarca gran parte del Área Especial “Pasaje Revol-Calle Belgrano”, e integra, según la estructura urbana, el área central de la ciudad (S/Ord. N° 8057/85). Nos referiremos a este recorte espacial como “perímetro o área de estudio”.

26. Un análisis puntual de las políticas urbanas que incidieron en la transformación del recorte del barrio Güemes objeto de esta tesis se realizará en el siguiente capítulo.

27. Barrio Güemes se encuentra delimitado al norte por el Bv. San Juan; al este, por la Av. Vélez Sarsfield hasta Martín Ferreyra, al sur; el límite al este se recorta por Santiago Cáceres- Ayacucho, Richardson, Marcelo T. de Alvear, Julio A Roca, Miguel Calixto del Corro y su continuación en General José Artigas (plano oficial de barrios).

Figura 4: Delimitación área de estudio



Fuente: Elaboración propia.

2.1. Proceso de conformación del barrio Güemes

2.1.1. Surgimiento histórico del barrio Güemes en el marco del período fundacional de la ciudad (1573-1870)

Güemes es un barrio histórico de la ciudad de Córdoba, conformado en el siglo XVII en la primera extensión de la trama fundacional. En su origen se distinguían dos

ocupaciones marcadas por la situación topográfica y divididas por el arroyo La Cañada: Pueblo Nuevo y El Abrojal.

Históricamente, la ciudad conformada por 70 manzanas trazadas en 1577 encontró su expansión, limitada por barreras naturales como los cursos de agua del cauce del Río I hacia el norte y este, y el arroyo de La Cañada al oeste y las barrancas al sur (Boixadós, 2000). Hasta 1870 el crecimiento de la urbanización se dio a partir de la regulación y la extensión del trazado central sobre territorios contiguos denominados ejidos²⁸ (Figura 5). En relación con los “ejidos del sur”, la expansión fue dificultada principalmente por la topografía. Se inició sobre un pequeño recorte al suroeste y del lado este del cauce de la Cañada, destinado a la crianza y pastoreo de animales.

El sector fue conocido como los *pastos comunes*, bajo posesión del municipio en 1579²⁹, y posteriormente se fue desarrollando por ser un punto de intersección de los caminos interregionales y provinciales al oeste, hacia La Rioja y Cuyo, por camino San Roque (actual Av. Julio A. Roca en continuidad con calle Belgrano) y a Malagueño y Alta Gracia por calle Ancha (Av. Vélez Sarsfield) que hoy conforman las principales vías estructurantes del barrio Güemes (Boixadós, 2000, p.159). De este modo, se estableció un parador reconocido como el *Puesto de Alfaro*, luego *Pueblo Nuevo* y, a partir de su deslinde y amojonamiento en 1843, el sector fue mensurado, y tomó una superficie de ocho cuadras desde calle Ancha hacia el oeste, por doce de fondo, delineado en relación con el trazado fundacional de la ciudad (Ibíd.).

Con posterioridad, por pedido de los vecinos y por Ordenanza Municipal, se estableció la Plaza de las Carretas³⁰ (1862-1864) como punto de carga y descarga³¹. Poco después se construyó un mercado enfrente (actual Pasaje Revol) y una escuela (sobre la calle Belgrano) (Rettaroli *et al.*, 1997; Boixadós, 2000). El municipio también ordenó la apertura de las calles, que entre 1863 y 1868 fueron marcadas parcialmente por las dificultades topográficas y por la traza del cauce del arroyo.

Hacia el este del arroyo La Cañada y Pueblo Nuevo, en un sector aún más comprometido por la topografía y desconectado de la ciudad, se conformó un conjunto de ranchos de exesclavos de la fábrica de pólvora, ubicada en La Toma (Alto Alberdi). Este sector fue conocido como el Abrojal y su estructuración se relaciona con la localización del Observatorio Astronómico en 1871 y, en consecuencia, con la apertura

28. En dirección oeste, cruzando el arroyo Cañada, sobre Las Quintas (Alberdi) (ejidos del oeste), un loteo rural del siglo XVIII se sobrepuso la traza con residencias y quintas en el siglo XIX y luego fue jerarquizado a partir de la obra pública, y ocupado en 1880 por la elite gobernante. Hacia el norte (Bajo del Río) se extendió el trazado hacia el margen del río, sobre un sector inundable y anegadizo, con ocupación de ranchos y conventillos.

29. Posesión Juan de Nadal.

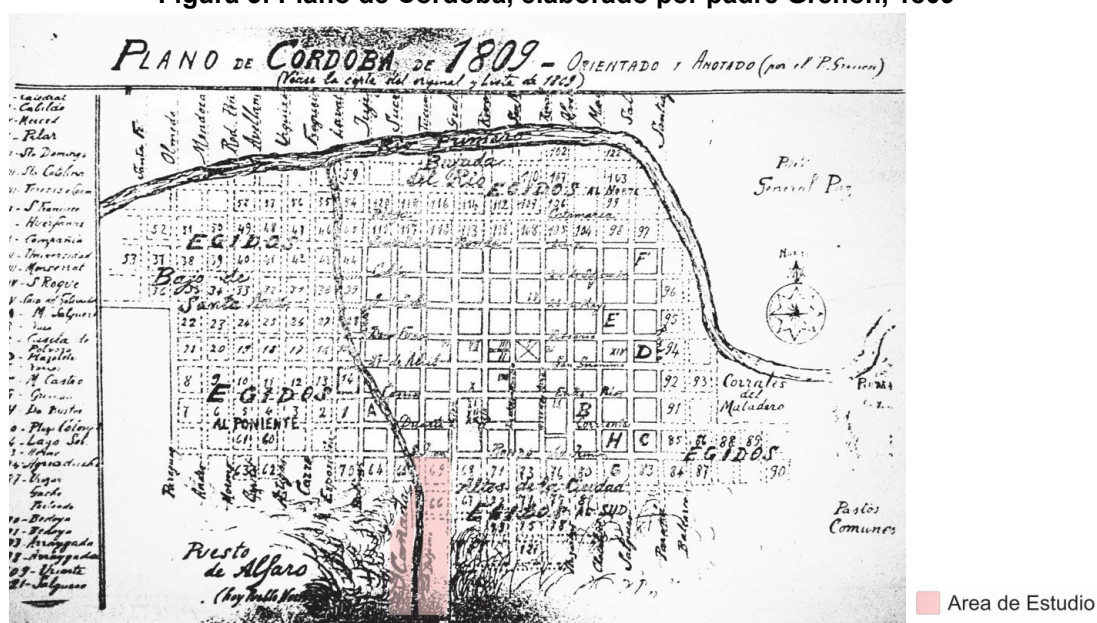
30. Sobre la cual en 1889 se construyeron viviendas obreras y posteriormente el actual Paseo de las Artes.

31. Se sumaba al permiso del Mercado Norte ya otorgado (Boixadós, 2002).

de la primera calle de conexión entre Pueblo Nuevo y El Abrojal³²: calle San Luis (Boixadós, 2000).

Pueblo Nuevo y El Abrojal formaron parte del proceso de urbanización espontánea previo a 1870 que, como señala Boixadós (2000), se diferencia de otras urbanizaciones posteriores de la ciudad, puesto que no hubo intervención de una actividad inmobiliaria particular, y tampoco fue resultado del impacto de una obra pública o de una legislación, lo cual tendrá efectos en sus características como sector de asiento de sectores populares y postergados.

Figura 5: Plano de Córdoba, elaborado por padre Grenón, 1809



Fuente: Elaboración propia con base a Municipalidad de Córdoba, 1993.

2.1.2. Güemes en la primera expansión de la ciudad (1871-1930)

Como señalamos anteriormente, el desarrollo de los sectores conocidos como Pueblo Nuevo y El Abrojal no solo estuvo condicionado por la topografía y el curso del arroyo La Cañada, sino también porque al ser un lugar de intercambio y habitado por trabajadores se caracterizó como un área postergada de la ciudad en términos de distintas intervenciones públicas (equipamientos, servicios de luz, alumbrado, transporte) (Boixadós, 2000) y también de las intervenciones privadas. Esto se vincula con su carácter poco pintoresco comparado con los barrios por esa época³³:

32. Esta área permaneció irregular por su situación natural, aparentemente fue poco relevada (Boixadós, 2000), no figura en todas las cartografías y en algunos casos, solo parcialmente, por lo tanto, la información respecto a su delimitación, trazado y ocupación no es precisa.

33. A partir de 1870, con el trazado del FF.CC, la ciudad creció a partir del desarrollo de nuevos barrios, impulsados por iniciativas privadas. Al este del Río I, se desarrolló barrio General Paz; en dirección este,

El Pueblo Nuevo, poco bello por las casas viejas en ruinas que ostenta, y por sus ranchos, es el punto característico en el cual se conserva, en los “chinos” de ambos sexos, el tipo indiano primitivo y donde se divisa todavía el hijo del país, descendiente de los conquistadores y de las mujeres de los salvajes. (Troisi Eugenio, 1905, citado en Boixadós, 2000, p. 75)

Figura 6: Plano de Córdoba-1878, Potel Junot



Fuente: Elaboración propia con base en Municipalidad de Córdoba, 1993.

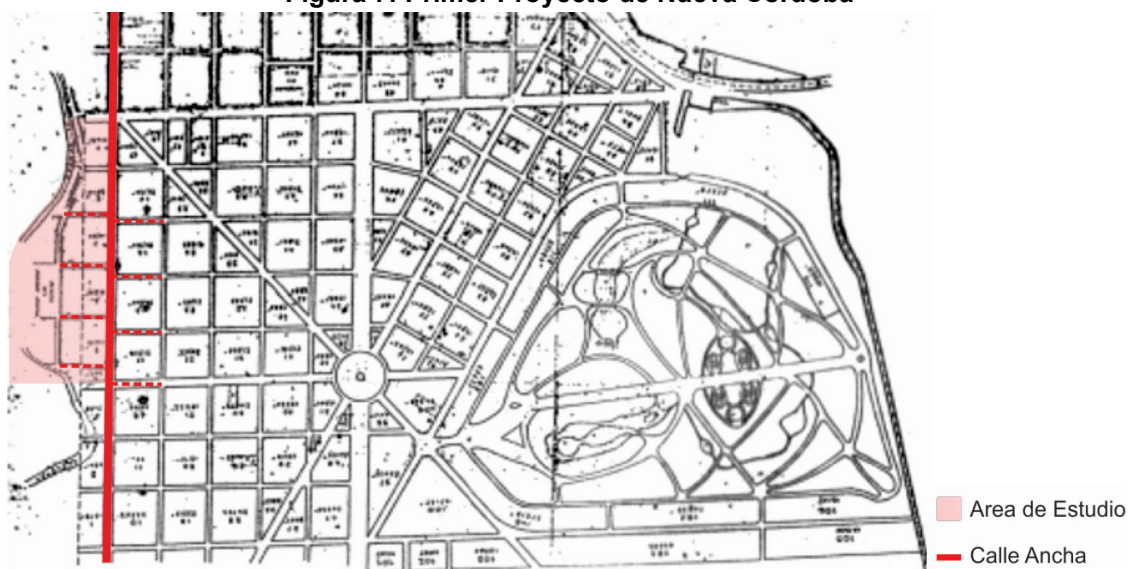
Desde 1880 el crecimiento urbano fue posibilitado principalmente por el desarrollo de obras de infraestructura, que jerarizaron y promovieron ciertos sectores con nuevas urbanizaciones, tanto públicas como privadas.

Por un lado, hacia el norte, cruzando el Río I, se desarrollaron los barrios Alta Córdoba y San Martín, por iniciativa privada. Por otro lado, bajo la intervención del sector público se produjeron dos expansiones de la trama fundacional: hacia el oeste se avanzó con la regulación del trazado sobre La Toma (Alto Alberdi), a partir de una política de saneamiento y ordenamiento de tierras públicas que implicó desplazamientos de población y expropiación de terrenos ocupados por población originaria; hacia el sur, al este de Pueblo Nuevo, se superó la barrera topográfica con el proyecto del barrio Nueva Córdoba³⁴, como apertura y ventilación de la ciudad hacia “los altos del sur”.

más alejado y desvinculado del centro, se estableció San Vicente, en principio con un perfil más semirural en 1874, con zonas de quintas y de veraneo, y posteriormente de residencia permanente (Boixadós, 2000).
34. El proyecto, de aproximadamente 600 hectáreas, abarcó desde Bv. Junín (trazado en 1878, hoy Bv. Illia) y la continuidad de Calle Ancha (hoy Vélez Sarsfield trazada en 1881), como límites al norte y oeste respectivamente. Hacia el sur el límite se conforma por la vía del ferrocarril a Malagueño y hacia el este con el emplazamiento del parque Sarmiento.

Este proyecto implicó una gran inversión pública e importantes tareas de nivelación. Si bien el trazado sigue la orientación y sentido del damero fundacional³⁵, marca una ruptura incorporando avenidas diagonales, remates, y plazas, con clara referencia a las ideas de Haussmann en París³⁶. Además, las calles en sentido este-oeste presentan un leve desfasaje respecto a las calles preexistentes de Pueblo Nuevo, a partir de calle Ancha (Av. Vélez Sarsfield), materializando una clara distinción entre ambas expansiones centrales, como se puede observar en la Figura 7.

Figura 7: Primer Proyecto de Nueva Córdoba



Fuente: Elaboración propia con base en Debat, 2015, p. 52.

Durante este período, acorde al clima de época signado por políticas de higiene y modernización de la ciudad, también se construyeron plazas y paseos, en algunos casos se mejoraron y parquizaron espacios existentes³⁷, y algunos barrios fueron incluidos en el radio municipal para la extensión de servicios, como Pueblo Nuevo en 1880, por su cercanía al centro. En simultaneidad, y en contraste con las intervenciones de modernización, tratamiento de espacios públicos y la construcción aledaña de Nueva Córdoba, se desarrolló una intervención en este sector con aires de renovación que buscaba su ordenamiento y saneamiento.

35. El diseño original era distinto (ver plano 1890 Jorge Wailer, dirigido por machado).

36. Ya a finales del siglo XIX y principios del XX las transformaciones de Haussmann se convirtieron en símbolo de modernización y las ciudades más importantes de Latinoamérica adoptaron proyectos inspirados en estas referencias; como la apertura de la Avenida de Mayo y el trazado de las diagonales en Buenos Aires, el Paseo de la Reforma en Ciudad de México, el Paseo del Prado y la Avenida Agraciada en Montevideo o el Boulevard Guzmán Blanco en Caracas son solo algunos ejemplos (Debat, 2015, p. 46).

37. Se construyó el primer parque urbano Parque Elisa (Las Heras, 1881), se ornamentó plaza San Martín (1886), Plaza Gral. Paz, sobre calle ancha (1887) -trasladada del mercado norte en 1986-. También se construyó la Plaza Vélez Sarsfield, España (1888) (Boixadós, 2000).

Entre 1886-1889 el intendente Revol planteó la construcción de un conjunto de casas de inquilinato para obreros³⁸, a ubicarse en Pueblo Nuevo, pensadas para los obreros que trabajaban en los hornos de ladrillos y en el desarrollo de Nueva Córdoba. Las viviendas se emplazaron sobre la Plaza de las Carretas para evitar costos de expropiación de terrenos (Amman, 1997; Boixadós, 2000), aun cuando implicó la eliminación del espacio público (Plaza de Carretas) (Figura 8). El proyecto se planteó como un símbolo de desarrollo para el sector, visto como degradado y atrasado en relación con el resto de la ciudad, en alusión a las construcciones precarias de adobe, paja y ranchos (Boixadós, 2000).

Como se observa en el siguiente fragmento, en palabras de Granillo Barros, de 1918, se daba cuenta de la situación de emergencia higiénica para este sector de la ciudad, y a la vez, la intención de generar desarrollo urbano a fin de que la población de la ciudad se expandiera hacia nuevos horizontes:

Admitida la urgencia que existe en llevar, cuanto antes a la práctica, la modernización del barrio que comprende El Abrojal, Pueblo Nuevo y Altos del Observatorio, hay además otras dos razones, la una de orden local y la otra de orden económico, que deben decidir, más aún si cabe, a proceder sin dilaciones: la primera es, como lo he insinuado la necesidad de la descentralización de la población urbana, cada vez más sentida, que obliga a los habitantes a buscar nuevos horizontes para la instalación de sus viviendas: vemos así progresar visiblemente barrios bastante lejanos de nuestro centro, como ser, los de Alta Córdoba y General Paz, mientras que el que nos ocupa, de ubicación mucho más central, permanece casi estacionario, sin que la acción edilicia se deje sentir bajo ningún punto de vista ... Supuesta pues, la necesidad imprescindible de solucionar el problema, la postergación de la medida, lejos de conducir a algo práctico redundaría: en perjuicios evidentes, tanto en el orden higiénico como en el económico. (Granillo Barros, 1918, p. 220)

A continuación, otro fragmento nos señala que esta era una zona marginada, y que las intervenciones en este período eran de corte higienista, no para embellecer como ocurría en otros sectores de la ciudad. Ello se relaciona también con la población destinada a vivir en la zona.

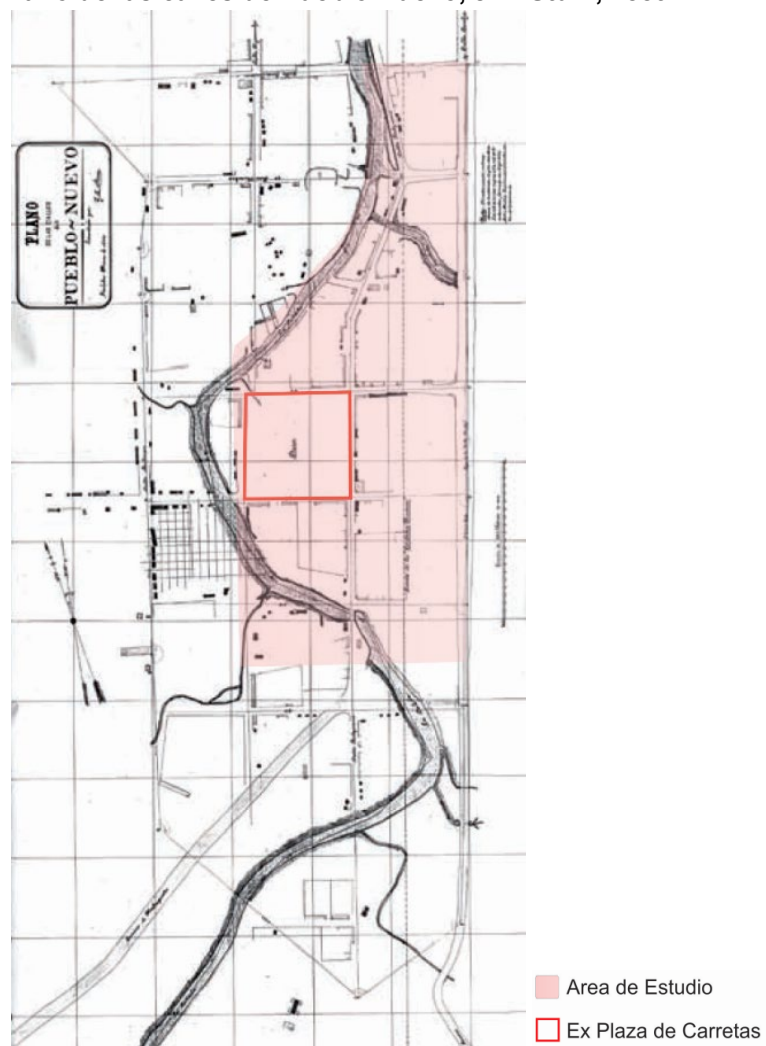
Más tarde la misma Municipalidad sanciona otra ordenanza en cuya iniciativa tomamos parte mientras desempeñamos las funciones de concejal, mandando practicar los estudios para prolongar el boulevard San Juan, la principal arteria que corre de Este a Oeste en la parte Sud de la ciudad,

38. Tomó como ejemplo las iniciativas europeas y la emprendida por Torcuato de Alvear en Buenos Aires, pretendiendo prever un espacio habitable para la clase trabajadora (Boixadós, 2000, p. 261).

hasta el barrio del Pueblo Nuevo, atravesando el Cal y Canto y la Cañada. Esta obra tiene no tanto fines de estética edilicia, sino de saneamiento porque solo acercando y poniendo en contado inmediato con el centro de la población esos barrios insalubres la mejora de la vivienda y la higienización consiguiente vendrán como consecuencia obligada. (Cafferata, 1916, p. 364)

A pesar de encontrarse en un contexto de alto crecimiento poblacional de la ciudad, puesto que en este sector la población pasó de 1277 habitantes en 1869, a 5898 en 1887, según el censo municipal (Boixadós, 2000, p. 75), ello no se reflejaba en un desarrollo inmobiliario que acompañase dicho crecimiento.

Figura 8: Plano de las calles de Pueblo Nuevo, J.E. Sturz, 1889



Fuente: Elaboración propia con base en Boixadós, 2000, p. 76.

Figura 9: Plano catastral de la ciudad de Córdoba, Jorge Wailer, 1890



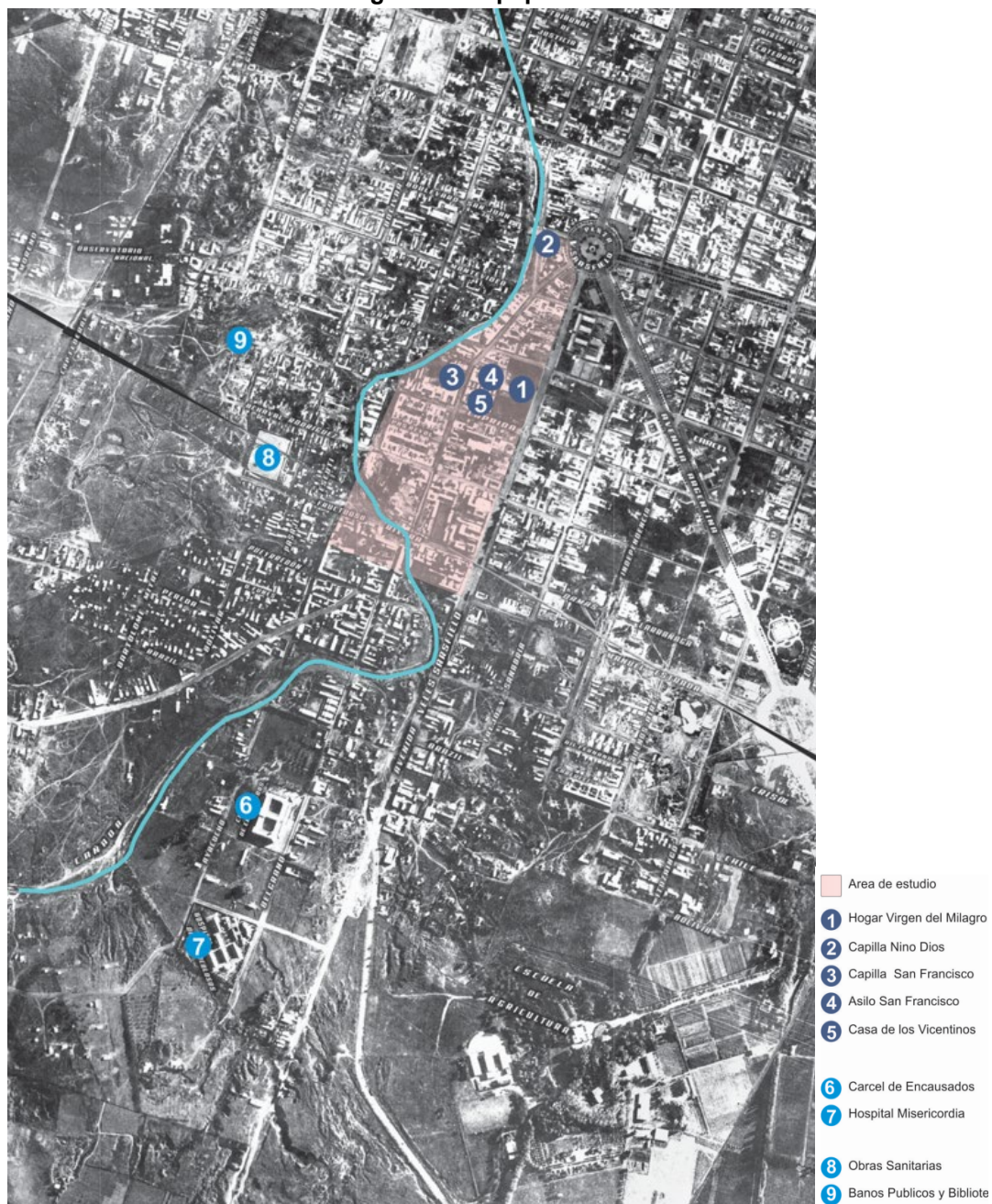
Fuente: Elaboración propia con base en Municipalidad de Córdoba, 1993.

Con respecto a la extensión de servicios de transporte (prestado por empresas privadas), principalmente respondió a la promoción inmobiliaria de los nuevos barrios (San Vicente, General Paz, Alberdi, Nueva Córdoba) y a la competencia en el casco céntrico (Boixadós, 2000). El transporte tranviario conectó al sector de Pueblo Nuevo con el centro de la ciudad, en 1886³⁹, en principio con un ramal que iba por la calle Belgrano desde Caseros hasta la plaza de carretas, lo que reforzó el eje de la calle Belgrano.

Entre fines de 1890 y principios de 1900, los nuevos barrios de la ciudad se fueron consolidando y expandiendo, en parte, con la localización de equipamientos que les fueron imprimiendo una dinámica propia en función del tipo. En Pueblo Nuevo, los equipamientos principalmente estuvieron vinculados a instituciones religiosas, como se observa en la siguiente Figura 10.

39. Empresa Tramway Argentino (Bischoff, 1986; Boixadós, 2000).

Figura 10: Equipamientos



Fuente: Elaboración propia

En términos generales se observa en los otros barrios una mayor cantidad de equipamientos y actividades como industrias, cines o plazas. Por entonces ya el eje de la Calle Belgrano, desde Bv. San Juan hasta la intersección con la Av. Julio A. Roca, por su vinculación con el centro, congregó la actividad comercial del sector como almacenes, tiendas y fondas, despachos de licores y refrescos (por ejemplo, el almacén de Pepino que data de 1918) (Boixadós, 2017).

A comienzos de la década de 1920, por Ordenanza Municipal, los distintos pueblos fueron nombrados como barrios, y de este modo se conforma barrio Güemes (en

Homenaje a Martín Güemes), a partir de la unión de Pueblo Nuevo y El Abrojal (Rettaroli *et al.*, 1997; Martínez, 2015; Boixadós, 2000). Si bien no hay datos precisos de los límites, el sector de Pueblo Nuevo permanecerá diferenciado por el límite que impone la Cañada, y en épocas posteriores por las distintas políticas implementadas en el sector.

Figura 11: Vélez Sarsfield y Fructuoso Rivera



Fuente: Plan Carrasco 1927, p. 71.

2.1.3. Segunda expansión de la ciudad (1931- fines de 1970)

En el marco del Plan de Regulación de extensión de Benito Carrasco (1927) —primer plan urbano de la ciudad—, se problematizó la situación del arroyo La Cañada porque era un foco de infección, agravado por inundaciones⁴⁰, y se planteó el entubamiento de su cauce en los tramos más poblados, es decir, desde el Río Primero hasta barrio Güemes (Benito Carrasco, 1927).

Pese a esto, durante las décadas de 1930 y 1940 las intervenciones municipales no fueron de impacto en cuanto a la situación de inundaciones. Se destaca la construcción de La Rambla en 1937, un espacio público en forma de boulevard sobre la cuadra del conjunto de viviendas obreras (actual Cañada) y la construcción de tres nuevas pasarelas sobre el arroyo para mejorar la comunicación entre el este y el oeste⁴¹ (Figura 12, 13 y 14).

En 1940 se incorporaron algunos equipamientos en el marco de una política general de la ciudad, como la seccional 10 (esta última en la exescuela Dalmacio Vélez Sarsfield) y se construyeron distintas escuelas, como la Roque Sáenz Peña —en la esquina Vélez

40. La Cañada era considerado como el principal foco infeccioso en el informe que el ingeniero Benito Carrasco presentaba a la intendencia de Olmos. Por lo que sostenía “la necesidad de proceder cuanto antes al entubamiento de la Cañada, por lo menos en la parte que afecta a lo más poblado del Municipio [...] es decir desde la altura del Hospital de Tuberculosis hasta su desembocadura en el Río, o sea en una longitud de 3.500 metros”. Las obras propuestas por Carrasco no se materializaron, pero parece que fueron recogidas parcialmente cuando en 1930 la representación Demócrata presentaba un proyecto de construcción de una rambla-jardín en la parte central de la calle Ayacucho, entre Laprida y Achával Rodríguez (Boixadós, 2017).

41. Con el fin de solucionar la comunicación entre las dos márgenes del riacho, por lo que en distintas manifestaciones como demandas vecinales y reseñas de la prensa se propendía a construir pasarelas que sortearan la dificultad geográfica: entre Ayacucho y Laprida, en calle San Luis, entre Belgrano y Ayacucho, y una entre Montevideo y Belgrano. Dichas obras se concretaron como lo testimonian estas imágenes de diarios y algunas obtenidas por Tristán Paz. Casas tomadas meses antes de las obras de canalización del afluente, en mayo de 1945 (Boixadós, 2017, p.38).

Sarsfield y Pueyrredón—, y otras en el resto del barrio Güemes. También se intervino en parte de las viviendas obreras para generar una escuela, adaptando ocho unidades sobre la esquina de Belgrano y Pasaje Revol (Figura 15). La urbanización de Güemes seguía siendo precaria y crítica en cuanto a los desbordes del arroyo La Cañada (Figura14).

Figura 12: Construcción de la Rambla



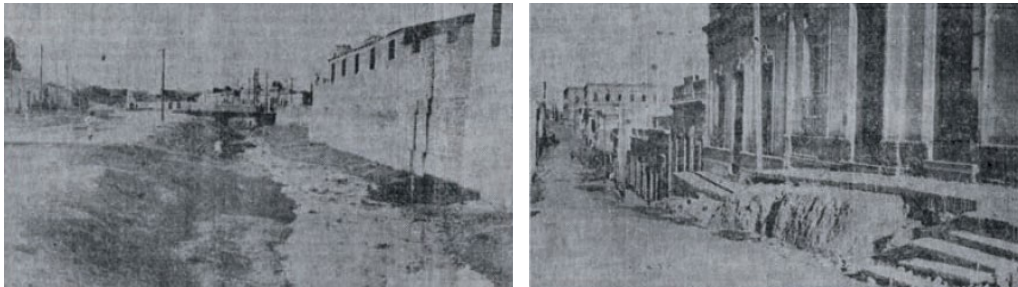
La Voz del Interior, 13 de marzo 1937 y *La Voz del Interior*, 12 de octubre de 1937 en Boixadós, 2017, p.41.

Figura 13: Pasarelas construidas en 1937



La Voz del Interior, 13 de marzo 1937 en Boixadós, 2017, p. 42.

Figura 14: Estado de calles 1937



La voz del Interior, 7 de septiembre 1937, en Boixadós, 2017, p. 45.

Figura 15: Intervenciones públicas 1937- 1940



Fuente: Elaboración propia

Entre 1944-1948, a raíz de una gran inundación en 1939, se ejecutó la sistematización de la Cañada⁴² con su encauce a cielo abierto bordeado de dos avenidas, desde el encuentro con el Río I hasta la Av. Julio A. Roca, y se construyeron puentes de conexión en todas las calles del tramo. La obra reconfiguró parte del barrio Güemes, no solo a partir del trazado de las avenidas, sino también con el desvío de parte del cauce. Esto implicó la remoción del espacio público La Rambla, construido en 1937, y del antiguo calicanto, de 1671, del cual se dejó simbólicamente un pequeño tramo⁴³.

Otra dinámica de transformación del sector que se observa en este período resulta del inicio del funcionamiento de la terminal de ómnibus de la ciudad en 1940, ubicada en Nueva Córdoba, sobre Av. Vélez Sarsfield. Ello repercutió en el sector de estudio porque se fueron instalando paulatinamente galpones con actividades afines, como lavaderos de colectivos, servicios de automotor, estacionamientos, entre otras.

En el resto del barrio Güemes surgieron tipologías de hábitat popular sobre predios de dominio provincial, como villa El Pocito en 1947, sobre parte del excauce del arroyo la Cañada, hacia el sur, y El Abrojal, en los terrenos de Obras Sanitarias.

También se destacan es esta segunda expansión de la ciudad la construcción algunas obras viales tales como el ensanche Bv. San Juan⁴⁴ (1954), que supuso la demolición de los frentes del lado sur y de la Capilla Niño Dios (1897)⁴⁵ en la primera cuadra desarrollada en 1960 (Figura 16).

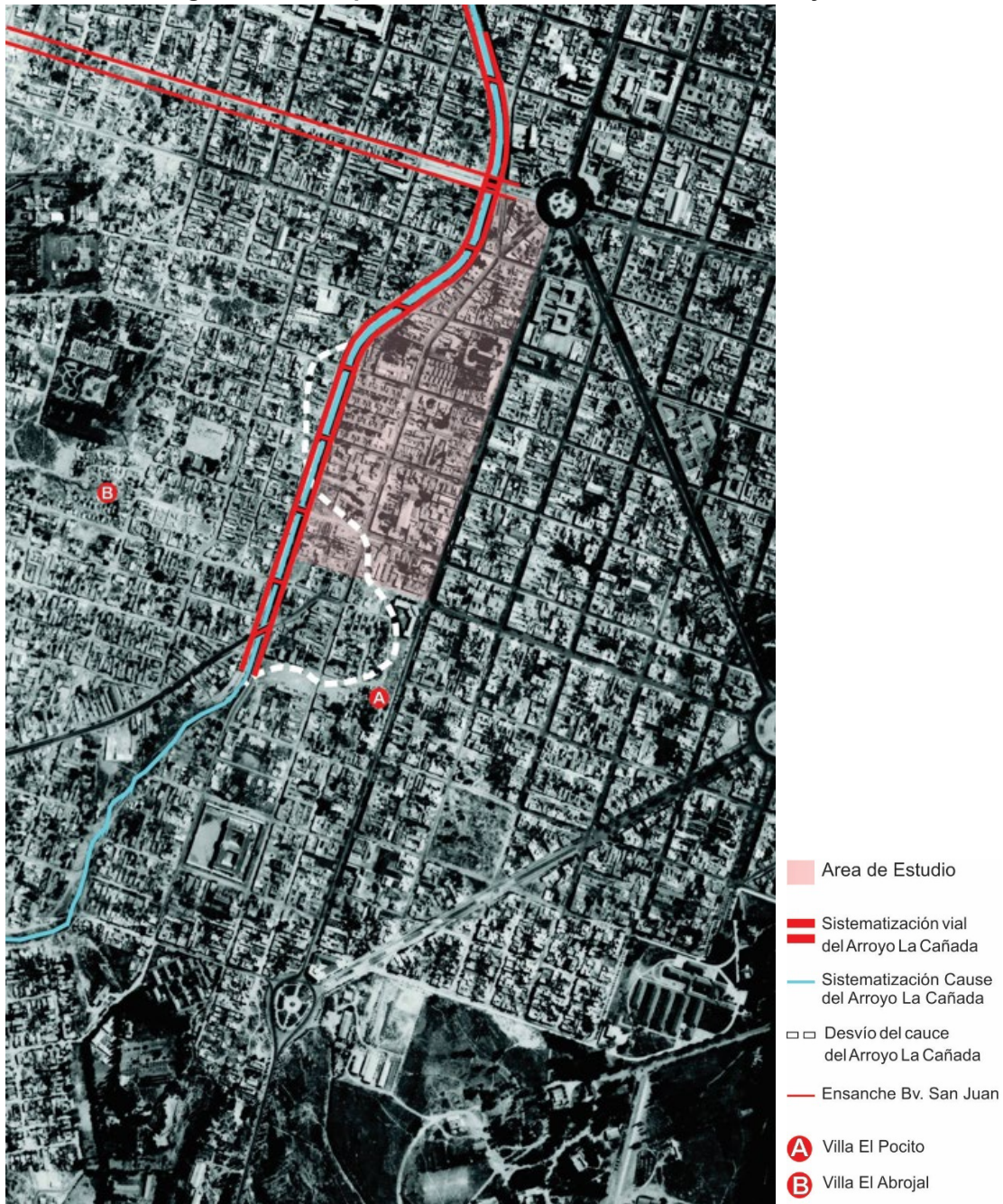
42. La Cañada es un arroyo que atraviesa el sector central de la ciudad de Córdoba. Su régimen es especialmente sensible a las precipitaciones, que provocaron desbordes y graves inundaciones a lo largo de la historia. Esta situación ha merecido la ejecución de obras, desde el llamado "Calicanto en 1671 y diversas reconstrucciones de su contención y puentes. Hasta que, luego de la última gran inundación que provocó graves daños a la ciudad en 1939, se comenzó a diagramar su sistematización, y los trabajos fueron iniciados en 1943. En 1944 se inaugura el primer tramo que comprende 3 km de extensión, desde la calle Perú hasta su encuentro con el río. A ambos costados se completaría con la avenida José Figueroa Alcorta al norte y Marcelo T. de Alvear, al sur. Esta intervención, a la vez que solucionó el problema de su caudal, marcó un gran impacto ambiental en la ciudad" (Sabatté, 2016, p. 2).

43. Antiguo muro de Calicanto, construido en 1961, sobre Av. Marcelo T. de Alvear y Bv. San Juan.

44. Desde la Plaza Vélez Sarsfield hasta la calle Mariano Moreno.

45. Planteado en el plan Carrasco en 1927.

Figura 16: Principales intervenciones décadas de los 40 y 60



Fuente: Elaboración Propia

Años posteriores, en 1978, se construyó la Av. Pueyrredón⁴⁶, en conexión con la Plaza España y en relación con Nueva Córdoba, lo que resulto en un gran impacto sobre el tejido existente, principalmente al oeste de la Cañada, a partir de la configuración de

46. Como extensión continua de la Av. Estrada.

nuevas de manzanas sobre la nueva avenida. Tiempo después, en el encuentro de Julio A. Roca y Pueyrredón se abrió la plazoleta teniente Cnel. Aníbal Montes (1982).

Si bien la terminal de ómnibus dejó de funcionar hacia 1971, en el sector de estudio las actividades afines a esta continuaron desarrollándose y algunas estuvieron vigentes hasta aproximadamente el año 2012 (se desarrollará en el Capítulo 5). Principalmente a partir de este rubro, proliferaron galpones que consolidaron algunos vacíos, sustituyeron otros usos y tipologías, a la vez que renovaron algunos galpones existentes, según se observa en la Figura 17 de 1978.

En menor medida, e incipientemente, comenzaron a construirse los primeros edificios en altura, en relación con el resto del centro de la ciudad (Cañada, barrio Nueva Córdoba)⁴⁷.

47. Bajo el Decreto-Ordenanza N° 673-62, Código de edificación, en que se estableció el factor índice espacio piso (I.E.P.), el que indicaba la cantidad de veces a construir multiplicado por la superficie de la parcela, lo que determinaba el total de metros cuadrados cubiertos construibles, siendo mayor en el área central.

Figura 17: Principales transformaciones 1960 -1978



Fuente: Elaboración Propia

En este período se observan algunas obras de envergadura que serán insignia del barrio, como la Cañada. La apertura de la Av. Marcelo T. de Alvear junto al ensanche del Bv. San Juan y la extensión de la Av. Pueyrredón, reestructuraron y renovaron el sector a partir de su trazado (demoliciones de algunos frentes, generando vacíos, entre ellos, terrenos fiscales que se fueron consolidando lentamente en las décadas posteriores).

Con el asiento de actividades subsidiarias a la terminal de ómnibus, villas y la presencia de la cárcel de encausados, Güemes siguió teniendo connotación negativa y podríamos decir que estos aspectos, en suma, marcaron un declive en el sector que dio lugar a su posterior renovación.

2.2 Güemes: la creación del Paseo de las Artes y la definición del Área Especial (fines de los 70 a fines del 2003)

Durante el período que va desde finales de la década de 1970 hacia finales de 1980, es posible identificar diversas políticas de renovación y preservación de patrimonio en torno al sector que, en función de diferentes objetivos, marcaron la transformación y desarrollo del área, a partir de la valorización del conjunto de viviendas obreras construidas en 1889, y posteriormente de los alrededores.

2.2.1 Paseo de las Artes, 1979-1981

La manzana de la Plaza de Carretas de 1864, dividida en dos y parcelada para el conjunto de viviendas obreras municipales en 1889, con algunas modificaciones en 1940 para la creación de una escuela, volvió a ser objeto de intervención a fines de los 70, en pos de la creación de espacios públicos y culturales.

En los últimos años, debido al estado de las construcciones, se dispuso la demolición [de las viviendas obreras]. Cuando las mismas habían comenzado, las actuales autoridades comunales [en ese entonces] que se encontraron con la decisión implementada en un 50 %, resolvieron salvar gran parte de las casas y reconstituirlas de acuerdo a su primitiva estructura, a los fines de darle una utilidad comunitaria, que a la vez posibilitaría salvar un valioso aspecto de la Córdoba de ataño. (Plan URBS 80, en Amman, 1997, p. 132)

Entre los años 1979 y 1981, Miguel Ángel Roca, como secretario de Obras Públicas, planteó una estrategia de intervención para la reestructuración del Área Central⁴⁸ y una

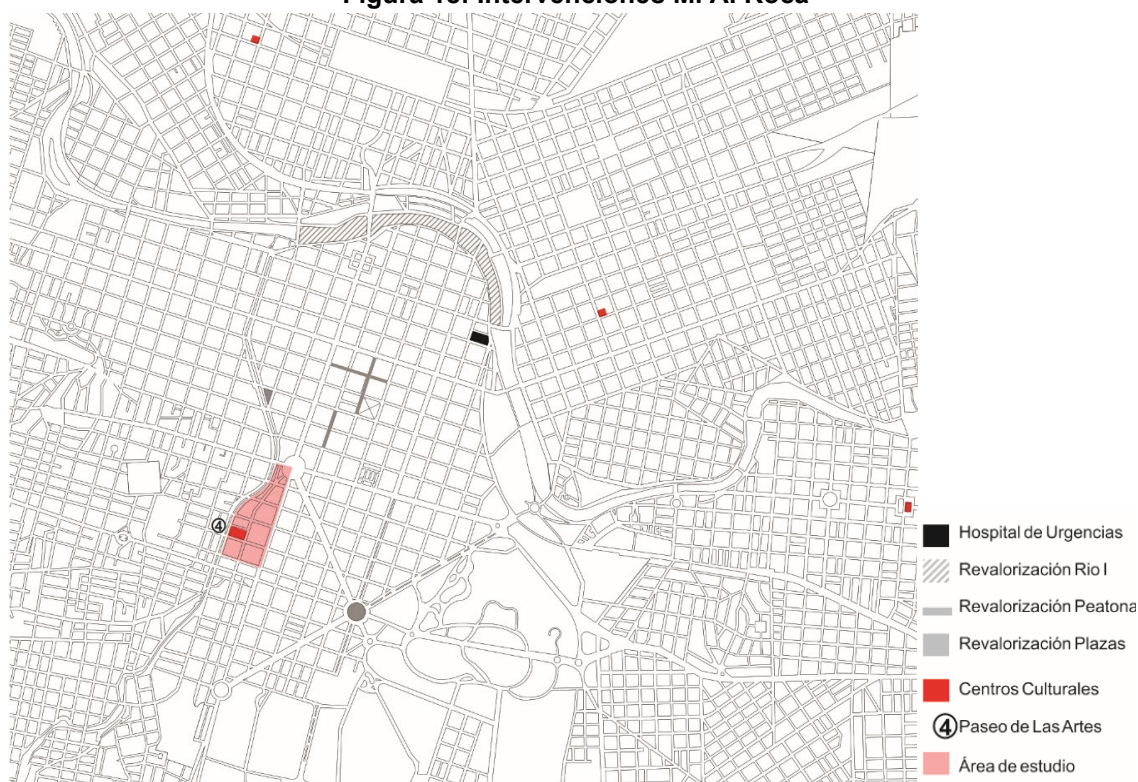
48. El plan para el Área Central se basó en la extensión peatonal y su cualificación como sistema, en vinculación con las galerías comerciales y edificios de valor histórico, enfatizados con el abatimiento de fachadas sobre el solado; la monumentalización de espacios públicos con la Plaza España e Italia (1982) y un proyecto de plaza cívica (actual Plaza de la Intendencia) no concretado; se inició la recuperación del borde del Río Suquía.

propuesta de descentralización cultural hacia los barrios intermedios, con la revalorización de edificios patrimoniales (Plan URBS 80) ⁴⁹.

La propuesta de descentralización cultural se dirigió a los barrios General Paz, San Vicente, Alta Córdoba y Güemes, e implicó la refuncionalización de inmuebles de valor histórico de gran envergadura y capacidad, para conformar centros culturales. De esta forma, y respectivamente, se materializaron los centros culturales (Roca, 2014):

- Mercado San Vicente. Proyecto: 1975-80; realización: 1980-84.
- Mercado General Paz. Proyecto: 1975-80; realización: 1980-83.
- Alta Córdoba. Proyecto 1980; realización: 1983.
- Paseo de las Artes. Proyecto 1975-1979; realización: 1980-81.

Figura 18: Intervenciones M. A. Roca



Fuente: Elaboración propia con base en Roca, 1984 y Roca, 2014.

Los tres primeros se desarrollaron en los antiguos mercados de barrio del siglo XIX. En el caso de Güemes, sin mercado ni obra de envergadura, la obra del centro cultural Paseo de las Artes se desarrolló en una de las manzanas (10)⁵⁰ del conjunto de

49. Se inscribe dentro de las publicaciones de la Municipalidad respecto a los objetivos y acciones administrativas-institucionales, inversiones, estudios y normativas de las distintas secretarías. Corresponde a la Sec. de Obras Públicas durante el período de gestión de M.A. Rocca desde 1979 (Ammann, 1997, p.112)

50. Comprendida entre las calles Av. Marcelo T. de Alvear, Belgrano, Achával Rodríguez y Pasaje Revol, designación catastral: 04 -08 -10 (Dec. N° 2267/80, Serie B).

viviendas obreras, que aún en su totalidad eran propiedad del municipio. Como señalamos anteriormente, las viviendas habían comenzado a ser demolidas por su estado de deterioro material (Plan URBS 80, en Amman, 1997), lo cual puede considerarse como período de filtrado hacia abajo del sector, deterioro previo a un proceso de renovación. Parte de las viviendas se salvaron, se reconstruyó su estructura original y se destinaron a fines comunitarios, reconocidas en 1978 como Edificio de Interés Histórico.

En suma, la intervención no solo difirió respecto a los demás centros culturales en cuanto a la tipología de inmueble afectado, sino también en los programas previstos que a nivel general se definieron dentro del Plan (Plan URBS, 1980). El proyecto además de la creación del Centro Cultural Paseo de las Artes⁵¹ —que incluía una sala para conferencias y conciertos, un bar, entre otras actividades— también comprendía la refacción de algunas viviendas que serían destinadas a distintas sedes e instituciones sin fines de lucro, y un conjunto de plazas secas para exhibición y ferias, contenidas en las fachadas reconstituidas que componen la manzana (Roca, 2014).

En 1980, a través de un decreto, esta manzana se denominó como “Paseo de las Artes”⁵², y se estableció el reglamento para el funcionamiento del inmueble municipal, pero solo de los edificios⁵³ destinados al desarrollo de actividades artísticas y culturales sin fines de lucro (Dec. N° 2267/80, serie B; Dec. N° 2411/81, serie B).

Sujeto a nuevas disposiciones reglamentarias de funcionamiento por parte del municipio (Art X, Dec. N° 2267/80⁵⁴), aproximadamente un mes después de la inauguración del Centro Cultural en julio de 1981, se estableció por Decreto Municipal N° 2211-Serie B regular las actividades en los espacios abiertos, es decir, autorizar y normar la instalación de la feria para la exhibición y comercialización de artesanías y otros objetos (como antigüedades) en las plazas secas. Los puestos de la feria fueron adjudicados por sorteo público para uso gratuito y personal, y su funcionamiento se restringía a los días sábados y domingos, en horarios también establecidos, de cumplimiento obligatorio para los feriantes.

51. Ubicado en la esquina de Belgrano y Pje. Revol, en donde la municipalidad, en la década de 1940, generó una escuela a partir de la intervención de ocho viviendas (Apartado 3.2.3)

52. Art. I.: Denominase "Paseo de las Artes", al inmueble de propiedad municipal con sus mejoras, comprendido entre las calles Av. Marcelo T. de Alvear, Belgrano, Achával Rodríguez y Pasaje Revol. Designación catastral: 04-08- 10.

53. Si bien la feria está prevista como parte del programa, en el Decreto N° 2267/80 se establecen las exigencias referidas a los locales (Dec. N° 2211/80). En el Decreto N° 2267/80 se establece que parte de las edificaciones se reserven para tareas administrativas y otras dependencias relacionadas con los organismos a cargo, y se especificaron los términos y condiciones sobre las demás unidades a adjudicar, a título gratuito y precario a personas o instituciones, públicas o privadas, para ser utilizados en actividades culturales sin fines de lucro.

54. La municipalidad, cada vez que lo considere necesario, dictará disposiciones reglamentarias del funcionamiento del Paseo, tanto de índole general como particular (Dec. N° 2267/80).

Respecto a la otra manzana del conjunto (04-08-09), algunas unidades pasaron a particulares en los años 20 (La Voz del Interior, 21/04/2007) y no formaron parte de la propuesta del Paseo de las Artes. Las propiedades aún municipales con el tiempo fueron albergando instituciones municipales.

Con esta intervención se recuperó el espacio público en el barrio, que funcionó también a escala urbana. A través de la gran variedad de actores y usos, y la resignificación del espacio físico, se produjo una dinámica singular por el funcionamiento de la feria (Sueldo, 2016), que marcó el posterior desarrollo del sector en su entorno. Una de las actividades que comenzaron a surgir allí fueron locales de comercialización de antigüedades (anticuarios):

Quando yo llegue [1993] a Güemes había varios anticuarios, pero no muchos, me acuerdo perfecto (...) Sí, todo en esas cuadras, desde Fructuoso Rivera existía, algunos localcitos, entre ellos el mío, pero era mucho más chico el circuito, era tan loco que la gente no se movía de alrededor de la Plaza de la Feria de Pulgas, del mercado de pulgas, por eso, las calles donde se podían poner negocios eran nada más Achával Rodríguez, Belgrano, a lo sumo llegaban hasta el pasaje Revol, después hasta San Luis (...)

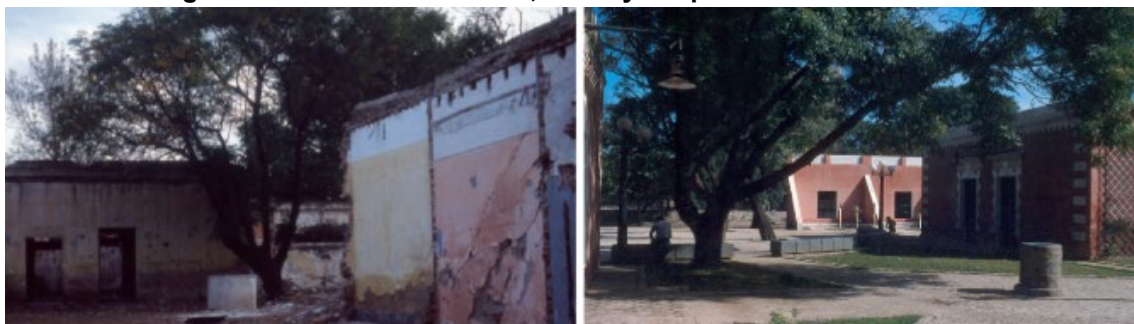
Y [nos congregó] el mercado de pulgas y el tema que cada vez se iba haciendo más grande, iban viniendo del interior (Comunicación personal nro. 6, 2019).

Figura 19: Intervención Paseo de las Artes



Fuente: Elaboración propia con base en Plano del Paseo de las Artes, Archivo Histórico Municipal e imagen satelital de 1984, Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba.

Figura 20: Paseo de las Artes, antes y después de la intervención



Fuente: Roca, M., 2014.

Figura 21: Feria del Paseo de las Artes



Boixadós, M. C.; Maizón, A. y Eguía, M., 2017, p. 60 y 63.

2.2.2 Área Especial “Pasaje Revol-Calle Belgrano”

A la par del plan de reestructuración del Área Central y de descentralización cultural hacia los barrios intermedios, también desde el municipio se realizaron distintos estudios y diagnósticos, tales como el Plan de Córdoba (PlandeCor) en 1977, el Esquema de ordenamiento urbano (EDOU) en 1978⁵⁵, el Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico en 1979, que comenzaron a ampliar la valorización y preservación de inmuebles históricos, anteriormente concentrados en el centro histórico⁵⁶, y a conformar los límites del Área Central.

En cuanto a las políticas de preservación del patrimonio, se estableció la regulación de usos y tratamiento paisajístico a través de la categoría de Áreas Especiales (AE) que se definen como “áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales que requieran un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores” (EDOU, 1978, pp. 7-8). Esto inicialmente aplicó a toda el Área Central, que por entonces tomó parte de Nueva Córdoba y de Alberdi y del barrio Güemes solo los márgenes de la Cañada, desde Bv. San Juan hasta Av. Pueyrredón, como un elemento identitario de la ciudad. Así mismo, por fuera de estas

55. Ord. N° 6910/78

56. Ord. N° 5294/64 y diagnóstico tentativo 1973.

áreas se destacaron edificios de interés histórico, por ejemplo, las viviendas obreras de la calle Belgrano (Figura 22).

En 1979, la municipalidad encargó un relevamiento y categorización⁵⁷ de inmuebles patrimoniales y se elaboró el Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, con categorías y niveles de protección (Bustamante, 2011). En general, en la nómina se incluyeron edificios de gran envergadura (iglesias, escuelas, hospitales, mercados), algunas viviendas particulares como patrimonio “modesto”⁵⁸, y algunos espacios abiertos. A su vez, este catálogo no fue instrumentado en cuanto a la preservación de los inmuebles⁵⁹. Dentro del área de estudio, además del conjunto de viviendas de 1889, se incluyeron en la lista las instituciones religiosas, el resto del muro de calicanto sobre Av. Marcelo T. de Alvear y Bv. San Juan, y la Casa de Pepino en Belgrano y Fructuoso Rivera, por su particularidad forma moldeada por el cauce original de la Cañada (Plano del Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de 1979).

Posteriormente, con estudios y diagnósticos (PLANDEMET, 1980; EDOUM, 1981), se continuaron y profundizaron los análisis patrimoniales y del centro de la ciudad, con el objeto de ordenar el crecimiento y la imagen urbana, y atender a los impactos de la densificación bajo la normativa por entonces vigente en toda la ciudad (1962, índice de espacio piso, FOT 7)⁶⁰. Se redefinieron los límites del Área Central, hoy vigentes, en función de expansiones funcionales y la distinción e inclusión de sectores particulares bajo la denominación de Áreas Especiales, designadas así por contener inmuebles de valor patrimonial considerados significativos e identitarios⁶¹ (PLANDEMET, 1980).

De este modo, el conjunto de viviendas obreras, ya con la intervención del Paseo de las Artes, fue categorizado como Área Especial “Pasaje Revol”, y una zona del barrio Güemes se integró al Área Central, el intersticio entre la Cañada y la Av. Vélez Sarsfield, como un *subsector degradado del barrio Nueva Córdoba* (PLANDEMET, 1980; Área Central de la ciudad de Córdoba. Ordenanza de ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, Municipalidad de Córdoba, 1987).

57. Convenio entre la municipalidad de Córdoba y el instituto de Historia y Preservación del Patrimonio de la Universidad Católica de Córdoba (UCC) dirigido por Marina Waisman (Bustamante, 2011).

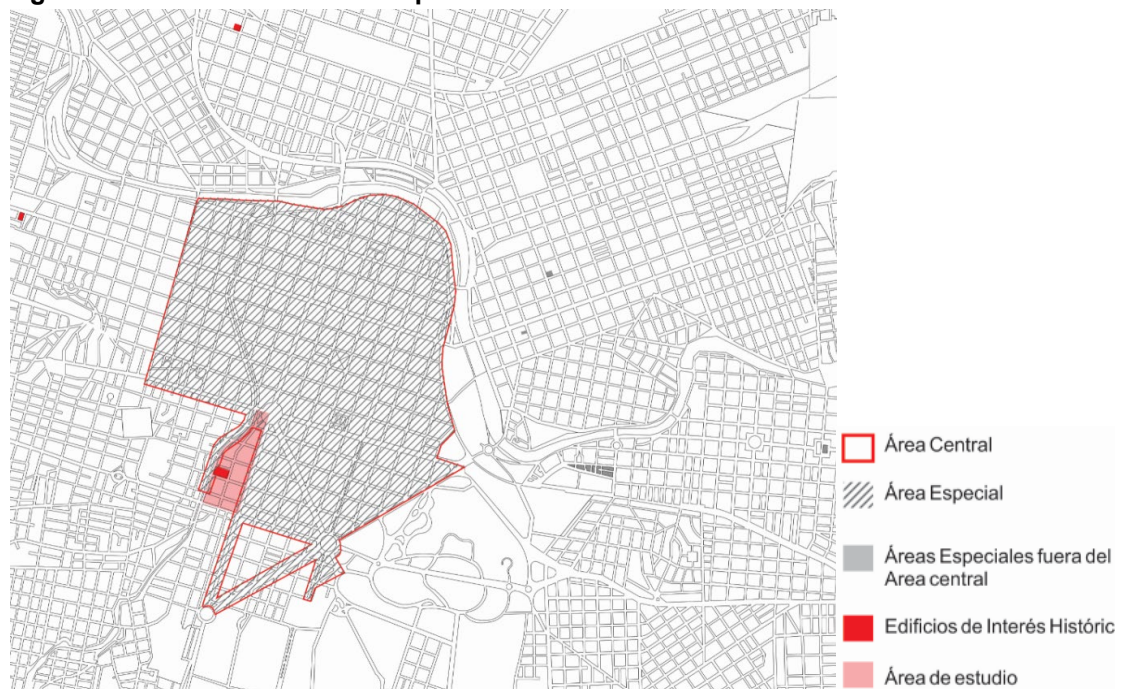
58. “El patrimonio modesto” considera a aquellas huellas no aureoladas de prestigio artístico o institucional” como los grandes monumentos, las que nos traen solamente la memoria de la gente común...” (Marina Waisman en Ammann, 1997, p. 133)

59. El inventario fue la base de la formulación de la Ordenanza N° 8248 de 1986 (Bustamante, 2011) y luego como Ord. N° 11090/ 2006.

60. Se podía construir en m² siete veces la superficie de la parcela en todo el ejido de la ciudad de Córdoba (Entrevista Nro.1, 05/07/2019)

61. Mercado Norte, Mercado Sur, Terminal de Ómnibus, Pasaje Revol, Pasaje Cuchi Corral, Plazas: Gral. Paz, Colon, España, Paseo Sobremonte. Manzanas: Convento Sta. Catalina de la Sena/ Iglesia y Convento Sto. Domingo/ Sta. Teresa del Niño Jesús/ San Francisco/ Banco Provincia de Córdoba/ Teatro del Libertador y Escuela Olmos/ UNC.

Figura 22: Área Central -Área Especial e inmuebles de interés Patrimonial s/ EDOU 1978



Fuente: Elaboración propia con base en EDOU 1978.

En 1985, la sanción del cuerpo normativo⁶² formalizó gran parte de los esquemas, propuestas y planes anteriores bajo un conjunto de ordenanzas que regulan los usos y ocupación del suelo: una particular para el Área Central⁶³ (8057/85) y otra para el resto de la superficie del ejido municipal (8256/86). Las normativas, aún vigentes, son ante todo morfológicas, establecen zonas y perfiles, alturas máximas, porcentajes de ocupación, liberación del centro de manzana, entre otros, que en suma definen la capacidad constructiva (FOT⁶⁴), y esta es mayor en ciertas zonas del Área Central (como barrio Nueva Córdoba) y sobre los corredores⁶⁵. De esta forma, tal capacidad constructiva se extiende a algunos barrios pericentrales (Ord. N° 8526/68) a partir de lo cual se posibilita la renovación por densificación. En conjunto, se propuso un modelo decreciente del centro hacia la periferia.

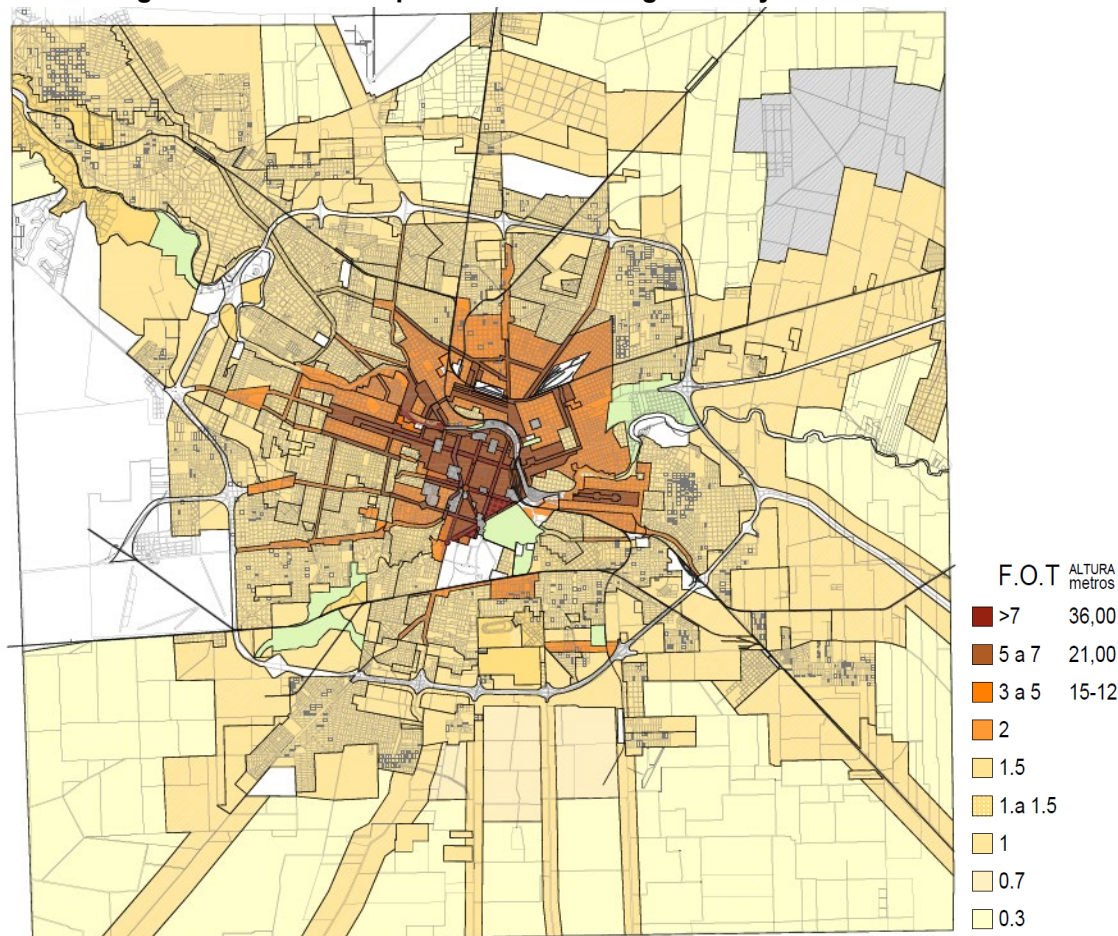
62. Otras ordenanzas que rigen en todo el ejido municipal de la ciudad de Córdoba, como la Ord. N.º 8133/ 85 que regula la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial, la Ord. N.º 8060 que regula el fraccionamiento de tierras.

63. Conforme a los límites planteados en 1981 en el Esquema de Ordenamiento Urbano y Metropolitano (EDOUM).

64. Factor de ocupación del suelo.

65. (...) red vial radial concéntrica que canaliza los mayores flujos de transporte público y privado, donde se han asentado las actividades y población con densidades relativamente altas, conformando así la tipología de corredor urbano (EDOUM, 93, p. 1981).

Figura 23: Ord. de ocupación del suelo según FOT y alturas máximas⁶⁶



Fuente: Elaboración propia con base en Archivo digital de la Municipalidad de Córdoba y Ord. 8057/85 y 8256/86.

La Ordenanza N° 8057/85 regula la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Área Central⁶⁷ con disposiciones según corredores, zonas y Áreas Particulares- Especiales.

Las Áreas Especiales, anteriormente definidas e identificadas por edificios y espacios significativos⁶⁸, fueron redefinidas⁶⁹ y delimitadas tomando parte del entorno circundante, en general, las parcelas frentistas y perimetrales. Dentro de sus límites se establecieron formas de preservación-renovación, también de orden morfológico, a partir de restricciones en las alturas de las edificaciones, y con ello la capacidad constructiva (Decreto Reglamentario N° 583-Serie D-85).

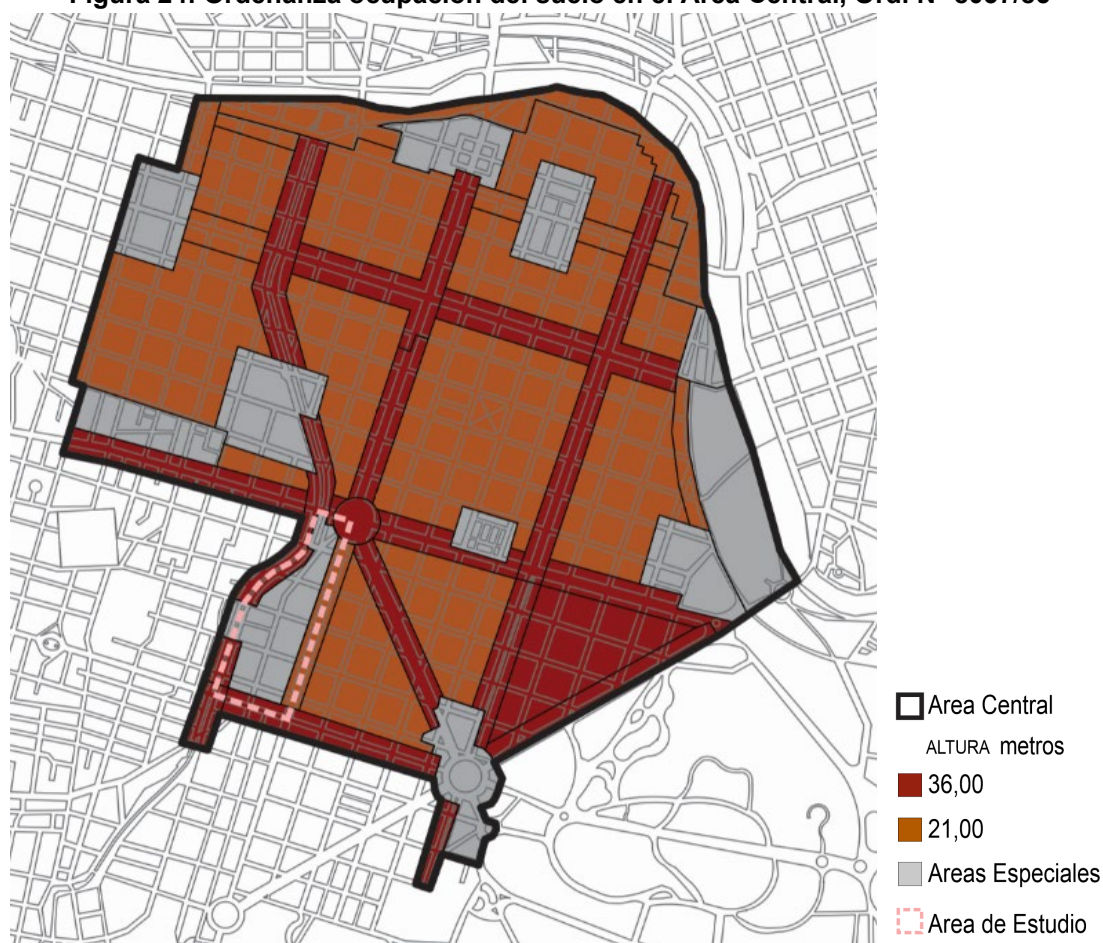
66. Es de mencionar que bajo las mismas alturas existen perfiles y otras disposiciones diferenciadas, y algunas fueron modificadas.

67. Definida en 1981, se aplica al área comprendida entre los límites norte y este, Ro I, y la Av. Diagonal, Poeta Lugones; sur Av. Pueyrredón (tomando casi la totalidad de Nueva Córdoba y parte de Güemes - sector de estudio-) hasta Cañada; y su límite oeste hasta Bv San Juan, donde se extiende tomando parte del barrio Alberdi, hasta la calle Avellaneda.

68. EDOU 1978, EDOUM 1981.

69. En el caso del área central, estas son: Mercado Sur, "Plaza Colón- Escuela Normal de Profesores Alejandro Carbó". "Paseo Sobremonte- Palacio de Justicia" - Plaza del "Mercado Norte", "Terminal de Ómnibus- Hospital de Niños", "Cuchi Corral", "Pasaje Revol - calle Belgrano", "Plaza España", "Plaza General Paz", "Molino Río de la Plata", "Estación Ferrocarril Mitre".

Figura 24: Ordenanza ocupación del suelo en el Área Central, Ord. N° 8057/85



Fuente: Elaboración propia con base en archivo digital de la Municipalidad de Córdoba y Ord. 8057/85 y 8256/86.

En función de lo analizado, en términos normativos, barrio Güemes quedó dividido entre el Área Central y lo dispuesto para el resto del ejido⁷⁰ (Ord. N° 8257/86).

Su porción céntrica quedó delimitada por las parcelas frentistas a los corredores Bv. San Juan (norte), Av. Vélez Sarsfield (este), Av. Marcelo T. de Alvear (Cañada) (este), y Av. Pueyrredón (sur), en los cuales se prevé la renovación por densificación, con mayor altura de las manzanas frentistas a corredores (lo que implica 36 metros de altura, excepto Av. Vélez Sarsfield de 21 metros).

El interior del polígono conformado por lo corredores mencionados integra el Área Especial "Pasaje Revol/Calle Belgrano", anteriormente definida solo por el conjunto de viviendas obreras⁷¹, en que se valoró el eje de la calle Belgrano. Se buscó proteger esta área del desarrollo inmobiliario en altura, ya iniciado en Nueva Córdoba, a través

70. En el resto del barrio Güemes, regulado por la Ordenanza N° 8256/86, en general se establece una ocupación de media densidad (denominadas Zonas D y E, con altura máxima 12 metros) y una mayor altura, 21 metros, sobre Montevideo.

71. Área Especial Pasaje Revol, EDOUM 1981.

de la demolición y sustitución del tejido histórico existente, y que ejercía presión sobre el sector. A continuación, un fragmento de entrevista a un funcionario municipal involucrado en la propuesta ilustra esta idea:

... pensamos que esto tenía que ser un distrito histórico en donde las características de la edificación se mantuvieran con baja altura de manera de evitar la aparición de edificios en altura que le cambiaran el carácter...

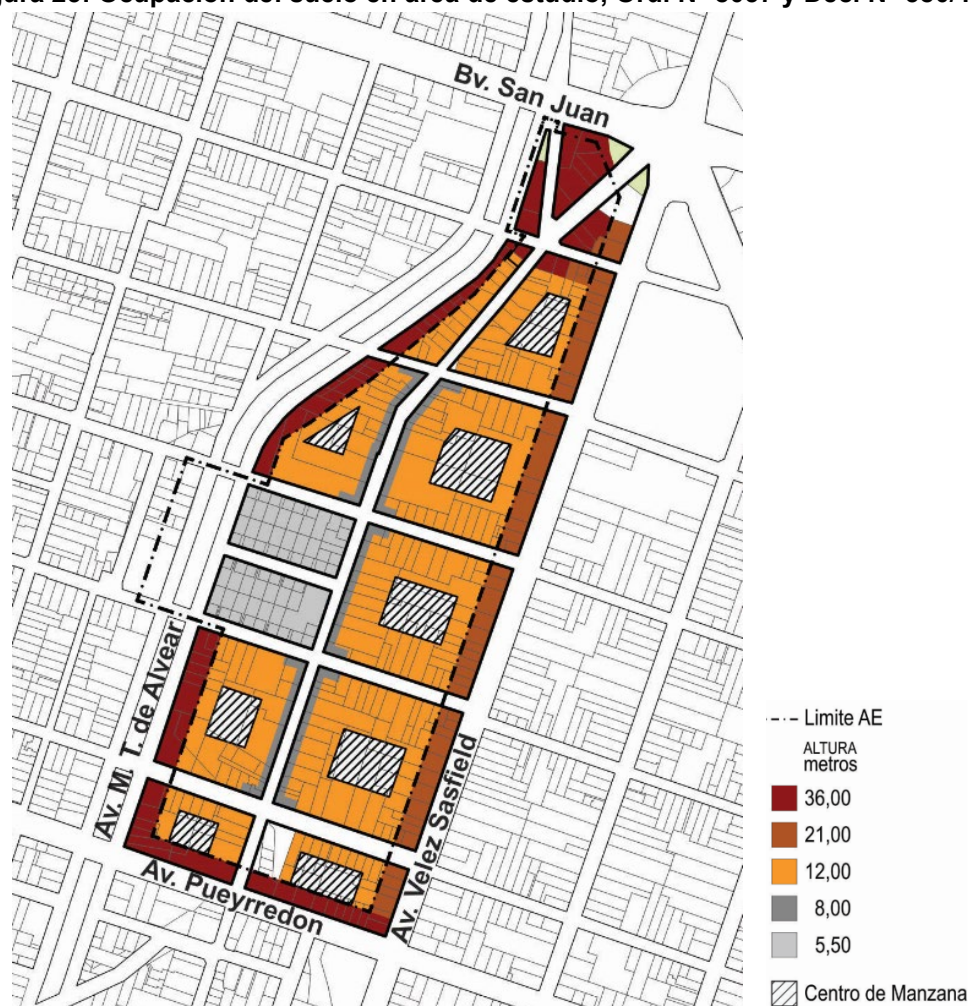
Sí, obviamente, había presión inmobiliaria, y nosotros dijimos no tiene que ser la continuación, eh... tirar Nueva Córdoba encima de esto, eso es lo que no queríamos, entonces por eso se hizo una normativa, Nueva Córdoba estaba muy desarrollada y sigue. (Comunicación personal nro. 1, 05/07/2019)

En cuanto a la preservación del Área Especial, se propusieron restricciones en alturas de construcción (actualmente vigente), en torno al conjunto de viviendas y Paseo de las Artes y sobre el eje de la calle Belgrano (Dec.580-serie D/1985). No obstante, no se especifican usos del suelo y sigue quedando sujeta la renovación según perfil edilicio.

Yo diría que los usos, sí había una intuición de lo que podía ser, pero lo que me parece que lo que se ha dado en la realidad actualmente, responde más a la creatividad, a una sumatoria de creatividades individuales de gente que ha ido generando situaciones novedosas, con la oferta comercial que se ha hecho, yo creo que ahí está el gran mérito, porque me parece que son cosas que se han hecho prácticamente en soledad sin que el Estado haya aportado mucho, creo que ha habido mucho empuje personal de los propios propietarios o inquilinos. (Comunicación personal nro. 1, 05/07/2019)

Los límites del Área Especial no integran manzanas completas, excepto las manzanas de las viviendas obreras. En la delimitación del Área de estudio, se consideró la manzana como unidad de división del tejido urbano (Panerai, 1986), y se tomaron las disposiciones relativas al AE (Dec. 580-1985) en conjunto con lo dispuesto en el Área Central sobre los corredores (Figura 25).

Figura 25: Ocupación del suelo en área de estudio, Ord. N° 8057 y Dec. N° 580/1985



Fuente: elaboración propia con base en Ord. N° 8057/85 y Dec. N° 580-Serie D/85.

Por último, la Ord. N° 8248/86 "Patrimonio Cultural: Preservación" de 1986 estableció algunas acciones de preservación de bienes patrimoniales ya reconocidos con base en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de 1979, y otros a declarar como bienes de "interés municipal"⁷² y "componentes del patrimonio arquitectónico urbanístico"⁷³ (públicos o privados). También propuso algunas exenciones impositivas y la posibilidad de que el municipio pueda expropiar.

Esto es importante porque se relaciona con transformaciones posteriores en el sector de estudios, tales como la intervención de revalorización de fachadas de la calle

72. "Serán calificados y declarados como de 'interés municipal' aquellos bienes muebles e inmuebles cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales, y que tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites físicos de la Ciudad de Córdoba" (Art 2. Ord. N° 8248/86).

73. "Se considerarán y declararán como bienes 'componentes del patrimonio arquitectónico-urbanístico' a aquellos de naturaleza inmueble que, sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano, testimonien óptimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la Ciudad de Córdoba a través del tiempo (Art. 3. Ord. N° 8248/86).

Belgrano y la expropiación de la Casa de Pepino (1998-1999), con la declaración del área de intervención como componente del patrimonio (Apartado 3.3.1).

2.2.3. Revalorización del Área Especial (fines de los 80 a 2003)

Entre mediados de los 80 hacia fines de los 90 podemos dar cuenta de ciertas operaciones que contribuyeron a la revalorización del Área Especial, a partir de acciones en el Área Central como la puesta en valor de edificios patrimoniales en el centro histórico⁷⁴ de la ciudad y la extensión del sistema peatonal⁷⁵.

En barrio Güemes, entre 1989 y 1991, se ejecutó la sistematización vial del arroyo La Cañada, en continuidad con el tramo desarrollado en la década del 40, desde la Av. Julio A. Roca hasta la calle Arturo M. Bas, y en 1999 hacia Av. el Tronador (Córdoba, ciudad en desarrollo, 1999).

También es de destacar que entre 1986 y 1999 se produjo la erradicación de distintas villas ubicadas en zonas afectadas a la realización de obras públicas, algunas localizadas en el Área Central de la ciudad y márgenes del Río I, asentadas en predios de dominio provincial. Entre las afectadas en barrio Güemes se erradicaron (Cervio, 2012):

- Villa El Abrojal (1989), localizada en parte del predio de Obras Sanitarias, donde en 1998 se inauguró el edificio de Tribunales II.
- Villa El Pocito (1997 a 1999)⁷⁶, localizada en un predio sobre Av. Vélez Sarsfield desde 1947.

Un funcionario de la época, en el contexto de la entrevista realizada, sostuvo que “en parte se buscaba extender la renovación hacia el sur de Av. Pueyrredón”⁷⁷ (Comunicación personal nro. 1, 2019).

74. Convento de las hermanas terciarias de Santa Teresa de Jesús Caseros y Ob. Trejo- refacción de fachadas, Parque Gral. San Martín, atrio de la iglesia de las Carmelitas descalzas y locales comerciales, Cabildo, Casa en General Paz y la Rioja. Pasa al dominio municipal en 1987, para ser destinado a sede del Concejo Deliberante, Cripta Jesuítica del noviciado viejo (Iros, 1991).

75. Dos cuadras de 9 de Julio y dos de Deán Funes (Iros, 1991).

76. El predio llegó a licitarse bajo concurso provincial para el proyecto de un conjunto de viviendas (300 viviendas), pero quedó nulo. El gobierno provincial lo vendió a una desarrollista en el 2006 mediante la corporación CORINCOR. En 2011 se intentó gestionar más altura de la permitida para el desarrollo de los predios, pero tampoco se logró, y en 2012 los terrenos fueron vendidos a Porta.

77. Estas políticas podrían enmarcarse en lo que Rojas menciona para dar cuenta de las transformaciones en las ciudades latinoamericanas: “En el caso de Latinoamérica antes de construir esa nueva imagen primero había que limpiarla”, en referencia a desplazamientos, erradicaciones (Rojas, citado en Delgado 2011).

Figura 26: Intervenciones públicas en barrio Güemes (fines de los 80 a finales de los 90)



Fuente: Elaboración propia

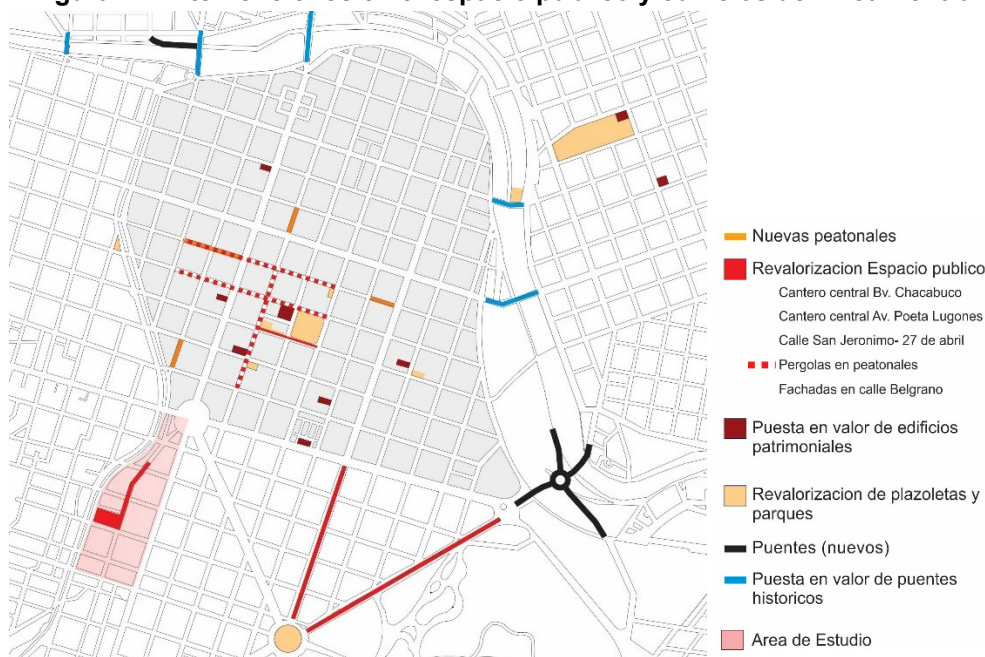
En 1993, el Gobierno municipal impulsó el Plan Estratégico para la Ciudad de Córdoba (PEC 1993-1999)⁷⁸, que postuló redefinir el rol del Área Central ante el cambio de paradigmas urbanos a través de “acciones tendientes a jerarquizar la imagen física del área, evitar su degradación y estimular el uso residencial y la actividad recreativa” (PEC, 1999) (Díaz Terreno, 2011). Específicamente, propuso un plan de City Marketing —imagen de la ciudad— que apuntaba al desarrollo del turismo, la actividad económica y cultural, pero tenía más carácter de programas de eventos, etc., sin estrategias de intervención⁷⁹.

78. Planificación Estratégica bajo una (nueva) visión en la planificación, gestión participativa.

79. En el desarrollo del plan, el único proyecto que se especifica es el Proyecto Urbano del Telepuerto, planteado como estrategia para la revalorización del área céntrica (actores de inversión privados) en el arco Este del Río I, que solo se concreta a través de intervenciones puntuales públicas (Museo de la industria, nudo vial Mitre).

Durante este período de gestión se realizaron numerosas intervenciones en el Área Central, buscando afianzar la identidad de Córdoba, asociada a su imagen histórica, a partir de mejoras físicas para potenciar el turismo, a través de distintos programas de rehabilitación, refuncionalización de edificios patrimoniales⁸⁰ y revalorización de espacios públicos⁸¹. Dentro de estas intervenciones se destaca la revalorización de tramos urbanos, que implicó la *puesta en valor* de los puentes históricos sobre el río Suquía⁸²; y calle Belgrano, dentro del Área Especial⁸³, analizada en este trabajo.

Figura 27: Intervenciones en el espacio público y edificios del Área Central



Fuente: Elaboración propia con base en Córdoba Ciudad en Desarrollo. Planes, Proyectos y obras de la Sec. de Desarrollo Urbano. 1999.

2.2.3.1 “Programa general de revitalización de fachadas en calle Belgrano”, 1997

El programa revitalización de fachadas en calle Belgrano propuso reforzar las identidades en diversos sectores de la ciudad con cualidades ambientales destacadas (en referencia a inmuebles de valor patrimonial), a través de la mejora del espacio público mediante intervenciones tales como iluminación, forestación, veredas y

80. Rehabilitación y refuncionalización de Casa Galíndez en centro cultural y las dependencias administrativas de la Dirección Municipal de Cultura en Cabildo; puesta en valor de los Museos San Alberto y San Roque, refuncionalización del Museo Genaro Pérez, Refacción del Mercado Sur, etc.

81 Remodelación calle San Jerónimo- 27 y de plazoletas como San Francisco, Compañía de Jesús y La Merced, canteros centrales en avenidas y bulevares (como Chacabuco, Poeta Lugones, Illia), extensión del sistema peatonal (Ayacucho, 9 de Julio, 25 de mayo y Rivera Indarte). Nuevas plazoletas: centenario socialista, ampliación de la del Fundador.

82. Zanichelli, Avellaneda, Antártida, Centenario, Alvear, Sarmiento, Olmos. etc.

83. Estudios de revalorización de otros tramos en sector del Hospital Clínicas, en barrio Alberdi, y de las Viviendas Barrio Kronfuss (1929) en San Vicente. En este sentido, programa particular, que no llega a replicarse.

tratamiento de fachadas de propiedades particulares y de dominio público de representación histórica-patrimonial. En el Área Especial “Pasaje Revol-Calle Belgrano” se intervino a partir del tratamiento de fachadas en un tramo (cuatro cuadras sobre la calle Belgrano, entre Montevideo hasta Fructuoso Rivera, incluyendo ambos frentes), y dicha área fue considerada como una unidad arquitectónica, en la que además de los inmuebles religiosos, viviendas obreras y Paseo de las Artes, también se destacan otras tipologías de viviendas “más modestas”: viviendas italianizantes, renacentistas, de los años cincuenta, etc. (Expte. N° 688.682/97).

Dentro de la fundamentación de este programa, se reconoce y atribuye la identidad social al área, considerada popular, y se destaca la permanencia edilicia a la vigencia de la Ordenanza N° 8057/85 que la determina como Área Especial. A la vez, se señala cierto estancamiento de la zona, producto de la restricción de la misma normativa⁸⁴; la proximidad a la cárcel y la actividad de la terminal de colectivos interurbanos. Asimismo, la intervención se justificó dada la posible pérdida de la identidad del área ante la creciente renovación impulsada en el centro de la ciudad y Nueva Córdoba. Por lo tanto, se planteó reforzar su identidad, a través de inversiones públicas que potenciaran sus cualidades históricas, sociales y económicas, y generaran la atracción de nuevas inversiones privadas. Se buscaba crear una *nueva* imagen del sector⁸⁵ para incentivar la instalación de negocios de ramos de antigüedades, cultura y esparcimiento, y erradicar conductas consideradas antisociales protegidas por la deficiente iluminación (Dec. N° 268/96) (La voz del Interior, 17/04/1998)⁸⁶.

El proyecto inicial comprendió obras de restauración edilicia, del espacio público, con la recuperación y puesta en valor de la calle (calzadas y veredas), refacción y pintura de un total de 117 parcelas frentistas, y la posibilidad de expropiación y posterior tratamiento del inmueble de la Casa de Pepino y los terrenos del viejo cauce de la Cañada (Expte. N° 688.682/97)⁸⁷ para ser destinada a fines culturales y espacios verdes (La Voz del Interior, 28/05/1997).

84. Asimismo, se observan, específicamente en el sector de estudio, la construcción de algunos edificios en altura sobre Bv. San Juan y Cañada, y edificios de media densidad sobre la calle Belgrano.

85. En sintonía con la política de city-marketing establecida (PEC, 1993), y de imagen-turismo, este proyecto se remite a barrio San Telmo en Buenos Aires (La Voz del Interior, 1997, 27/08 y La mañana de Córdoba 1997, 27/08, Expte. N° 688682/97, Dirección de Cultura y Patrimonios Municipalidad de Córdoba).

86. El Decreto N° 268/96, que fija las pautas para la concreción del proyecto, marcó objetivos claros:

- Establecer criterios de revalorización para el tramo determinado a fin de otorgar al sector una nueva imagen adecuada a una concepción contemporánea de intervención, cuidando los aspectos patrimoniales.
- Categorizar las edificaciones existentes a fin de determinar el grado de intervención.
- Incentivar la instalación de negocios en los ramos de antigüedades, de cultura y esparcimiento.
- Erradicar conductas antisociales protegidas por la deficiente iluminación.

El mencionado decreto permitió el convenio con el Instituto del Color (FAUD, UNC), La Voz del Interior, 17 de abril 1998, Instituto del Color, UNC.

87. En el expediente no se mencionan los fines de la expropiación, ni se define un proyecto específico.

La obra fue financiada y ejecutada por el municipio, y bajo un convenio⁸⁸ con el Instituto del Color de la FAUD – UNC, que desarrolló el diseño cromático.

Para la intervención sobre las propiedades particulares, el municipio declaró al área como “Componente del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico de la Ciudad Histórica”⁸⁹ (Dec. N° 26/B/97)⁹⁰, conforme a la Ordenanza N° 8248-86, al conjunto arquitectónico seleccionado para la intervención, y se formalizó con la firma de los propietarios de los inmuebles afectados. La refacción y pintura solo se concretó en 70 fachadas (de 117), priorizadas según su representatividad dentro del conjunto urbano, y estaba previsto completar la totalidad de los inmuebles afectados.

Es dable mencionar que se realizó un convenio con la empresa ALBA e implicó el mantenimiento por 3 años, a partir de 1998. A su vez, el reconocimiento de la revalorización de fachadas permaneció a través de una placa, sin ninguna continuidad de acción efectiva, en los sucesivos gobiernos municipales.

En 1999 se expropió la Casa de Pepino, pero no llegó a ser intervenida (en el próximo capítulo volveremos sobre este inmueble). Este tipo de intervenciones pueden interpretarse como políticas del lugar, sin una visión más amplia del territorio, atribuibles a una lógica de empresarismo urbano (De Mattos 2010; Cuenya y Corral 2011). Son puntuales, como en este caso, limitadas a cuatro cuadras, y distan de contemplar una dinámica más amplia.

88. Firmado según Decreto N° 57 B con la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, el 3 de junio de 1997.

89. Definido en el apartado 3.2.2.

90. Comprende: a) calle Belgrano entre Av. Pueyrredón y la calle Montevideo, b) las calles Achával Rodríguez, pasaje Revol y Laprida, entre Belgrano y Av. Marcelo T. de Alvear, y c) Av. Marcelo T de Alvear entre Achala Rodríguez y Laprida (Art. 1 Dec. N° 26/B/97).

Figura 28: Intervenciones del Programa de revalorización de fachadas- Calle Belgrano, 1997



Fuente: Elaboración propia con base en Expte. N° 688682/97, Dirección de Cultura y Patrimonios Municipalidad de Córdoba.

Figura 29: Revalorización del Convento San Francisco del Solano 1997-1998



Fuente: Expediente 688682/97 Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba.

Figura 30: Revalorización de viviendas sobre calle Belgrano al 800, 1997 y 1998



Fuente: Expediente N° 688682/97 Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba e Instituto del Color FAUD-UNC.

Figura 31: Casa de Pepino en 1997



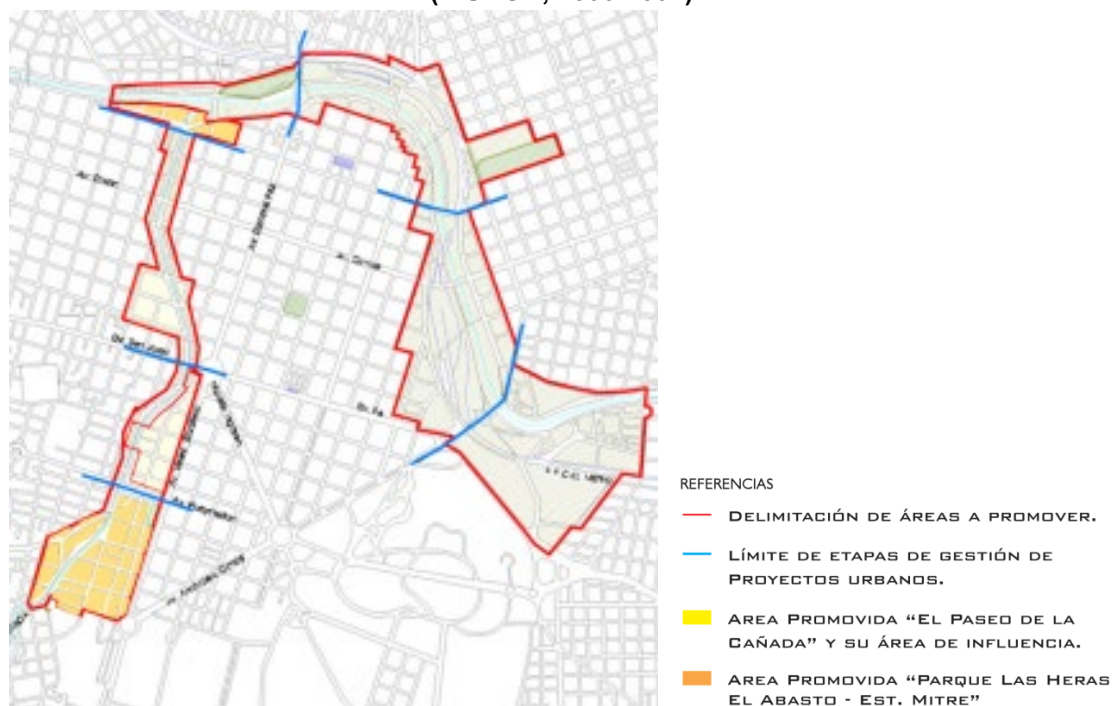
Fuente: Elaboración propia con base en Expediente N° 688682/97 Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba.

Culminando los 90 y hasta el año 2003, no se observan intervenciones y transformaciones significativas en el sector. No obstante, señalamos que hay una continuidad con la intención de intervenciones asociadas a la imagen urbana y atracción de turismo a través de la mejora del espacio público y edificios patrimoniales, etc. que relatamos a partir del Plan Urbano Ambiental 2001 (PUA), elaborado por el Instituto de Planeamiento urbano de la Municipalidad de Córdoba (IPUCOR). Allí se propone renovar las áreas y funciones obsoletas, y revertir la degradada “imagen ambiental”, sobre los bordes este, norte y oeste del centro⁹¹, a partir de cambios de uso del suelo y/u obras, mejoras edilicias y urbanas, con una normativa particularizada, para promover el área y atraer inversiones (PUA, 2001). En este marco, parte del barrio Güemes, específicamente la Cañada y su área de influencia, se integró a las áreas

91. Esto comprende el entorno de la estación Ferrocarril Mitre -FCGBM-, del ex Mercado de Abasto, de los mercados norte y sud, la costanera del río y de algunos de sus principales ejes o zonas de expansión como el bulevar Illia, la calle Belgrano, el entorno del puente Avellaneda, entre otros.

degradadas de borde para ser promovidas, pero en concreto no se detallaron proyectos en el área.

Figura 32: Áreas promovidas, estrategia preliminar de rehabilitación del Área Central (IPUCOR, 2000-2001)



Fuente: Plan Urbano Ambiental 2001.

2.4. Síntesis de aspectos abordados en el capítulo

Como vimos en este capítulo, barrio Güemes surgió a partir de dos ocupaciones distintas en origen, marcadas por la situación topográfica y divididas por el arroyo La Cañada: El Abrojal y Pueblo Nuevo. En función de lo analizado en los primeros apartados, puede sostenerse que desde el comienzo fue un área postergada de la ciudad en cuanto a las intervenciones e inversiones públicas y privadas. Boixadós (2000) y Amman (1998) sugieren que Güemes, en su conformación histórica, se constituyó en un área marginada. No era un sector atractivo de la ciudad en comparación con otros barrios pericentrales que surgieron en simultáneo.

Las primeras intervenciones públicas de renovación fueron más de corte higienista (acorde con el espíritu de la época) y de provisión de infraestructura. Hito fundamental del sector estudiado en esta tesis fue la construcción de las viviendas obreras (1889), en cuyo posterior deterioro se fundamentó la demolición de algunas de sus partes. Luego, en 1979, fueron objeto de intervención, a través del Paseo de las Artes. De aquí en adelante el desarrollo de este sector del barrio Güemes estará atravesado por cuestiones vinculadas al patrimonio histórico y cultural. La intervención del Paseo de las

Artes y la Feria de Artesanías fue el eje y núcleo del desarrollo posterior del sector (planes, diagnósticos, programas, ordenanzas, etc.).

Otras intervenciones relevantes en la transformación del sector fueron la obra de sistematización de la Cañada y el trazado de avenidas (Bv. San Juan, Av. Pueyrredón), que delinearon el perímetro del sector de estudio, transformaron el tejido generando nuevos frentes y vacíos, de lenta consolidación. Así mismo el sector de estudio continuó teniendo un aspecto degradado y negativo, por el desarrollo de actividades vinculadas a la terminal de ómnibus, la presencia de villas y la cárcel de encausados.

El sector de estudio se declaró como Área Especial “Pasaje Revol-Calle Belgrano” en 1985 (8057/85- Dec. 580), lo cual implicó la preservación patrimonial de las viviendas obreras con la intervención del Paseo de Artes, y sobre la calle Belgrano, a partir de restricciones de construcción en altura.

Posteriormente, el Programa de revalorización de la calle Belgrano (1997) describe al sector como un área degradada, con cierta imagen negativa a raíz de factores tales como la existencia de galpones relacionados a la terminal de ómnibus y la cárcel de encausados; y se advierte que, si bien la normativa permitió conservar el carácter histórico, también frenó el desarrollo y la renovación del sector. Esta propuesta buscó una nueva imagen para el área, con el fin de atraer inversiones privadas y turismo. En síntesis, a partir de este programa se definió al área como histórica y de valor patrimonial, pero degradada y con cierto estancamiento, plausible de ser desarrollada. El área se declaró como componente histórico (ver Apartado 3.3.1). Las intervenciones mencionadas son las que pueden interpretarse como orientadas a hacer del área un “espacio gentrificable”, en términos de Díaz Parra (2011), con o sin orientación explícita, y fueron generando un terreno para operaciones futuras.

Tal como hemos mencionado, desde finales de los 90 y hasta el año 2003 no se observaron intervenciones ni transformaciones relevantes en el sector. Ahora bien, podemos afirmar que presentaba un gran dinamismo en torno a la actividad de la Feria del Paseo de las Artes, la cual se extendió hacia calles aledañas (Pasaje Revol y Laprida).

No obstante, señalamos que hay una continuidad con la intención de intervenciones asociadas a la imagen urbana y atracción de turismo a través de la mejora del espacio público y edificios patrimoniales en otros sectores del Área Central de la Ciudad.

CAPÍTULO 3: POLÍTICAS URBANAS IMPLEMENTADAS EN BARRIO GÜEMES (2003-2017)

Las transformaciones urbanas, como la renovación, implican una alteración del ambiente construido y suponen intervenciones e inversiones de capital público y privados en un área determinada (Herzer, 2008). En este capítulo analizaremos las políticas urbanas implementadas en el área de estudio durante el período 2003-2017 con el objetivo de comprender cuáles fueron las propuestas y acciones desarrolladas desde el sector público que produjeron transformaciones en el área de estudio.

Para el análisis, se tendrán en cuenta diversos instrumentos tales como planes, programas urbanos⁹², obras, ordenanzas, entre otros, que se presentarán en una secuencia cronológica. El análisis se divide en cuatro apartados: en primer lugar, el período 2003-2007, en donde encontramos políticas orientadas a promover la memoria del sector urbano analizado; a continuación, el período 2008-2014, en el que se destacan aspectos vinculados al patrimonio y mejora del espacio público del área; en tercer lugar, se resaltan programas de articulación *público-privada*, y por último el período 2016 signado por la *promoción de centralidades*.

3.1. Güemes, la memoria y la protección del patrimonio (2003-2007)

En el 2003, se formuló el Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba (PECba 2003-2006⁹³), el cual se reconoce como una continuidad del Plan Estratégico (PEC 1993-1999) respecto a la recuperación del Área Central a través de la preservación del patrimonio y el fortalecimiento del rol turístico (Díaz Terreno, 2011). En dicho plan se planteó una propuesta integral de desarrollo por zonas, contemplando el Área Central y los barrios intermedios. En relación con el patrimonio, se planteó una revisión de la legislación de inmuebles patrimoniales listados y el desarrollo de proyectos de valorización de la memoria histórica y la participación ciudadana (PECba, 2005).

A partir de la línea estratégica *La Gente* —considerada como una dimensión social— se pretendió generar una ciudadanía activa, recuperar valores sociales, culturales y de

92. Los planes urbanos son herramientas de la gestión de la ciudad que implican una articulación de recursos (humanos, financieros, organizacionales, políticos, naturales) para hacer frente a la producción, funcionamiento y mantenimiento de la ciudad (Herzer *et al.*, 1994, p. 10). Entendidos como nociones construidas históricamente, más allá de las transformaciones materiales que de ellos resultan, condensan el estado de conocimiento sobre la cuestión urbana en un momento dado e ilustran acerca de los temas que fueron considerados problemas en cada escenario histórico (Novick, 2009).

93. En términos generales, el plan busca estimular la cultura participativa, consolidar equitativamente una economía diversificada, impulsar el corredor bioceánico del MERCOSUR, promover el desarrollo urbano-ambiental sustentable (PECba, 2003, p. 83).

Se basa un listado de perfiles de proyectos bajo cuatro líneas estratégicas: La Gente; Producción y Trabajo; Dinámica Urbana; Capital Natural.

trabajo, afianzar la memoria colectiva y barrial, y reforzar sedes e instituciones existentes, como centros culturales, a través de diversos programas y proyectos (PECba, 2005, p. 89). En esta dirección se proyectaron y materializaron distintas intervenciones en el sector de estudio que se desarrollan a continuación.

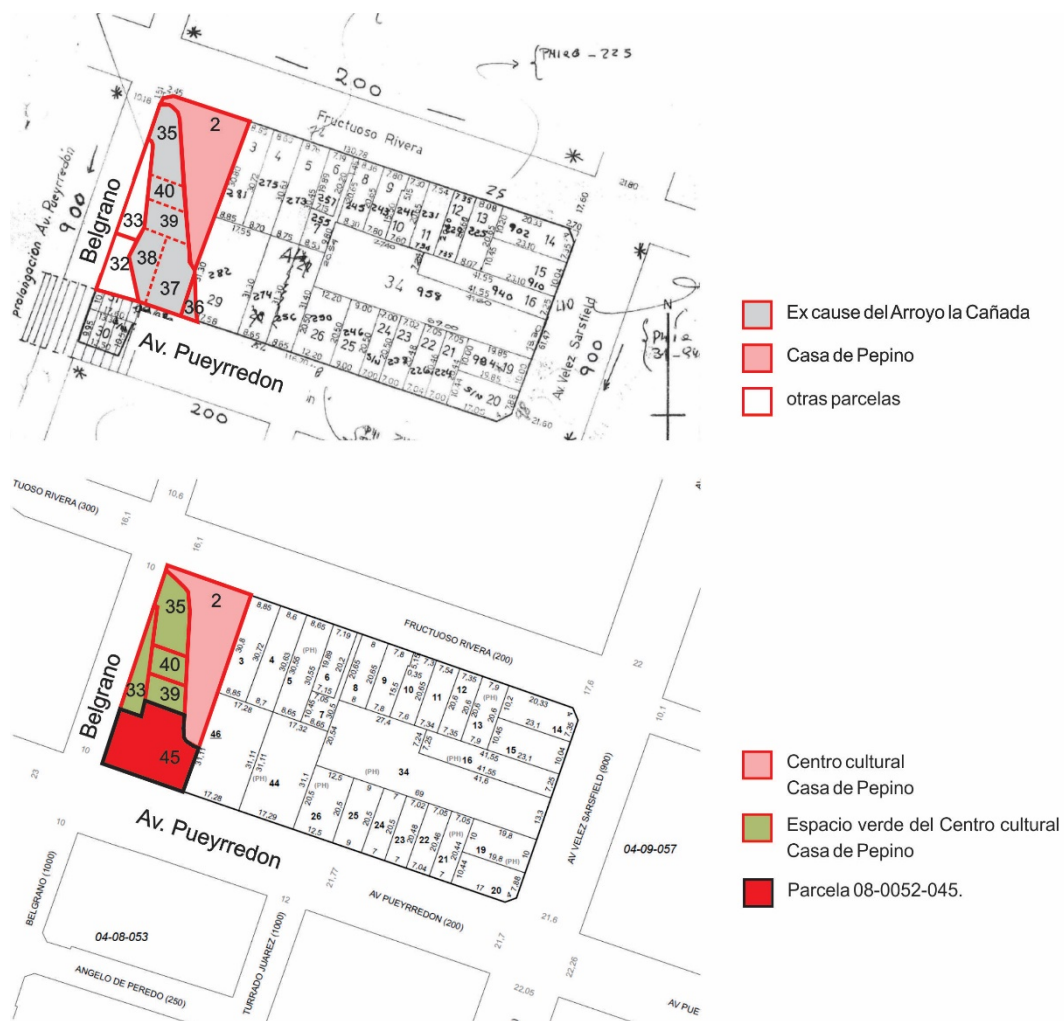
3.1.1 Almacén de la Memoria de la Ciudad - Casa de Pepino⁹⁴

En el marco del PECba, se volvió a promover la recuperación del inmueble “Casa de Pepino”- Almacén de la Memoria de la Ciudad (ubicada en calle Fructuoso Rivera esq. Belgrano), con el objetivo de generar la interrelación entre los diferentes grupos de la comunidad, a partir de su apertura para el funcionamiento de actividades culturales y sociales (PECba, 2005, p. 98). Este proyecto retoma el programa de revaloración de tramos urbanos “Programa general de revitalización de fachadas calle Belgrano” (1997-1998) que se proponía la refuncionalización de este inmueble para fines culturales y la apertura de un espacio verde, por lo que el inmueble fue expropiado en 1999.

Esta iniciativa implicó, la reestructuración parcelaria de los terrenos del ex cauce del arroyo la Cañada (parcelas 36, 37, 38, 39, 40 y 35) y parcelas adyacentes (33 y 32), y la conformación de la parcela 45 sobre la Av. Pueyrredón esquina Belgrano, que se destinó al desarrollo privado. El resto de parcelas (35,40,39 33) en conjunto conformaron el espacio verde del Museo de la Memoria Casa de Pepino (Figura 32 y 33). Es relevante señalar que esta transformación se dio en un contexto de pleno auge de desarrollo inmobiliario y de renovación de barrio Nueva Córdoba. En este caso, a partir de un instrumento de intervención público, como es la reestructuración parcelaria, podemos observar cómo se generaron condiciones propicias, aunque no suficientes, para los posteriores desarrollos privados (Rodríguez et. Al.: 2008, 47).

94. La Casa de Pepino es una construcción que data de fines del siglo XIX, y funcionó hasta 1950 como almacén de ramos generales, el almacén más importante de la zona al que los vecinos habían bautizado “El Vapor de Pepino”. Desde aquel año se utilizó como vivienda familiar, hasta que en 1999 la Municipalidad de Córdoba la expropió para su uso cultural (<https://casadepepino.wixsite.com/casadepepino/historia>).

Figura 33: Reestructuración parcelaria del excauce del arroyo La Cañada y parcelas aledañas



Fuente: Elaboración propia.

El Almacén de la Memoria Casa de Pepino fue inaugurado en diciembre de 2005 y depende de la Secretaría de Cultura de la Municipalidad de Córdoba. Cuenta con una muestra permanente relacionada al uso como almacén del inmueble histórico denominada “Muestra permanente de antigüedades vinculadas a la memoria afectiva del Barrio Güemes y la Ciudad de Córdoba” y es un espacio para la realización de diversas actividades culturales⁹⁷.

97. Casa de Pepino. (s.f.). *La Casa y su Historia*. <https://casadepipino.wixsite.com/casadepipino/historia>

Figura 34: Intervención Almacén de la Memoria Casa de Pepino 2005



Fuente: (columna izq.) Dirección General de Cultura y Patrimonios 1997, y (columna der.) Google Street view (10/2014).

3.1.2. Programa de recuperación de la memoria afectiva

Otro de los proyectos concretados fue el Programa de revalorización de la identidad barrial (PECba, 2005, p. 97) que consistió en la producción de conocimiento histórico a partir del relato de los habitantes, mediante la realización de Talleres de Historia Oral, que se llevaron a cabo en distintos barrios⁹⁸. En el caso de Güemes, esta iniciativa se desarrolló en el Archivo Histórico Municipal —ubicado en el Paseo de las Artes—, y fue el antecedente del Programa de la Recuperación de la Memoria Afectiva que se llevó a cabo en 2005.

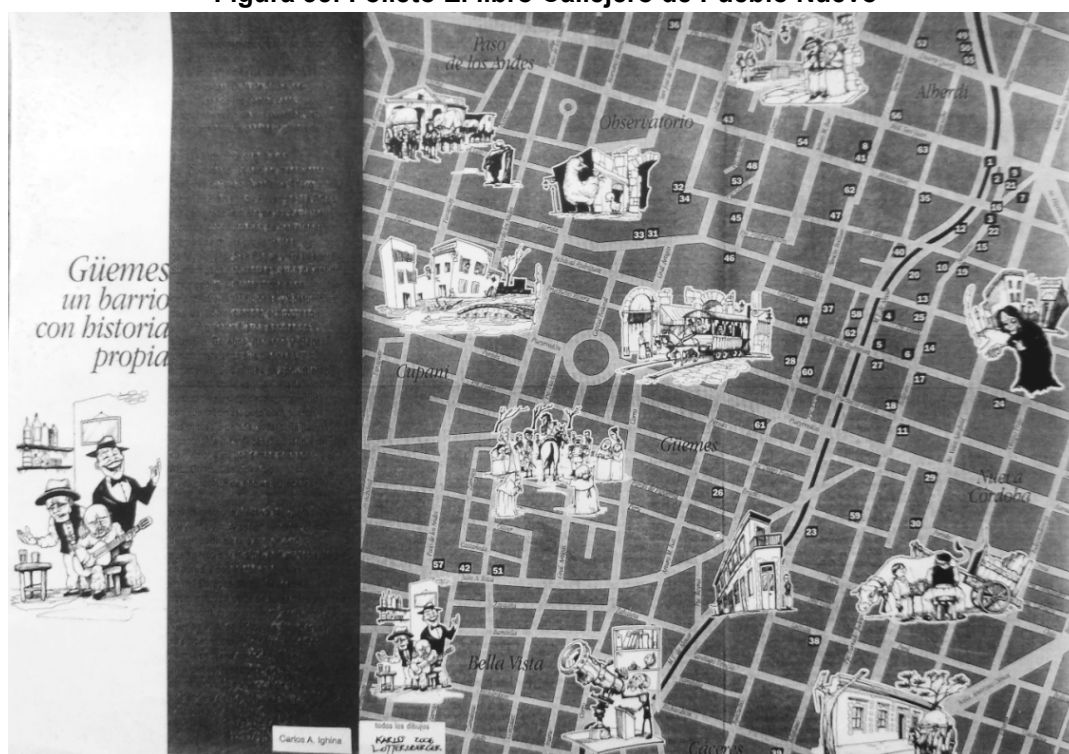
En el marco de esta iniciativa se instalaron en el área de estudio un conjunto de carteles en la vía pública que conformaron “El libro callejero de Pueblo Nuevo”. Se trató de 63 carteles que señalaban lugares considerados significativos del barrio Güemes y parte del barrio Observatorio, en los que se relataron hechos y personajes característicos de

98. Como por ejemplo, barrio General Paz.

la zona, con el objetivo de promover la revalorización del patrimonio cultural del barrio⁹⁹. Si bien se utilizó para transmitir detalles de la memoria oral y documental, expresamente se reconoció como un recurso de información para ser utilizado con fines turísticos (Municipalidad de Córdoba, 2005, Archivo histórico Municipal).

La primera parte del programa incluyó la instalación de 27 carteles en el sector de estudio en los principales edificios patrimoniales y lugares históricos, como antiguas casas de inquilinato, Plaza y mercado de las carretas, Paseo de las Artes, Almacén de Pepino, las distintas instituciones religiosas; también se señalaron sucesos puntuales en relación con la Cañada y la calle Belgrano. En una segunda parte se incorporaron 36 carteles más, integrando el resto del barrio Güemes, hacia el oeste de la Cañada y al sur, bajo el nombre de “El libro callejero de Pueblo Nuevo y El Abrojal”¹⁰⁰.

Figura 35: Folleto El libro Callejero de Pueblo Nuevo



Fuente: Archivo Histórico Municipal.

99. La iniciativa se concretó por la Secretaría de Cultura Municipal, que realizó el trabajo de archivo y verificación de datos, la redacción de los textos y la ubicación de las referencias (Programa de recuperación de la memoria afectiva, Libro Callejero de Pueblo Nuevo, Archivo Histórico Municipal).

100. Se destaca “La Rambla” a la altura del PA, como lugar de paseo y donde se reunían de los vecinos, los baños públicos, Observatorio Astronómico, entre otros, como almacenes, y casa de reunión de ciertas celebridades. Al sur, la cárcel de encausados, la escuela Roque Sáenz Peña (llega hasta la plaza de la intendencia), captura de la falsa pelada.

Figura 36: Ubicación de los carteles de “El libro callejero de Pueblo Nuevo”



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa de recuperación de la memoria afectiva, Libro Callejero de Pueblo Nuevo, Archivo Histórico Municipal.

3.1.3 Ordenanza de Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y de Áreas de Valor Cultural

En 2006 se avanzó en la protección de inmuebles patrimoniales con la Ordenanza N° 11190 de Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y de Áreas de Valor Cultural de la ciudad de Córdoba, cuyo objetivo es proteger y poner en valor bienes y lugares del patrimonio¹⁰¹ construidos en la ciudad. En la ordenanza se reconocen áreas con valores urbanísticos y ambientales a proteger y /o rehabilitar, identificadas como Áreas de Protección Patrimonial (APP)¹⁰². Las áreas corresponden al Centro Histórico

101. Se define como bien cultural a aquellos inmuebles y lugares cuyos valores intrínsecos les confieran relevancia como componentes del patrimonio cultural de la población de la ciudad de Córdoba. (Art. 3° – Definiciones Ord. N° 11190/06)

102. Áreas de Protección de Patrimonio (APP): son aquellas áreas o situaciones urbanas que, por sus cualidades intrínsecas, caracterizadas por sus valores ambientales y/o funcionales, definen un paisaje

y a ciertas zonas dentro de los barrios tradicionales del siglo XIX, en función de la concentración de edificaciones valoradas. A partir de un catálogo de bienes inmuebles, realizado sobre la base del listado de 1979¹⁰³, en algunos casos se incluyen viviendas unifamiliares, se detalla el año y estilo de cada edificación, y se establece una valoración por categorías, que definen diferentes niveles de protección e intervención edilicia bajo la Ord. N° 11202/07, siempre sujetos a estudios particularizados¹⁰⁴.

Dentro del catálogo correspondiente a barrio Güemes se incluye a barrio Observatorio y Paso de los Andes. En relación con el recorte de análisis de esta tesis, los inmuebles catalogados del listado realizado en 1979 corresponden a las viviendas obreras, la Casa de Pepino, los edificios religiosos, la Casa Radical, el exmuro de calicanto de la Cañada. En este listado, no se agrega ningún otro inmueble, pese a ser un Área Especial, y que a raíz de la intervención del Programa de revalorización de fachadas (1997) el sector se declaró como Componente de Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad. En el resto de los barrios, incluso en el resto del barrio Güemes y el sector de Observatorio y Bella Vista colindantes, se incluyen tipologías domésticas —viviendas unifamiliares particulares—.

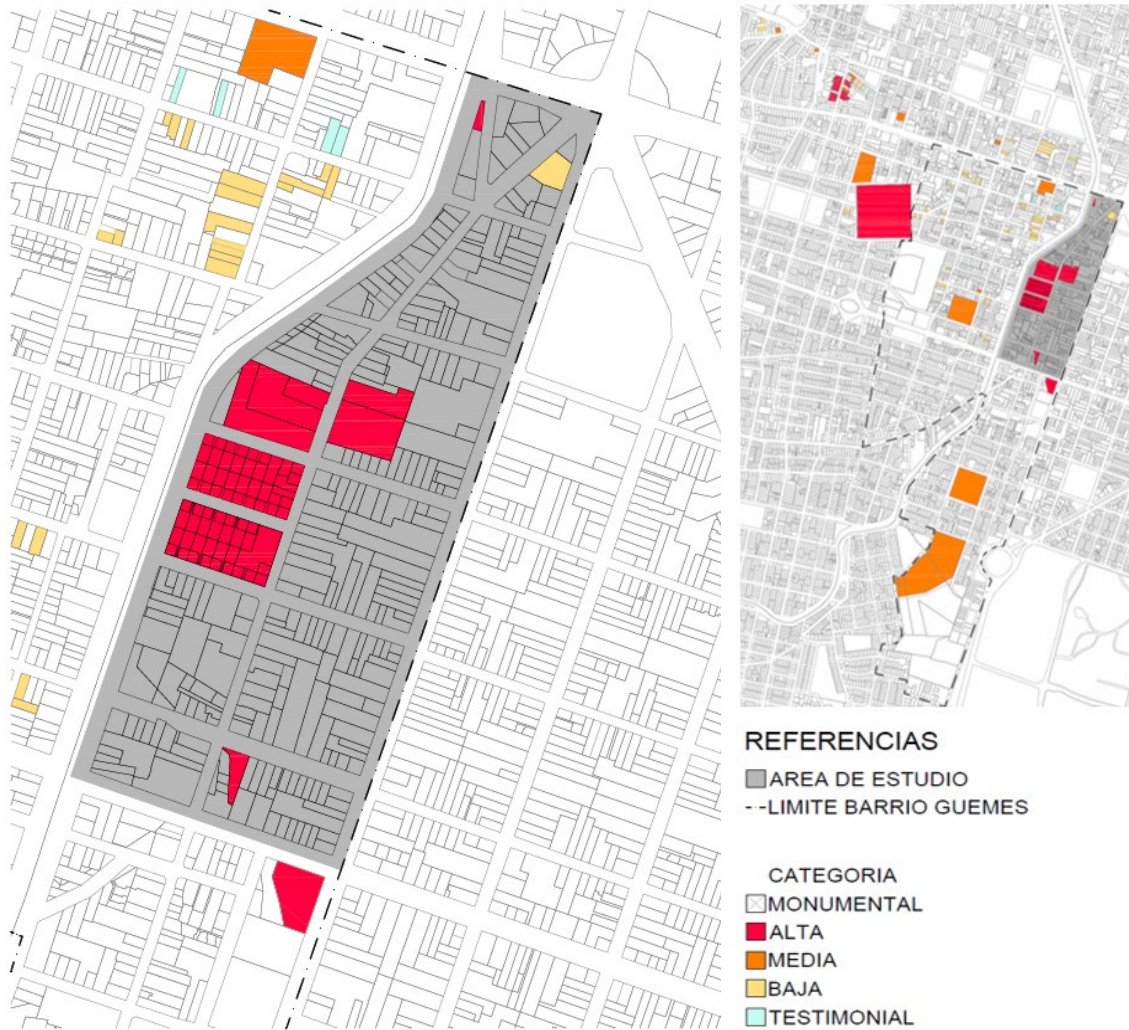
Tampoco se indica en el área ningún inmueble con la máxima categoría monumental. Es decir que el tejido edilicio existente no se reconoce con valor para ser catalogado y preservado. Esto es importante porque posteriormente se fue dando una renovación de usos a partir de la instalación de bares y tiendas de consumo, en inmuebles del siglo XIX, no catalogados, que en términos generales mantuvieron la estructura tipológica preexistente, y a la vez surgieron nuevos edificios residenciales en altura, que en muchos casos implicaron la demolición total de viviendas de época y fueron modificando la fisonomía del barrio.

urbano particular susceptible de ser mantenido y potenciado mediante acciones de intervención que no alteren la calidad ambiental del área (Ord. N° 11190/06).

103. Realizado por la Universidad Católica de Córdoba, mencionado en el Capítulo 3.

104. La ordenanza clasifica a los inmuebles bajo las siguientes categorías: *monumental* (preservación total, se aceptan solo intervenciones de conservación, restauración, reconstrucción); *alta* (permite intervenciones, sujetas a los principios de la conservación en cuanto a la no alteración, modificación o impacto negativo de y en las cualidades de lo existente -pero también admite la protección de partes, como la media-); *media* (protección parcial, puesta en valor de partes específicas); *baja* (otorga los mismos permisos que la media, solo la conservación de algún elemento como recuerdo y testimonio parcial de aquello que existía; *testimonial* (preservación documental, registro fotográfico) (Ord. N° 11190/06).

Figura 37: Inmuebles catalogados 2006, Ord. N° 11190/06 y Ord. N° 11202/07



Fuente: Elaboración propia con base en Ord. N° 11190/06 y archivo digital de la Municipalidad de Córdoba.

3.2. Güemes y El Portal de Güemes (2008-2014)

Hacia el 2008, barrio Güemes vuelve a entrar en agenda a partir de las “Bases del Plan Director”¹⁰⁵ (2008). A nivel general, el documento resume un diagnóstico y presenta algunos lineamientos orientados principalmente a promover la revitalización del Área Central y la densificación principalmente en áreas pericentrales. Respecto a la revalorización del patrimonio urbano arquitectónico, se propuso la revisión de la legislación vigente, con una actualización del listado de inmuebles catalogados en la Ord. N° 11190/2006 (ver apartado 3.2.2 - Cambios Normativos Patrimonio).

105. Elaborado por Facultad de arquitectura, urbanismo y diseño y la Municipalidad de Córdoba, el documento “Bases del Plan Director 2020”, si bien no fue aprobado, se materializó en partes a partir de la concreción de proyectos e intervenciones de obra pública, y a través de la modificación e incorporación de instrumentos normativos. Al mismo tiempo, los planes urbanos, más allá de su concreción o no, expresaban una concepción de ciudad y problematización en un momento determinado.

3.2.1. Portal de Güemes

En el marco de las Bases para el Plan Director (2008), en el Área central se propuso un Plan Especial¹⁰⁶ orientado a la renovación urbana a partir de la intervención de ciertos enclaves y lugares estratégicos, mediante acciones integradas del Gobierno municipal y la participación del sector privado. En este marco, se propusieron siete sectores de intervención: Centro Tradicional-Casco Histórico; Mercado Norte; Alberdi; Nueva Córdoba; Estación Ferrocarril Mitre; y Barrio Güemes junto con barrio Bella Vista y Observatorio.

En general, las propuestas en relación con estos sectores se basan en acciones ligadas a inmuebles de valor histórico y refuncionalización de grandes predios del Estado como nodos de desarrollo y regeneración, e incluyen la mejora del espacio público, el incremento de la seguridad con policías¹⁰⁷, etc. (Bases para el Plan Director, 2008). El caso de Güemes se diferencia de los demás barrios pueblos¹⁰⁸ por su transformación, puesto que se sostiene en el Plan que registra "... un simultáneo proceso de renovación con un proceso de rehabilitación, tanto por preservación y restauración" (Rettaroli *et al.*, 2002, p. 50; Bases Plan Director, 2008, p. 48-49), en referencia al Área Especial. También se contrasta esta dinámica que se presenta en un sector del barrio con el deterioro del resto de Güemes, cuya renovación urbana se espera a partir de refuncionalización de la excárcel de encausados y de la intervención en el predio de ex Villa El Pocito¹⁰⁹ a partir de la densificación residencial que estas operaciones pudieran generar¹¹⁰ (Bases para el Plan Director, 2008).

106. En el Plan Especial para el Área Central se propuso un abordaje para los siguientes temas: regeneración urbana por sectores; proyectos de mejoramiento de la accesibilidad y movilidad peatonal y vehicular; mejora e incremento del espacio público; revalorización del patrimonio.

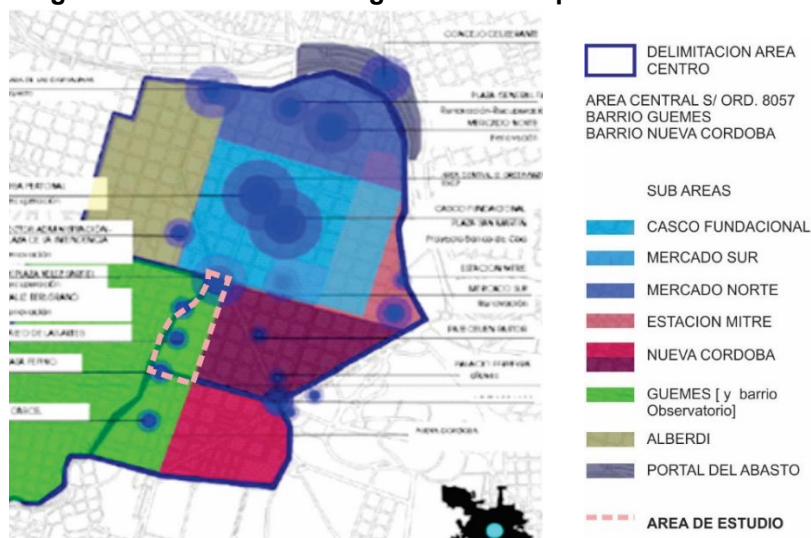
107. Se propone el "incremento de la seguridad y control de la vía pública articulando esfuerzos públicos, privados, e interjurisdiccional con policías" (Plan Director, 2008).

108. General Paz, Alberdi, Alta Córdoba, San Vicente, San Martín.

109. El predio fue vendido en 2006 por el Gobierno municipal, a través de la empresa CONICOR.

110. También se propone, dentro del Plan para los barrios pueblos, definir programas específicos de renovación, articulados con planes de sector para el Área Central y que atiendan a las condiciones particulares de cada barrio a fin de establecer criterios de densidad.

Figura 38: Sectores estratégicos del Plan para el Área Central



Fuente: Elaboración propia con base en Bases para un Plan Director para la ciudad de Córdoba 2020.

Por otra parte, en el Área Central se plantearon proyectos específicos para la revalorización del espacio público, tanto a partir de un mejoramiento de los existentes¹¹¹ como de su incremento, considerando ensanches de veredas y nuevas áreas de circulación mixta (peatonal-vehicular), ligados a la estrategia de mejoramiento de accesibilidad y movilidad¹¹² (Base para el Plan Director, 2008).

Figura 39: Plan para el Área Central



Fuente: Elaboración propia con base en Bases para un Plan Director para la ciudad de Córdoba 2020.

111. Plazas San Martín, General Paz, ex Plaza Vélez Sarsfield y Plaza de la Intendencia, y otros como el Mercado Norte y Sur.

112. Ensanche de veredas de Av. Hipólito Irigoyen y Cañada, Arco norte del río-Portal del Abasto, Recuperación cantero central de Av. Maipú- Chacabuco y su continuidad hasta Ciudad Universitaria.

En este marco se propone el proyecto Portal de Güemes, que consiste en un paseo peatonal sobre la calle Belgrano, que inicia en Bv. San Juan y Av. Vélez Sarsfield y se dirige por el pasaje Félix T. Garzón, hasta Av. Pueyrredón. Específicamente, se trata de la peatonalización total de la calle Gral. Eugenio Garzón y Pasaje Revol, y la peatonalización durante fines de semana y feriados de la calle Belgrano, entre San Luis y Pueyrredón. El objetivo es resolver la congestión vehicular y peatonal sobre la calle Belgrano, en relación con el público que congrega la feria los fines de semana (Ferrero —subsecretario de Desarrollo Urbano Municipal—, 2009). Vale señalar que la calle Belgrano actúa como eje y articulador del sector, en donde circulan varias líneas de transporte público¹¹³ y vehículos particulares, que además pueden estacionar, y las veredas de apenas un metro no soportan el tránsito peatonal (La Voz del Interior, 27/03/2015).

La Feria de Artesanías, que tenía lugar en el Paseo de las Artes, y sobre el pasaje Revol y la calle Laprida, para ese entonces (2008) se había extendido —sobre la Av. Marcelo T. de Alvear, la Cañada— y se cortaba el tránsito durante los fines de semana¹¹⁴. En este sentido, el proyecto Portal de Güemes propuso el reordenamiento de los usos del sector y de la feria a partir de la restricción vehicular de la calle Belgrano, y la canalización del tránsito de vehículos por la Av. Marcelo T. de Alvear, lo que implicaba la “relocalización” de artesanos establecidos sobre Cañada, que no contaban con permiso municipal (Marchiaro -secretario de Cultura-, 2012), acotando así el espacio y la actividad de la feria. Esto puede interpretarse como una suerte de desplazamiento de ciertos usuarios del sector hasta el momento¹¹⁵.

Figura 40: Proyecto Portal de Güemes, calle Belgrano y Pasaje Luis Revol



Fuente: (Izq.) Luque, F. (2014). Calle Belgrano. [Foto]. Recuperado de: <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/guemes-un-barrio-que-no-para-de-crecer> y (der.) La Voz del Interior 13/03/2017. Presentan el Portal de Güemes, un proyecto para revalorizar el sector. Recuperado de <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/presentan-el-portal-de-guemes-0/#!/login>

113. Colectivos y trolebuses.

114. En sintonía con el imparable crecimiento de la zona del Paseo de las Artes, se multiplica allí la presencia de artesanos. Varias ferias se sumaron a la “histórica”, y la última de ellas es un corredor de unos 97 puesteros que en los últimos cuatro años fueron copando informalmente media calzada de Cañada, junto al Paseo, entre pasaje Revol y Laprida (Día a Día, 11/01/2012).

115. Este proyecto suscitó conflictos entre los artesanos que trabajaban en el sector. Su desarrollo escapa al análisis de esta tesis, pero para mayor información se puede visitar la siguiente página: <https://latinta.com.ar/2017/03/artesanos-preocupados-por-el-nuevo-portal-de-guemes/>

El proyecto Portal de Güemes fue anunciado por primera vez en el año 2009, junto con otras obras en Área Central ¹¹⁶ impulsadas por el municipio y el Gobierno de la provincia, y durante el período 2010-2012 se concretaron en gran parte. En relación con el sector de estudio seleccionado en esta tesis, nos interesa rescatar el cierre del pasaje Eugenio Garzón con una plazoleta¹¹⁷, que representa el punto de arranque del Portal de Güemes. Aun así, el proyecto del Portal seguirá pendiente tras distintos anuncios hasta finales del 2017, en que será retomado con el proyecto Distrito Joven, como veremos más adelante.

También se destaca en el sector de estudio la puesta en venta, en el año 2010, de la Comisaría Nro. 10, propiedad del Gobierno de la provincia¹¹⁸, demolida en el año 2012 (Dirección de Cultura y Patrimonios - Municipalidad de Córdoba) (§ 4.6).

Entre otras acciones de la provincia y propuestas promocionadas sin efectivización es importante mencionar la propuesta del “Centro Cultural, Comercial y Residencial Paseo de Güemes”, en la cárcel de encausados. En 2009 el Gobierno provincial inició el proceso de desalojo de la cárcel de encausados a raíz de un motín producido en el 2008. A principios del 2013 dispuso la total desocupación del edificio a fin de que fuera refuncionalizado en “Centro Cultural, Comercial y Residencial Paseo de Güemes”, y se lanzó el concurso nacional de anteproyectos¹¹⁹. La propuesta fue convertir la excárcel en un Paseo Cultural que integrara diversas actividades, como la formación y producción artística, el comercio, servicios y la residencia destinada a jóvenes estudiantes¹²⁰. Esta

116. Tratamiento del solado de La Plaza San Martín, pasaje Santa Catalina, la plaza del Fundador y el circuito histórico en la calle Obispo Trejo, recuperación y restauración de edificios patrimoniales (Cabildo Histórico y Catedral, Manzana del Convento de las Teresas, Manzana Jesuítica, Recuperación y ampliación del entorno de los Mercados Norte y Sur). Además, el municipio impulsó junto al Banco Central de Córdoba el Concurso de la manzana 20 del Banco (nodo de desarrollo del Casco Histórico Plan Director). Ensanche en la avenida Av. Hipólito Irigoyen, con la generación de un corredor cultural desde el centro de la ciudad hacia los Museos Caraffa, Ciencias Naturales, Palacio Ferreyra.

Ampliación de la avenida Chacabuco hasta el Pabellón Argentina. Nuevos proyectos sobre el borde este del área central en vinculación con barrio general Paz, sumando un nuevo puente, la construcción de un Centro de Convenciones y nueva sede del Centro Cívico, en la zona de la estación Mitre, y una Nueva terminal de ómnibus.

117. En el marco de la sistematización vial del cruce de Av. Vélez Sarsfield, Bv. San Juan e Irigoyen (2010-2011) que supone la remodelación de las plazas radiales (como la ex Plaza Vélez Sarsfield, la plaza de ingreso al Patio Olmos).

118. En el marco del “Plan de Modernización de Inmuebles de la Policía de la Provincia” que implicó la venta de distintos inmuebles de la provincia, donde funcionan diversas dependencias que utiliza la policía de la provincia de Córdoba, a fin de recaudar fondos y construir nuevas sedes. Las ventas fueron gestionadas a través de la Corporación Inmobiliaria Córdoba (Corincor) (La Voz del Interior, 03 de junio de 2010)

119. Promovido en conjunto con la municipalidad de la ciudad de Córdoba, organizado por el colegio de arquitectos de la provincia de Córdoba y auspiciado por FADEA.

120. El programa dispuesto en las bases consta de actividades artísticas, pensadas como una escuela de arte (4300 m²); actividades comerciales “ocasionales”, indumentaria, artesanías, artículos electrónicos, librerías, gastronómicas, residencias para estudiantes (10000 m²) (unidades entre 40 y 50 m² para uno o

última, pensada en relación con la proximidad de Ciudad Universitaria y con el proceso de densificación de Nueva Córdoba.

El proyecto fue concursado en 2013, y llegó a la instancia de elección de ganadores. Sin embargo, la obra no se realizó por falta de interés de los inversores privados¹²¹, por las características del proyecto y las condiciones del entorno del barrio y, como el caso de villa El Pocito, la excárcel quedó abandonada (Comunicación personal nro. 2, 05/07/2019).

3.2.2. Cambios normativos-Patrimonio (2013)

En el marco de las Bases del Plan Director (2008), también se planteó una revisión respecto a la revalorización del patrimonio urbano arquitectónico. En esta línea, en el año 2013, se modificó la Ord. N° 11190/2006 por la Ordenanza N° 12201 que, a partir de una revisión y actualización del listado, reemplazó el Catálogo de Bienes Inmuebles Patrimoniales (2006).

En el caso del sector de estudio se incorporaron al listado 33 inmuebles¹²², correspondientes a viviendas de categoría media y baja, es decir, quedó sujeta a una preservación de partes y/o solo elementos, ubicados principalmente sobre el eje de la calle Belgrano, y sobre las calles Laprida y Achával Rodríguez (Figura 41).

Es importante destacar que varias de las edificaciones incorporadas en ese momento ya se encontraban sujetas a modificaciones con distinto grado de integridad, en su mayoría refuncionalizadas como espacios comerciales y bares (al menos se trata de siete galerías que albergan diversos locales de consumo). En muchos casos solo se mantuvo la fachada; otras presentaban un importante grado de deterioro (Capítulo 5). También, varios de estos inmuebles ya intervenidos e incorporados en el catálogo de 2013 fueron declarados como Componente de Patrimonio a través del “Programa de revitalización de fachadas calle Belgrano” en 1997¹²³ (Ver § 3.2.2).

Es decir, dentro de su marco, se puede considerar positivo el aumento en los inmuebles catalogados. No obstante, no se lee una clara política de preservación y valoración de

dos habitantes) (FOT:70 %, altura más 23,50 m) (Bases concurso “Centro Cultural, Comercial y Residencial paseo de Güemes”, 2013).

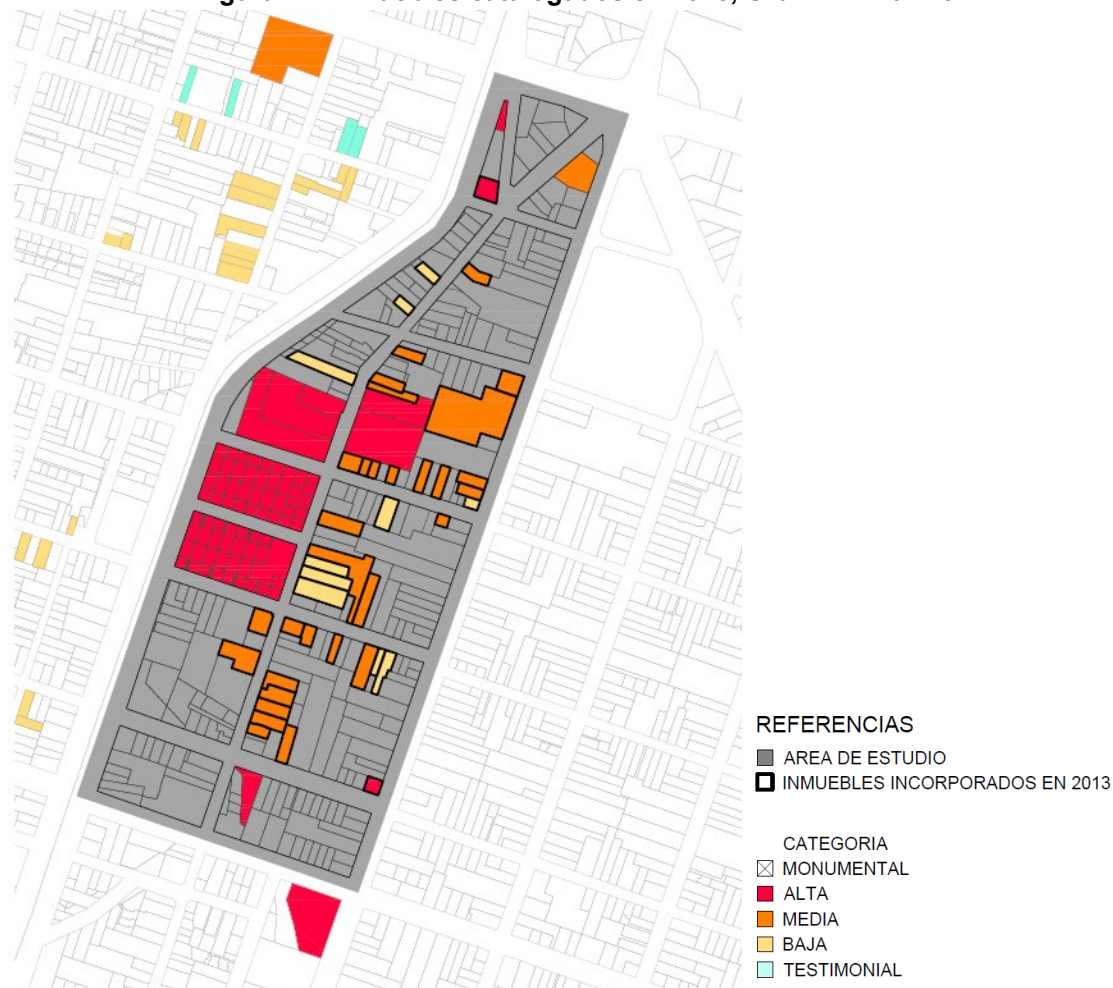
121. La idea de que un proyecto de tal magnitud no sería rentable para el inversor privado fue mencionada por el entrevistado de la comunicación personal nro. 1, el 05/07/2019, y por el director de la Cámara de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), quien menciona que el desarrollo del predio de la ex Villa el Pocito implica tener una gran espalda financiera, por tanto, merece una mayor rentabilidad en términos de capacidad constructiva, en relación con la normativa vigente, altura máxima 21 metros, etc. (Martínez, C. 9 de septiembre de 2016. *Villa el Pocito, a casi 20 años del desalojo sigue vacío*. <https://cordoba.mitelefe.com/telefe-noticias/villa-el-pocito-a-casi-20-anos-del-desalojo-sigue-vacio/>).

122. 33 inmuebles según lista del catálogo, 38 en el plano.

123. Si bien algunos de los inmuebles fueron preservados en parte por la intervención de 1997-1998 que implicó la declaración del área como componente del patrimonio (sujeto a la Ord. N° 8248-86, al menos en los registros de demolición, donde figuran algunos de esos inmuebles que fueron intervenidos en 1997 y en otro momento, por ejemplo, refuncionalizados en galerías), no pasaron por la Dirección de Patrimonio.

los inmuebles patrimoniales y, en este caso, convalida las intervenciones privadas desarrolladas que ya habían marcado una tendencia en la renovación.

Figura 41: Inmuebles catalogados en 2013, Ord. N° 12201/13



Fuente: Elaboración propia con base en catálogo de Ord. N° 11190/06 y N° 12201/13.

3.3. Programas de articulación público-privada

3.3.1 Programa ADEC¹²⁴ (2014-2015)

Entre finales del 2014 hasta mediados de 2015, se llevó adelante un “Taller de Actores del territorio” en el marco del Proyecto: “Diseño e implementación de una metodología

124. La Agencia para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Córdoba (ADEC) surgió en 1997 en el marco del Plan Estratégico de Córdoba. Es una institución sin fines de lucro que promueve el desarrollo económico y social de la ciudad de Córdoba y su región metropolitana. Es un espacio público-privado — integrado por 50 entidades entre cámaras empresariales, colegios profesionales, las universidades de la ciudad y la Municipalidad de Córdoba—. Tiene por objetivo articular el accionar privado con el del sector público y promueve la reflexión acerca de las políticas para el desarrollo de la ciudad de Córdoba y su área metropolitana. A su vez, potencia la iniciativa empresarial, su capacidad de innovación y gestión y propone estrategias y políticas de Estado. https://www.adec.org.ar/home/quienes_somos#home

participativa de articulación público-privada con un abordaje a escala barrial a partir de un enfoque territorial”, en los barrios Cupani, Observatorio y Güemes, ejecutado por la Agencia para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Córdoba (ADEC, 2014). El objetivo del proyecto fue diseñar una metodología participativa para facilitar la articulación entre actores públicos y privados, tanto para la elaboración de diagnósticos como para el diseño de proyectos de desarrollo territorial (ADEC, 2014).

A través de talleres, se elaboró un mapeo participativo de actores según tres grandes sectores temáticos:

- Multisector público, representantes del sector administrativo, educativo y centros vecinales.
- Multisector sociocomunitario, sector no gubernamental, asociaciones sin fines de lucro, sector político. Representantes legales, centros culturales, referentes de intervenciones en el espacio, referentes políticos militantes.
- Multisector cultural, incluye al sector comercial, oferta cultural y artesanal, industrias culturales, sector gastronómico. Potenciales actores, dueños de locales comerciales, comerciantes, locadores, emprendedores, gestores culturales, profesionales.

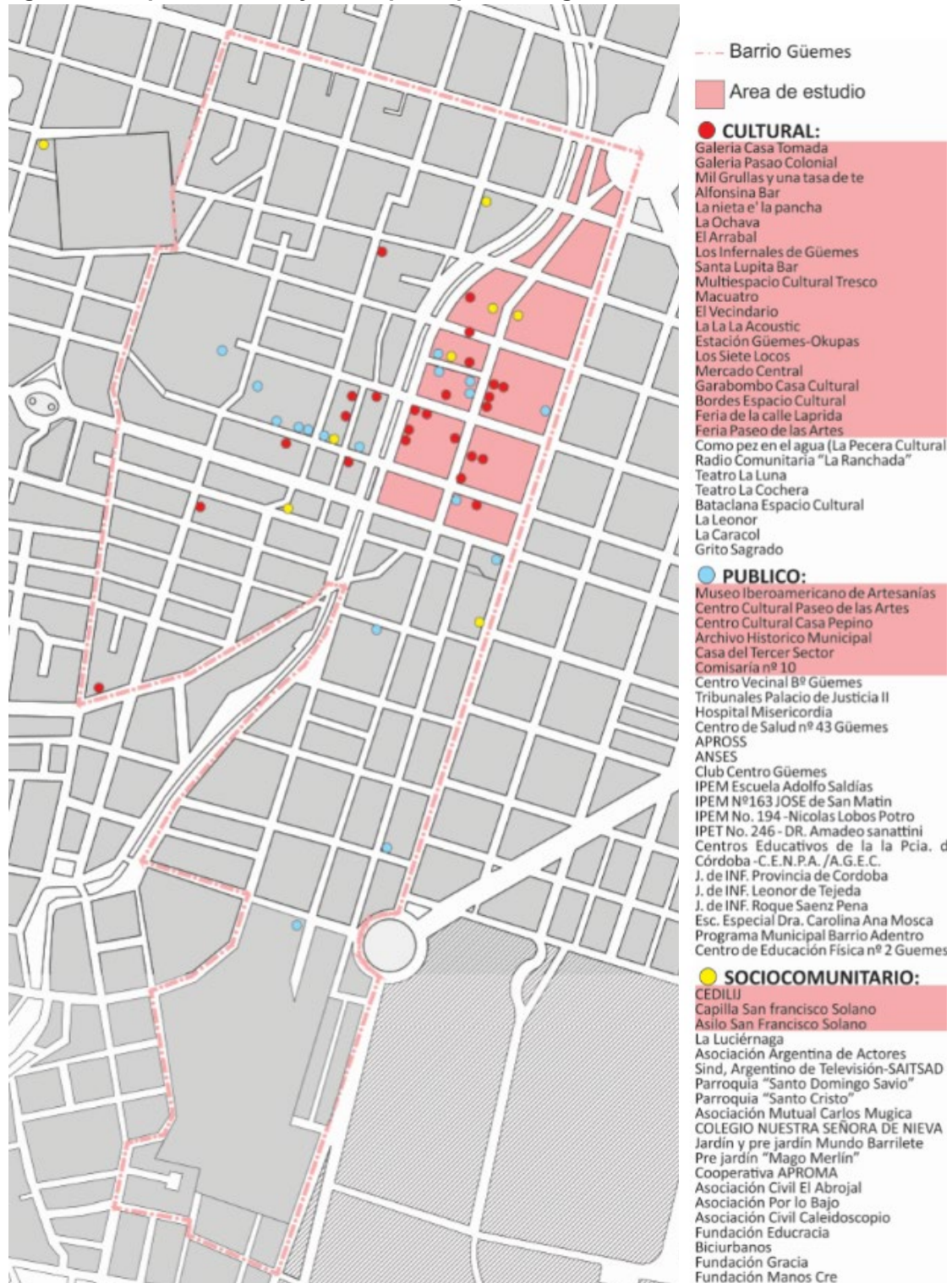
Las experiencias fueron sistematizadas y publicadas en un documento a fin de constituirse en una herramienta de planificación y en el corto plazo permitir la conformación de redes o espacios de articulación entre los distintos grupos que tuvieran interés (ADEC, 2014).

En el caso del barrio Güemes, el mapeo arrojó la existencia de actores de los tres multisectores¹²⁵, con gran protagonismo del sector cultural, en el que se reconocieron principalmente bares y comercios ubicados en el área de estudio. Con base en el objetivo para el cual se planteó este programa —tejer articulaciones entre los actores— la iniciativa parece no haber trascendido, en términos de haber sido articulada o considerada como un insumo en otras políticas implementadas en el sector de estudio. Sin embargo, se destaca la información relevada respecto a la tipología de actores presentes en el sector de estudio, tal como la concentración de bares, espacios comerciales (galerías) y centros culturales, y teatros independientes sobre el lado oeste de la Cañada¹²⁶.

125. En el caso del barrio Observatorio no se presentan actores del Multisector cultural y Cupani, solo se identifica el Multisector político (ADEC, 2014).

126. Esta información es relevante para seguir indagando en estudios futuros.

Figura 42: Mapa de actores y sedes participantes según multisectores en barrio Güemes



Fuente: Elaboración propia

3.3.2. Güemes Circuito de Artes (2015)

En año 2015, se comenzó a desarrollar el evento cultural *Güemes Circuito de Artes*, de periodicidad bimensual¹²⁷, con diverso contenido temático para que “turistas y vecinos conozcan la importancia cultural, patrimonial e histórica de Güemes; y los artistas se den a conocer”¹²⁸. La iniciativa fue impulsada por el director de la Secretaría de Cultura de la Municipalidad de Córdoba, quien estaba a cargo del Centro Cultural Casa de Pepino y el Paseo de las Artes en Güemes (Universidad Blas Pascal, 2015).

El evento se planteó como “una experiencia asociativa que reúne a espacios culturales públicos, galerías independientes y bares”, en un recorrido por la calle Belgrano y sus alrededores. “Se propuso generar un punto de encuentro entre seguidores del arte visual, vecinos movilizados por la historia local y turistas nacionales y extranjeros, prestos a descubrir el barrio bohemio de la capital cordobesa. Se trata de una experiencia integral, donde conviven expresiones plásticas, música en vivo, visitas guiadas, coctelería y propuestas gastronómicas” (Casa de Pepino, s.f.).¹²⁹

Consistió en un recorrido nocturno que comenzaba en el Centro Cultural Casa de Pepino y luego se dirigía a diferentes espacios culturales y patrimoniales del barrio Güemes (Centro Cultural Paseo de las Artes, Museo Iberoamericano de Artesanías, Feria de Artesanías del Paseo de las Artes, Casa del Tercer Sector, Fotoclub Córdoba, Casa Trece, Archivo Histórico Municipal-Programa de historia oral barrial), guiado por profesionales. A continuación, se proponía al público seguir el itinerario por algunos bares y restaurantes. Se destacaba un interés por otorgarle al barrio la impronta de polo cultural de la ciudad: “... estamos interesados en darle continuidad y que esto contribuya a seguir posicionando el barrio Güemes como una zona caliente desde lo cultural, gastronómico y de las compras dentro de la ciudad de Córdoba” (Bisio, 2015).

Tal como observamos en el relato, esta iniciativa supuso una articulación pública y privada para la promoción de algunos desarrollos privados del sector. Esta actividad se realizó de forma bimestral, al menos durante los años 2015 a 2018 (abril-junio-agosto, octubre y diciembre). La iniciativa significó una apuesta importante desde la institución municipal para revalorizar el área, promover actividades culturales y de ocio —que se fueron consolidando con el correr del tiempo—, y generar una nueva percepción de este barrio

127. Consta en la apertura simultánea desde las 19 a 24 h, con acceso libre y gratuito, de distintos espacios asociados en torno a las artes visuales, acompañadas por una programación de visitas guiadas por profesionales, performances, música en vivo y actividades literarias. Casa de Pepino. (s.f.). *Güemes Circuito de Arte*. <https://casadepepino.wixsite.com/casadepepino/copia-de-actividades>

128. Cultura MuniCba. (s.f.). *Güemes Circuito de Arte-Sexta Edición*. [Eventos. Página de Facebook].

Facebook. Recuperado el: 14 de abril de 2016 de <https://www.facebook.com/events/centro-cultural-casa-de-pepino/q%3%BCemes-circuito-de-arte-sexta-edici%C3%B3n/1045225525549327/>

129. Casa de Pepino. (s.f.). *Güemes Circuito de Arte*. <https://casadepepino.wixsite.com/casadepepino/copia-de-actividades>

Figura 43: Participantes en las distintas ediciones del circuito de arte Güemes 2015-2017



Fuente Elaboración propia

Figura 44: Flyer Circuito de arte Güemes, sexta edición, 14 de abril 2016



Fuente: Fotoclub Córdoba. (14 de abril de 2016). [Flyer Circuito de arte Güemes] [Imagen]
<https://www.facebook.com/fotoclubcordoba.official/posts/10153895311190804/>

Figura 45: Circuito de arte Güemes



Fuente: Adaptado de Bitácora de Vuelo, un viaje a la Cultura. Guía cultural de Córdoba. IXº Güemes Circuito de arte 2016. <https://www.bitacoradevuelo.com.ar/2016/10/10/ixo-guemes-circuito-de-arte/>

3.4. Promoción de centralidades

Hacia el 2015, el municipio, a través del Instituto de Planificación Municipal de la Ciudad de la Ciudad (IPLAM Ciudad)¹³⁰ retomó en parte el Proyecto del Portal de Güemes bajo distintas iniciativas detalladas a continuación.

3.4.1. Estudios de densificación en Áreas Intermedias

Si bien el municipio introdujo modificaciones normativas en 2012 y 2015¹³¹ para alentar la densificación en algunas zonas de la ciudad, específicamente en el área de estudio no se propusieron modificaciones normativas ni estrategias de densificación (Comunicación personal nro. 2, 2019) a fin de preservar el carácter histórico.

En 2015, el IPLAM Ciudad publicó un estudio de densificación en Áreas Intermedias, específicamente de los barrios Güemes, Alberdi y San Vicente, a través del cual se postuló que es posible densificar en áreas deprimidas de la ciudad en provecho de la infraestructura, servicios, transporte y proximidad al área central que ofrecen estas áreas y con base en sus principales atractivos relacionados al valor patrimonial, entre otros aspectos. Con esto se buscó generar otras alternativas comerciales, laborales, culturales y recreativas al Centro Histórico (IPLAM Ciudad, 2015).

Tras un diagnóstico general, se propusieron algunas recomendaciones y lineamientos, orientados al tratamiento de espacios públicos y revalorización de inmuebles patrimoniales para el mejoramiento de la calidad ambiental de sectores degradados (IPLAM Ciudad, 2015). En este marco, Güemes fue caracterizado como paseo comercial y gastronómico, en referencia a la concentración de comercios y bares en la zona del Paseo de las Artes que el sector había experimentado hasta ese momento. Este aspecto se problematizó por la congestión y el excesivo uso nocturno, y se planteó la necesidad de complementar el funcionamiento del sector con usos residenciales (IPLAM Ciudad, 2015). Sin embargo, la propuesta se limitó a la mejora del espacio público¹³² de la calle Belgrano, desde el Pasaje Garzón hasta Av. Pueyrredón —como se planteó en el proyecto Portal de Güemes—, y se propuso continuar las mejoras en

130. La Ordenanza N° 12030/12 fundamenta su creación y define sus principales líneas de trabajo. Su funcionamiento comienza alrededor del año 2015, a partir de un cambio de dirección del instituto. (Comunicación personal nro. 2, 2019). Se orienta a la elaboración de obras y proyectos de mejoras en el espacio público en la ciudad.

131. En 2012 se modificaron las Ordenanzas N° 8057/85 y 8256/86, con un ajuste de alturas: 12 m a 13,50 m; de 21 m a 23,50 m y de 36 m a 38,50 m). En el 2015, persiguiendo el espíritu de densificación de las Bases para Plan Director (2008), se introdujeron modificaciones en la Ord. N° 8256/86, a partir de la Ord. N° 12483/15 en promoción de la media densidad, principalmente en los barrios pericentrales (C1-C2, D, E y F3). Esto implicó la posibilidad de aumentar el número de vivienda por parcela, promoviendo la media densidad en barrio Güemes (D y E). Específicamente se modificaron la Zona D y la Zona E, redefiniendo su capacidad y perfil constructivo (FOT DE 2 A 2,5: altura máxima 12 a 15)

132. De acuerdo con los objetivos del IPLAM Ciudad.

el espacio público sobre la calle Belgrano hasta la calle Richardson¹³³, a fin de generar un eje de expansión de actividades económicas concentradas en torno al Paseo de las Artes hacia áreas más degradadas, como el sector del barrio al sur de Av. Pueyrredón (Figura 46).

Si bien no se planteó una propuesta de densificación residencial del sector, el estudio pone en relieve el alto potencial para desarrollos residenciales, ilustrando la capacidad constructiva vacante con un ensayo de la normativa vigente sobre algunas manzanas, en el área de estudio¹³⁴ (Figura 47 y 48) y hacia el sur de Av. Pueyrredón¹³⁵, sumando el entorno de la excárcel de Encausados, del Hospital Misericordia y de la plaza Aníbal Montes.

Figura 46: Proyectos de intervenciones en barrio Güemes, IPLAM Ciudad



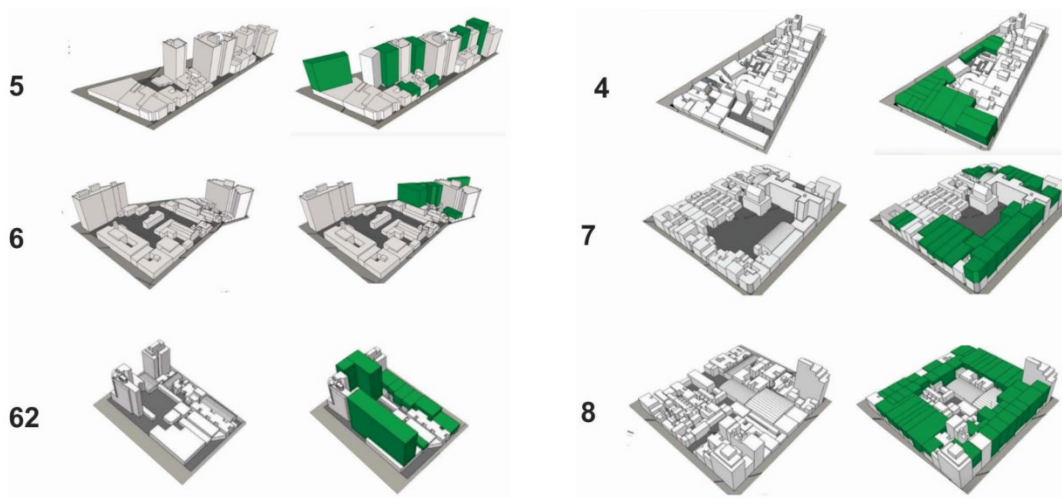
Fuente: IPLAM Ciudad, 2015.

133. De esa manera, quedó integrada la Plaza Aníbal Montes, la ex cárcel y el Hospital Misericordia.

134. Sobre manzanas 4, 5, 6, 7, 8 y 62

135. Entre Marcelo de T. Alvear hasta la Calle Brasil (manzanas 39 y 40).

Figura 47: Estudio de densificación en Güemes, según capacidad constructiva por parcela en manzanas en el área de estudio, IPLAM Ciudad.



Fuente: Elaboración propia con base en IPLAM Ciudad, 2015.

Figura 48: Estudio de densificación en Güemes en el área de estudio, IPLAM Ciudad.



Fuente: Elaboración propia

3.4.2. Nuevas centralidades. Tu barrio se convierte en el centro de la ciudad

Siguiendo con las iniciativas municipales —IPLAM ciudad y el espacio público—, en 2016 se impulsó el Programa de Nuevas Centralidades Barriales-Urbanas, en barrio

Güemes, San Vicente, Guiñazú y Yofre. Este programa buscó potenciar el uso del espacio común de los vecinos, a partir de la mejoría que resultó de la construcción y ampliación de calles, veredas, plazoletas y ciclovías en zonas “olvidadas como íconos de nuestra historia y nuestra cultura” (Portal Institucional de la municipalidad de Córdoba (2017). Nuevas centralidades)¹³⁶. Sin embargo, las áreas que se mencionan ya tenían atributos de centralidad, por lo tanto, no se trataba de *nuevas centralidades*.

Figura 49: Publicidad de las “Nuevas centralidades”



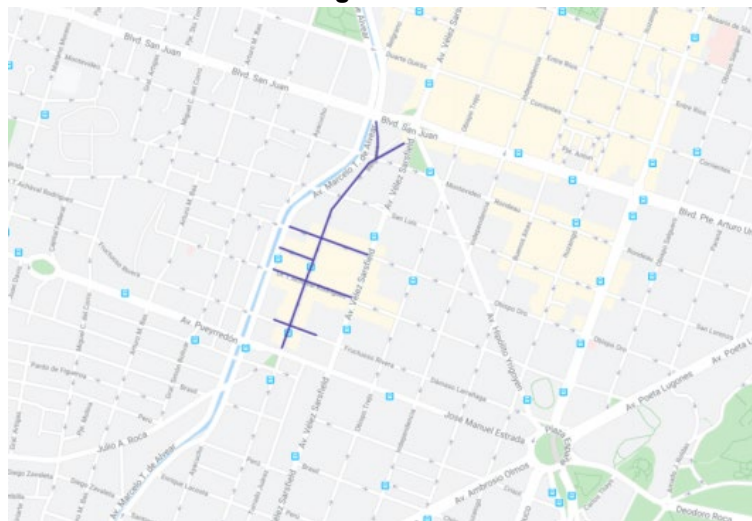
Fuente: Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba (2017). Nuevas centralidades.
<https://www.cordoba.gob.ar/centralidades/>

Respecto a Güemes, se propuso “recuperar” el barrio, retomando el proyecto del Portal de Güemes (ver §4.2.1), esta vez a efectos de generar una nueva infraestructura de soporte para el gran crecimiento comercial y cultural, y en representación del público universitario que vivía en Nueva Córdoba y alrededores (Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba). La propuesta sobre el espacio público incluyó obras de ensanche y mejoramiento de veredas en las calles Achával Rodríguez; Fructuoso Rivera, entre Cañada y Vélez Sarsfield; el Pasaje Revol; Pasaje Agustín Garzón y Belgrano, entre Bv. San Juan y Av. Pueyrredón, en relación con Portal de Güemes; y el Área especial “Pasaje Revol- Calle Belgrano”. Además, el proyecto contempló extender las mejoras en una cuadra de la calle Belgrano al sur de Av. Pueyrredón junto a la plazoleta Aníbal Montes (Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba (2017) Distrito JOVEN #PortalGüemes)¹³⁷.

136. <https://www.cordoba.gob.ar/centralidades/>

137. <https://www.cordoba.gob.ar/centralidades/guemes/>

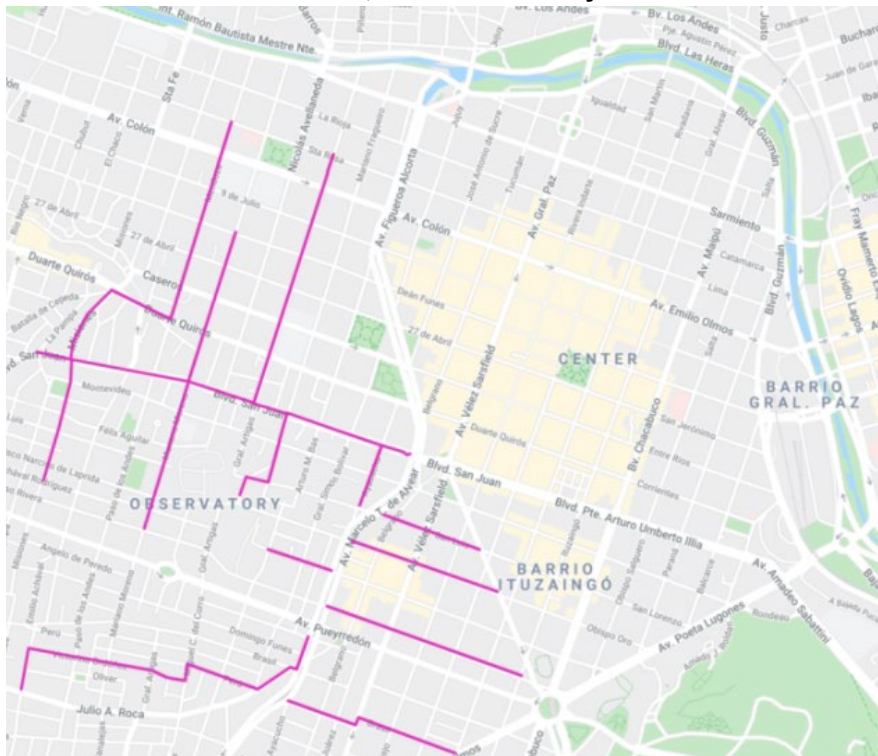
Figura 50: Intervención en veredas. Programa Nuevas Centralidades-Portal de Güemes



Fuente: Portal Institucional Municipalidad de Córdoba (2017). Nuestras obras

Asimismo, se previeron mejoras en las instalaciones cloacales, con el programa “Aliviadores en redes existentes en Güemes, Observatorio, Nueva Córdoba y Alberdi” (Expediente N° 026.999/16) y en otros barrios/sectores de la ciudad. Específicamente en el sector de estudio, incidió en las calles San Luis, Laprida y Fructuoso Ribera.

Figura 51: Programa de aliviadores en redes cloacales existentes barrio Güemes, Observatorio, Nueva Córdoba y Alberdi

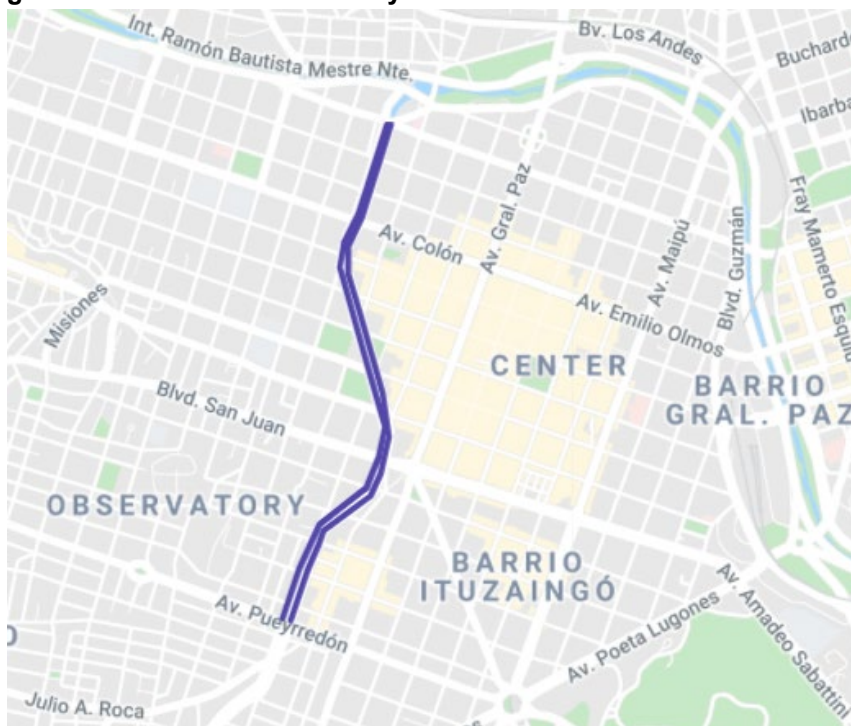


Fuente: Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba (2018). Estado de obras <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/estado-de-obra#obra-154>

Las intervenciones de renovación en el espacio público, de veredas en el área de estudio se completaron con el Proyecto *Revitalización Cañada* (Expte. 050.134/2016), con la misma lógica de mejoramiento de los solados e iluminación. El proyecto global prevé el recambio de las veredas entre Pueyrredón y Humberto Primo, la instalación de luminarias leds desde Julio A. Roca hasta la zona del río.

En el expediente del proyecto se mencionan a nivel general las características materiales, históricas y simbólicas de la Cañada, y en particular se destaca el margen del barrio Güemes como principal polo turístico y de esparcimiento e interés para los habitantes de la ciudad, del país y extranjeros (comercios de diseño, propuestas gastronómicas, salas de teatro y música, feria de artesanos, anticuarios), por lo que requiere intervenciones en el espacio público e iluminación (Pliego de Licitación “Proyecto Revitalización Cañada, 2017 en Fs. 2, Expte. N° 050143/16).

Figura 52: Intervención del “Proyecto Revitalización Cañada 2016-2017”



Fuente: Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba (2018). Estado de obras <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/estado-de-obra#obra-222>

3.4.3. Distrito Joven

Luego de sucesivos anuncios e iniciativas sobre la obra del Portal de Güemes, en el 2016, y tras conseguir financiamiento de la provincia (Comunicación personal nro. 2, 09/05/2019), el municipio firmó la concreción del proyecto del Portal de Güemes -

Nuevas centralidades (Expte. N° 047.905/2016), pero designado como “Distrito Joven”¹³⁸.

Las obras en el sector se iniciaron a finales de 2017, a la par de la revitalización de la Cañada y obras de cloacas en todo el barrio. Finalmente, en cuanto al uso peatonal de la calle Belgrano, que se había propuesto en los comienzos, no resultó viable por los recorridos del sistema público de trolebús¹³⁹, y solo se procedió a prohibir la circulación y estacionamiento en esta vía durante los fines de semana.

El Distrito Joven, que se enmarca en el conjunto de otros distritos pensados en toda la ciudad, se constituye por un sector de Güemes, Nueva Córdoba y Ciudad Universitaria, y su nombre alude a la concentración de población estudiantil y potencial cultural, social y recreativo. Aunque esto solo se traduce en una designación (un nombre), se acompaña con obras dispersas en el espacio público¹⁴⁰, y no implica ninguna promoción de legislación/ordenanzas.

Figura 53: Distritos estratégicos de la ciudad de Córdoba



Fuente: La Voz del Interior (27/02/ 2019). Conocé los cinco distritos para el desarrollo estratégico de la ciudad de Córdoba.

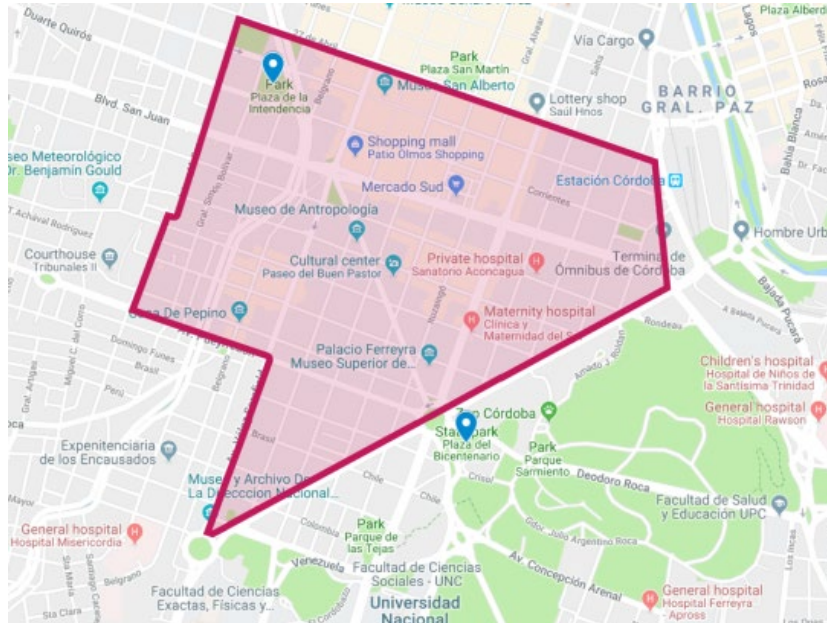
<https://www.lavoz.com.ar/espacio-institucional/conoce-cinco-distritos-para-desarrollo-estrategico-de-ciudad-de-cordoba>

138. Posteriormente, en el año 2018, se dio a conocer que el Distrito Joven forma parte de una nueva iniciativa del gobierno municipal junto con ADEC, la Universidad Nacional de Córdoba y el Gobierno de la provincia, de desarrollo de Distritos Estratégicos.

139. Este impedimento de la total peatonalización de la calle Belgrano ya había sido señalado a fin de los 90, por el entonces secretario de Desarrollo Urbano (Entrevista Nro. 1, 05/07/2019).

140. Portal de Güemes, ensanche de vereda de la Cañada, rehabilitación de avenida Estrada/Pueyrredón y proyecto de Plaza España.

Figura 54: Distrito Joven



Fuente: Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba 29/05/2018.

<https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1fmz5lAtFiTcK09rB3tG9jrh0M3lfvacA&ll=-31.42333612934236%2C-64.18041016462593&z=15>

Figura 55: Obrador del Proyecto de nuevas centralidades, Distrito joven en calle Fructuoso Rivera al 200



Fuente: Imagen propia, 20/09/2018

3.5. Síntesis de aspectos abordados en el capítulo

A lo largo de este capítulo se fueron identificando y describiendo las orientaciones de las diferentes políticas urbanas y su incidencia en las transformaciones del sector del barrio Güemes analizado.

En primer lugar, es importante señalar que no es posible determinar una *única* orientación de la política urbana, sino que se conforma con diversas iniciativas que en su conjunto van orientando la transformación del sector. En este sentido, a lo largo del

período analizado, observamos políticas más orientadas a la recuperación de la memoria y patrimonio urbano, tanto intervenciones en el espacio público dirigidas a “marcar” el patrimonio físico y talleres de historia oral que activaron la memoria no tangible del barrio como normativas de preservación de inmuebles, entre las que podemos mencionar la ampliación del número de inmuebles catalogados¹⁴¹. También podemos observar intervenciones puntuales en determinados inmuebles patrimoniales como es el Centro Cultural Casa de Pepino.

Otro grupo de intervenciones relevantes en este sector de estudio son las realizadas en el espacio público (mejoramiento de luminarias, mejora de calles y veredas, peatonalización) y las obras de infraestructura a partir de los aliviadores cloacales. En conjunto, conformaron diversas iniciativas tales como “El Portal de Güemes”, “Nuevas Centralidades”, “Distrito Joven”, que siguieron demarcando simbólicamente el sector de estudio. Una política de otro orden fue el “Circuito de las Artes”, que implicó la creación de un recorrido cultural fruto de la iniciativa municipal en asociación con emprendimientos privados del sector.

Es difícil establecer continuidades y rupturas en las políticas y programas, no en el sentido de ejes de intervención, sino en dilucidar si las nuevas consideran los programas anteriores o no. No obstante, podemos advertir ciertos ejes comunes en las intervenciones, tales como: la cuestión patrimonial y las intervenciones en el espacio público. Las políticas orientadas al patrimonio urbano manifiestan continuidad en todos los períodos analizados y programas desarrollados, es un eje que comparten las diferentes gestiones municipales.

Delgadillo y Olivera (2014, p. 120) mencionan que las políticas de renovación de centros históricos “han estado siempre presentes a lo largo de la historia. Sin embargo, el interés en la mercantilización del patrimonio arquitectónico se inicia con los gobiernos neoliberales, en la década de 1990, bajo los eslóganes de rescate, revitalización, rehabilitación, para introducir transformaciones a fin de atraer inversión privada (propietarios, desarrolladores inmobiliarios y promotores de turismo)”. Esta tendencia se ve reforzada en el marco de la desindustrialización y terciarización de la base económica de las ciudades, contexto en el cual, “el patrimonio cultural se ha constituido en una mercancía promovida por los gobiernos y empresarios para el turismo, el consumo cultural, la competitividad económica, la construcción de la marca ciudad, etc.” (Delgadillo, 2015, p.120).

141. Ordenanza N° 2006/2007 y sus modificatorias de 2013.

Otra cuestión que toma predominancia en los años más recientes son las intervenciones en el espacio público, que apuntalan las actividades de ocio surgidas en el sector, como analizaremos en el capítulo siguiente. También se destaca que se problematiza el excesivo uso nocturno y se plantea la necesidad de densificar poblacionalmente el sector, para mixturar con usos residenciales. Así mismo, se observa que si bien hay cambios normativos para alentar la media densidad, específicamente no se producen modificaciones sustantivas en el sector de estudio que den cuenta de una mayor intensificación en el proceso de densificación edilicia, al menos en el período de tiempo considerado en este estudio.

Podemos sostener que, en principio, las intervenciones tenían el carácter de infraestructura normativa, y luego estuvieron más orientadas a una cuestión que podríamos denominar de marketing urbano, tales como “Portal de Güemes”, “Distrito Joven”, que además de incluir unas pocas intervenciones en el espacio público, apuntan a generar del sector una marca identitaria de la ciudad, incluso en una unidad del propio barrio Güemes, dentro del cual la política no se ha desarrollado de forma homogénea, sino selectiva. Esto se relaciona con lo que Harvey (2001) denomina “política del lugar sobre el territorio”, en el contexto del neoliberalismo urbano. Otra característica relevante del neoliberalismo urbano es que radica en una modernización selectiva, actuando sobre las áreas determinadas como más rentables, con un objetivo de promover y apuntalar las intervenciones privadas (generalmente servicios terciarios vinculados al turismo y la cultura, servicios, comercio). Al no considerar una visión amplia de estrategia territorial, en ocasiones se acentúan las desigualdades intrabarriales, áreas que se deprecian y otras que se valorizan, como sucede en el caso del barrio Güemes.

CAPÍTULO 4: INTERVENCIONES PRIVADAS (2003-2017)

En este apartado analizaremos las diferentes intervenciones privadas en el sector de estudio del barrio Güemes y daremos cuenta de sus implicancias en las transformaciones urbanas y en el funcionamiento del sector.

Definimos a los actores privados como aquellos que, guiados por la lógica de la obtención de ganancias, producen en y la ciudad transformando los componentes funcionales y materiales, a través del desarrollo de actividades económicas urbanas (industriales, comerciales, financieras, servicios de todo tipo) (Pírez, 1995) y del desarrollo inmobiliario residencial. Estos actores realizan acciones parciales, con objetivos particulares, a partir de decisiones de localización (entre otras) subordinadas por la lógica de la ganancia, que en conjunto van definiendo cierta configuración y funcionamiento, y generando cambios físicos, funcionales y sociales en el sector donde intervienen.

¿Qué modalidades de intervención privada se observan? ¿Hacia qué bienes y servicios se orienta la inversión privada? ¿Qué se renueva en términos de usos y tejido? ¿Por sobre qué usos y edificaciones? ¿Cómo incide en el tejido y dinámica-funcionamiento del sector? Estos son algunos de los interrogantes que guiarán el análisis propuesto en este capítulo. Para ello, se considerarán las iniciativas privadas teniendo en cuenta el desarrollo de las actividades económicas con relación a los usos del suelo; las transformaciones funcionales (cambios de uso) y materiales (componentes físicos; tipo de edificación, ocupación, e inmuebles patrimoniales —catalogados o no— y estructura predial).

Los usos del suelo se definen como las funciones predominantes en un área determinada (en el caso de estudio por parcela) dentro de los cuales se reconocen el uso residencial, comercial, institucional, servicios, industrial, etc. (Corti, 2015). A su vez, dentro de cada función podemos identificar diferentes características de la forma de uso. Por ejemplo, el uso comercial puede albergar distintas actividades comerciales y rubros. En cuanto a los tipos de edificación, definidos como estructura abstracta que representa a grandes rasgos una forma predominante de edificación (Corti, 2015), se categorizan en viviendas unifamiliares de una o dos plantas (catalogadas y no), viviendas agrupadas de una o dos plantas; edificios en altura de planta baja más 3, 4, 5, 6, 7, 12 y más plantas; galpones-tinglados; galerías, locales comerciales.

Las intervenciones privadas, considerando las dimensiones mencionadas, pueden implicar el desarrollo de nuevas construcciones, demolición y sustitución tipológica que conlleve o no una intensificación de uso (ejemplo de esto es la sustitución tipología unifamiliar por edificio en altura); refacción de una edificación existente, entre otras. Se contempla también como un detalle a prestar atención, que puede haber transformaciones dentro de un mismo rubro que impliquen similar o mayor inversión, como por ejemplo el caso de los bares y comercios¹⁴². Otra cuestión observada son los cambios en la estructura parcelaria, como la unión de dos a más parcelas, es decir, englobamientos parcelarios.

A continuación, se realiza una periodización en función de ciertos hechos que marcaron cambios en la orientación de las intervenciones y caracterizaron la dinámica de renovación. Se clasificaron de la siguiente forma: en un primer momento el desarrollo de edificios residenciales (2003-2006); las primeras galerías comerciales (2007-2008); el desarrollo de bares culturales (2009-2010); la conformación como polo nocturno (2011-2013); las nuevas galerías (2014-2015); más galerías y menos bares (2016-2017).

4.1. Antecedentes: escenario previo al año 2003

En este apartado se presentan algunas intervenciones previas al período de estudio puesto que, para dar cuenta de transformaciones en términos de proceso, es necesario establecer un escenario de partida.

El recorte territorial que se estudia en esta tesis presentaba un tejido heterogéneo conformado por viviendas unifamiliares, muchas de ellas ya destinadas en ese entonces a uso comercial; viviendas agrupadas, edificios residenciales en altura, construidos con anterioridad al año 2000 (ver capítulo 3); y algunos edificios entre 3 y 4 plantas construidos en la década de los 90 sobre la calle Belgrano. También existían numerosos galpones destinados a actividades relacionadas con el transporte, subsidiarios al funcionamiento de la terminal de colectivos habilitada entre 1940 y 1970 sobre la Av. Vélez Sarsfield en Nueva Córdoba, que reunían actividades como terminales de empresas de transporte de media distancia, lavaderos de colectivos, servicios de mantenimiento de automotor en general, otros destinados a estacionamientos, además de una empresa de demolición que abarcaba una parcela de gran superficie.

142. Esto se puede observar con base en el tipo de intervención, la escala, características relevadas por medio de observación directa o fotos; notas periodísticas; presencia de marcas, franquicias, presencia de diseño de arquitectura, por ejemplo.

Dentro de las primeras propuestas comerciales se destacan los anticuarios surgidos desde mediados de los 80 en torno a la feria del Paseo de las Artes y otros que se fueron instalando progresivamente:

Güemes era el lugar de los anticuarios. Abrí mi negocio en 1993, cuando yo llegué a Güemes había varios anticuarios, pero no muchos, me acuerdo perfecto. Todo en esas cuadras, desde Fructuoso Rivera existían algunos localcitos, entre ellos el mío, pero era mucho más chico el circuito, era tan loco que la gente no se movía de alrededor de la Plaza de la Feria de Pulgas, por eso, las calles donde se podía poner negocios era nada más Achával Rodríguez, Belgrano, a lo sumo llegaban hasta el pasaje Revol, después hasta San Luis, hasta Laprida, pero se fue extendiendo de a poco y después hasta la cañada, o sea, todo era como un cuadrado que rodea a la plaza. Y los negocios que nos animamos a ponernos un poquito más cerca o de Vélez o de Fructuoso Rivera costaba un montón que la gente caminara ahí una cuadra a ver que había. Entonces solamente los fines de semana había mucha gente que iba a ver las cosas artesanales de la feria y los que le interesaba la parte cultural y el tema de las antigüedades iban a los negocios.

[nos congregó] el Mercado de Pulgas y el tema que cada vez se iba haciendo más grande, iban viniendo del interior, a los artesanos les iban permitiendo, porque antes la municipalidad era como muy cerrada, y se permitía muy poco movimiento. Junto con las crisis del país [2001], se fue dando de que tanto insistieron la gente con las mantas de ir, de ir, que tuvieron que empezar a ampliarla porque había que darles un lugar para que pudieran ganarse el pan nuestro de cada día, los artesanos también, pero se armó, era una comunión linda los fines de semana había muy pocos barcitos, el kiosco nada más que hacíamos todos cola para comprar algo a la tarde, no había una heladería, no había panadería, no había nada. (Comunicación personal nro. 6, 2019)

Los bares que funcionaban hasta entonces (2003) también surgieron en relación con la feria. En un principio estaban el Bar del Centro Cultural (1981) y bar Chamigo (1992), hacia fines de los 90 surgieron otros clásicos del sector, entre ellos el bar-tanguería El Arrabal (1998) frente a la Casa de Pepino, en apuesta a la política del Programa de revalorización de fachadas (1997-1998) (Capítulo 3), como se expresa en la cita a continuación:

Y los extranjeros querían tango. En esos días, la única tanguería estaba en avenida Maipú, y Gustavo Santos, hoy en la Agencia Córdoba Turismo y en aquellos días en la municipalidad presidida por Rubén Martí, quiso revalorizar la zona de Güemes. En la Casa de Pepino iba a estar el museo del tango y por eso me decidí, junto a Claudia Maté (profesora de tango y asesora) a hacer un restaurante temático al frente de ese museo que, al final, ¡nunca existió! (Jalil —principal responsable del Arrabal—, 2012)

Tal como se expresa en el fragmento citado, también podemos dar cuenta del atractivo de la actividad turística y ociosa que se fue construyendo en el sector de estudio.

Luego se sumaron dos bares: La Ochava y La Nieta e' la Pancha (1999), con propuestas orientadas a productos regionales:

Yo abrí en 1999. Solamente estaba El Arrabal en la otra cuadra y un bar en Paseo de las Artes. El mismo día que abrí, en dos horas se me acabó todo lo que tenía para la cena. En aquella época los artesanos no estaban tan bien, estaban los 'todo por un peso', pero siempre tuvieron su público, que ese día llenó el restaurante. Y empecé con platos que yo comía cuando iba a las Sierras, y con meriendas, con mate, salame, pan casero y queso de cabra, porque me gustaba y porque leía en los diarios de Buenos Aires que era lo que se estaba usando allá: volver a nuestras raíces. (Roxana Rossi, 2012)

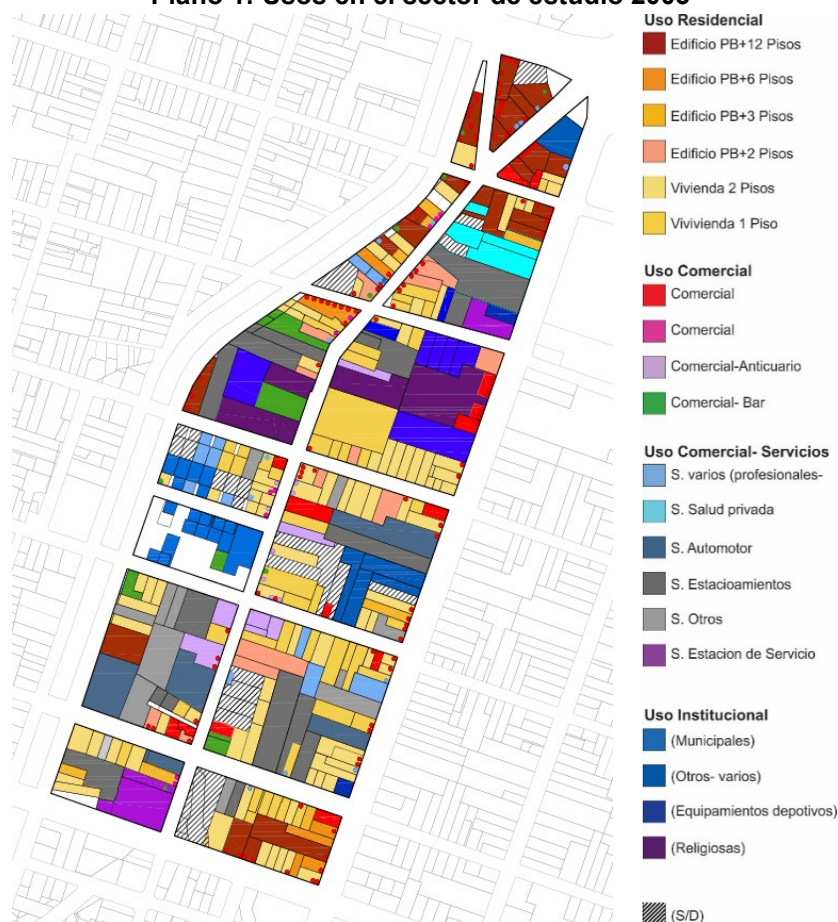
Se destaca en 2002 la construcción de una discoteca sobre Av. Marcelo T de Alvear y salida hacia la calle Belgrano (But Mitre), con un diseño inspirado en los barrios de New York (Arquitextos, junio-julio, 2003). Este inmueble había sido intervenido en el Programa de revalorización de fachadas de la calle Belgrano en 1997 (Capítulo 4), y para aquel entonces vivían dos familias en situación de ocupación en proceso judicial (Dirección de Cultura y patrimonios, Municipalidad de Córdoba, 1997).

Figura 56: Transformación de una vivienda en discoteca sobre la calle Belgrano 2002



Nota: Inmueble en 1998 (izq.), Intervención del inmueble en 2002 como salida de emergencia de una discoteca (der.)
Fuente: (izq.) Instituto del Color UNC y (der.) Google Street View (10/2013)

Plano 1: Usos en el sector de estudio 2003



Fuente: Elaboración Propia.

4.2. Desarrollo de edificios residenciales (2003-2006)

Desde el 2003 al 2006, las principales transformaciones en el sector de estudio se relacionan con el desarrollo de la inversión de edificios residenciales en altura¹⁴³. A partir del boom inmobiliario que inicio en 2003¹⁴⁴, se intensificó el proceso de renovación por densificación en Nueva Córdoba, y luego comenzó a dirigirse hacia algunos de los barrios pericentrales (General Paz, Alberdi, Alta Córdoba), en función de la capacidad constructiva, accesibilidad, entre otros aspectos como el entorno social, la búsqueda de nuevos terrenos, precios más accesibles que Nueva Córdoba (Capdeville, 2013). En relación con este proceso, en el sector de estudio del barrio Güemes, hacia el 2004, comenzó a manifestarse la densificación prevista por normativa sobre los corredores-avenidas, ampliando la oferta residencial de Nueva Córdoba¹⁴⁵, empezando por

143. Edificios de 36 y 21 metros de altura, lo que equivale a planta baja más 7 pisos y planta baja más 12 pisos respectivamente, en algunos casos con locales comerciales en planta baja, cocheras.

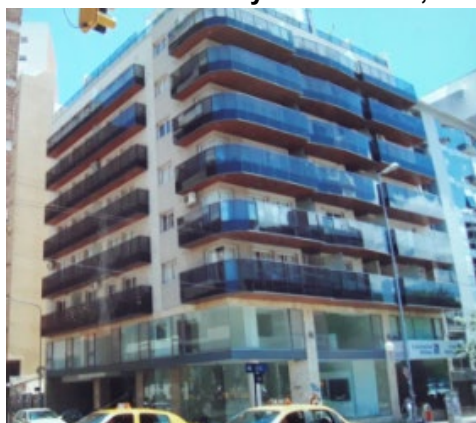
144. Luego de la crisis del 2001, se inició una nueva etapa de acumulación del capital en el país, durante la cual el mercado inmobiliario adquirió centralidad mediante la absorción de los excedentes productivos del modelo extractivista-rentista (agro-minero) (Capdevielle, 2013, p. 9).

145. En la mayoría de los casos, los emprendimientos corresponden a empresas desarrolladas en Nueva Córdoba (GNI, Grupo Betania, entre otros).

Av. Pueyrredón, siguiendo por Av. Vélez Sarsfield. En su mayoría, estas nuevas construcciones implicaron la demolición de viviendas unifamiliares de una y dos plantas, de época (siglo XIX, años 50, sin catalogar en el listado de inmuebles patrimoniales Ord. N° 11910/2007), destinadas tanto a uso residencial como comercial.

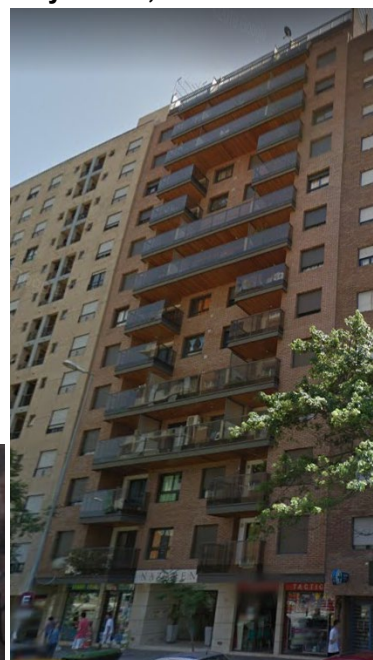
En tres desarrollos en esquina se verificaron englobamientos parcelarios, contando con la reestructuración parcelaria del excauce del arroyo La Cañada (Apartado 4.1.1).

Figura 57: Desarrollo residencial sobre Av. Vélez Sarsfield y Montevideo, 2005



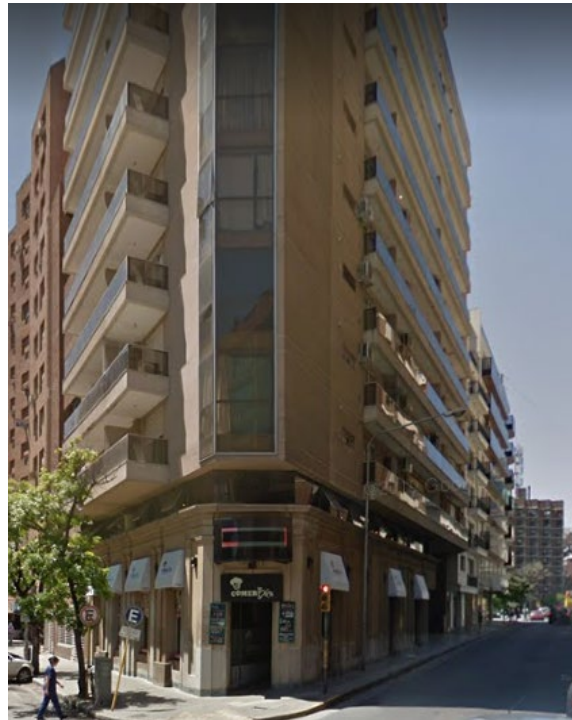
Nota: Demolición y englobamiento parcelario de 3 inmuebles de uso residencial y comercial (2005) (izq.) para la construcción de un edificio en altura sobre Av. Vélez Sarsfield, esquina Montevideo (der.).
Fuente: Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (izq.)2005 y (der.) 2010.

Figura 58: Desarrollo residencial sobre Av. Pueyrredón, 2005



Nota: Demolición de viviendas agrupadas del siglo XIX (2005) (izq.) para la construcción de un edificio en altura sobre Av. Pueyrredón (der.).
Fuente: (izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2005) y (der.) Google Street View (11/2013).

Figura 59: Desarrollo residencial Belgrano y Montevideo, 2006



Nota: Demolición con preservación de fachada de un inmueble del siglo XIX de uso comercial (2006) (izq.) para la construcción de un edificio en altura sobre la calle Belgrano, esquina Montevideo (der.).

Fuente: (izq.) Elaboración propia con base en Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2006) y (der.) Google Street View (10/2018).

En cuanto al desarrollo comercial, se destaca la incipiente refuncionalización de un inmueble sobre la calle Belgrano (de carácter patrimonial, ya que había sido parte del Programa de revalorización de fachadas de la calle Belgrano de 1997, componente del patrimonio. Ver §3.3.1), con fines comerciales, con una agencia de publicidad y un local de ropa:

Llegué a Güemes hace siete años [2006], primero con mi agencia de publicidad, donde hoy funciona el bar Santa Lupita [2009] y una casa de ropa con diseños de mi esposa. En aquel momento el edificio del frente era un lavadero de ómnibus y salvo el Paseo de las Artes y los restos La Nieta de la Pancha, La Ochava y El Arrabal, no había nada más. Luego fueron abriendo lugares y galerías como Casa Tomada y tantos otros. (...) La intuición nos decía hace siete años que Güemes era el próximo lugar a desarrollar en la ciudad, por su cercanía al centro, por su carácter bohemio y porque básicamente cumplía todos los requisitos de los barrios que se fueron convirtiendo en trendy en las grandes ciudades del mundo, desde el Soho en New York hasta Palermo en Buenos Aires. (Di Bella, 2012)

Compramos esta casa en Güemes (Belgrano 893) y creé D Dibella en 2006. (Di Bella, 2018)

Figura 60: Renovación comercial Calle Belgrano, 2006



Nota: Refuncionalización vivienda del siglo XIX, destinado a uso comercial, agencia de publicidad y tienda de ropa. 2006.
Fuente: Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2007).

Plano 2: Intervenciones privadas según usos, período 2004-2006



Nota: En el caso de los usos residenciales, se representan según tipología edilicia (edificios y viviendas unifamiliares) y cantidad de pisos de la construcción. Las referencias son para los planos y tablas.

Cuadro 2: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2003-2006

Año	UBICACIÓN		Desg.Cat. Mz-P		Tipo	Uso	Anterior		D	N	R
	Calle	N.					Tipo	Uso			
2003	Pueyrredon y Belgrano	290	052-045	Cause Viejo - (Novillo & Asociados)							
	(Parte del Ex cauce del Arroyo Canada)		052-045				*	S/D			
	Pueyrredon y Belgrano- Belgrano		0052-32-033				*	S/D			
2004	Av. Marcelo T. del Alvear	939	062-014				*				
	Av. Pueyrredon y Av. Marcelo T		062-019								
2005	Av. Pueyrredon	282	052-046	Nazareno I - (Grupo Betania)			*				
2005	Fructuoso Rivera y Av. M. T. del Alvear	387	062-022	Las Tipas			*				
	Av. Marcelo T. del Alvear y Fructuoso R.		062-001				*				
	Av. Marcelo T. del Alvear		062-018				*				
2005	Montevideo y Av. Velez Sarsfield	220	003-015	Olmos Plaza -							
	Av. Velez Sarsfield	496	003-005				**				
	Av. Velez Sarsfield	480	003-004				*				
	Montevideo	230	003-006				*				
2005	Av. Velez Sarsfield y Achaval Rodriguez	220	008-041	Santorini VI - (GNI)				S/D			
2005	Av. Velez Sarsfield	774	008-018	Mediterraneo IV			*	S/D			
2005	Bv. San Juan		002-002	Torre Omos - (L&S Construcciones)			*	S/D			
2005	Belgrano	893	023-059	Diulio di Bela			*	S/D			
2006	Av. Velez Sarsfield y Laprida S	706	008-011	Santorini X - (GNI)			*				
2006	Av. Marcelo T. del Alvear	935	062-015				*	S/D			
2006	Montevideo y Paje. E. Garzon	300	003-012	Malanca I - (L&S Construcciones)			*				
2006	Av. Velez Sarsfield y Achaval Rodriguez		023-043	Consortio Torre Magna			**				
2006	Belgrano -Av. Marcelo T. del Alvear	521	005-004	La construccion inicia en 2008 -			*				
2006	Fructuoso Rivera	240	023-029	Construccion en 2009.. 2017 sin terminar			*				

Nota: D: Demolición total; N: Nueva construcción; R: Refuncionalización.
Fuente: Elaboración propia.

4.3. Desarrollo comercial - Galerías (2007-2008)

Durante el 2007 y 2008, continuaron los desarrollos residenciales con características similares al período anterior, pero con un descenso en cantidad. Esta tendencia puede observarse a partir de los datos censales para el período 2001- 2010 (Cap. 6). Al analizar la variable “tipo de vivienda”, se observa que la tipología departamento, si bien había crecido, no lo había hecho tan marcadamente en barrio Güemes como en la ciudad de Córdoba (ver cap. 6).

No obstante, fue significativo el inicio de un desarrollo residencial ¹⁴⁶ en un gran predio, donde hasta entonces había funcionado un lavadero de colectivos. Este emprendimiento es propiedad de la empresa Zidarich¹⁴⁷, que venía desarrollando su actividad inmobiliaria en Nueva Córdoba, pero comenzará a tener importante presencia en Güemes. En el fragmento que figura a continuación, se observa cómo este sector del barrio Güemes comienza a resultar atractivo para el desarrollo inmobiliario, marcándose como atributos su cercanía a Nueva Córdoba y al centro, aunque también se destaca su “abandono”, a partir de lo cual hay cierto posicionamiento por parte de algunos actores privados como “precursores”, haciendo referencia a procesos de renovación en otras ciudades del mundo que operan como modelos:

146. Un edificio con un zócalo comercial, con 10 locales y 62 departamentos de 1 y 2 dormitorios con algunos lofts, distribuidos entre 2 y 3 pisos.

147. Zidarich, empresa dedicada a la administración de propiedades, gestión de consorcios, proyectos y obras, entre otros. <http://zidarich.com.ar/la-empresa/>.

A mí siempre me gustó la zona, la veía muy tentadora, muy linda, muy cerca del centro, muy cerca de Nueva Córdoba, bastante dejada, bastante abandonada y surgió la posibilidad, me ofrecieron una tierra ahí, interesante, grande, que se podía desarrollar un proyecto lindo y bueno decidimos apostar a ese proyecto (...). Hicimos un estudio de mercado primero. (Zidarich, 2018)

Allá por el 2006 el auge era Nueva Córdoba, todo el mundo construía allá y a nosotros nos ofrecieron una tierra acá; pero la zona era otra cosa (...) Recuerdo que con Duilio [Di Bella] diseñamos una campaña con la que tuvimos mucho éxito y nos fue muy bien, pero la rentabilidad también era otra (...). Era un diario donde contábamos lo que iba a pasar en Güemes; hablaba del Soho de Nueva York, de Palermo y Puerto Madero en Buenos Aires; de distintos barrios del mundo que se transformaban en zonas de auge. Y hablaba de cómo iba a ser Güemes dentro de 10 años. Montamos una carpa gigante, armamos una fonda y contratamos a la gente de La Cochera, que hizo una obra para 120 clientes en la que se mostraba el Güemes de antes y lo que nosotros queríamos del barrio en el futuro. Nos fue muy bien, ese día vendimos entre 15 y 20 departamentos. (Zidarich, 2018)

Apostamos a esta zona por el gran crecimiento que tuvo en los últimos años y porque estamos seguros que va a seguir avanzando. (...) Salimos a un precio más bajo que Nueva Córdoba y estamos viendo que hay muchos inversores que esperaban algo así. (Zidarich, 2007)

Figura 61: Desarrollo residencial sobre calle Belgrano, 2007



Nota: Sustitución de un galpón en que funcionaba un lavadero de colectivos en 2007, por un nuevo edificio residencial de 3 y 4 plantas con zócalo comercial, sobre la calle Belgrano (de izq. a der.).

Fuente: (de izq. a der.). Dirección de Cultura y Patrimonios de la Municipalidad de Córdoba (1998, 2007 y 2011).

En este período se desarrollaron intervenciones de fuerte impronta comercial sobre la calle Belgrano, principalmente con el florecimiento de galerías comerciales, que surgieron a partir la refuncionalización de edificaciones existentes.

En esta época las galerías se caracterizaron por la reutilización y adaptación de antiguos inmuebles de valor histórico, con distintos grados de intervención (en algunos casos

parcialmente y en otros agregando nuevas construcciones) para multiplicar las unidades/locales comerciales por parcela como estrategia de rentabilidad. De este modo, las antiguas casas fueron adaptadas al formato de galería comercial, maximizando el uso de los espacios, generando recorridos al interior de las manzanas, y en algunos casos albergaron bares (Cuadro 2).

Es importante señalar que algunos de estos inmuebles habían sido parte del Programa de revalorización de fachadas de la calle Belgrano en 1997, por tanto, declarados de interés histórico y patrimonial (§ 3.3.1). No obstante, ninguna de las construcciones estuvo incluida en el Catálogo de Bienes Inmuebles de Protección de Patrimonial en 2006 (§ 4.3.1). Posteriormente, en el año 2013, luego de haber sido transformadas, fueron incluidas en la nómina patrimonial tras revisión y actualización del catálogo (Figura 62 y 63). A la vez, también surgieron algunos bares modestos en el tejido (Figura 64), y se fueron sumando comercios de venta, a partir no solo del cambio de uso, sino también de la renovación comercial (Figura 65).

Estos desarrollos y propuestas comerciales en principio se establecieron aprovechando el público y la actividad de la Feria de Artesanías y se concentraron en torno a esta. Por su parte, fueron generando otro dinamismo en la zona, atrayendo más público y perpetuando su permanencia, con la extensión en el horario de apertura, pero aún ligado al funcionamiento de feria, es decir, los fines de semanas y desde la tarde a la noche, ampliaron la oferta nocturna (luego de casi diez años, en que solo funcionaron los bares de los 90 y una discoteca en 2002).

Cuadro 3: Desarrollos comerciales- galerías 2007 y 2008

Desarrollo	Características
Paseo Colonial (2007)	Vivienda siglo XIX, sobre calle Belgrano (23 locales).
Tiendas Belgrano (2007)	Refuncionalización de una vivienda XIX, sobre la calle Belgrano esquina Achával Rodríguez, de uso comercial (1998, quiniela), luego anticuario, que fue incorporado en el espacio comercial. 5 locales y 1 bar interno. Ampliación planta alta uso de terraza.
Casa Tomada Primera etapa (2007) Segunda etapa (2008)	<i>Refuncionalización de la tradicional panadería Juaneda 1942.</i> Lote particular de doble frente en ele, en su primera etapa sobre Achával Rodríguez, con 12 locales y resto bar en su interior. Utilización del centro de manzana. Segunda etapa: ampliación sobre Belgrano con la construcción de 9 locales, (y) la incorporación de Bar en la terraza (Alfonsina)
Paseo San Plácido (2008)	Refuncionalización de una vivienda Siglo XIX, sobre calle Achával Rodríguez. 9 locales comerciales, y un bar. (Familia- Propietario, Plácido Pelatía)
Galería Tiempo Atrás (2008)	Refuncionalización de una vivienda del siglo XIX sobre la calle Belgrano y una nueva construcción de edificio de PB más dos plantas, destinados a usos comerciales
(sin nombre) (2008)	Refuncionalización de una vivienda del siglo XIX con dos locales, y un bar en su interior.

Fuente: Elaboración propia.

Figura 62: Desarrollo comercial - Galería Casa Tomada- Primera etapa, sobre calle Achával Rodríguez, 2007



Nota: Refuncionalización de antiguo inmueble de 1942. Galería comercial 2007 – Galería Casa Tomada- primera etapa Calle Achával Rodríguez.

Fuente:(arriba izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2007), (arriba der.) Mi ciudad Córdoba argentina (2008). *Paseo de las pulgas (y sus alrededores.)*. Blogs Spot <http://my-ciudad.blogspot.com/2008/05/paseo-de-las-pulgas-y-sus-alrededores.html?m=0%20z> y (abajo) Ribeiro, H. (2010) *Galería Bar escondido*. [Imagen] Flickr. <https://www.flickr.com/photos/98551946@N00/4313474146/>

Figura 63: Desarrollo comercial sobre calle Belgrano - Galería Tiempo atrás, 2008





Nota: Refuncionalización y nueva construcción de 3 plantas de una antigua vivienda. Galería 678, Tiempo Atrás, sobre la calle Belgrano.

Fuente: Dirección de Patrimonios y Cultura, Municipalidad de Córdoba (2008) (arriba izq.). Dirección de Patrimonios y Cultura, Municipalidad de Córdoba (2011), (abajo Izq.) Galería Tiempo Atrás (2008). Galería comercial tiempo atrás. Blogger/ Blog spot. <http://galeriatiempoatras.blogspot.com.ar/>. (abajo Der.) Weyenbergh, E. (2010). *El viejo almacén argentino*. Galería Tiempo Atrás. Blog. <http://elviejoalmacenargentino.blogspot.com/2010/06/galeria-tiempo-atras.html>

Figura 64: Cambio de uso residencial a bar sobre calle Belgrano, 2008



Nota: Refuncionalización vivienda del siglo XIX de uso residencia a bar -Los infernales de Güemes, 2008.

Fuente: (izq.) Dirección de Patrimonios y Cultura, Municipalidad de Córdoba (1998) y (der.) Google Street View (10/2014).

Figura 65: Renovación comercial calle Belgrano y Achával Rodríguez, 2007



Nota: Renovación comercial, telecentro a vinería 2007. Belgrano esquina Achával Rodríguez.

Fuente: Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (izq.) (2006) y (der.) (2008).

En contraposición a estas intervenciones de refuncionalización de inmuebles históricos se generaron dos vacíos a partir de la demolición de dos inmuebles del siglo XIX¹⁴⁸, que fueron desarrollados en años posteriores.

148. Se trata de la demolición de una tipología de vivienda colectiva de dos plantas, deteriorada y en desuso ubicada en la esquina de Av. Marcelo T. de Alvear y San Luis, y una vivienda de 1 planta, demolida entre 2005 y 2007, cuya parcela permaneció vacía y sin uso hasta 2015.

Figura 66: Demolición sobre calle Belgrano, 2007



Nota: Vivienda del siglo XIX (izq.), demolida en 2007 (der.).

Fuente: (izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (1998) y (der.) Google Street View (10/2013).

Entre otras transformaciones, en 2007 comenzó la construcción de la ampliación del Instituto de Salud Privado Oulton¹⁴⁹ junto a su primer desarrollo, sobre Av. Vélez Sarsfield¹⁵⁰. El nuevo edificio ocupaba dos parcelas sobre dicha avenida, y tomaba una parcela sobre la calle Belgrano, donde hasta el momento se ubicó parte del estacionamiento del instituto¹⁵¹. La empresa comenzó a ocupar muchos predios en la manzana (similar a lo que sucedió con Sanatorio Allende en Nueva Córdoba), mientras que esta construcción se terminaba en 2010, siguió en expansión (§ 4.4 y § 4.5).

Figura 67: Desarrollo del instituto Oulton sobre Av. Vélez Sarsfield



Fuente: Instituto Oulton- sedes- <https://institutoulton.com.ar/sedes/>

Figura 68: Estacionamiento del Instituto Oulton sobre calle Belgrano



Fuente: Google Street View (04/2014).

149. La primera sede fue fundada en 1987, en un edificio de Avenida Vélez Sarsfield 588, antigua casona remodelada interiormente de acuerdo con las necesidades sanitarias y tecnológicas del momento. <https://institutoulton.com.ar/institucional/historia/>.

150. La construcción del edificio en la década de 1990, sobre dos parcelas, viviendas.

151. Hasta el momento funcionaba como playa de estacionamiento (como vacío y englobamiento, responde a una demolición anterior al 2001).

Plano 3: Intervenciones privadas según usos período 2007-2008



Nota: En el caso de los usos residenciales, se representan según tipología edilicia (Edificios, y viviendas unifamiliares) y cantidad de pisos de la construcción. Las referencias son para los planos y tablas.

Cuadro 4: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2007-2008

Año	UBICACIÓN		Desg.Cat. Mz-P				Anterior		D	N	R
	Calle	N.			Tipo	Uso	Tipo	Uso			
2007	Belgrano	745	008-033	demolicion- vacio			*				
2007	San Luis y Av. Marcelo T. del Alvear	318	005-015	demolicion - vacio			*				
2007	Av. Pueyrredon	246	052-025	Cielo IV-							
2007	Av. Velez Sarsfield y Fructuoso R.	902	052-014	Emma I-			**				
2007	Belgrano	860	022-055	Pueblo Nuevo Terrazas, Inv. Zidarich							
2007	Av. Velez Sarsfield	570	004-042	Instituto Oulton							
	Belgrano	555		Instituto Oulton							
2007	Achavla Rodriguez- Belgrano	260	023-048	Galeria CASA TOMADA			*	S/D			
2007	Belgrano	875	023-030	Galeria PASEO COLONIAL			*	S/D			
	Belgrano	873			○		*				
2007	Belgrano	802-814	022-009	Galeria TIENDAS BELGRANO			*				
2008	Belgrano	865	023-066	Galeria TIEMPO ATRAS			*				
2008	Belgrano	859-861	023-037	Galeria ATRAS			*				
2008	Achaval Rodriguez	250	023-023	Galeri PASEO SAN PLACIDO			*	S/D			
2007	Belgrano	843	(022-038)	Valentina			*				
2008	San Luis y Belgrano	278	(004-023)	Che Camilo			*				
2008	Belgrano	631	007-025	Los infernales de Guemes			*				
2008	Montevideo	250	003-007	Coralt Aparts (Hotel)		Hotel	*				
2008	Achaval Rodriguez	215	023-013	Docta III-			*				
2008	Av. Velez Sarsfield	840	023-017	Asoc. Familia Siciliana de Córdoba-2016			*	S/D			

Nota: D: Demolición total; N: Nueva construcción; R: Refuncionalización.
Fuente: Elaboración propia.

4.4. Desarrollo de bares culturales (2009-2010)

Desde el 2009 se observa que el desarrollo de edificios residenciales siguió en disminución, en relación con las etapas precedentes. Durante este período solo se comenzaron a construir dos nuevos edificios, siguiendo con remoción de viviendas de dos plantas con uso residencial y comercial. Por otra parte, el Instituto Oulton realizó una nueva expansión sobre Av. Vélez Sarsfield, que implicó la demolición de un edificio de planta baja y 3 plantas (2010) para la construcción de los Laboratorios LACE.

Principalmente trascendió la apertura de espacios de consumo, bares y otros espacios “culturales” (temáticos, música, espectáculo en vivo y/o ferias) de carácter variado, en general a partir de refuncionalización de antiguas edificaciones, sin grandes inversiones. La dinámica del sector, que había comenzado a extender el horario nocturno, pero aún ligada a la actividad y funcionamiento de la feria durante el fin de semana, paulatinamente comenzó a ampliar la apertura durante la semana (de martes a domingos) a partir de una propuesta en particular, que se instaló dentro de una galería:

... vimos un bar que se vendía, y nosotros empezamos a hablar con los dueños y nosotros no teníamos un mango para comprarle el bar, y después un día pasé, estaba libre y lo alquilamos, y nos tiramos a la pileta y pasó todo lo que pasó después. En ese momento los bares abrían dos días a la semana, el fin de semana, y hacían más que nada la onda de la merienda, pan casero, el mate la birra la pizza, y nada más. Y nosotros al Dadá, el Dadá fue el primer bar que empezó a abrir de martes a domingos y a definir una grilla de

actividades todo el tiempo. Cuando nosotros abríamos martes, miércoles y jueves estaba la calle oscura no había nadie, estábamos nosotros solos abiertos y nadie más en el barrio, pero nadie, nadie más.

... cuando decidimos abrir el bar es como que vimos que este era el lugar donde podía proliferar, por eso te digo, porque aparte al bar lo armamos sin un mango, con mucho espíritu y mucha cabeza sobre los contenidos, conceptos, y sabíamos que había mucha gente, público cautivo, entonces iba a ser mucho más fácil el arranque (...) en ese momento se hablaba de 50 mil personas por fin de semana, que venía a la zona, yo creo que es mucho más, estem... pero sí, el lugar donde estaba Dadá es una galería, de paso, de visita, que es a lo que la gente que viene a Güemes, y que hizo que Güemes sea lo que es ... (Comunicación personal nro. 7, 23/04/2019)

Tal como se ilustra en el relato, algunos emprendedores comenzaron a apostar por ampliar la franja de días y horarios e independizar su actividad comercial del movimiento de la plaza y feria de las artesanías que, como venimos relatando, fue el epicentro dinamizador del sector, y la clave para el posterior desarrollo del sector.

Figura 69: Cambio de bar, en Galería San Plácido, Achával Rodríguez, 2010



Nota: Renovación comercial- bar, dentro de la galería Paseo San Plácido (2008) (arriba izq.) por un nuevo bar (2010) Dadá Mini (arriba der. y abajo)

Fuente: (arriba izq.) Revista Ocio, edición 15, 08/2008, p. 22. <https://issuu.com/pablodru/docs/usted>, (abajo izq.) Google Street view (10/2013), (arriba y abajo Izq.) Dada mini tienda BAR. (2017). [Fotos de la biografía]. Facebook <https://www.facebook.com/dadaminiendabbar/photos/a.167037226643801/1854968337850673/?type=3&theater>

Figura 70: Cambio de uso comercial a bar sobre calle Belgrano, 2010



Nota: Refuncionalización y cambio de uso comercial Ferretería a bar 2010 (izq.), Mandinga bar cultural (der.).

Fuente: Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (der.) (2008) y (izq.) (2011).

Tal como venimos relatando, a los fines analíticos, con los diferentes tipos de desarrollo se produjo cierta sinergia que fue transformado el sector, principalmente a partir de las galerías, sumado a los bares, que fueron concluyendo en un perfil de ocio nocturno y juvenil. Al mismo tiempo, recordemos que este sector del barrio Güemes había comenzado a desarrollar una propuesta ligada a bares tradicionales y anticuarios que tuvieron otra mirada respecto a esta orientación al ocio nocturno que comenzó a desarrollarse en esta etapa:

Esto fue cambiando con las galerías, hicieron que vaya una mayor cantidad de gente, de una determinada edad, *millenials* en general, te diría, y eso se convirtió en un lugar de pasatiempo para después de las diez de la noche, y uno no puede tener un negocio ahí y cerrarlo a la una de la mañana, empezaron todos a ampliar los horarios, pero todos tenemos una vida, y la gente iba a ver los negocios de alrededor de los bares pero no con la intención de ir a comprar, sino como algo de paso, pasó, vio y la vidriera y ¡ay! esto se parece a la casita de mi abuela, pero sin ningún tipo de interés real por la cultura y por el arte, entonces eso cansó a varios, y varios dijimos bueno, antes que seguir acá poniendo todo lo que tenemos para pagar la suba terribles de alquileres que hubo en un momento que fue en esa etapa, no recuerdo bien la fecha, pero fue antes del 2010 seguro. (Comunicación personal nro. 6, 2019)

A partir del fragmento anterior, podemos dar cuenta de una suerte de desplazamiento entre actores comerciales, tanto a partir de la sensación de pertenencia, al hacer referencia a que hay un cambio de público que no valora lo que el barrio era, como por

los movimientos en el mercado inmobiliario con el aumento de los alquileres, que evidencia el desplazamiento económico.

Plano 4: Intervenciones privadas según uso 2009-2010



Nota: En el caso de los usos residenciales, se representan según tipología edilicia (edificios, y viviendas unifamiliares) y cantidad de pisos de la construcción. Las referencias son para los planos y tablas.

Cuadro 5: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2009-2010

Año	UBICACIÓN		Desg.Cat. Mz-P				Anterior		D	N	R
	Calle	N.			Tipo	Uso	Tipo	Uso			
2009	Av. Velez Sarsfield	212-216	052-049	Torre Sosneado I - (Teson SA. Constructora)							
	Av. Pueyrredon	218	052-020				**				
	Av. Velez Sarsfield	1000	052-020				*				
2009	Av. Velez Sarsfield	770	008-017	(Solicitud de demolicion)			*				
2009	Belgrano	893	(029-059)	Santa Lupita			*				
2009	Belgrano	589	004-024	Lo de roque			*				
2009	Montevideo y Av. Marcelo T. de Alvear	319	(005-001)	El Terco	○		○				
2009	San Luis	272	(004-022)	Hostel			**	S/D			
2010	Achaval Rodriguez (interna)	227	023-075	El viejo galpon- feria de artesanias			*				
2010	Achaval Rodriguez	229	023-074	El caminito de Guemes- Feria			*				
		225	023-074				*				
2010	Laprida	273	008-046	Feria, diseno y punto			*				
2010	Achaval Rodriguez	250	(023-023)	Dada	○		○				
2010	Belgrano	892	022-058	Mandinga			*				
2010	Pje. Luis Revol	16	009-023-024	Garabombo Casa Cultural			*	S/D			
2010	Belgrano	873	023-065	El Abrojal- bar de ferias			*				
2010	Av. Velez Sarsfield	528	004-009	Instituto Oulton. Laboratorios LACE			*				
2010	Av. Velez Sarsfield	886	023-045	Altus-			*				

Nota: D: Demolición total; N: Nueva construcción; R: Refuncionalización.
Fuente: Elaboración propia.

4.5. Polo nocturno (2011-2013)

En el año 2011 comenzó a crecer la oferta de espacios de ocio nocturno. Se sumaron algunos bares de características similares a los que se venían desarrollando, pero se destacaron nuevas propuestas, principalmente orientadas a la gastronomía, coctelería y discotecas. Además de un cambio en la oferta, se observó un cambio en escala en las intervenciones y la inserción de empresarios locales con cierta trayectoria en el rubro de ocio nocturno de la ciudad de Córdoba, que comenzaron a instalarse a partir del reconocimiento de los atributos “bohemios” del lugar, y lo referenciaron a San Telmo, y también de las ventajas de localización y la proximidad a la concentración de público residente en Nueva Córdoba. Esta referenciación se observa en los siguientes relatos, que corresponden a diferentes dueños de emprendimientos destinados al ocio nocturno ubicados en otros puntos de Córdoba y que aterrizaron en barrio Güemes con nuevas propuestas:

Bueno, nosotros somos dueños también de María María¹⁵². El concepto de bandas en vivo, de toda esta cuestión cultural, nosotros lo conocemos. Hace años que venimos trabajando sobre lo mismo. Yo estuve viajando a Buenos Aires y veía cosas que en Córdoba no había. (Garombo, 2011)

... un recorrido gastronómico cultural. Es lo que vimos que estaba faltando en Córdoba. Un lugar al que deseábamos ir, al estilo del Paseo de la Plaza de Buenos Aires (...). Es la mejor forma de generar un movimiento. Puede llegar a convertirse en un San Telmo en cualquier momento... (Garombo, 2011)

A Cruz [boliche ubicado en zona Norte] lo hicimos con mis socios actuales, Lisandro Pacheco y Miguel Scerbo. Después, lo franquiciamos y nos vinimos a esta zona del barrio Güemes a tratar de sumar un granito de arena a la zona que viene a ser el San Telmo cordobés...

Creemos que Mercado Central era algo que hacía falta en nuestra ciudad, un galpón reciclado en una zona bohemia que tenga buena gastronomía. La fórmula nos sedujo mucho. El barrio nos encanta por su historia, su infraestructura, su ubicación, por las actividades que desarrolla y por ser un lugar que ya marca desde hace tiempo una tendencia en la ciudad...

152 María María es un bar que en aquel momento estaba ubicado en Bv. San Juan y Av. Vélez Sarsfield (próximo al sector de estudio), desde la década de los 90'.

La gran virtud de la zona es el fácil acceso, está enclavada en un área densamente poblada, como es Nueva Córdoba, entonces tiene un circuito que lo recorren muchas personas, con atractivos ligados a la cultura, al arte, eso le da un perfil definido. (Benedini, 2013)

Como describíamos, hay una referencia directa a procesos y espacios puntuales de otras ciudades, como modelos a seguir, de los cuales se rescata su carácter bohemio y cultural. Tal es el caso de San Telmo. En el relato también se resalta la creación de un área de vacancia que el desarrollo comercial de oferta de servicio de ocios de este sector del barrio Güemes viene a llenar: se expresa que Córdoba necesita este circuito gastronómico cultural.

También se destaca que hay una reorientación de la oferta y del público asistente, como la apertura de una nueva discoteca sobre Av. Marcelo T. de Alvear¹⁵³:

Apunta al público mayor de 21 años de buen poder adquisitivo, buena parte de ellos estudiantes de universidades privadas que viven en Nueva Córdoba, hacen “la previa” en ese barrio, pero luego se trasladan hasta la zona del Chateau Carreras para ir a Cruz, Club F, Gala o Carreras [zona norte] (Infonegocios, 9/3/2011)

Ya no se puede tomar una casa vieja, tirar dos paredes y hacer un boliche. (Mansilla Yofre, 2011).

Retomando el punto que ilustra la cita anterior, podemos traer a colación el efecto que tienen estas transformaciones en el desplazamiento. Como sosteníamos, los procesos de renovación pueden implicar desplazamientos directos o indirectos. En este caso, podríamos estar ante un desplazamiento indirecto de ciertos consumidores en pos de la atracción y demanda de otros habitantes con diferentes preferencias de consumo. En este sentido, podemos observar un desplazamiento de comercios y de consumidores.

153. Cuba Inc (2011) es una discoteca sobre Cañada que incluye espectáculos en vivo (demolición 2007). El emprendimiento cuenta con habilitación para 1200 personas.

Figura 71: Cambio de uso comercial a bar sobre la calle Belgrano, 2011



Nota: Refuncionalización de un antiguo inmueble en que funcionaba un anticuario con depósito (arriba izq.), en un resto pub- 2011 Mercado Central (arriba a la der. y abajo).

Fuente: (arriba izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2011), (arriba der.) Google Street View (10/2013) y (abajo izq.) Mercado Central (1 de abril de 2016), (der.) (14 de abril de 2016) [Fotos de la biografía]. Facebook. <https://www.facebook.com/mercadocentralcordoba/photos/1103889732967747/>
<https://www.facebook.com/mercadocentralcordoba/photos/1111468842209836/>

De este modo, hacia el 2012 y 2013 observamos que la oferta comercial y de espacios gastronómicos, *bartender*, etc., siguió en aumento. En este crecimiento se destacan lo que podemos denominar *segundas propuestas*, tanto de inversores que ya tenían algún desarrollo en el sector¹⁵⁴ como de emprendedores que se venían dedicando al rubro en otras áreas de la ciudad. En este sentido, observamos un cambio de escala y en los actores que intervienen en el sector.

Un ejemplo de segundas propuestas es el caso del bar Apartamento (2012) que resultó de una segunda apuesta en el área de estudio por parte de actores privados que ya contaban con un bar en la zona:

Era una casa, el dueño de la casa nos ofreció hacer un bar, nosotros como después de Dadá y Milk [Nueva Córdoba] éramos bastante famosos por los locales, nos buscaron, siempre nos buscaron, porque vieron que éramos serios, que siempre le dimos mucho valor a la propiedad, siempre le sumamos valor, siempre construimos, hicimos cosas que desde lo económico y financiero no se recomiendan, pero

154. Apartamento (2013), mismos creadores de Dadá mini (2010) y Milk en Nueva Córdoba (2012); Los Fabulosos (2013); Lisandro Benedini, mismo empresario de Mercado Central (2011); Paseo Caribú (2011-2013), Zidarich; ampliación (2013) de los Infernales de Güemes (2008).

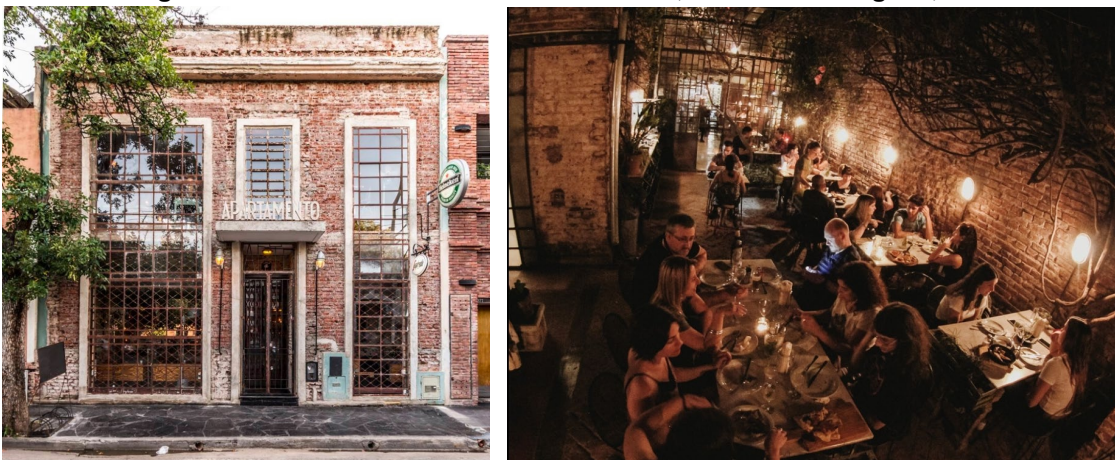
nosotros como pendejos con ganas de romperla construíamos, gastábamos plata, que no teníamos, en cosas que le dan valor a la propiedad, y no tanto a nosotros, en definitiva sí, a largo plazo, en un largo plazo que nunca sabés si es largo o no, depende el contrato, estás a la buenas de Dios, si el dueño te quiere volver a alquilar y no se queda él con todo. (Comunicación personal nro. 7, 23/04/2019)

Figura 72: Cambio de uso de servicio a bar, Belgrano esq. Fructuoso Rivera (S-O), 2013



Nota: Refuncionalización de un galpón, servicio automotor (izq.) a resto-pub (2013) Los fabulosos (der.).
Fuente: (izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2011) y (der.) Google Street View (02/2014).

Figura 73: Cambio de uso residencial a bar, Achával Rodríguez, 2012



Nota: Refuncionalización de una antigua vivienda de uso residencial a bar 2012 Apartamento.
Fuente: (izq.) Apartamento, [Fotos de la biografía]. Facebook. (15 de noviembre de 2019) y (der.) (17 de marzo de 2016).
<https://web.facebook.com/apartamentobar/photos/1319491361568462>
<https://www.facebook.com/apartamentobar/photos/a.135574589960151/572079009643038/>

¡Error! Referencia de hipervínculo no válida.

Otro emprendimiento de segunda propuesta es el Paseo Caribú (2011) de Zidarich, que se concibió como un proyecto prueba, en apuesta al desarrollo comercial, luego de la rápida absorción de locales construidos anteriormente (§ 5.1.3), pero en esta oportunidad se incluyó la construcción de departamentos, por lo cual podemos observar una apuesta a diversificar productos inmobiliarios. En la siguiente figura se aprecia este desarrollo:

Figura 74: Desarrollo residencial y comercial-Paseo Caribú, calle Belgrano, 2011-2014



Nota: Demolición parcial y total de 3 parcelas, 2 de ellas internas y englobadas, de uso residencial y comercial (2011) (columna izq.) para la construcción de un edificio de viviendas de 3 plantas y zócalo comercial y galería interna, sobre la calle Belgrano (columna der.).

Fuente: (columna der.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2011), (arriba der.) Cerutti G. (2017). Google fotos, (medio y abajo der.) imágenes propias (16/07/2018).

Es importante mencionar que para ese momento se incorporaron vacíos a la trama (3), generados a partir de la demolición de distintos inmuebles¹⁵⁵, dispuestos al alquiler y comercializados a través de la empresa Zidarich, luego también implicada en el desarrollo de parte de una de las vacancias. Entre estas demoliciones¹⁵⁶ se destaca cese de actividad y demolición parcial de la Comisaría N° 10 (2012), inmueble provincial,

155. Propiedad de distintas sociedades anónimas, según registro de demoliciones.

156. Otras demoliciones: 2012, vivienda en desuso sobre Av. Vélez Sarsfield, que en el año 2009 ya había sido solicitada; 2011, demolición de vivienda uso residencial, vacío y en alquiler desde 2013, desarrollado en 2017.

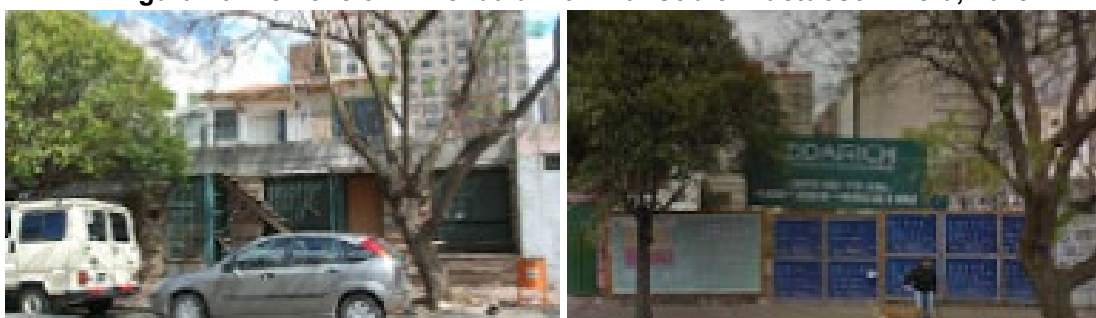
que fue puesto en venta en el año 2010 (Cap. 3, § 3.2.1). En parte de la parcela, sobre Achával Rodríguez, esta empresa realizó una galería, inaugurada en 2014 (§4.1.5)

Figura 75: Demolición Comisaría N° 10 sobre Av. Vélez Sarsfield, 2012



Fuente: (arriba) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2012) y (abajo) Google Street View, (08/2014).

Figura 76: Demolición vivienda unifamiliar sobre Fructuoso Rivera, 2013



Nota: Demolición de dos unidades de vivienda en una misma parcela (2011) (izq.), para el alquiler del lote vacío (der.).
Fuente: (izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2011) y (der.) Google Street View, (10/2013).

En cuanto a las nuevas propuestas comerciales y bares inaugurados en el período, tal como fuimos señalando, algunas se dieron a partir de refuncionalización-cambio de uso, aunque también varias se establecieron en espacios que hacía dos o tres años atrás habían sido refuncionalizados como espacios de consumo. Es decir, en estos últimos casos, no hubo una transformación con relación al uso, sino con relación a las características que adoptó ese uso (Figura 77). En suma, las transformaciones en este período, terminaron por erradicar la actividad de servicios de automotor¹⁵⁷ y la última

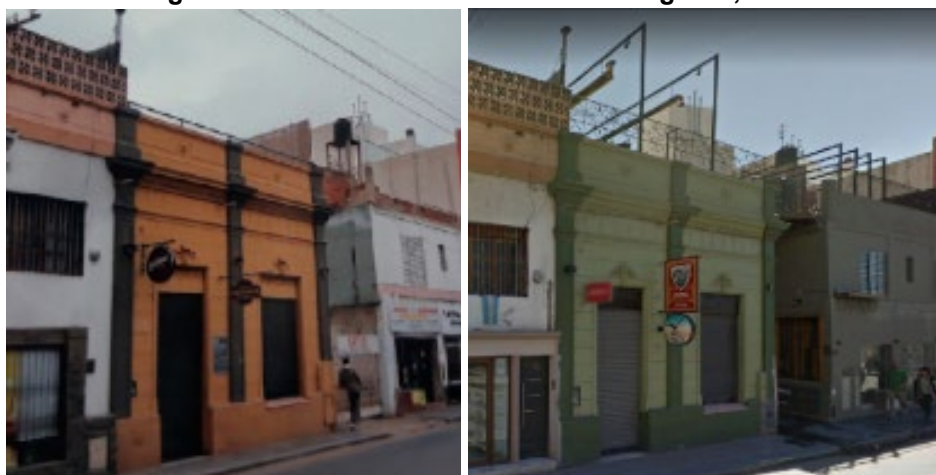
157. Queda solo un galpón de servicios al automotor en A. Marcelo T. de Alvear esquina Fructuoso Rivera.

terminal de transporte de media distancia¹⁵⁸, con diversos fines, cambios de uso, como la conversión en estacionamientos, bares.

También, se observa una disminución en términos de uso residencial, tanto a través del cambio de uso (a comercial y bar) (Figura 78) como a partir de la demolición de viviendas unifamiliares de dos plantas, para diversos fines, como un nuevo desarrollo del Instituto Oulton sobre la calle Belgrano (con demolición vivienda de dos plantas y comercio en planta baja) (Figura 79).

Aunque consideramos que no es la nota distintiva de este subperíodo, se observan algunas intervenciones orientadas a desarrollos residenciales, con el inicio de la construcción de dos edificios en altura sobre Av. Pueyrredón, con demolición de viviendas unifamiliares de dos plantas y algunas propuestas en media densidad- (edificios de pb + 3 plantas), particularmente con la construcción en y sobre inmuebles existentes (Figura 80 y 81).

Figura 77: Cambio de bar sobre calle Belgrano, 2012



Nota: Izquierda, bar casona Cultural (2010-2012) (izq.), a bar La Cova del Drag, 2012 (der.)
Fuente: (izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2011) y (der.) Google Street View (10/2013).

Figura 78: Cambio de uso residencial a bar sobre Fructuoso Rivera, 2013



Nota: Refuncionalización de una vivienda de uso residencial a uso comercial (izq.) -bar cultural 2013 (der.).
Fuente: (izq.) Google Street View (10/2013) y (der.) Google Street View (02/2014).

158. Terminal de transporte interurbano y media distancia (TUS), sobre Av. Vélez Sarsfield.

Figura 79: Cambio de uso residencial y comercial a servicio salud privada (Oulton), 2013



Nota: Demolición de una vivienda de dos plantas de uso residencial y comercial en planta baja (farmacia) (2012) (izq.), para la construcción de un centro de tomografía del Instituto Oulton, sobre la calle Belgrano. Aún se encuentra en construcción (der.).

Fuente: (izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2012) y (der.) Google Street View, (03/2015).

Figura 80: Densificación residencial sobre Av. Marcelo T. de Alvear, 2013



Nota: Construcción de un edificio de 4 plantas en parte de un vacío de una parcela construida, donde funciona un bar, Av. Marcelo T de Alvear esquina Achával Rodríguez.

Fuente: Google Street View (izq.) (10/2013) y (der.) (01/2015).

Figura 81: Densificación residencial sobre vivienda existente, 2013



Nota: Densificación residencial sobre una vivienda existente de dos plantas 2012, en la calle Fructuoso Rivera.
Fuente: Google Street View (10/2013) y (08/2017).

Plano 5: Intervenciones privadas según usos, período 2011-2013



Nota: En el caso de los usos residenciales, se representan según tipología edilicia (edificios y viviendas unifamiliares) y cantidad de pisos de la construcción. Las referencias son para los planos y tablas.

Cuadro 6: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2011-2013

Año	UBICACION		Desg.Cat. Mz-P		Tipo	Uso	Anterior		D	N	R
	Calle	N.					Tipo	Uso			
2011	San Luis y Av. Marcelo T. del Alvear	318	005-015	Cuba INC							
2011	Belgrano	840	022-054	Mercado Central							
2011	Av. Marcelo T. del Alvear	835	022-050	Bordes				S/D			
2011	Av. Marcelo T. del Alvear	837	022-017	Bordes							
2011	Achaval Rodriguez		022-003	Los Siete locos							
2011	Belgrano	811	023-042	Katraba			X				
2011	Av. M. T. de Alvear-Belgrano	647	006-006	Estacion Gumes y Okupas							
2011	Belgrano	886		PASEO CALIBU							
	Belgrano (fte)		022-032								
	Belgrano (interno)		022-033								
	Belgrano (interno)		022-034								
2011	Belgrano	893	023-059	(Mil Grullas) PC	○		○				
2011	San Luis	272	(004-022)	Pimienta Negra. Escuela de gastronomía				Hostel			
2011	Av. Velez Sarsfield	858	023-072	(Ex- Terminal de media distancia TUS)							
2012-13	Achaval Rodriguez	365	022-004	Apartamento							
2012	Laprida y Belgrano	290	007-021	Don't Worry							
2012	Av. Marcelo T. del Alvear	545	(005-033)	Jerome	○		○				
2012	Belgrano	837	022-017	Lalala (Fbk)							
2012	Belgrano	892	022-058	Cova del Drag							
2012	Av. Marcelo T. del Alvear	807	(022-056)								
2012	Fructuoso Rivera	231	(052-011)	Densificacion residencial sobre vivienda							
2012	Pueyrredon	228	052-022								
2012	Pueyrredon	242	052-024	Clivus XV- Bruna & Allende Posse. Des.							
2012	Av. Velez Sarsfield	748	008-054	Comisaria N. 10							
	Achaval Rodriguez	244-246	008-054								
2012	Av. Velez Sarsfield	770	008-017	Solicitud de demolicion desde 2009			X				
2012	Belgrano 527	527	004-030	Instituto Oulton							
2012	Av. Marcelo T. del Alvear	575	005-028	Catre Die Hostel Cultrual		Hotel					
2013	Fructuoso Rivera	325	062-006	Demolicion-vacio							
2013	Achaval Rodriguez			PASEO ACHAVAL							
	Achaval Rodriguez	225	023-074								
	Achaval Rodriguez	228	023-010								
	Achaval Rodriguez (interna)	227	023-075								
2013	Belgrano y Fructuoso Rivera	902	062-008	Los Fabulosos							
2013	Av. Marcelo T. del Alvear	651	006-012	Plaza Guemes							
2013	Fructuoso Rivera	245	062-008	Tresoo Bar							
2013	Belgrano		007-024	Ampliacion Infernales de Guemes							
2013	Belgrano	873	023-065	Wonder bar							
2013	Av. Marcelo T. del Alvear	835	022-050	El Vecindario							
2013	San Luis	236-138	004-018	Construcion hasta el 2018							
2013	Fructuoso Rivera		022-045-046	Pelatia Ex deposito empresa de demolicion							
2013	Av. Velez Sarsfield			Complejo de padle							

Nota: D: Demolición total; N: Nueva construcción; R: Refuncionalización.

Fuente: Elaboración propia.

4.6. Las nuevas galerías (2014-2015)

En 2014 observamos un gran crecimiento comercial con la apertura de tres galerías-espacios comerciales, similar a lo que describíamos para los años 2007-2008, pero esta vez a partir de nuevas construcciones de diversas características en cuanto a superficies y diseños. Estas tres galerías produjeron un aumento en la cantidad de locales destinados a bares y pubs, puesto que en suma albergaron 40 locales comerciales y 11 bares que se agregaron a los que ya venían funcionando en el sector.

Cuadro 7: desarrollos comerciales- Galerías 2014-2015

Emprendimiento	Características
Fuente del Ángel (2014)	Nueva construcción sobre un predio anteriormente demolido (s/d), 12 locales comerciales dos bares con desarrollo en terraza. Calle Belgrano.
Galería Barrio (2014)	Demolición (2012) de parte del predio donde funcionaba la Comisaría N° 10, sobre la calle Achával Rodríguez (a 20 metros de Av. Vélez Sarsfield) en una antigua propiedad donde funcionaban unos depósitos de la policía de Córdoba. Su nombre alude a los barrios de New York, con el diseño de una "Calle", a partir de <i>containers</i> y otras edificaciones. Incorpora 12 locales comerciales y 6 bares. Entre ellos: Capitán, Broncería, Gordo (mismos responsables de Dadá Mini 2010) (Resulta otra inversión de Zidarich, junto a un grupo de inversores (Achával 244 S. A.).
Muy Güemes (2014)	Reconversión de un galpón, sobre la calle Fructuoso Rivera (manteniendo su estructura) que funcionaba como playa de estacionamiento, y nuevas construcciones con 21 locales comerciales y 4 Bares Resto, Pub. Destacado por la implementación de cubiertas verdes. B&F (Péndola y Cía.)

Fuente: Elaboración propia.

Entre estos emprendimientos se destaca el desarrollo de parte del predio excomisaría que señalamos anteriormente¹⁵⁹, por la empresa Zidarich:

Las galerías aparecen posterior a eso porque después que desarrollamos este complejito mixto con locales [§ 5.1.3] vimos que los locales tenían un mercado que no estaba siendo explotado. Ahí hicimos una pequeña galería pegada a este edificio [Caribú, 2011. § 5.1.5], chiquita, de prueba, tuvo éxito, tuvo aceptación de la gente y bueno salimos a buscar, las oportunidades se van dando, la zona nos gustaba, veíamos que la zona crecía, había mucha gente que apostaba a la zona y así nace Barrio y bueno ahí empezamos a desarrollar el resto. (Zidarich, 2018)

Se puso en valor y se refuncionalizó esta propiedad respetando el estilo y la arquitectura de la zona, logrando un paseo de compras más cálido, con zonas para disfrutar del aire libre. (Zidarich, 2014)

En el relato podemos observar que desde lo discursivo se destaca que estos desarrollos comerciales, que ponen *en valor el sector*, son una novedad, no son emprendimientos como los anteriores. En tal sentido la empresa se describe como *precursora* de esta orientación comercial. Es importante tener en cuenta esto en futuras investigaciones, cuando indagemos en mayor profundidad el conjunto de actores privados, por cómo

159. El resto de la parcela, de frente sobre Av. Vélez Sarsfield, siguió vacante y, posteriormente, además, el gran lote en su totalidad fue unido a otras dos parcelas sobre la Av. Vélez Sarsfield (tras la solicitud de demolición de un inmueble donde funcionaba la Federación de Empresarios del Transporte Automotor de Pasajeros –FETAP–, lindante en 2015, donde funcionaba parcela 08-16, junto a parcela 08-17, anteriormente demolida, de lo que resultó un múltiple englobamiento parcelario (que figura en 2018, la carta catastral anterior es de 2006 y 2007).

este actor va imprimiendo orientaciones en las transformaciones urbanas y deja marcas en la ciudad, ya sea por el tipo de producto que desarrolla como por el diseño.

Estas galerías responden a tipologías arquitectónicas diferentes a las primeras galerías comerciales que describimos en el período 2007-2008. Se caracterizan por diseños más modernos y novedosos, como por ejemplo la utilización de *containers*, y llegan a destacarse y difundirse en medios internacionales. Responden a tipologías arquitectónicas diferentes a las primeras galerías que describíamos en el período 2007-2008. Esta cuestión de la transformación material de las intervenciones, a partir de la tipología de galerías, será una nota distintiva de la zona.

Figura 82: Desarrollo comercial- Galería Barrio sobre Achával Rodríguez (2014)



Nota: Demolición y refuncionalización de parte del predio Provincial Comisaría N° 10 (columna izq.), en galería comercial 2014- Galería Barrio (columna der.).

Fuente: (columna izq.) Dirección de Cultura y Patrimonios, Municipalidad de Córdoba (2012), y (columna der.) Viramonte, G. (2014). *BARRIO* / Pablo Dellatorre. Plataforma arquitectura. https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/763668/barrio-pablo-dellatorre?ad_medium=gallery

Figura 83: Desarrollo comercial- Galería Muy Güemes sobre Fructuoso Rivera (2014)



Nota: Refuncionalización y construcción, sobre un estacionamiento 2014 (arriba a la izq.), de una galería comercial 2014- sobre la calle Fructuoso Rivera- Galería Muy Güemes (arriba a la der. y abajo).

Fuente: (arriba izq.) Google Street View (10/2013) y (arriba der.) (2015), abajo izq. y der.) Viramonte, G. (2015). *Muy Güemes* / María José Péndola, Gastón Péndola + Agostina Gennaro. Plataforma arquitectura. <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/774559/guemes-agostina-gennaro-plus-maria-jose-pendola>

A partir de contar con un mayor detalle de información para esta fecha (con base en el registro de Habilitación de Negocios), es posible verificar que durante el período 2014-2015 la dinámica comercial y de consumo se concentró principalmente en las galerías, tanto en la conformación y consolidación de los espacios comerciales inaugurados en este período como también en la rotación de comercios en las galerías anteriormente desarrolladas, incluso con la renovación de algunas de ellas a partir de nuevos espacios de consumo, más acordes con los nuevos desarrollos.

Figura 84: Renovación comercial, en una galería existente (2008) con un nuevo bar (2015)



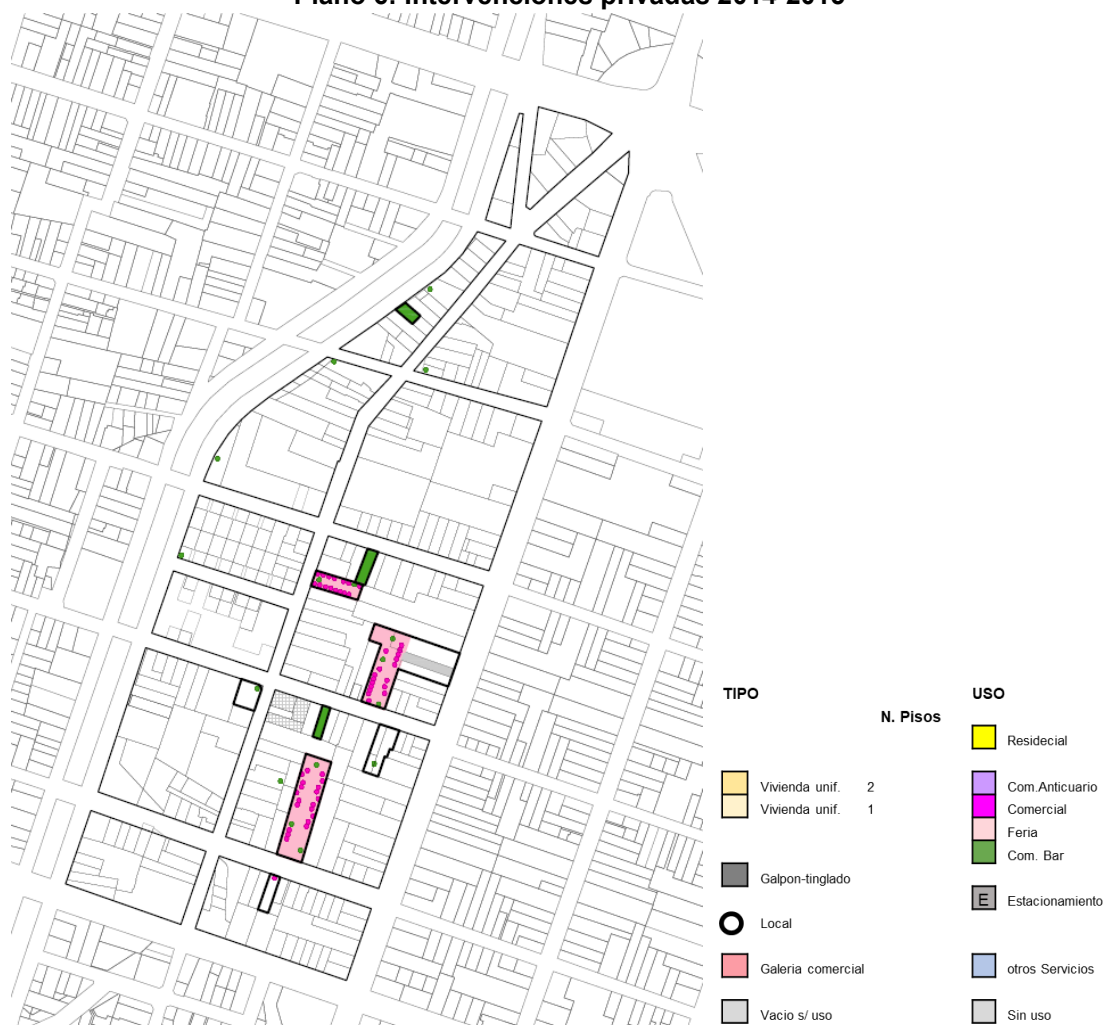
Nota: Refuncionalización de un local dentro de una galería con una nueva propuesta.

Fuente: (arriba izq.) Google Street View, (01/2015) y (arriba der. y abajo izq. Y der.) Viramonte, G. (2015). *klix* / Agostina Gennaro + Soledad Rami + Victoria Pavoni Plataforma Arquitectura https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/775666/klix-agostina-gennaro-plus-soledad-rami-plus-victoria-pavoni?ad_medium=gallery

Por fuera de las galerías, también abrieron algunos bares —espacios de consumo—, que en su mayoría se establecieron en lugar de otros espacios de similares características en cuanto al rubro y resolución espacial, mientras que las propuestas que implicaron un cambio de uso no fueron significativas en términos de cantidad.

Es de destacar que si bien en el contexto urbano las habilitaciones de locales de espectáculos públicos (boliches, pubs, resto) estaban en descenso¹⁶⁰, para el 2015 Güemes registró un mayor número de habilitaciones de bares que Nueva Córdoba, que históricamente concentró la mayoría de las propuestas (La Voz del interior, 08/06/2015).

Plano 6: Intervenciones privadas 2014-2015



Nota: En el caso de los usos residenciales, se representan según tipología edilicia (edificios y viviendas unifamiliares) y cantidad de pisos de la construcción. Las referencias son para los planos y tablas.

160. A principios de 2012 había 209 locales y hoy (2015) perduran 134, con habilitación efectiva (Hay 75 boliches menos que hace tres años (08/06/2015). *La Voz del Interior*.

<https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/hay-75-boliches-menos-que-hace-tres-anos>) 161. La empresa Zidarich obtuvo la concesión de este predio por 25 años.

Cuadro 8: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2014-2015

Año	UBICACIÓN		Desg.Cat. Mz-P				Anterior					
	Calle	N.			Tipo	Uso	Tipo	Uso	D	N	R	
2014	Achaval Rodriguez	244-246	(008-054)	Galeria BARRIO								
2014	Fructuoso Rivera	260	023-069	Galeria MUY GUEMES								
2014	Belgrano	731	008-034	Galeria FUENTE DEL ANGEL								
2014	Laprida	273	008-046	Tribeca								
2014	Achaval Rodriguez	267	023-004	Favela Para Habitar								
2014	Belgrano	912	062-010	La Latina								
2014	San Luis y Belgrano	278	(004-023)	By Happy								
2014	Av. Marcelo T. del Alvear			Desafinado	○		○					
2014	Av. Marcelo T. del Alvear			America Profunda	○		○					
2014	Av. Marcelo T. del Alvear			Vera	○		○					
2015	Av. Marcelo T. del Alvear	545	(005-033)	Guenat's - Beer House	○		○					
2015	Belgrano	893	023-059	Dos Onzas	○		○					
2015	Achaval Rodriguez			Milo Locket	○		○					
2015	Belgrano			Klik	○		○					
2015	Belgrano		()	La Esquina	○		○					
2015	Belgrano			Capri	○		○					
2015	Av. Marcelo T. del Alvear	575	005-028	Chinaski				Hostel				
2015	Belgrano	769	(008-031)	Dos en la Ciudad								
2015	Fructuoso Ribera	216	023-026	Fellini Gellato								
2015	Av. Velez Sarsfield 768	768	008-016	(ex Fetap)								

Nota: D: Demolición total; N: Nueva construcción; R: Refuncionalización.
Fuente: Elaboración propia.

4.7. Más galerías, más y menos bares (2016-2017)

Desde el 2016, se profundizó la tendencia anterior en cuanto al desarrollo de espacios comerciales, con la inauguración de tres galerías, que también contenían locales de consumo, a la par de una proliferación de bares, pubs, cervecerías, etc. en el tejido, y se destaca la inserción de marcas-franquicias locales y nacionales.

Entre las nuevas galerías se resalta la concesión y la refuncionalización del Convento San Francisco del Solano¹⁶¹ (premiado internacionalmente); Tierra León, nueva construcción sobre un vacío generado en 2007 y Casa Chabacana, que se desarrolló a partir de la transformación de dos viviendas contiguas, una de uso residencial y otra ya utilizada como bar cultural desde 2013.

Cuadro 9: Desarrollos comerciales- Galerías 2016-2017

Emprendimiento	Características
Tierra León (2016)	Nueva construcción de 2 pisos, se desarrolló sobre un predio vacío, por demolición en 2007. Cuenta con 2 locales comerciales en PB y 4 bares, 2 ubicados en PB, uno en el 1.º piso y otro en terraza. Calle Belgrano.
Casa Chabacana (2016)	Refuncionalización de dos viviendas. Cuenta con 6 locales comerciales y un bar con desarrollo en terraza.
Galería Convento (2017)	Refuncionalización del Convento San Francisco del Solano, incluye en planta baja 14 locales de uso comercial, 4 locales gastronómicos, puestos de ferias de artesanías en un patio y en planta alta un espacio destinado a alquiler de oficinas tipo coworking.

161. La empresa Zidarich obtuvo la concesión de este predio por 25 años. Un caso similar se observa para esa fecha en barrio General Paz, con la transformación de parte de la manzana de Las Hermanas Esclavas, en el Paseo General Paz, aunque el proyecto fue encomendado por la misma institución (al igual que los locales comerciales, la recova del Monasterio San José de Carmelitas Descalzas, en la calle 27 de abril, en la década de los 90, y sobre Caseros, en 2002).

Fuente: Elaboracion propia.

Figura 85: Desarrollo Comercial- Galería Convento, 2017



Nota: Refuncionalización del Convento San Francisco del Solano (arriba a la izq.) en galería comercial 2017- Galería Convento (arriba derecha y abajo).

Fuente: (arriba izq.) Google Street View (08/2017) y (arriba der. y, abajo) Viramonte, G. (2018). *Galería Convento / Estudio Montevideo + Pablo Dellatorre*. Plataforma Arquitectura https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/896742/galeria-convento-estudio-montevideo-plus-pablo-dellatorre?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Figura 86: Desarrollo Comercial- Galería Casa Chabacana, 2016



Nota: Refuncionalización de dos viviendas (arriba a la izq.), con englobamiento parcelario de uso, en Galería Casa Chabacana (arriba der. y abajo).

Fuente: Fuente: (arriba izq. y der.) Google Street View, (04/2015) y 12/2016), (abajo izq. Y der.) Viramonte, G. (2016). *Casa Chabacana / Abdeur Arquitectos*. Plataforma Arquitectura. <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/783898/casa-chabacana-abdenur-arquitectos>

En cuanto al desarrollo de las galerías, se observa en el siguiente relato que surgen en función de la oportunidad de densificación comercial y en respuesta a las restricciones normativas¹⁶², es decir, una tendencia al mayor aprovechamiento de metros cuadrados y un mayor número de locales destinados ya sea a rentar o vender. Otra cuestión que resulta atractiva es la posibilidad de rápida construcción:

... acá vos fijate, la cuestión inmobiliaria de la zona, no se puede edificar, ese es el secreto de todo, o sea acá estaría todo lleno de edificios y punto. Entonces como no se puede edificar, al que tiene un terreno le conviene construir locales para bares, o algún volumen, en alguna parte sí, inmobiliariamente hoy lo que vale es eso, entonces qué hacen, las grandes superficies las compran los que tiene mucha plata, que tiene espalada para aguantar, para hacer bar, para hacer propuestas de paseo, yo creo que pensando en un futuro cambie la legislación y puedan edificar, si no pueden edificar, bueno tener locales es rentable.

Las galerías surgen por esto que te digo, es la mejor forma de aprovechar los metros cuadrados, entonces todos ellos espacios que, vos imagínate no, que arman dos galerías y la rompen, y vos tenés un espacio ahí, ¿y qué vas a hacer?, una galería, entonces por eso te digo, el pulso inmobiliario, que es, que era una zona de paseo, que era una zona baja, son para mí todas las características que hicieron que en ese barrio pueda proliferar eso.

... el boom también viene del boom de los bares, este boom tiene 5 años, tiene 4 años, o sea, desde que nosotros abrimos esta galería, los locales en esta galería ya fue como de equis- equis acuerdo, fue como que a partir de eso ya empezaron a tomar en serio la zona, ya con varios barcitos más, ya empezaron a venir a instalarse franquicias o marcas que para instalarse necesitan varios requisitos, estem... yo creo que pasaron esas dos cosas. (Comunicación personal nro. 7, 23/04/2019).

En otro relato de uno de los actores con más presencia en el sector, se señala la cuestión de los tiempos de la construcción, en referencia a los largos plazos de ejecución de edificios y mayores requerimientos. Es decir, construir de formato tradicional implica mayores costos:

162. En cuanto a la ordenanza del Área Especial - Calle Belgrano- Pasaje Revol, que no permite el desarrollo de edificios en altura.

Al principio hacíamos la administración tradicional —que seguimos haciendo— y tiene un ala, la parte constructora, con la que desarrollamos edificios, hasta que nos cansó. Los riesgos son muy altos y faltan ordenanzas claras, facilidad en la forma de aprobar los proyectos, que por cierto se hacen muy largos y pasan de gobierno en gobierno y con situaciones económicas muy cambiantes en el país. Entonces construir puede demandarte hasta 10 años, dependiendo del proyecto. (Zidarich, 2018).

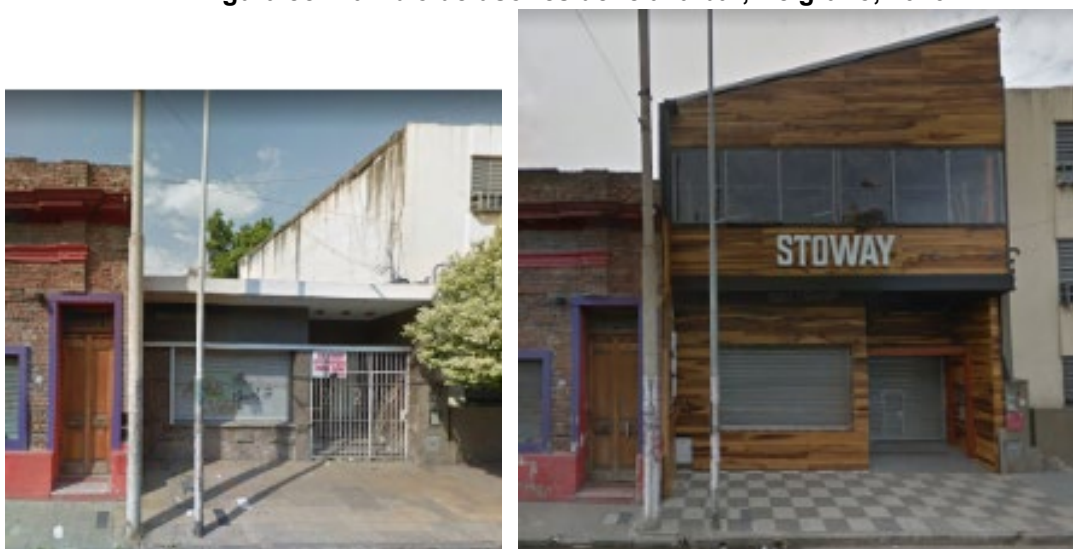
En este sentido, podemos agregar que el desarrollo de las galerías-espacios comerciales-, también resulta más rentable en cuanto a la resolución tecnológica-constructiva y a la reducción de los plazos de ejecución, frente a la construcción de edificios residenciales. A su vez, fueron significativas las propuestas de consumo nocturnas por fuera de las galerías. Por un lado, implicaron múltiples cambios de uso (12), entre ellos, usos comerciales, de servicio (5), y usos residenciales (7).

Figura 87: Cambio de uso residencial a comercial- bar, Achával Rodríguez, 2016



Fuente: Google Street View, (10/2014), (12/2016) y (08/2017).

Figura 88: Cambio de uso residencial a bar, Belgrano, 2016



Nota: Refuncionalización de una vivienda de uso residencial (izq.), a uso comercial-bar, 2016 (der.), calle Belgrano.
Fuente: (izq.) Google Street View (01/2015) y (der.) (08/2017).

Figura 89: Cambio de uso residencial y comercial a bar, Belgrano y Laprida, 2016



Nota: Cambios de uso residencial en planta alta y planta baja con locales comerciales (izq.), a bar (The Journey) en planta alta y parte de la planta baja,
Fuente: (izq) Google Street View, (04/2015), e imágenes propias (16/07/2018 y 10/08/2018).

Por otra parte, también hubo un mayor cese en el desarrollo de algunos locales nocturnos, principalmente de temática cultural¹⁶³, con trayectoria en el sector, y en algunos de esos inmuebles abrieron nuevas propuestas de igual o similares características¹⁶⁴, y en otros reabrieron propuestas de mayor inversión y la inserción de marcas-franquicias¹⁶⁵.

El cese y rotación comercial siguió asociado principalmente a los costos de los alquileres, impuestos, y también a cambios respecto al consumo y la dificultad de sostener espacios culturales.

Los costos fijos han aumentado mucho, las tarifas particularmente, y la actividad ha decaído. En ese contexto, una manera de paliar la situación es buscar nuevos ingresos y decidimos alquilar dos locales que tenemos al frente [Mercado Central (2011) y Los Fabulosos (2013)]. (Benedini, 2016)

Figura 90: Cambio de bar sobre calle Belgrano, 2016-2017



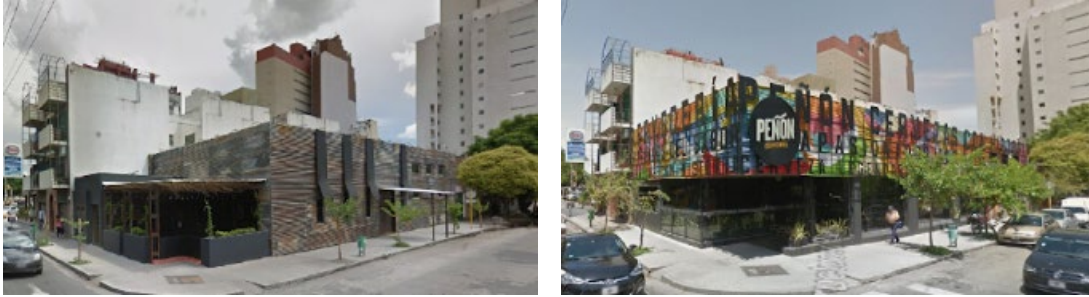
Nota: Mercado Central (2011- 2016 (izq.); apertura nuevo bar Patagonia- Franquicia marca nacional (2017) (der.).
Fuente: (izq.) Infonegocios (16/06/2016) e (der.). imagen propia (16/07/2018)

163. 2017. Venta llave de negocio Estación Güemes y Okupas (2017). Cierre de la Ochava (1998).

164. Cambios dentro de rubro similar: (2016) Locos por la cerveza en Chinaski (2015); (2016) Brindisi /tragos, en Resto bar de comida española (La Latina 2014); Finoli Pizzería (2017) en (Wunderbar 2012-13); (2017) Cachivaches en a La la lá.

165. Espacios que cerraron y en los que se instalaron franquicias- marcas: Los fabulosos 2013-2016, reabre Peñón cervecería; Mercado Central 2011- 2017, reabre Patagonia, cervecería; El Arrabal, desde 1998, 2016, reabre Oye Chico una franquicia con locales en Buenos Aires (centro), Carlos Paz y luego, en 2018, en barrio General Paz.

Figura 91: Cambio de bar sobre calle Belgrano esq. Fructuoso Rivera (S-O), 2016-2017



Nota: Los Fabulosos (2013- 2016) (izq.), apertura nuevo bar Peñón del Águila- Franquicia marca local (2017) (der.).
Fuente: Google Street View, (izq.) 03/2014 y (der.) 12/2016

Pero también se esgrimen argumentos de cierre comercial que tienen que ver con los cambios del barrio Güemes, relacionados con el crecimiento comercial, pero no solo eso, sino también con el tipo de comercio y los diferentes actores que intervienen. Estos factores vendrían a provocar una suerte de desplazamiento ya no entre residentes, sino entre comercios.

Tenemos esta casa desde que Güemes no era Güemes, y el avance del barrio hizo que la codicia y muchas cosas no muy buenas empezaran a meterse en las relaciones con los propietarios, lo que cambió totalmente los parámetros del negocio. Esta es una de las causas que provocaron sentimientos encontrados que nos decidieron a ponerle fin a este ciclo.

La luchamos solos para que Córdoba tuviera un lugar de referencia, para que el turismo internacional pudiera reconocer nuestras costumbres, que son más argentinas que cordobesas. Tuvimos ese orgullo de tener noches magníficas con personas de todo el mundo sentadas a nuestras mesas. Pero bueno, es un local de 800 metros que da para hacer como hacen ahora en Güemes: dividirlo en diez locales y sacarle rentas” (Jalil, 2016).

Figura 92: Cambio de bar sobre calle Belgrano esq. Fructuoso Rivera (N-E) 2016-2017



Nota: Izquierda bar-tanguería El Arrabal (1998- 2016) (izq.), apertura de Oye Chico, 2016, franquicia de Buenos Aires (der.).
Fuente: Google Street View, (izq.) 03/2014 y (der.)12/2016.

La onda del barrio era distinta; la gente que iba, también. Ahora todos los bares son iguales: madera, metal, electrónica y punto. Se perdió la bohemia. Los dueños se irán dando cuenta de que les conviene tener todos los locales alquilados y no media galería vacía, como hoy está pasando con muchos lugares; entonces deberán bajar los precios. (Bengolea, 2017)

Así como la gente elige ver a [Marcelo] Tinelli, también elige los lugares a donde salir. Ahora esto se va a transformar en 'Güemes Soho' y va a dejar de tener ese encanto bohemio. Es decir, se perdió la mística. Córdoba no tiene bares históricos como sí los puede tener Buenos Aires. (Carmona, 2017)

El consumo bajó un 30 por ciento y me pedían más del ciento por ciento para negociar el alquiler. Está claro que si piden eso es porque la zona lo vale, pero es difícil costearlo. La gente sigue saliendo, pero quizás ya no va a ver un show, sino que va directamente a comer o a tomar algo. (Palacio —socio estación Güemes-Okupas—, 2017)

Recapitulando cuestiones que podemos observar de los relatos sobre esta cuestión del desplazamiento comercial, se destaca que la forma de desarrollar negocios y oferta de servicios en el sector se modificó, tanto en la homogeneización de las propuestas, que hicieron que el barrio perdiera su mística bohemia, anteriormente símbolo de su identidad, como en la infraestructura: de locales amplios a pequeños para maximizar la explotación inmobiliaria.

La subsistencia de espacios culturales que funcionan desde el 2014 se vio dificultada por la situación económica y falta de marco normativo para sostener espectáculos y propuesta culturales. Como desarrollamos en el capítulo anterior, las políticas de renovación, como el Circuito de las Artes, no incluyeron promoción como, por ejemplo, exenciones impositivas.

Los alquileres son exorbitantes, una locura. Conozco varios bares que van a cerrar por el tema del alquiler (...) Lo nuestro es una apuesta fuerte a la cultura. No queremos que se pierda ese espacio musical, pero sabemos que cada vez es más difícil mantenerlo porque hay que montar una estructura. En mi caso, saco plata de mi bolsillo para solventarlo. La ordenanza municipal no te permite cobrar el derecho al espectáculo y hoy, como están las cosas, es muy

raro que alguien quiera pagarlo. A todos los bares que apoyen la cultura deberían darles un subsidio. (Salemme, 2017)

Nosotros seguimos manteniendo la idea de bar cultural con música. Al principio teníamos talleres, pero nos fue difícil mantener esa estructura. Ahora tenemos bandas en vivo todos los días de martes a domingo y eso es un esfuerzo extra. (Huerta, 2017)

El crecimiento exponencial de la oferta comercial y de ocio nocturno también se verifica en un contexto general¹⁶⁶, y a nivel local se fueron desplegando incipientemente otros puntos comerciales y nocturnos, en otros barrios de la ciudad como Cerro de las Rosas; General Paz; Jardín, donde también se impulsaron algunas galerías¹⁶⁷. En relación con este hecho, el público en el sector de estudio, si bien se dispersó levemente, se sostiene por el hecho de la proximidad y densidad poblacional que reside en Nueva Córdoba y sigue concentrando afluencia:

... el público es muy mixto, muy genérico, pero es como que pasan dos cosas, se le fue sumando y se le fue yendo, porque también abrieron otros polos, un montón de gente de zona norte ahora se va a la Tejeda [barrio Cerro de Las Rosas]. Antes venían acá, entonces, pero bueno, la cantidad de gente que vive en nueva Córdoba y acá cerca no se compara, por eso es como otra historia, es mucho más 24 horas, tiene otra dinámica, por eso este barrio es único, no lo van a poder replicar en ningún lado de la ciudad. (Comunicación personal nro. 7, 23/04/2019).

166. Es decir, a nivel nacional, como Buenos Aires y Rosario.

167. Galería Gremio (2016) en Barrio Jardín, (Ripol, F.I (14 de diciembre de 2016) Abre la primera galería "estilo Güemes" en barrio Jardín. La voz del interior. <http://musa.lavoz.com.ar/emergentes/abre-la-primera-galeria-estilo-quemes-en-barrio-jardin>)

Galería Mercato (2017) en barrio General Paz (Inauguran en barrio General Paz la primera galería gastronómica del país (28 de julio de 2017). La voz del interior. <https://www.lavoz.com.ar/vos/comer-y-beber/inauguran-en-barrio-general-paz-la-primera-galeria-gastronomica-del-pais/>)

Galería Gitana (2017) en barrio Cerro de las Rosas (Marchetti, N. (1 de noviembre de 2018) Comer en una galería: cómo es la última tendencia gastronómica de Córdoba. La voz del interior. <https://www.lavoz.com.ar/vos/comer-y-beber/comer-en-una-galeria-como-es-la-ultima-tendencia-gastronomica-de-cordoba/>)

Plano 7: Intervenciones privadas según usos, período 2016-2017



Nota: En el caso de los usos residenciales, se representan según tipología edilicia (edificios y viviendas unifamiliares) y cantidad de pisos de la construcción. Las referencias son para los planos y tablas.

Cuadro 10: Intervenciones privadas y transformaciones, período 2016-2017

Año	UBICACIÓN		Desg.Cat. Mz-P		Tipo	Uso	Anterior		D	N	R
	Calle	N.					Tipo	Uso			
2016	Belgrano	745	008-033	Galeria TIERRA LEON							
2016	Fructuoso Rivera			Galeria CASA CHABACANA							
	Fructuoso Rivera	243	062-009								
	Fructuoso Rivera	245	062-008								
2016	Fructuoso Rivera	224	023-027	Elefante Bengal							
2016	Achaval Rodriguez	236	008-021	Papanato							
2016	Laprida y Belgrano	295	(008-001)	The Journey							
2016	Fructuoso Rivera	260	(023-069)	Preston							
2016	Fructuoso Rivera	273	(052-005)	Chilli	○		○				
2016	Achaval Rodriguez	276	008-043	Otro bar de cervezas							
2016	Achaval Rodriguez	421	023-009	Temple (Bs. As.)							
2016	Belgrano	902	062-008	Peñon cerveceria (Peñon del Aguila)							
2016	Belgrano	899	023-047-058	Oye Chico							
2016	Av. Marcelo T. del Alvear	575	005-028	Locos por la cerveza							
2016	Belgrano	912	062-010	Brindisi							
2017	Belgrano	647	007-023	Galeria CONVENTO							
2017	Fructuoso Rivera	241	(052-010)	Atelier herrei y un bar							
2017	Fructuoso Rivera	310	022-047	Casa Negra							
2017	Laprida	255	008-005	Laprida 255							
2017	Fructuoso Rivera	281	052-004	Curch							
2017	Fructuoso Rivera	325	062-006	Antares Cerveceria							
2017	Belgrano	815	023-041	Stoway							
2017	Belgrano	840	022-054	Patagonnia							
2017	Av. Marcelo T. del Alvear	837	022-017	Cachivaches							
2017	Belgrano	873	023-065	Finolli							

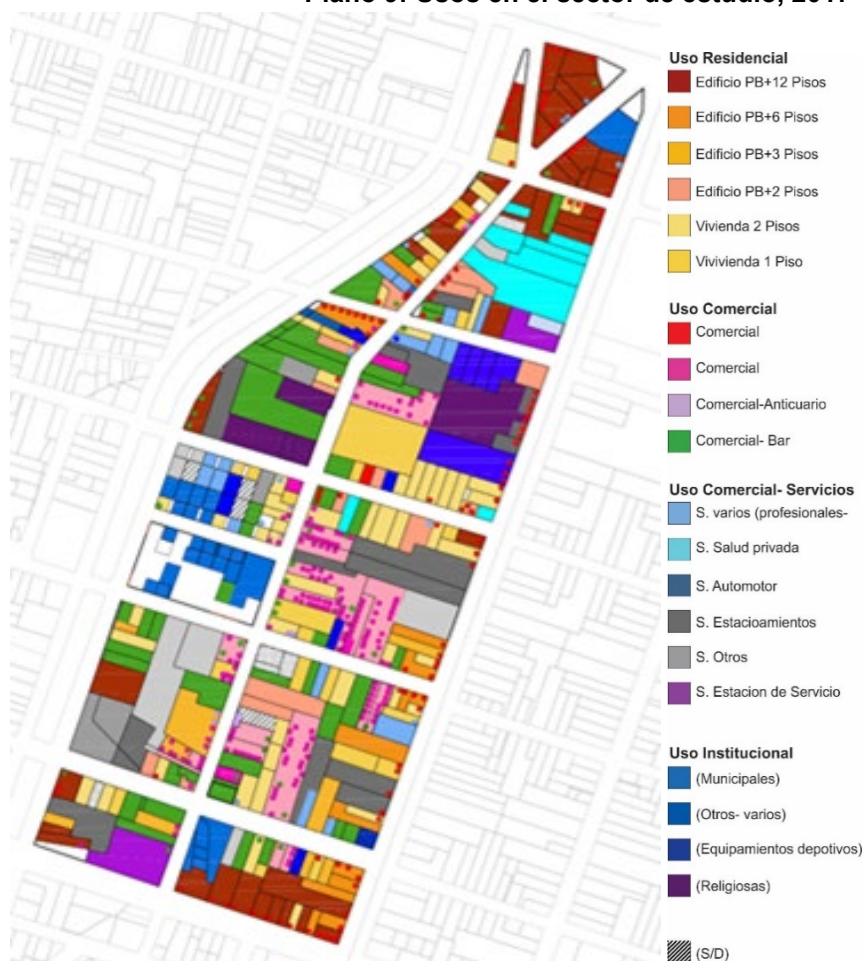
Nota: D: Demolición total; N: Nueva construcción; R: Refuncionalización.
Fuente: Elaboración propia.

Plano 8: Intervenciones desarrolladas 2003 a 2017



Fuente: Elaboración propia.

Plano 9: Usos en el sector de estudio, 2017



Fuente: Elaboración propia.

4.2. Síntesis de aspectos abordados en el capítulo

A lo largo de este capítulo se describieron las diferentes intervenciones privadas desarrolladas en el sector de estudio del barrio Güemes, en sus diferentes períodos, según las características distintivas que fueron adoptando.

Previo al año 2003 se observaron algunos edificios residenciales en altura en los corredores principales del sector; los anticuarios eran una característica del lugar; y también existían algunos bares de oferta “tradicional “y tanguería. Las actividades del sector se organizaban en torno al Paseo de las Artes, que marcaban la dinámica, así como también los días y horarios de actividad, por entonces reducidos a los fines de semana.

Hacia el período comprendido entre el 2003 y 2006 se visualizó el desarrollo de algunos edificios residenciales en altura en corredores. Durante los años 2007 y 2008, comenzaron a introducirse intervenciones al interior del sector (AE), sobre la calle

Belgrano, principalmente con el desarrollo de las primeras galerías comerciales. Si bien se siguieron observando desarrollos residenciales, descendieron en cantidad.

Entre los años 2009 y 2010 se observó el surgimiento de bares culturales, a partir de la refuncionalización de antiguas edificaciones. De a poco la dinámica del sector comenzó a extender su funcionamiento más allá de la feria del Paseo de las Artes en días y horarios, de martes a domingos.

Hacia el período que va del 2011 al 2013 ocurrió un desarrollo del sector como polo nocturno. A desarrollos comerciales preexistentes se sumaron otros, pero se destacaron estas nuevas propuestas por su orientación a la gastronomía y coctelería. Este período fue clave debido a las marcadas transformaciones: cambió la oferta, pero también la escala de las propuestas y los actores que intervinieron en el sector. Con esta última característica se busca señalar que en este período comenzaron a haber “segundas apuestas” comerciales en el sector, tanto por parte de empresarios que tenían algún otro comercio en el área como por el arribo de emprendedores de conocida trayectoria en la ciudad, con emprendimientos en otras áreas de la ciudad que buscaron en Güemes nuevas oportunidades.

Asimismo, se destacó la continuación en los cambios de usos, por ejemplo, de residencial a comercial, pero también fueron notables las transformaciones dentro de un mismo uso a partir de nuevas características, por ejemplo, de bar cultural a bar gastronómico.

En el período comprendido entre 2014 y 2015 fue distintivo el surgimiento de nuevas galerías comerciales, con características tipológicas diferentes a las que surgieron con anterioridad, puesto que en algunos casos se utilizaron *containers* para su montaje, a partir de lo cual se observó una transformación material del sector. Las galerías permitieron un uso más intensivo del suelo y se produjo un importante crecimiento comercial.

Culminando el período de estudio que abarca esta tesis, 2017, observamos que surgen aún más galerías. Como señalamos, intensificaron el uso del suelo, en este caso comercial, y al mismo tiempo se argumentó la elección de esta tipología porque implicaba un menor costo y tiempo que otro tipo de construcción. También es de destacar la incipiente penetración de franquicias de marcas en el sector.

En síntesis, observamos que paulatinamente a partir del año 2003, disminuyó el uso residencial del sector —en algunos períodos continúa, pero desacelerado— y las intervenciones privadas se orientaron más a ofertas comerciales, con un importante quiebre a partir del año 2011, cuando las actividades en este sector de Güemes se independizaron de la feria de los artesanos. Hubo una importante reorientación del comercio, de bares tradicionales y propuestas gastronómicas y de coctelería nocturna;

y podemos sostener que ello fue produciendo un desplazamiento de comercios del sector, y de consumidores. El tejido se renovó a partir de la transformación de tipologías existentes; la demolición y sustitución, pero también a partir de la introducción de tipologías novedosas como el uso de *containers*. Ello será una característica distintiva de este sector de la ciudad.

CAPÍTULO 5: Indicadores sociodemográficos y cambios en el valor del suelo

Como se sostuvo anteriormente, las transformaciones urbanas, en este caso la renovación, son multidimensionales, y como tal, complejas. En este proceso, intervienen actores tanto públicos como privados, que a partir de sus intervenciones van transformando determinado sector de la ciudad.

Retomando la definición presentada inicialmente de renovación urbana, esta supone una serie de procesos simultáneos, tales como la pérdida de población durante el período previo de renovación; el reordenamiento económico del precio del suelo urbano y de la propiedad; el reemplazo de un grupo de residentes por otro de mayor estatus social; transformaciones en el ambiente construido con una estética distintiva y aparición de nuevos comercios y servicios; reunión de personas que comparten ciertas preferencias de consumo (Herzer, 2008, p. 19). Estos procesos, siguiendo a Herzer (2008), pueden observarse a partir de una serie de indicadores.

Algunas cuestiones tales como el aumento de las inversiones privadas en el sector de estudio, y el cierre y reemplazo de algunos comercios, transformaciones del ambiente construido con una estética distintiva y con similares preferencias de consumo, las hemos abordado en el capítulo anterior.

En este capítulo nos adentraremos en algunos de estos indicadores, según la disponibilidad de información, a partir de los datos proporcionados por el Censo de Hogares y Población de 2001 y 2010¹⁶⁸. Se considera que este abordaje complementará el análisis en curso y nos permitirá comprender más la dinámica de transformación de este sector del barrio Güemes.

168. Los censos nos brindan información para ver transformaciones a lo largo del tiempo, pero de censo a censo cambian las unidades territoriales de recolección y definiciones de variables y categorías, por lo cual se utilizan en esta tesis solo las variables que permiten comparabilidad entre 2001 y 2010 con el detalle especificado en el Anexo VI.

5.1 Transformaciones sociodemográficas (2001-2010)

En este análisis se presentan los datos del sector específico de estudio del barrio Güemes, en comparación con la totalidad del barrio y la ciudad de Córdoba.

En un primer acercamiento, se observa en el área de estudio una pérdida importante de población. Este proceso puede asociarse, a partir de lo expuesto en el capítulo anterior, al cambio de usos en el sector y un aumento del uso comercial por sobre el residencial. En el total de la población del barrio Güemes, advertimos que esta creció en un porcentaje similar a la población de la ciudad de Córdoba. En este sentido, el recorte que tomamos del barrio Güemes no siguió la tendencia del barrio en general, sino que disminuyó considerablemente en población.

Cuadro 11: Cantidad de población

año	Área de Estudio	% de Variación	Barrio Güemes	% de Variación	Ciudad de Córdoba	% de Variación
2001	3664	**	12451	**	1284582	**
2010	3073	-16%	13095	5%	1329604	4%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

La pérdida de población es un indicio de un proceso de renovación. En este caso podemos vincularla con el cambio de uso del suelo predominante.

Al analizar la cantidad de viviendas observamos que en el área de estudio esta se incrementó un 5 %, mientras que en el total del barrio Güemes el porcentaje ascendió a un 20 % y, a su vez, sobrepasó la cifra para la ciudad de Córdoba, que es de un 13 %. En este sentido, podemos afirmar que fue leve el aumento de viviendas en el área de estudio con respecto al que ocurrió en el barrio.

Cuadro 12: Cantidad de viviendas

año	Área de Estudio	% de Variación	Barrio Güemes	% de Variación	Ciudad de Córdoba	% de Variación
2001	2413	**	6516	**	420310	**
2010	2536	5%	7815	20%	473025	13%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

Con respecto a los hogares, observamos que en el sector de estudio disminuyó de forma más pronunciada (30 %) que en el total del barrio Güemes (13 %), tendencia inversa a la ciudad de Córdoba, en donde se presentó un incremento (15 %). Este dato guarda coherencia con la disminución de población visualizada en el sector de estudio.

Cuadro 13: Cantidad de hogares

año	Área de Estudio	% de variación	Barrio Güemes	% de variación	Ciudad de Córdoba	% de variación
2001	2450	**	6670	**	359404	**
2010	1695	-30%	5783	-13%	414237	15%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

Al analizar la cantidad de personas en el hogar observamos que en el área de estudio aumentaron de manera más marcada los hogares unipersonales (de 33 % a 48 %), con respecto al total del barrio Güemes y la ciudad de Córdoba, en donde se observó que si bien aumentaron los hogares unipersonales, la tendencia fue más leve. Los hogares de dos personas dentro del sector de estudio se mantuvieron estables, mientras que aumentaron considerablemente en barrio Güemes.

Si tomamos categorías agrupadas, para el año 2010 el 94 % de los hogares del recorte de estudio eran de hasta tres personas.

Cuadro 14: Cantidad de personas en el hogar

Categorías	2001						2010					
	Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba		Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%
1	532	33%	1328	29%	52750	15%	806	48%	2218	39%	76825	19%
2	583	36%	1429	31%	73866	21%	619	37%	1875	33%	97901	24%
3	259	16%	803	17%	65880	18%	160	9%	818	14%	78636	19%
4	121	8%	504	11%	67273	19%	73	4%	440	8%	73724	18%
5	55	3%	284	6%	47266	13%	17	1%	222	4%	44897	11%
6	22	1%	144	3%	26074	7%	11	1%	114	2%	24638	6%
7	15	1%	79	2%	13983	4%	*	*	27	0%	8528	2%
8 y más	11	0%	87	1%	13020	4%	2	0%	45	1%	9088	2%
Total	1598	100%	4658	100%	360112	100%	1688	100%	5759	100%	414237	100%

Elaboración propia en base CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

Si hacemos foco en el tipo de vivienda, observamos que en el área de estudio disminuyeron las casas y aumentó la tipología departamento, similar a la tendencia presente en el total del barrio Güemes. Este dato puede relacionarse con el reemplazo de tipología de vivienda unifamiliar a vivienda multifamiliar en edificios en altura.

Cuadro 15: Tipo de vivienda

tipo de vivienda	2001						2010					
	Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba		Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Casa	287	19%	1735	39%	262281	76%	248	10%	2265	29%	332555	70%
Rancho	2	0%	8	0%	1494	0%	*	*	31	0%	1937	0%
Casilla	1	0%	17	0%	3841	1%	*	*	57	1%	1424	0%
Departamento	1217	79%	2570	57%	73206	21%	2233	88%	5290	68%	134162	28%
Pieza/s en inquilinato	20	1%	92	2%	2901	1%	20	1%	57	1%	1297	0%
Pieza/s en hotel o pensión	8	1%	31	1%	827	0%	23	1%	83	1%	609	0%
Local no construido para habitación	11	1%	17	0%	690	0%	3	0%	6	0%	405	0%
Vivienda móvil	*	*	*	*	31	0%	2	0%	2	0%	28	0%
En la calle	2	0%	3	0%	122	0%	2	0%	3	0%	154	0%
Total	1548	100%	4473	100%	345393	100%	2531	100%	7794	100%	472571	100%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010

Con respecto al régimen de tenencia del hogar, la categoría propietario de la vivienda y el terreno disminuyó en iguales proporciones, tanto en el recorte de estudio como en el total del barrio Güemes. Esta tendencia es la que está presente, aunque menos marcada, en toda la ciudad de Córdoba. Por otra parte, se visualizó un aumento de los inquilinos tanto en el área de estudio como en todo barrio Güemes, característica que también se observó en la ciudad, pero menos acentuada.

Cuadro 16: Régimen de tenencia

Régimen de tenencia	2001						2010					
	Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba		Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Propietario de la vivienda y del terreno	565	36%	1884	41%	228711	64%	405	24%	1655	29%	248687	60%
Propietario sólo de la vivienda	2	0%	60	1%	9550	3%	67	4%	167	3%	11363	3%
Inquilino	909	57%	2201	48%	73381	20%	1155	68%	3459	60%	110880	27%
Ocupante por préstamo	73	5%	317	7%	33747	9%	37	2%	295	5%	30707	7%
Ocupante por trabajo	14	1%	33	1%	2084	1%	5	0%	25	0%	1734	0%
Otra situación	20	1%	129	3%	11931	3%	19	1%	158	3%	10866	3%
Total	1583	100%	4624	100%	359404	100%	1688	100%	5759	100%	414237	100%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

Al analizar la edad de la población, en el área de estudio, como se observó anteriormente, el total de población disminuyó, esa disminución se dio de forma más pronunciada en los grupos de 0-14 años y en el de 65 y más. No obstante, esta tendencia es la que se observó para el total del barrio Güemes y la ciudad de Córdoba. El grupo de 15-64 años continuó siendo mayoritario.

Cuadro 17: Edad en grandes grupos funcionales de edad

Categorías	2001						2010					
	Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba		Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%
0-14 Años	347	9%	1927	15%	335468	26%	187	6%	1715	13%	313183	24%
15-64 Años	2909	79%	9183	74%	827218	64%	2631	86%	10170	78%	880169	66%
65 y más Años	408	11%	1341	11%	121896	9%	255	8%	1210	9%	136252	10%
Total	3664	100%	12451	100%	1284582	100%	3073	100%	13095	100%	1329604	100%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

En cuanto al nivel educativo de población¹⁶⁹, se considera que un aumento desproporcionado del nivel educativo en relación con el conjunto de la ciudad es un indicador de modificación de la estructura de clase. A partir de los datos censales para el período 2001- 2010¹⁷⁰, en el período analizado aumentó la población con nivel universitario de forma más pronunciada que en el total del barrio Güemes y de la ciudad.

169. El nivel educativo junto con la ocupación son indicadores utilizados por la mayoría de los estudios para el análisis de la inscripción de clase 169 (Golthorpe y Erikson, 1992; Wright, 1994, 1995 en Perea, 2016, p. 65).

170. Las variables para comparar el máximo nivel educativo alcanzado entre los censos 2001 y 2010 no son comparables porque están construidas de manera diferente en cada censo. Para lograr una comparación aproximada, se utilizó la variable censal "Situación educacional" del censo 2001, y la variable

Cuadro 18: Nivel educativo

Categorías	2001						2010					
	Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba		Área de Estudio		Barrio Güemes		Ciudad de Córdoba	
Nivel educativo que cursa o cursó	Casos	%	Casos	%	casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Inicial (jardín, preescolar)	43	1%	285	2%	47249	4%	47	2%	350	3%	54549	4%
Primario	441	12%	2447	20%	424314	35%	183	6%	1852	15%	362634	29%
EGB	69	2%	378	3%	67524	6%	1	0%	32	0%	13838	1%
Secundario	491	14%	2193	18%	288135	23%	416	14%	3031	24%	448891	36%
Polimodal	72	2%	312	3%	51179	4%	17	1%	78	1%	10453	1%
Superior no universitario	370	10%	1025	9%	77409	6%	274	9%	1191	10%	90846	7%
Universitario	2026	57%	5054	42%	213519	18%	1984	66%	5632	45%	240133	19%
Post universitario	**	**	**	**	**	**	90	3%	294	2%	14206	1%
Educación especial	**	**	**	**	**	**	5	0%	39	0%	5000	0%
total	3560	100%	11940	100%	1217347	100%	3017	100%	12499	100%	1240550	100%

Elaboración propia con base en CEPAL/CELADE Redatam+SP Censo 2001 y 2010.

A partir de los datos expuestos, para el sector del barrio Güemes que se analiza en esta tesis, podemos mencionar una disminución de la población y, consecuentemente, una disminución de la cantidad de hogares. La población disminuyó en los grupos etarios de 0 a 14 años y 65 años y más. Al mismo tiempo, se observó un predominio de la población con nivel universitario completo, que resaltó respecto al total del barrio y la ciudad, lo que es un indicador de estructura social.

Con respecto a los hogares, aumentaron los unipersonales y de dos personas, y la categoría inquilino, mientras que disminuyeron los propietarios. Por último, aumentó la tipología departamentos y disminuyeron las casas.

Considerando las intervenciones desarrolladas (Capítulo 5), entre el año 2001 y el año 2010, aumentó la cantidad de departamentos y la población disminuyó junto con el tamaño de los hogares. Si bien no se cuentan con datos poblacionales del 2010 en adelante, del 2010 al 2017, la construcción de edificios residenciales disminuyó, al tiempo que los usos residenciales continuaron también en disminución, frente al auge de los usos comerciales.

“Máximo nivel educativo que cursa o cursó del 2010”. Al estar categorizadas de diferentes maneras, se recategorizó la variable del censo 2001 en función de las categorías de la del 2010. De esta forma se llegó a un dato aproximado, pero ilustrativo.

5.2. Cambios en los precios del suelo a valor fiscal

Para dar cuenta de las variaciones en el precio del suelo, tomamos datos de valores determinados a partir de trabajos de valuación masiva con fines fiscales llevados adelante por la Dirección de Catastro Municipal. Se considera información oficial de valores de mercado de la tierra libre de mejoras, expresado en \$ (pesos), por m² y por manzana¹⁷¹ en 2008, y por cuadra en 2013 y 2018.

5.2.1 Valores por manzana

Previo al análisis, es preciso realizar algunas aclaraciones en cuanto a los datos sobre valores de la tierra. En el año 2008 los valores del suelo se establecieron en promedio por manzana y se categorizan en 8 rangos, en que se establece un valor mínimo y uno máximo, el primero de 0-50 y el último de 2500-5000 (\$/m²).

En cambio, en la carta de 2013 y el mapa de 2018, los valores de la tierra urbanas se determinaron por cuadra. En estas cartografías se observa que las cuadras frente a una avenida o calle principal registran un mayor valor, lo que genera que, al promediar el valor de la manzana, este se eleve y llegue a ser, en muchos casos, el doble. Este es un aspecto importante a tener en cuenta al realizar una lectura de valores promedios por manzana. En relación con los rangos, en el caso de la carta de valores del 2013 no se establecen categorías; y en la carta del 2018, si bien se establecen categorías, también de 8 rangos, el último, es decir el valor máximo, es una categoría abierta (se establece de 9500\$/m² a más).

Expuesto lo anterior, para poder realizar una comparación general entre 2008, 2013, y 2018 se estableció un rango común (en términos de valores relativos) tomando como base los cortes definidos en la carta 2008 (y manteniendo la proporcionalidad en el incremento de valores en los diferentes rangos). Con ello se estableció un valor máximo para los años 2013 y 2018, el cual fue a su vez verificado según el mayor valor leído de los planos¹⁷². Conforme a lo expresado, se calculó el valor promedio por manzana para el 2013 y 2018.

171. Lo estudios implicaron relevamiento, análisis y procesamiento de datos del mercado inmobiliario (ventas y ofertas) y tasaciones de entidades oficiales. Sobre un conjunto de datos (según período: 2008-2013-2018) seleccionados y homogeneizados se ejecutaron procesos geoestadísticos y revisión conforme relevamientos de campo, imágenes satelitales, presencia de servicios e infraestructura y normativa urbana. (Dirección de Catastro de la municipalidad de Córdoba)

172. En ambos años este se dio sobre los frentes de la Plaza España, en 2013 fue \$19960 y en 2018 de \$149700 por m².

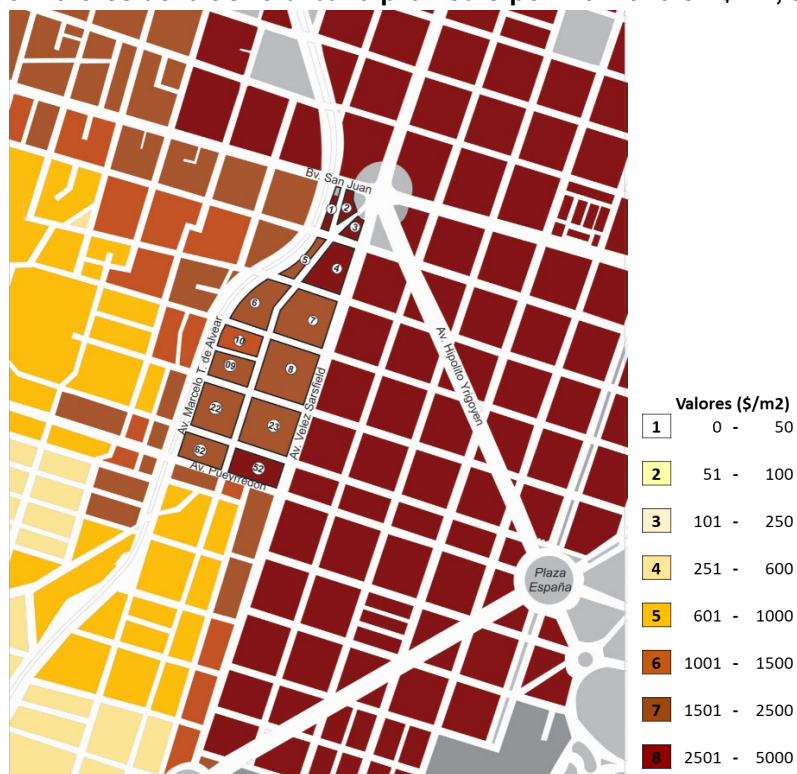
Cuadro 19: Rangos de valores de la tierra urbana/m² 2008-2013-2018

VALOR DE SUELO FISCAL 2008						VALOR DE SUELO FISCAL 2013					VALOR DE SUELO FISCAL 2018						
R	Valores (\$/m ²)		difer ent R			R	Valores (\$/m ²)		difer ent rangos			R	Valores (\$/m ²)		difer ent R		
	VR	VA	VR	VA	VR		VR	VA	VR	VR	VA		VR	VR	VA	VR	
1	0	50	1	50	1	1	0	199,6	1	200	1	1	0	1500	1	1500	1
2	51	100	2	50	1	2	200	400	2	200	1	2	1500	3000	2	1500	1
3	101	250	5	150	3	3	400	1000	5	600	3	3	3000	7500	5	4500	3
4	251	600	12	350	7	4	1000	2400	12	1400	7	4	7500	18000	12	10500	7
5	601	1000	20	400	8	5	2400	4000	20	1600	8	5	18000	30000	20	12000	8
6	1001	1500	30	500	10	6	4000	6000	30	2000	10	6	30000	45000	30	15000	10
7	1501	2500	50	1000	20	7	6000	10000	50	4000	20	7	45000	75000	50	30000	20
8	2501	5000	100	2500	50	8	10000	20000	100	10000	50	8	75000	150000	100	75000	50

Nota: En este cálculo de los valores de los rangos, además se da la siguiente relación: los valores del año 2013 representan 4 veces los valores del año 2008; los valores del año 2018, representan 7.5 veces los valores del 2013, y 30 veces los valores del 2008.

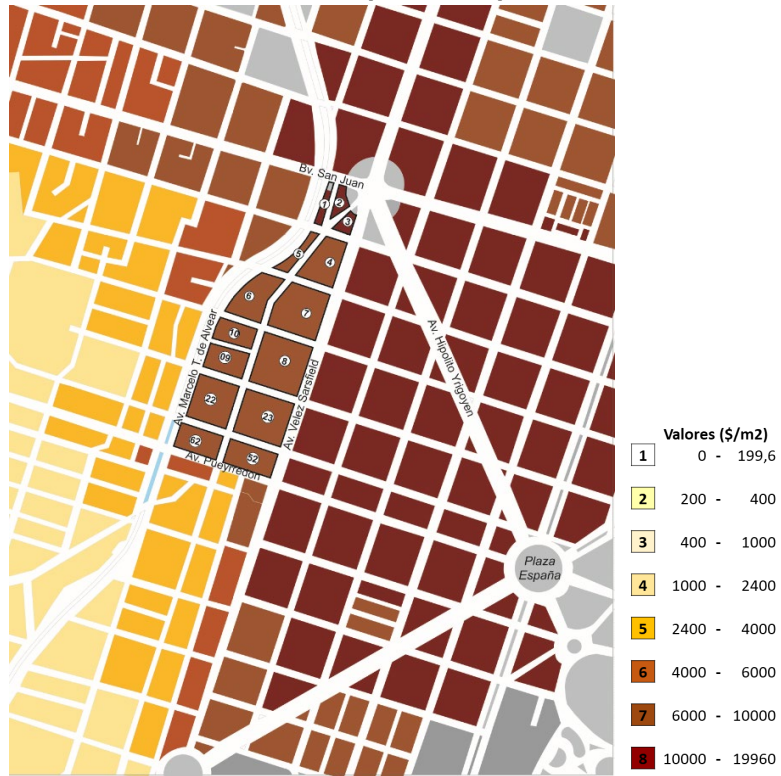
Fuente: Elaboración propia.

Figura 93: Valores de la tierra urbana promedio por manzana en \$/m², año 2008



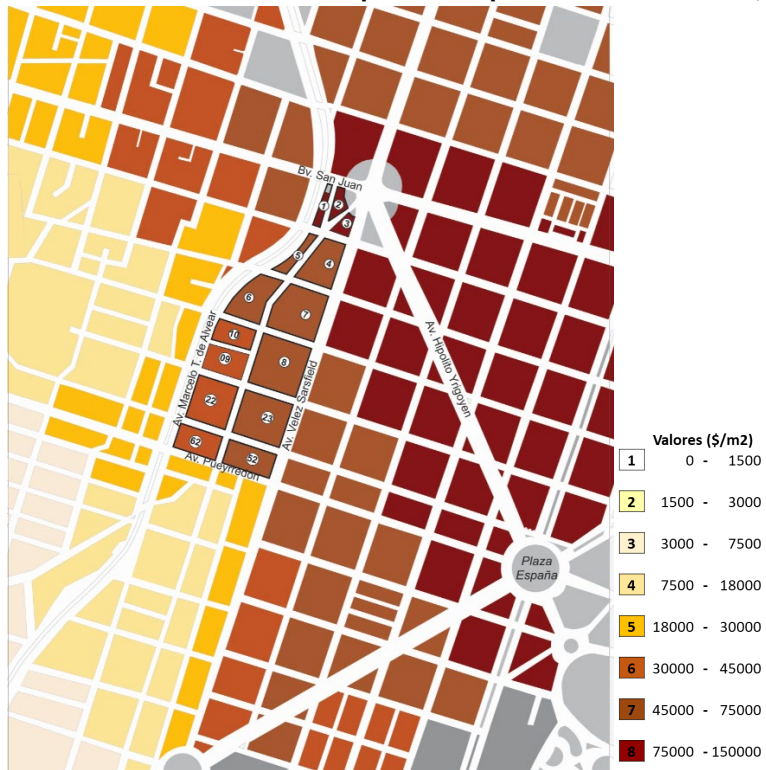
Fuente: Elaboración propia con base en los valores expresados en las cartas de valor de la tierra 2008, Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba.

Figura 94: Valores de la tierra urbana promedio por manzana en \$/m², año 2013



Fuente: Elaboración propia .

Figura 95: Valores de la tierra urbana promedio por manzana en \$/m², año 2018



Fuente: Elaboración.

En relación con los valores promedio por manzana, a nivel ciudad, en general los precios descienden del centro a la periferia, y los mayores valores se concentran en barrio Nueva Córdoba. Entre el 2008 y 2013, se mantiene un esquema similar, sin grandes variaciones, en el que a grandes rasgos los mayores valores están marcados en la zona de Nueva Córdoba hasta la Av. Vélez Sarsfield y Bv. San Juan.

Bajo este esquema, en el sector de estudio, los valores descienden de este a oeste, a partir de la avenida Vélez Sarsfield, y respecto del lado de Nueva Córdoba. Del mismo modo, en sentido norte sur, los valores descienden, a partir del Bv. San Juan. En el sector de estudio los valores más elevados se concentran en las manzanas 1,2 y 3, en relación con el Bv. san Juan, el resto de las manzanas mantienen un rango de precios relativamente homogéneo, inferior a Nueva Córdoba, y a la vez superior respecto del resto del barrio Güemes, al sur y al oeste. Se presenta una marcada depreciación, hacia el lado oeste de la Av. Marcelo T. de Alvear —Cañada— y también a partir de Av. Pueyrredón al sur.

Entre 2013 a 2018, bajo los rangos definidos, a nivel general se observa que los valores se reestructuran. Se aprecia una diferencia, entre las manzanas con mayor valor, en torno a la Av. Hipólito Yrigoyen¹⁷³, en disminución, en un rango inferior, hacia y en torno a la Av. Vélez Sarsfield, y se acentúa la disminución sobre y hacia Av. Marcelo T. de Alvear. Esto, en el sector de estudio principalmente se traduce en una diferenciación entre las manzanas hacia el este y oeste de calle Belgrano, con un mayor porcentaje de aumento en las manzanas sobre Av. Vélez Sarsfield (manzanas 3, 4, 7, 8, 23).

Se mantiene la distinción de los valores de este sector respecto al resto del barrio Güemes, con una acentuada disminución de valor hacia el lado oeste de la Av. Marcelo T. de Alvear y también hacia el sur de Av. Pueyrredón, como veremos en el siguiente subapartado.

173. Donde se desarrollaron numerosas obras públicas: La rambla Yrigoyen, museos, Proyecto Nudo Plaza España.

Cuadro 20: Aumento promedio por manzana entre 2013 y 2018

Mzna. N	V/ 2013 (\$/m2)	V/2018 (\$/m2)	2013-2018 V/Aumento	2013-2018 * Aumento
1	10180	57600	47420	5.7
2	11900	73833	61933	6.2
3	10910	76367	65457	7.0
5	7860	49475	41615	6.3
4	8690	61650	52960	7.1
6	7065	50875	43810	7.2
7	7570	55100	47530	7.3
9	6537	39175	32638	6.0
10	6422	38850	32428	6.0
8	6790	49520	42730	7.3
22	6422	38775	32353	6.0
23	6507	48550	42043	7.5
62	7375	40050	32675	5.4
52	7522	48880	41358	6.5

Fuente: Elaboración propia

5. 2.2 Valores por cuadra

Entre el 2013 y 2018, es posible observar los cambios de valor por cuadra. Se realizó una comparación de los valores y se propuso determinar el factor de valorización (cuántas veces aumentó su valor) en las cuadras del sector de estudio y parte del entorno (Figura 96).

Figura 96: Referencia de las cuadras analizadas



Fuente: Elaboración propia

En el año 2013 las cuadras sobre la Avenida Vélez Sarsfield y sobre la Av. Marcelo T. de Alvear presentan valores semejantes, siguiendo con el descenso de norte a sur (curva más uniforme). Al 2018, se observa que la Av. Vélez Sarsfield registró una mayor revalorización, lo que marcó una mayor diferencia de valor entre esta avenida y la Av. Marcelo T. de Alvear, al mismo tiempo que en su trayecto dentro del recorte de estudio. La calle Belgrano, si bien mantuvo valores inferiores respecto a las avenidas mencionadas, también presentó en general un mayor aumento. El descenso de valor se efectuó hacia el sur de Av. Pueyrredón, en el caso de la Av. Vélez Sarsfield y la calle Belgrano de manera más acentuada.

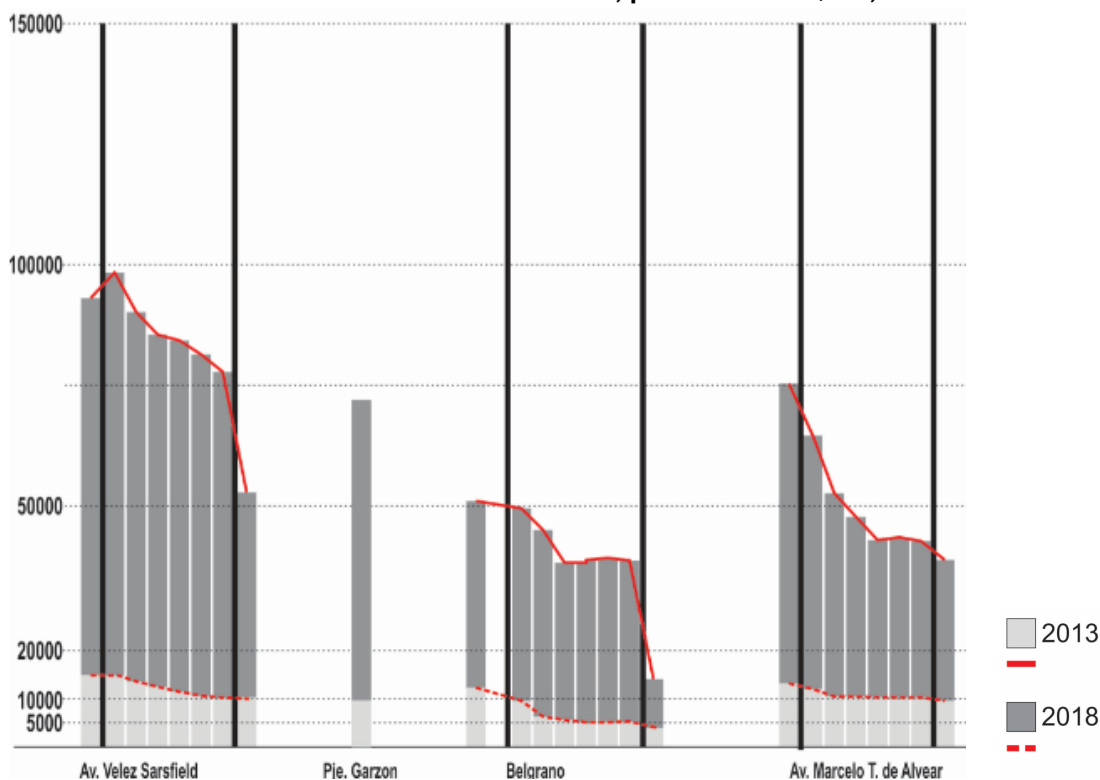
Cuadro 21: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en pesos/ m², sentido N-S

AÑO	CALLES	CENTRO				AREA DE ESTUDIO						GUEMES (SUR)				
2013	Av. Vélez Sarsfield	13580	13790	14900	14810	13600	12480	11460	10610	10220	10280	9320				
2018	Av. Vélez Sarsfield	76200	83100	93100	98400	90200	85500	84300	81400	77800	52800	47000				
	*Aumento	5.6	6.0	6.2	6.6	6.6	6.9	7.4	7.7	7.6	5.1	5.0				
2013	Pje. E. Garzon				9660											
2018	Pje. E. Garzon				72000											
	*Aumento				7.5											
2013	Belgrano	9850	10100		9580	6300	5600	5140	5140	5140	5300	3950	3450	3450		
2018	Belgrano	41900	51000		49500	45000	38200	38200	38800	39200	38700	14100	10600	9400		
	*Aumento	4.3	5.0		5.2	7.1	6.8	7.4	7.5	7.6	7.3	3.6	3.1	2.7		
2013	Av. M. T. de Alvear	12100	12400	12300	13200	12000	10280	10460		10270	10270	9630	8550	7930	6730	2350
2018	Av. M. T. de Alvear	55600	69200	73300	75400	64600	52600	47700		42900	43500	42700	38800	36700	24700	10900
	*Aumento	4.6	5.6	6.0	5.7	5.4	5.1	4.6		4.2	4.2	4.4	4.5	4.6	3.7	4.6

Nota: *Aumento: incremento en cantidad de veces en relación con los valores del suelo 2013 a 2018.

Fuente: elaboración propia con base en los valores expresados en las cartas de valor de Suelo 2013 y 2018, Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba.

Gráfico 1: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en \$/m², sentido N-S



Fuente: Elaboración propia con base en los valores expresados en las cartas de valor de suelo 2013 y 2018, Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba.

En relación con las cuadras transversales, es decir, las dos cuadras comprendidas entre Av. Vélez Sarsfield, y Av. Marcelo T. de Alvear, en 2013 se visualizan de igual valor, desde la calle Montevideo hasta Av. Pueyrredón inclusive. Mientras que para el 2018, las cuadras comprendidas entre Av. Vélez Sarsfield y la calle Belgrano registraron una mayor valorización. También, se distingue de manera más pronunciada la disminución hacia el oeste de la Avenida Marcelo T. de Alvear.

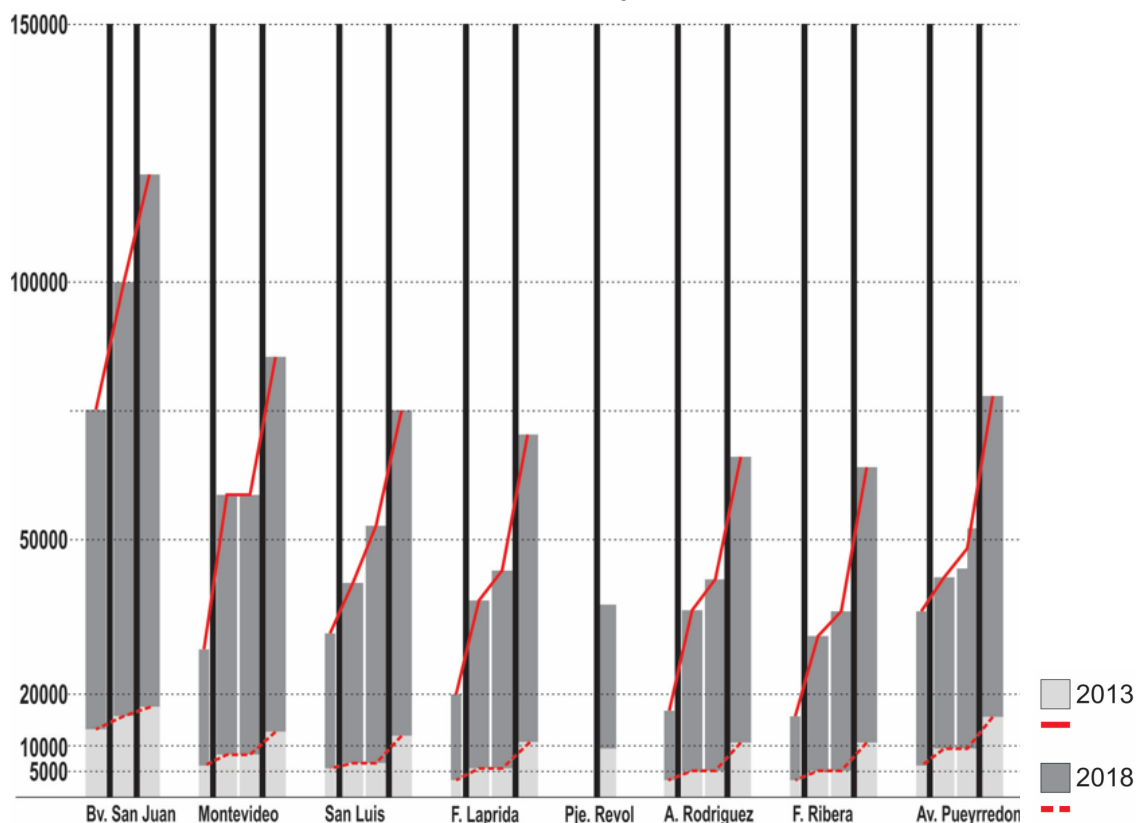
Cuadro 22: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en \$/m², sentido E-O

AÑO	CALLES	GUEMES (OESTE)			AREA DE ESTUDIO		NUEVA CORDOBA					
2013	Bv. San Juan	10800	12000	13200		15760	17560	17160	16790			
2018	Bv. San Juan	58000	61500	75600		100000	120900	116100	111400			
	*Aumento	5.4	5.1	5.7		6.3	6.9	6.8	6.6			
2013	Montevideo	5050	5650	6100	8260	8260	12710					
2018	Montevideo	23600	26500	28700	58700	58700	85500					
	*Aumento	4.7	4.7	4.7	7.1	7.1	6.7					
2013	San Luis	3450	4060	5600	6600	6600	11910	12470				
2018	San Luis	18300	18600	31800	41600	52700	75100	91200				
	*Aumento	5.3	4.6	5.7	6.3	8.0	6.3	7.3				
2013	Laprida		2640	3300	5600	5600	10700	11130	12470			
2018	Laprida		12800	15400	20000	38200	44000	70400	84200	90000		
	*Aumento		4.8	4.7	6.1	6.8	7.9	6.6	7.6	7.2		
2013	Pje. Revol				5140							
2018	Pje. Revol				37400							
	*Aumento				7.3							
2013	Achaval Rdríguez		2420	2640	3300	5140	5140	10610	10970	11180	S/D	
2018	Achaval Rdríguez		9400	11900	16800	36300	42300	66100	68200	91000	91600	
	*Aumento		3.9	4.5	5.1	7.1	8.2	6.2	6.2	8.1		
2013	Fructuoso Ríbera		2200	2500	3300	5140	5140	10610	10700	11910	12250	
2018	Fructuoso Ríbera		11600	14000	19000	36100	31300	64100	65100	77500	97400	
	*Aumento		5.3	5.6	5.8	7.0	6.1	6.0	6.1	6.5	8.0	
2013	Av. Pueyrredón		5650	5890	6210	9430	9430	15060	15410	15760	16110	16410
2018	Av. Pueyrredón		32400	34200	36100	42700	44400-52200	77900	85500	93200	107300	124400
	*Aumento		5.7	5.8	5.8	4.5	5.1	5.2	5.5	5.9	6.7	7.6

Nota: *Aumento: incremento en cantidad de veces en relación con los valores del suelo 2013 a 2018.

Fuente: Elaboración propia con base en los valores expresados en las cartas de valor de la tierra 2008, 2013 y 2018, Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba.

Gráfico 2: Valor de la tierra 2013 a 2018, por cuadra en \$/m², sentido E-O



Fuente: Elaboración propia con base en los valores expresados en las cartas de valor de la tierra 2008, 2013 y 2018, Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba.

5.3. Síntesis de los aspectos abordados

A partir de lo descrito en este capítulo, con base en la información oportunamente detallada, podemos sintetizar los siguientes aspectos en torno a las dimensiones sociodemográficas y el reordenamiento económico de los valores del suelo:

- Dentro del sector del barrio Güemes que se analiza en esta tesis, observamos una disminución de la población y, consecuentemente, una disminución de la cantidad de hogares. La población disminuyó en los grupos etarios de 0 a 14 años y 65 años y más. Al mismo tiempo, se manifestó un predominio de la población con nivel universitario completo, que resaltó respecto al total del barrio y ciudad, lo que es un indicador de un cambio de estructura social de la población residente.

Con respecto a los hogares, aumentaron los unipersonales y de dos personas, y la categoría inquilino, mientras disminuyeron los propietarios. Por último, aumentó la tipología departamentos y disminuyeron las casas.

- Con respecto a los valores del suelo, se puede decir que el sector se ha revalorizado de forma heterogénea. Las cuadras que más se revalorizaron se encuentran sobre Av. Vélez Sarsfield, calle Belgrano y las cuadras entre ambas; mientras que sobre la Av. Marcelo T. de Alvear y la Av. Pueyrredón se registró un bajo porcentaje de

aumento. También se señala que el sector de estudio sigue manteniendo un valor inferior a Nueva Córdoba, en decir al este de la Av. Vélez Sarsfield, pero se diferencia, con un mayor valor, de manera más acentuada respecto al resto del barrio Güemes.

CAPITULO 6: REFLEXIONES FINALES

El objetivo general de esta tesis consistió en describir y caracterizar el proceso de transformación urbana de un sector del barrio Güemes durante el período 2003-2017. En específico se consideró la incidencia de políticas urbanas y las intervenciones de los actores privados en el proceso de renovación.

El interés por abordar las transformaciones urbanas en este sector puntual de la ciudad surgió a partir de la observación del aumento de comercios y bares, dinamizados por la Feria de Artesanías, con emprendimientos gastronómicos y espacios abiertos, de modo que el área fue cambiando. Esto coincidió además con el desarrollo de diferentes intervenciones públicas en el sector.

A partir de esta primera impresión, los interrogantes que guiaron la investigación fueron:

- ¿Qué características adquiere el proceso de transformación urbana en barrio Güemes en el período 2003-2017 (específicamente en el recorte de estudio seleccionado)?
- ¿Qué políticas urbanas se identifican, y cómo inciden en las transformaciones observadas del área de estudio? ¿Cuáles han sido sus principales orientaciones?
- ¿Qué tipo de intervenciones se identifican por parte del sector privado? ¿Cuáles son sus modalidades y características?
- ¿Cómo inciden las distintas intervenciones en los procesos de transformación?

Se sostiene que las transformaciones urbanas en este sector de estudio se asociaron al cambio en el uso del suelo dominante: de actividades residenciales a comerciales-recreativas, vinculadas a consumos culturales y de ocio. En este sentido, las políticas urbanas impulsadas en el sector propiciaron y habilitaron las iniciativas privadas, acompañando procesos de renovación urbana con una fuerte impronta comercial.

Para el estudio de las transformaciones urbanas en este sector, y en pos de responder a los interrogantes de investigación, se utilizó como marco analítico el concepto de renovación urbana, que a menudo se asocia al de gentrificación. La gentrificación incluye, por definición, un proceso de renovación, pero no necesariamente a la inversa. Según Díaz Parra (2013) la relevancia del análisis no es afirmar o negar la presencia de este proceso, sino observar a partir de los indicadores que conciernen las características de las transformaciones en esta clave, en relación con la especificidad de determinado territorio. En esta línea argumental también es importante considerar los atractivos socio-territoriales que generan áreas permeables, susceptibles a las intervenciones

públicas y de actores privados, que hacen a los *espacios gentrificables*, en términos de Díaz Parra (2013).

La definición adoptada inicialmente de renovación urbana, supone una serie de procesos coincidentes en el tiempo, tales como la pérdida de población durante el período previo de renovación; el reordenamiento económico del precio del suelo urbano y de la propiedad; el reemplazo de un grupo de residentes por otro de mayor estatus social; transformaciones en el ambiente construido con una estética distintiva y aparición de nuevos servicios; reunión de personas que comparten ciertas preferencias de consumo (Herzer, 2008, p. 19). Estas dimensiones resultaron de utilidad para caracterizar el proceso de transformación del sector de estudio, no solo desde los aspectos y cambios físicos en el ambiente construido (Couch, 1990, citado en Persico, 2019). Otro aporte para pensar las transformaciones urbanas en este sector de estudio fue la noción de gentrificación comercial (Hernández, 2016) que en parte nos abrió una ventana de análisis para dar cuenta de las transformaciones y del proceso de renovación urbana en torno a la oferta comercial (localización y tipologías) y las resoluciones edilicias que esta asume en las diferentes etapas del período analizado, que han tenido fuerte impacto en la dinámica del sector

Como se señaló, para el análisis de las transformaciones urbanas del sector del barrio Güemes se consideraron particularmente las intervenciones públicas y privadas en el área. No obstante, previo a este análisis, se realizó una descripción de la conformación histórica del barrio y en particular del sector de análisis porque resultó importante relevar las características locales del territorio en cuestión para luego poder dar cuenta de sus transformaciones.

La conformación histórica del barrio Güemes estuvo signada en sus primeras etapas por no resultar un atractivo para el desarrollo inmobiliario particular de esa época (a diferencia de sus barrios contemporáneos) ni tampoco para grandes intervenciones de obra pública. Surgió como lugar de asiento de sectores populares, y su desarrollo estuvo fuertemente condicionado por la topografía y el curso de agua de la Cañada y sus desbordes frecuentes. Durante la primera parte del siglo XX, a pesar de la extensión del tejido urbano y las instituciones que se fueron localizando, el sector continuó con una connotación negativa. Posteriormente, intervenciones importantes en la transformación de Güemes fueron la sistematización de Cañada y el trazado de otras avenidas, que delinearon el sector de estudio, pero el hito en la configuración del barrio fue la refuncionalización de las viviendas obreras a partir de la creación del Paseo de las Artes en 1981, bajo una estrategia de revitalización de inmuebles con valor histórico y una

política cultural y Feria de Artesanías. Esta obra otorgó dinamismo en el área, como un lugar de paseo concurrido los fines de semana y signó la futura actividad del sector.

En 1985, con la sanción del cuerpo normativo aún vigente, el sector de estudio se declaró como Área Especial “Pasaje Revol Calle Belgrano” (Ord. N° 8057/85-Dec. N° 580), que se tradujo en la preservación morfológica, a partir de la restricción de las alturas de construcción, sin definición de usos del suelo.

Hacia fines de los 80 se continuó con la sistematización vial del arroyo La Cañada y la erradicación de villas en el barrio. Posteriormente, a partir de la valorización de las viviendas obreras-Paseo de las Artes, se desarrollaron políticas de protección patrimonial y revalorización de inmuebles históricos (diferenciándose del resto del barrio).

Hacia fines de los años 90, el Programa de revalorización de la calle Belgrano (1997) estuvo orientado a la revalorización física del Área Especial, para atraer inversiones privadas y generar una dinámica económica y turística. A partir de este programa se define al área como histórica y de valor patrimonial, pero degradada y con cierto estancamiento, plausible de ser desarrollada. No obstante, la intervención no logró cambios sustanciales en la dinámica (inmobiliaria) de sector.

En síntesis, a partir de la conformación histórica del barrio, observamos cómo se mantuvo por larga data como un área relegada respecto a otros sectores de la ciudad. Posteriormente, las intervenciones por parte del sector público, con una intención explícita o no, fueron haciendo de esta zona un área permeable a la renovación, área gentrificable en términos de Díaz Parra (2013), y un espacio atractivo para otros actores, a partir de los atributos de localización del barrio, inmuebles de interés patrimonial, la actividad de la Feria de Artesanías del Paseo de las Artes, y la presencia de cierto deterioro material.

Sobre las políticas urbanas y el rol activo del Estado en la promoción de las acciones de renovación (Rodríguez y Di Virgilio 2011, p. 19), como conclusión se constata que a lo largo del análisis de todas las intervenciones se ha podido verificar una constante: lograr que el proceso de renovación de un sector considerado deprimido sea exitoso. La conclusión podría ser que efectivamente se alcanzó ese objetivo: el sector transformó su fisonomía y sus usos, y se observó la presencia de nuevos habitantes (permanentes y transitorios) atraídos por los nuevos usos (comerciales y culturales). En 2021 el proceso de renovación en Güemes continúa, adaptándose a las nuevas características que va asumiendo la dinámica comercial e inmobiliaria y se profundizan las acciones que se asocian con los usos recreativos (Círculo de Artes, Nuevas Centralidades Distrito Joven, por ejemplo).

De alguna manera, en el caso de Güemes se constatan las acciones que caracterizan a las ciudades en el último período (desde la segunda mitad del siglo XX), en el marco de los procesos de empresarismo urbano, en los que se produce una modernización selectiva. Las transformaciones se localizaron en determinadas áreas del barrio Güemes y entonces convivieron en un mismo barrio sectores renovados y dinámicos, con áreas deprimidas y con niveles de degradación edilicia, intensificándose las desigualdades intrabarriales (Duhau y Giglia, 2008 en Delgadillo 2011, p. 4).

En cuanto a las políticas implementadas durante el período 2003-2017, no es posible establecer una única orientación, las diversas iniciativas se sucedieron en el devenir temporal con eje en lo patrimonial y el espacio público. De alguna manera, se comprueba la tendencia que menciona Delgadillo (2011) en otras áreas centrales de mercantilización del patrimonio, para atraer la inversión privada.

Las diferentes alternativas implementadas presentan variados grados de logro. En principio, las políticas continuaron con el eje en la revalorización patrimonial, y en algunos casos buscaron introducir la participación de los habitantes (Talleres de Memoria Oral y cartelería de señalamiento de lugares históricos del barrio, Casa de Pepino). En las ordenanzas de preservación de inmuebles patrimoniales no se lee una clara política de preservación, no se pueden considerar efectivas ni que hayan contribuido a la preservación. Luego, las políticas se enfocaron más en la mejora del espacio público y promoción del sector, ya reconocido como un polo comercial gastronómico.

El estudio de densificación (2015), reconfirmó el rol de paseo comercial y gastronómico del barrio y sugirió incentivar los usos residenciales, destacando el potencial de densificación del área y la existencia de otros equipamientos (excárcel de encausados, Hospital Misericordia) que pueden ser considerados en la extensión de futuros procesos de renovación residencial.

Desde el programa de *Nuevas centralidades* se reforzó la ejecución de obras públicas en el sector (espacios públicos, cloacas, revitalización de la Cañada), cuyos fondos fueron destinados a mejorar y modernizar la infraestructura barrial, con el nombre de *Distrito Joven*.

En relación con la densificación residencial, si bien se produjeron adecuaciones normativas en la ciudad para alentar este proceso, en el período analizado no se efectivizaron acciones significativas en cuanto al potencial de densificación que presenta el área bajo estudio. Esto es relevante por la fuerte impronta comercial que va tomando la renovación en este sector de la ciudad.

Las políticas impulsadas desde la gestión local fueron más exitosas en la promoción de un nuevo carácter para esta área, reconocido por su centralidad de polo gastronómico

y recreativo en toda la ciudad, fundamentalmente por la intensificación de usos comerciales, recreativos, culturales, que se fueron promocionando en las diferentes gestiones y períodos gubernamentales, antes que en la renovación y densificación residencial.

Mención especial merece la condición de *modernización selectiva*, que operó en el barrio intensificando las diferencias y condiciones edilicias entre sus diferentes zonas, considerando que un barrio no es en sí mismo una unidad homogénea. Si bien no es motivo de estudio en esta tesis, el sector analizado difiere profundamente de otros sectores que también son parte del barrio Güemes (por ejemplo, hacia el sur o el oeste) y que permanecen en una condición de mayor deterioro.

En este marco, ¿qué se deduce de la lógica de actuación de los actores privados en este sector de Güemes? El análisis de los tipos de intervenciones, modalidades y características de las intervenciones privadas permitió arribar a las siguientes reflexiones.

Un punto interesante a considerar es cómo las diferentes acciones de renovación, presentadas en los distintos períodos, En un principio las intervenciones implicaron una mayor sinergia por la complementariedad de usos y por la ampliación de los horarios en la oferta de servicios y actividades, que es lo que va a impulsar mayor concurrencia de público en ese sector.

De esta forma, se comprende cómo se va llevando a cabo el proceso de renovación y resulta exitoso en términos económicos. En sus diferentes etapas, permite vincular el éxito que alcanza con el valor de los alquileres de las propiedades (al principio accesibles, luego muy costosos) y el desplazamiento de los actores privados y usos/ actividades, y con ello, consumidores y residentes, según se desprende de las observaciones y entrevistas realizadas en la tesis.

Respecto al uso residencial, se acota en términos de parcelas, dados los cambios de usos, de dominancia comercial, y la densificación por la sustitución tipológica de viviendas por edificios en altura. Así mismo, y en función de los datos censales, en el proceso de renovación del sector no se encuentra involucrada una dinámica económica residencial ni una densificación poblacional significativa.

Específicamente, en un inicio (2007-2008) las intervenciones privadas se ciñeron al AE, sobre la calle Belgrano, de fuerte impronta comercial a partir la refuncionalización de viviendas históricas en galerías comerciales; pero hacia el 2011 se observó un cambio de escala en las intervenciones y nuevas propuestas, que comenzaron a consolidar las transformaciones hacia la preponderancia de usos recreativos, comerciales y de ocio nocturno.

Podría decirse que la renovación en Güemes escaló en el contexto de la ciudad y reforzó la vinculación con los residentes de Nueva Córdoba, y los desplazamientos poblacionales en términos de preferencias de consumo.

El proceso de renovación comercial tuvo como característica en este sector tanto la refuncionalización a partir de cambios de uso como la rotación comercial dentro de un mismo rubro. La impronta de los nuevos desarrollos comerciales (2014-2015) en el diseño y materiales constructivos, y en la resolución de los espacios, fue otra nota que caracteriza la evolución del proceso de renovación de la arquitectura comercial respecto a intervenciones previas que ponen en valor el sector, como nuevos hitos, a través de publicaciones en medios de alcance nacional e internacional.

En la última etapa analizada (2016-2017) se acentuaron las tendencias precedentes en cuanto a la densificación comercial-galerías, y nuevos bares, como resultado de las restricciones normativas, que limitan la edificación en altura en el interior del área, y la búsqueda de mayor rentabilidad en las inversiones. Es importante considerar esto en futuras investigaciones, en las que se indague con mayor profundidad el conjunto de actores privados, en tanto imprimen orientaciones en las transformaciones urbanas y dejan marcas en la ciudad, ya sea por el tipo de producto que desarrollan como por el diseño.

Hacia el final del período, se acentuó la rotación comercial por los elevados precios de alquiler y costos, la mayor dificultad en sostener las actividades culturales, la pérdida de la mística bohemia y la maximización del negocio inmobiliario, lo cual marcó las condiciones actuales del proceso de mercantilización en el desarrollo urbano (Harvey, 2001; De Mattos, 2010). Estos factores provocaron el desplazamiento, no solo de residentes, como sostiene la literatura clásica sobre gentrificación, sino también, y principalmente en este caso, entre comercios y consumidores, entre los que se observó cierta disputa por la identidad y desarrollo del barrio.

Recapitulando cuestiones significativas de los relatos sobre la cuestión del desplazamiento comercial, se destaca que la forma de desarrollar negocios y oferta de servicios en el sector se modificó, tanto en la homogenización de las propuestas, que hicieron que el barrio perdiera su mística bohemia (anteriormente símbolo de su identidad), como en la infraestructura. Disminuyó el tamaño de los locales para maximizar la explotación inmobiliaria. En este sentido observamos una gran paradoja en la transformación del barrio: el singular carácter bohemio que se le atribuye y lo convirtió en atractivo para diferentes desarrollos, tendió a desaparecer con el carácter homogeneizador de las nuevas propuestas comerciales. Esto se remite a lo que Jacobs (2011) denomina *la autodestrucción de la diversidad*, y la describe como un proceso en que “un lugar de la ciudad se hace popular y triunfa, basado en una combinación

diversificada de usos, y a partir de este triunfo se desata una competencia por el espacio de ese lugar y se vuelve un sector de moda para la economía. En este proceso los usos que se hayan revelado más rentables proliferan y arrasaron con los usos menos rentables, y el lugar visual y funcionalmente se vuelve monótono” (Jacobs, 201, p. 278). Este punto invita a reflexionar si una política urbana en el sector hubiese podido conservar su identidad.

En línea con la hipótesis planteada al inicio de este trabajo de investigación, podemos caracterizar las transformaciones de este sector del barrio Güemes como una renovación comercial. Con base en los estudios de este tipo de renovación, Hernández (2016, p. 80) señala que los nuevos comercios instalan un capital simbólico como elemento de autenticidad, con una oferta dirigida a un sector de ingresos altos y el desplazamiento de los negocios de proximidad. Esto se observa en el caso de Güemes, en tanto las propuestas comerciales desarrollaron un paisaje particular, en relación con los nuevos usos y las nuevas tipologías, y con el tiempo el espacio barrial se fue tornando más cosmopolita, integrando a otros habitantes de la ciudad, vinculados a las actividades comerciales y gastronómicas.

Por último, para apalancar la caracterización de las transformaciones urbanas de este recorte de Güemes, del análisis de los datos de población se demuestra que el sector de estudio perdió población en el período considerado, vinculado al proceso de renovación y cambios de usos. No creció significativamente en cantidad de viviendas y se redujo la cantidad de hogares, mientras se incrementaron los hogares unipersonales. Respecto a la vivienda, disminuyeron las casas, se incrementaron los departamentos y los inquilinos. Resultó significativo el aumento en el nivel educativo de la población en el período analizado (nivel universitario) y ello señaló un cambio en el tipo de residentes del barrio. Se puede concluir que los datos sociodemográficos dan cuenta de un claro proceso de renovación urbana, según las características antes señaladas.

Los cambios en los precios del suelo (a valor fiscal) demuestran que los mayores valores de suelo se presentaron sobre los corredores (Bv. San Juan, Av. Vélez Sarsfield, Av. Pueyrredón y Marcelo T de Alvear) atendiendo a la posibilidad de densificación en altura. Sobresale claramente el sector de estudio por la mayor valorización del suelo respecto al resto del barrio Güemes, destacándose un aumento en la calle Belgrano (eje del proceso de renovación urbana) vinculado al desarrollo de actividades comerciales. De la lectura se desprende, además, el marcado carácter de concentración del proceso de renovación en el sector de estudio, respecto a otras manzanas (al oeste o al sur del mismo) del barrio.

En función de este primer acercamiento, se pone en evidencia la relevancia del análisis de las intervenciones privadas para la comprensión de las transformaciones en este sector, dando cuenta del importante rol de los actores privados que operan en la ciudad. A partir de los resultados de esta tesis, en futuras líneas de investigación, se buscará avanzar en la caracterización de los distintos actores privados y sus estrategias en el marco del mercado inmobiliario comercial local.

REFERENCIAS

Amman, A. (1997). *El discontinuo tejido urbano. Intervenciones urbanas y estrategias discursivas en la transformación de Córdoba: barrio Güemes, de un fin de siglo a otro*. Dirección General de Publicaciones de la Universidad Nacional de Córdoba

Boccolini, S. y Kirschenmann, C.S. (2016). *Visibilizando procesos de gentrificación en Córdoba, Argentina el caso de barrio Güemes*. Eje 4, Artículo n° 4-512. Congreso Internacional Contested Cities. Madrid 2016

Boito, Ma. E. y Pereyra, A. (2016). Embellecimiento estratégico en la ciudad de Córdoba: continuidades, tensiones y rupturas en las practicas del habitar en barrio Güemes (2000-2014). Estudios socioterritoriales. *Revista de Geografía*, 19, p. 13-29.

Boixadós, M. C. (2000). *Las tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1895. Elite urbanizadora, infraestructura, poblamiento*. Ferreyra Editores.

Capdevielle, J. (2013). *Cambios y continuidades de los grupos desarrollistas y su incidencia en la ciudad de Córdoba*. VII Jornadas Santiago Wallace de Investigación en Antropología Social. Sección de Antropología Social. Instituto de Ciencias Antropológicas. Facultad de Filosofía y Letras, UBA, Buenos Aires. <https://www.academica.org/000-063/548.pdf>

Caporossi, C. (2017). *Las centralidades barriales en la planificación urbana: barrios pericentrales de Córdoba: el caso de San Vicente*. Café de las Ciudades

Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. En F. Carrión, F. (Ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina* (pp- 7-25). FLACSO.

Cervio, A. L. (2012). *Los "sentidos de ciudad" desde las organizaciones de base territorial. Córdoba 1983-1992* [Tesis de doctorado no publicada]. Facultad de Ciencias Sociales- Universidad de Buenos Aires.

Cordero, R. y Salinas, F. (2017). Hacia una sociología de la abstracción: observaciones acerca de la mediación entre lo conceptual y lo empírico. *Cinta moebio*, 58, 61-73 doi: 10.4067/S0717-554X2017000100061. <https://www.moebio.uchile.cl/58/cordero.html>

Corti, M. (2007). Normativa urbanística entre planeamiento, participación y gestión. Sobre los conflictos alrededor del código de planeamiento urbano de Buenos Aires. *Café de las ciudades* (62). www.cafedelasciudades.com.ar/planes_62.htm

Corti, M. (2015). *La Ciudad posible. Guía para la actuación urbana*. Café de las ciudades

Cuenya B. y Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *Revista Eure*, vol. 37 (111), pp 25-45.

Debat, M. (2015). De las piezas aisladas a la idea de ciudad. El barrio de Nueva Córdoba. Continuidad y parque urbano. *Revista Estudios del hábitat*, vol. 13 (2), pp. 42-60. <http://revistas.unlp.edu.ar/habitat>

Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM).

Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En V. Delgadillo, I. Díaz Parra, L. Salinas (Coords.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113-132). México, UNAM. Instituto de Geografía.

De Mattos, Carlos A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la Ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 47, pp. 81- 104. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022010000300005

De Mattos, C. (2011). De la planificación a la gobernanza. Hacia una nueva forma de gestión urbana. En C. De Mattos *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Olacchi.

De Mattos, C. (2016). Financiación, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, vol. 18 (42), pp. 24-52.

Denzin, (2007). Fundamentación de la investigación cualitativa. N, En Flick,U (pp. 235-253). *Introducción a la Investigación Cualitativa*. Madrid: Morata.

Díaz Parra, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista crítica de Ciencias Sociales* (2), pp: 48-68. <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijadas/article/view/78851>

Díaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. Biblio 3W. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. XVIII* (1030).

Díaz Terreno, F. (2011a). Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *riURB. Revista Iberoamericana de Urbanismo* nº 5, pp.65-84. <https://core.ac.uk/download/pdf/41789543.pdf> (actualmente no disponible)

Díaz Terreno, F. (2011b). El lugar de todos. Consideraciones sobre el área central de la ciudad de Córdoba. *Café de las ciudades* (104) http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_104.htm

Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2015). La gran transformación: políticas urbanas y gobernanza en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del siglo XXI. *Ciudades* (106), pp. 30-36.

Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. México (México): Siglo XXI Editores (pp. 65)

Duhau, E. (2013) La división social del espacio Metropolitano. Una propuesta de análisis. *Revista Nueva Sociedad* (243), pp. 79-91 <https://library.fes.de/pdf-files/nuso/nuso-243.pdf>

Ferrero, M. M. y Gallego, A. (5 al 7 de diciembre 2012). *Ciudades exclusivas: Entre el discurso de la participación y el modelo securitario*. En Memoria Académica. [en línea]. VII Jornadas de Sociología de la UNLP, La Plata, Argentina. http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.1896/ev.1896.pdf

Gómez, M. y Zunino Singh, D. (2008). La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico-cultural como recurso turístico. En H. Herzer (Coord.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. (pp. 325- 367). Espacio Editorial.

Gordillo, N. (2010). *Dinámica morfológica residencial. El soporte físico funcional y la identidad del Ambiente Urbano. Caso de estudio: barrio general Paz, Córdoba 2001-2007* [Tesis de maestría en Gestión y desarrollo habitacional, no publicada]. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño- Universidad Nacional de Córdoba.

Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Editorial del Serbal.

Harvey, D. (2001). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Editorial Akal.

Harvey, D. (2007). De la gestión al empresarialismo urbano: la transformación de la gobernanza urbana del capitalismo tardío. *Espacios del Capital. Hacia una geografía crítica*. Editorial Akal.

Hernández, A. (2016). De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, vol. 6 (1), pp. 79-99. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5641798>

Hernández Cordero, A; A Eneva, A. (2016). ¿Mercados, museos o malls? La gentrificación de los mercados municipales en Barcelona y Madrid Entre Diversidades. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 6, 2016, pp. 143- 173. Universidad Autónoma de Chiapas San Cristóbal de Las Casas, México. <https://www.redalyc.org/pdf/4559/455946719006.pdf>

Herzer, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En H. Herzer (Coord.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 19- 44). Espacio Editorial.

Herzer, H. y Gil de Anso, L. (2012). Introducción. En H. Herzer (Coord.). *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires* (pp.13- 38). Editorial Café de las Ciudades.

Jacos, J. (2012) La autodestrucción de la diversidad. Muerte y vida de las grandes ciudades (pp.278-279). *Editoria Capitan Swing Libros*

Lees, L. (2012). *The geography of gentrification thinking through comparative urbanism*. Progress in Human Geography, vol. 36, nº 2, pp.155-171.

López Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, pp. 31-52.
<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>

Marengo, C. (2010). La planificación del crecimiento urbano: entre la regulación, la flexibilización normativa y las desigualdades socio-espaciales. *Revista Científica Guillermo de Ockham*, vol. 8, núm. 2, julio-diciembre, (pp. 69-83) La planificación: entre la regulación, normativa y las desigualdades socioespaciales. *Revista científica Guillermo de Ockman*. <https://www.redalyc.org/pdf/1053/105316833006.pdf>

Marengo, C. (2006). Expansión urbana y hábitat periférico: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable. En C. Marengo (Comp.). (2012), *La periferia de Córdoba. Cuestiones sobre hábitat urbano* (pp.1-26). Ed. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD UNC.

Novick, A. (2009). Las dimensiones de la ciudad desde los planes y proyectos. Historias, palabras y libros. *Revista Registros, Mar del Plata, Núm. 6*, pp. 56-59.

Olivera, P. y Delgadillo, V. (2011). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande, Santiago de Chile*, 2014, nº 58, pp. 111-133).

Oztrak, O. y Odone'll G., (1995). *Estado y políticas estatales en América Latina: Hacia una estrategia de investigación*. Redes, vol. 2, núm. 4, pp. 99-128 Universidad Nacional de Quilmes Buenos Aires, Argentina

Panerai, P.R. (1986). Introducción. En Panerai, P.R., Castex, J., y Depaule, Ch. *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. (p.14). Gustavo Gili.

Peralta, C. y Liborio, M. (2014). Redistribución poblacional en la ciudad de Córdoba entre los períodos intercensales 1991-2001/2001-2008. Evaluación de los procesos de dispersión, densificación, gentrificación y renovación. *Revista Vivienda y Ciudad*, vol. 1, pp. 99-113. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/9544>

Pereyra, A. (2016). *Gentrificación, planificación urbana y disputas urbanas en los barrios de Güemes y Alberdi*. Eje 4: Gentrificación. Congreso Internacional Contested Cities, Madrid 2016

Pereyra, A. (2013). Renovación-Revalorización del espacio público El Paseo de las Artes de la ciudad de Córdoba. *Revista Síntesis*, (4). Facultad de Filosofía y Humanidades- Universidad Nacional de Córdoba.
<https://revistas.unc.edu.ar/index.php/sintesis/article/view/12227/12556>

Pírez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Revista CIUDADES* 28, octubre-diciembre, RNIU, México.)

Quijano Gómez, E. (2019). Ocio y gastronomía, las nuevas estrategias de gentrificación. El caso de Lisboa. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1), pp. 109-119.

Retarolli, J. M., Eguiguren, J. A., Álvarez, T., Cohen Arazi, A. y Rubioli, J. (1997). *Los Barrios Pueblo de la ciudad de Córdoba. La Ciudad Objeto Didáctico*. Educor.

Retarolli, J. M., Eguiguren, J. A., Álvarez, T., Cohen Arazi, A. y Rubioli, J. (2002). *Dinámica y crecimiento. El cuadrante oeste de la ciudad de Córdoba. La ciudad objeto de intervención*. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño-Universidad Nacional de Córdoba.

Rodríguez, C., Bañuelos, C. y Mera, G. (2008). Intervención-no intervención: Ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires. En H. Herzer (Coord.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. (pp. 45- 96). Espacio Editorial.

Rodríguez, M. C. y Di Virgilio, M. M. (2011). *El caleidoscopio de las políticas urbanas. Un rompecabezas para armar*. Prometeo.

Sassen, S. (2007). Elementos para una sociología de la globalización. En Sassen, *Una sociología de la globalización* (pp.21-60). Buenos Aires: Editorial Katz

Schlack, E. y Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *Revista Scielo, ARQ*, (79), pp. 28-42. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S071769962011000300005&script=sci_abstract

Salinas, L. (2013). *Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia condesa en la ciudad de México: Hacia un proceso de gentrificación* [Tesis de doctorado en Geografía]. Colegio de Geografía Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Autónoma de México. Disponible en Biblioteca UNAM.

Salinas, L. (2015). Patrimonio y transformaciones urbanas en la ciudad de México. En V. Delgadillo, I. Diaz Parra, L. Salinas (Coords.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 11-30). UNAM. Instituto de Geografía.

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños.

Sueldo, F. (2016). *Cultura urbana y transición democrática: el Paseo de las Artes de Córdoba entre 1979 y 1985* [Trabajo final de licenciatura en Historia, no publicado]. Escuela de Historia, Facultad de Filosofía y Humanidades-Universidad Nacional de Córdoba.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. Edicol.

von Lücken, M. (2017). *Transformaciones sociales y urbanas de Córdoba (2003-2015): El caso de barrio General Paz* [Tesis de maestría en Ciencias Sociales, no publicada]. Facultad de Ciencias Sociales- Universidad de Buenos Aires.

Zukin, S. (1987). Gentrification: Culture And Capital In The Urban Core. *Annual Review of Sociology*, 13 (1), pp. 129–147. <https://doi.org/10.1146/annurev.soc.13.1.129>

Fuentes y documentos

Agencia de desarrollo económico de Córdoba – ADEC- (2014) INFORME FINAL. Proyecto: Diseño e implementación de una metodología participativa de articulación público-privada con un abordaje a escala barrial a partir de un enfoque territorial.

Agencia de desarrollo económico de Córdoba – ADEC- (2014) Noticias institucionales, 09/12/2014. <http://www.adec.org.ar/noticias-institucionales/noticia/1869>

Agencia de desarrollo económico de Córdoba – ADEC- (2015) Memoria ADEC 2015. https://www.adec.org.ar/admin/uploads/archivos/ARCH_B_3110_1458584388.pdf

Área Central de la ciudad de Córdoba. Ordenanza de ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, Municipalidad de Córdoba, 1987.

Estudio Quintana/ Urbino, (2003). Arquitectura comercial. Espacio Nocturno. En *Arquitextos*, n 84, junio-julio. Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba (pp. 26-28)

Bases para el plan director de la ciudad de Córdoba Lineamientos y estrategias generales para el reordenamiento del territorio (2008). Municipalidad de Córdoba.

Bases concurso “Centro Cultural, Comercial y Residencial paseo de Güemes” (2013).

Bengolea, M. (2 de agosto de 2017). Güemes cambia la piel. *La Voz del interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/guemes-cambia-de-piel>

Benedini, F. (17 de febrero de 2013). Generador de espacios. *La Voz del Interior*. <http://www.lavoz.com.ar/cordoba/generador-espacios>

Benedini, F. (16 de junio de 2016). Reacomodamiento en barrio Güemes: ¿y ese cartel de "se alquila" en Mercado Central? Infonegocios. <https://infonegocios.info/plus/reacomodamiento-en-barrio-guemes-y-ese-cartel-de-se-alquila-en-mercado-central>

Bisio, J. (16 de noviembre de 2015) Cultura: pulso cordobés en Barrio Güemes. Universidad Blas Pascal. <https://www.ubp.edu.ar/novedades/cultura-pulso-cordobes-en-barrio-guemes/>

Boixadós, M. C., Maizón, A. y Eguía, M. (2017). Paseo de las artes, Colección Memorias de mi Plaza. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba. https://ffyh.unc.edu.ar/extension/memoriasdemiplaza/06_Paseo_de_las_Artes.html

Carmona, D. (2 de agosto de 2017). Güemes cambia la piel. *La Voz del interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/guemes-cambia-de-piel>

Carrasco, Benito J. (1927). Memoria y Expediente urbano del Plan Regulador y de Extensión de Córdoba.

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Buenos Aires: Gobierno de la Nación Argentina.

Córdoba, ciudad en desarrollo. Planes, proyectos y obras de la Secretaría de Desarrollo Urbano (1999), Municipalidad de Córdoba.

Cultura MuniCba. (14 de abril de 2016). *Güemes Circuito de Arte-Sexta Edición*. [Eventos. Página de Facebook]. Facebook. <https://www.facebook.com/events/cultural-casa-de-pepino/g%C3%BCemes-circuito-de-arte-sexta-edici%C3%B3n/1045225525549327/>

Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba (1973), Asesoría de Planeamiento Urbano (APU), Municipalidad de Córdoba.

Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental (2001), Instituto de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba (IPUCOR).

Di Bella, D. (7 de junio de 2012). El nuevo barrio Güemes. *La Voz del Interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-beber/nuevo-barrio-quemes>

Di Bella, D. (22 de agosto de 2018). La publicidad me dio muchas cosas, pero también me quitó mucho. *Revista Ocio, Año 16* (166), pp. 32-34. https://issuu.com/ociocordoba/docs/ocio_agosto_2018

Esquema de ordenamiento urbano (EDOU) -Ordenanza 6910- 28 de diciembre 1978.

Esquema de ordenamiento metropolitano (EDOUM) 1980.

Estudio de densificación en áreas intermedias, Iplam Ciudad 2015. https://issuu.com/iplam.ciudad/docs/densificaci_n_reas_intermedias

Expte. 688682/97, Dirección de Cultura y Patrimonios Municipalidad de Córdoba.

Fotoclub Córdoba. (14 de abril de 2016). *Güemes Circuito de Artes es una experiencia asociativa que reúne a espacios culturales públicos y gastronómicos, en un recorrido*. [Posteo] Facebook. <https://www.facebook.com/fotoclubcordoba.official/posts/10153895311190804:0>

Garombo, J.M. (31 de marzo de 2011). Somos pioneros en los géneros en los que nos metemos. Comercio y Justicia. <https://comercioyjusticia.info/blog/opinion/somos-pioneros-en-los-generos-en-los-que-nos-metemos/>

Garombo, J.M. (10 de marzo de 2011). Estación Güemes: Doble apuesta en Córdoba. *La Voz del Interior*. <https://vos.lavoz.com.ar/content/estacion-quemes-doble-apuesta-en-cordoba>

Huerta, J. (2 de agosto de 2017). Güemes cambia la piel. *La Voz del interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/quemes-cambia-de-piel>

Infonegocios, (9 de marzo de 2011). Llega Cuba Inc., un boliche-empresa al nicho de Gala, Club F y Cruz. <https://www.infonegocios.info/plus/llega-cuba-inc-un-boliche-empresa-al-nicho-de-gala-club-f-y-cruz>

Irós, G. (1991). Desarrollo urbano: reflexiones y acciones. Municipalidad de Córdoba.

Jalil, D. (7 de junio de 2012). El nuevo barrio Güemes. *La Voz del Interior*.
<http://vos.lavoz.com.ar/comer-beber/nuevo-barrio-guemes>

La mañana de Córdoba (27 de agosto de 1997). Expte. 688682/97, Dirección de Cultura y Patrimonios Municipalidad de Córdoba.

La Voz del Interior (17 de abril de 1998). La concreción de una Propuesta. *La voz del interior*. Instituto del color UNC

La Voz del Interior (28 de mayo de 1997). Expropiarán la casona “El Vapor de Pepino”. Archivo Histórico Municipal.

La Voz del Interior (27 de agosto, 1997). Expte. 688682/97, Dirección de Cultura y Patrimonios Municipalidad de Córdoba.

La Voz del Interior (21 de abril de 2007) El Paseo de las Artes en Güemes.

Recuperado de:

http://archivo.lavoz.com.ar/suplementos/arquitectura/07/04/21/nota.asp?nota_id=64337

La Voz del Interior (2010, 03 de junio, de 2010). Con polémica, la Legislatura aprobó la venta de comisarías. Recuperado de: <https://www.lavoz.com.ar/noticias/politica/con-polemica-la-legislatura-aprobo-la-venta-de-comisarias>

Marchetti, N. (15 de junio de 2014). El Fabuloso: cómo es el nuevo resto de barrio Güemes. *La Voz del Interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/el-fabuloso-como-es-el-nuevo-resto-de-barrio-guemes>

La Voz del Interior (27 de marzo de 2015). Barrio Güemes, una zona de promesas
<http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/barrio-guemes-una-zona-de-promesas>

La Voz del Interior (8 de junio de 2015). Hay 75 boliches menos que hace tres años
<https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/hay-75-boliches-menos-que-hace-tres-anos>

La Voz del Interior (13 de marzo de 2017). Presentan el Portal de Güemes”.
<https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/presentan-el-portal-de-guemes-0>

Maldonado, N. (2 de agosto de 2017). Güemes cambia la piel. *La Voz del interior*.
<http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/guemes-cambia-de-piel>

Mansilla Yofre, M. (9 de marzo de 2011). Llega Cuba Inc., un boliche-empresa al nicho de Gala, Club F y Cruz. *Infonegocios*. <https://www.infonegocios.info/plus/llega-cuba-inc-un-boliche-empresa-al-nicho-de-gala-club-f-y-cruz>

Marchetti, N. (7 de junio de 2012). El nuevo barrio Güemes. *La Voz del Interior*.
<http://vos.lavoz.com.ar/comer-beber/nuevo-barrio-guemes>

Marchiaro, F. (11 de enero de 2012). 96 artesanos y la Muni debaten “mudanza”. *Día a Día*. <http://www.diaadia.com.ar/node/154641>

Palacio, M. (2 de agosto de 2017). Güemes cambia la piel. *La Voz del interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/guemes-cambia-de-piel>

Plan de ordenamiento metropolitano- PLANDEMET- Ordenanza 7313, 14 de abril de 1981.

Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba (PECba). Por una ciudad como su gente, Municipalidad de Córdoba, 2005.

Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba (PEC), una nueva forma de gestionar la ciudad, Subsecretaría de Planificación Estratégica y Desarrollo Económico, Municipalidad de Córdoba, 1999.

Pliego de Licitación “Proyecto Revitalización Cañada, 2017 en Fs. 2, Expte. 050143/16. Portal Institucional de la Municipalidad de Córdoba. <https://www.cordoba.gob.ar/centralidades/>

Ripoll, F. (21 de febrero de 2009) Güemes tendrá cara nueva a fin de año. *Día a día*. <http://www.diaadia.com.ar/node/13939>

Roca, M. A. (2014). Miguel Ángel Roca. <http://www.miquelangelroca.com.ar/obras-seleccionadas>

Roca, M. A. (1984) Lugares Urbanos y estrategias. Ed. CP67.

Rossi, R. (7 de junio de 2012): El nuevo barrio Güemes. *La Voz del Interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-beber/nuevo-barrio-guemes>

Sabatte, A. (2016). Sistematización del arroyo la Cañada en la ciudad de Córdoba (1939-1944) impacto en el campo del arte: pintura. Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, Universidad Nacional de Rosario <https://rephip.unr.edu.ar/xmlui/handle/2133/6801>

Salemme, M. (2 de agosto de 2017) Güemes cambia la piel. *La Voz del interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/guemes-cambia-de-piel>

Socio del Arrabal (29 de abril de 2016). Último tango en Güemes: cerró el mítico Arrabal. *La Voz del Interior*. <http://vos.lavoz.com.ar/comer-y-beber/ultimo-tango-en-guemes-cerro-el-mitico-arrabal>

Subsecretaría de Cultura, Municipalidad de Córdoba (4 de abril de 2016). <https://cultura.cordoba.gob.ar/este-jueves-se-realizara-la-sexta-edicion-de-guemes-circuito-de-arte/>

Ferrero, J. L. (21 de febrero de 2009). Güemes tendrá cara nueva a fin de año. *Día a día*. <http://www.diaadia.com.ar/node/13939>

Universidad Blas Pascal (2015) Cultura: pulso cordobés en Barrio Güemes. <https://www.ubp.edu.ar/novedades/cultura-pulso-cordobes-en-barrio-guemes/>

Zidarich, M. (9 de septiembre de 2007). Pulso privado. *La Voz del Interior*.
http://archivo.lavoz.com.ar/nota.asp?nota_id=112797

Zidarich, M. (10 de septiembre de 2008). No vendemos más porque no queremos.
Infonegocios. <https://infonegocios.info/plus/no-vendemos-mas-porque-no-queremos>

Zidarich, M. (10 de diciembre de 2014). "Güemes se pone chic: abre Barrio, el paseo que apuesta al diseño que marca tendencia." *Infonegocios*.
<https://infonegocios.info/nota-principal/gueemes-se-pone-chic-abre-barrio-el-paseo-que-apuesta-al-diseno-que-marca-tendencia>

Zidarich, M. (18 de julio de 2018) Un Café Con... Marcelo Zidarich: Entrevista completa. *Infonegocios*.
<https://www.facebook.com/InfoNegociosAR/videos/10156554060189588/>

Zidarich, M. (18 de septiembre de 2018) Un volcán de ideas se expande en Güemes. *Revista Ocio, Año 16* (167), pp. 38-40.
https://issuu.com/ociocordoba/docs/ocio_septiembre_2018_1

Decretos y Ordenanzas

Decreto N° 580/85

Decreto N° 2267/80 serie B

Decreto N° 2411/81 Serie B

Decreto N° 2.211/80

Decreto N° 26/B/97

Ordenanza N° 8057/85

Ordenanza N° 8248/86

Ordenanza N° 8133/85

Ordenanza N° 8257/86

Ordenanza N° 11190/06

Ordenanza N° 11202/07

Ordenanza N° 11684/09

Ordenanza N° 12052/12

Ordenanza N° 16116/12

Ordenanza N° 12277/13

Ordenanza N° 12201/13

Ordenanza N° 12483/15

ANEXOS

Anexo I. Guías de entrevistas - Actores Públicos. Funcionarios

DIMENSIONES	PREGUNTAS
Antecedentes- Trayectoria	Profesión- ocupación. Cargos. períodos
Sector de estudio- Principales características del barrio Güemes	Como era este sector en x período Usos, dinámica, estado material
Sector de estudio del barrio Güemes Principales transformaciones	Políticas. Orientaciones Intervenciones Privadas
Aspectos positivos-negativos que considera de las transformaciones en barrio Güemes	

Anexo II. Guía de entrevista- Actores Privados

DIMENSIONES	PREGUNTAS
Antecedentes- Trayectoria	Rubro- ocupación. Hace cuanto se dedica. Hace cuanto que se instaló en Güemes
Sector de estudio- Principales características	¿Porque se instaló en Güemes? (espacio-oportunidad) ¿A qué apuntaba, a qué público? ¿Qué había antes en ese lugar? ¿Cómo era Güemes en ese momento? (Usos, dinámica, qué comercios había, dónde, usuarios, estado material, etc.)
Sector de estudio Principales transformaciones	Cambios identificados ¿Qué cambios identifica? ¿Qué fue cambiando? ¿A qué asocia los cambios, por qué fue cambiando? (sucesos, años) Rol de las Intervenciones públicas
Aspectos positivos-negativos de las transformaciones.	

Fuente: Elaboración propia

Anexo III. Clasificación de tipologías

TIPOLOGIAS	
Vivienda unifamiliar	1 planta
	2 plantas
Edificio pb +	3 plantas
	4 plantas
	5 plantas
	6 plantas
	11 plantas
	mas de 11
Galpon-tinglado	
Galerías coemrciales	por Nueva construccion- por refuncionalizacion
Local	pb de edificios, viendas, galerias
Otro	(que responde al uso)

Fuente: Elaboración propia

Anexo VI. Clasificación de usos

USO		
Residencial	Multifamiliar	
	Unifamiliar	
	Unifamiliar Agrupada (PH. En plata alta x ej.)?	
	Transitorio (hotel-residencia)	
Comercial	(comercio cotidiano-abastecimiento)	kiosco, verdulerías, carnicería, proveedurías ferretería, farmacia, mercería
	(comercio venta cosas muebles)	Anticuario indumentaria, accesorios, mobiliario, decoración
	Establecimiento gastronómico	Bares
	Espectáculos público	discotecas
Servicios	Automotor	Lubricentro, taller mecánico, etc. estacionamiento
	Salud	Institutos privados, consultorios
	oficios	talleres x, zapaterías,
	Profesionales	estudios jurídico, arquitectura inmobiliarios academias privadas
sin uso	Vacios o edificaciones	
sin datos		
Institucional	Religioso	Conventos, otros
	Reparticiones públicas	
	Equipamientos	centros culturales

Fuente: Elaboración propia

Anexo VI. Matriz de Análisis

MZNA	PARC.	CALLE	TIPOLGIA	PISOS	USOS	(otros)	ESPECIF	DESDE	Anterior
62	8	Belgrano y Fructuoso	Galpon	1	resto bar		Penon Cerveceria	2017	resto bar
	9	Belgrano	Edificio	PB+3	Residencial	2 locales			
	10	Belgrano	N	1	bar pub		Cerveceria (brindisi)	2016	resto bar
	21	Belgrano y Av. Pueyrred.	Galpon-tinglado		estacion de Servicio		Esso 11 y 12		
	14	Marcelo T	Edificio	PB+13	Residencial	1 local	Muebleria oficina	2006	vivienda unifamiliar
	19	Marcelo T y Pueyrred.	espacio verde-retiro		espacio verde-retiro			2006	
	15	Marcelo T	Edificio	PB+11	Residencial				
	16	Marcelo T	Edificio	PB+3	Residencial				
	17	Marcelo T	Galpon		Estacionamiento				
	22	Marcelo T y Fructuoso	Edificio	PB+12P	Residencial	3 locales		2007	vacio esq+viv
	2	Fructuoso	vivienda unifamiliar	2	Residencial				
	3	Fructuoso	Galpon				Alquiler		
	4	Fructuoso	vivienda unifamiliar	2	Residencial				
5	Fructuoso	vivienda unifamiliar	1	Residencial					
6	Fructuoso	N		bar pub		Antares Cerveceria	2016	demol 2011 alq Zdr	
7	Fructuoso	-			-				

Fuente: Elaboración propia

Anexo VI. Variables comparadas censo 2001 y 2010

Censo 2001	Censo 2010
Variables vivienda	
Cantidad de vivienda	
Tipo de Vivienda	Tipo de vivienda particular
Variables hogar	
Régimen de tenencia	Tenencia de la vivienda y propiedad del terreno Estas de 2010 son dos variables distintas. Lo que es comparable es el Régimen de tenencia de la vivienda. Sobre la propiedad del terreno se preguntó solo en 2010.
Cantidad de personas en el hogar	Total de personas en el hogar
Variables de la población	
Cantidad de población	Cantidad de población
sexo	Sexo
Edad en grandes grupos	Edad en grandes grupos
Nivel de educación	Nivel educativo que cursa o cursó La variable de 2010 ese utilizo "máximo nivel de instrucción. La información de 2001 está un poco más desagregada. Se sumaron algunas categorías de 2001 para igualar las cosas a 2010.

Fuente: Elaboración propia

Anexo VII. Disposiciones Normativas. Ordenanza 8057/85, Dec. 580- D.

El recorte de análisis, bajo las disposiciones de la Ordenanza del Área central N° 8057/85, posee un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) 80 % y de 100 % en los lotes en esquina. El Factor de Ocupación Total (FOT), es decir, su capacidad constructiva, se define a partir del perfil en relación con las alturas y otras disposiciones relativas a retiros, patios reglamentarios, centro de manzana, etc.

En relación con los corredores, que delimitan el área de estudio, abarcan parcelas frentistas de las manzanas de las avenidas Vélez Sarsfield, Pueyrredón, Marcelo T. de Alvear y Bv. San Juan.

Sobre Av. Vélez Sarsfield, se establece una altura máxima de 21 metros no superable (Modificado por Ord. N° 10739/09, art 24), a partir de los veintiséis metros con noventa centímetros (26,90 m), medidos desde la intersección de la Línea Municipal de la Avenida Vélez Sarsfield, lado Oeste y la Línea Municipal de la ex Plaza Vélez Sarsfield hasta el corredor Av. Pueyrredón.

Modificado en 2004 (Ord. N° 10739/04 Modifica 8057-85 área central – Nueva Córdoba), a partir de la continuidad de la edificación en un plano a 45 grados, con locales no habitables.

En Bv. San Juan, Av. Pueyrredón y Av. Marcelo T. de Alvear (Cañada) se permite una altura máxima de 36 m superable a 45 grados (frente externo e interno). A diferencia, sobre el último corredor (Marcelo T. de Alvear), se establece un retiro de la línea de edificación a 3,50 metros a partir de la Línea Municipal. Parte de esta avenida se encuentra dentro de los límites del AE, interrumpido por las manzanas del conjunto de viviendas obreras y el Paseo de las Artes.

El AE Pasaje Revol-Calle Belgrano, se conforma al interior de los corredores mencionados (comprende la calle Belgrano entre Bv. San Juan y Av. Pueyrredón, y las calles transversales, entre Av. Marcelo T. de Alvear y Av. Vélez Sarsfield). Si bien su delimitación abarca tramos de corredor (Cañada), como el frente oeste entre Laprida y Achával Rodríguez¹⁷⁴, bajo las disposiciones del Decreto N° 580-85 de la misma, toma la altura correspondiente a la figura de corredor (36 m)¹⁷⁵, excepto el tramo que comprende en PA y las viviendas obreras (manzanas 9 y 10). Estas mantienen en su totalidad un perfil homogéneo y de menor altura dentro del conjunto de 5,50 metros, mientras que el resto de las manzanas tienen un perfil heterogéneo.

Sobre el eje de calle Belgrano, las alturas se establecen según tramos entre calles transversales y en sentido este y oeste, en que varía la altura y/o el perfil. (Incluyendo el pasaje Garzón)

La primera cuadra sobre Belgrano, desde Bv. San Juan hasta calle Montevideo, y el pasaje Garzón (entre Plaza Vélez Sarsfield y calle Montevideo), penetra la altura del corredor, con una altura máxima de 36 (treinta y seis) metros superables a 45 grados con la salvedad de que sobre la cuadra este de Belgrano se establece un Retiro de Línea de Edificación de 7 (siete) metros

Siguiendo con el eje de la calle Belgrano, en la siguiente cuadra, tramo calle Montevideo y calle San Luis, las esquinas de Montevideo y Belgrano al lado Sur, se rigen por los perfiles anteriores, altura de 36 metros (Entre los 20 –veinte- metros medidos hacia el sur a partir de la intersección de las Líneas Municipales de calle Belgrano, lado oeste, y calle Montevideo). El resto del tramo se establece una altura máxima de 12 (doce) metros, tanto de lado oeste como este.

El tramo comprendido entre la calle San Luis hasta Fructuoso Rivera (tres cuadas, incluyendo esquinas) se rige por un perfil tipo zapato, con una altura máxima de 8 (ocho) metros sobre LM, y a partir de un retiro a 1 (doce) metros desde el eje de la calle (Aproximadamente 5 –cinco- metros de la LM), toma una altura de 12 (doce) metros no

174. Por fuera del recorte de análisis

175. Tramo Av. Marcelo T. de Alvear, lado oeste de Canadá, entre calles Achával Rodríguez y Laprida (a la Altura del Paseo) regirá Perfil XVIII (Anexo Gráfico N° 13), con una altura máxima de 36 (treinta y seis) metros, al igual que el tramo entre Bv. San Juan y Montevideo (este).

superables tanto del lado este como oeste (a excepción de tramo entre calle Laprida y calle Achával Rodríguez (Paseo de las Artes).

El último tramo de la calle Belgrano, entre Fructuoso Rivera y Av. Pueyrredón, vuelve a tomar una altura de 12 metros sobre la LM.

Sobre las calles transversales en sentido este-oeste (dos cuadras), entre Marcelo T. de Alvear y Av. Vélez Sarsfield, los perfiles también resultan heterogéneos, en las esquinas por los corredores y la definición del zócalo sobre eje Belgrano, y el PA y viviendas. Los tramos en general se rigen por una altura máxima de 12 metros sobre LM, no superables (San Luis, Laprida lado sur, Achával Rodríguez, Fructuoso Rivera), excepto la calle Montevideo, lado norte y lado sur, que en las esquinas con Belgrano se permite una altura máxima de 36 (treinta y seis) metros (entre los 20 –veinte- metros medidos hacia el este, a partir de la intersección de las Líneas Municipales de las calles Montevideo, lados norte y sur y Belgrano, lado este, y Av. Marcelo T. de Alvear), y el resto del tramo toma una altura máxima de 21 (veintiún) metros.

En 2012 las Ordenanzas N° 12116/12 y N° 12277/2013 modificaron las Ordenanzas N° 8057/85 y 8256/86, con un ajuste de alturas: de 12 m a 13,50 m; de 21 m a 23,50 m y de 36 m a 38,50 m.