

- ▲ **Palabras clave/** Transformaciones urbanas, políticas públicas, -habitar, población.
- ▲ **Keywords/** Urban transformations, public policies, inhabit, population.
- ▲ **Recepción/** 11 de agosto 2020
- ▲ **Aceptación/** 17 de octubre 2020

Habitar en contextos de renovación urbana: Barrio Güemes, Córdoba 2010-2015¹

Inhabiting in urban renewal contexts: Güemes district, Córdoba 2010-2015

Ailen Suyai Pereyra

Geógrafa, Universidad Nacional de Córdoba, Argentina.

Doctora en Estudios Urbano-Regionales, Bauhaus Universität Weimar, Alemania y Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Becaria Posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, Córdoba, Argentina
ailen.suyai.pereyra@unc.edu.ar

María Cecilia Marengo

Arquitecta, Universidad Nacional de Córdoba, Argentina.

Doctora, Universidad Tecnológica de Delft - Holanda. Profesora titular en la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Investigadora Independiente del Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas. Directora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, FAUD - UNC.
mcmarengo@unc.edu.ar

RESUMEN/ Desde una mirada geográfica y urbanística, se abordan las transformaciones que han ido moldeando un barrio considerado tradicional en la ciudad de Córdoba, el barrio Güemes, en el contexto de un proceso de renovación urbana. Se consideran como variables de estudio los cambios producidos entre los años 2010-2015 –en el marco de las acciones de política pública impulsadas por la gestión local– y datos obtenidos a través del censo nacional de 2010, que permiten una caracterización de los residentes. El entrecruzamiento de estas variables arroja luz sobre cómo las formas del habitar se van modificando, atendiendo al incipiente proceso de renovación urbanística que se desarrolla en este período. A partir de las modificaciones en el espacio barrial y en las formas de habitar, las reflexiones finales invitan a pensar sobre las prácticas urbanísticas en contextos de renovación urbana que aún continúan. **ABSTRACT/** The transformations that have shaped a district considered traditional in the city of Córdoba –the Güemes district– are addressed from a geographic and urbanistic point of view in the context of an urban renewal process. The study variables considered are the changes that took place between 2010-2015 –under policy actions promoted by local managers– and data collected through the 2010 National Census to characterize residents. By crossing these variables, light is shed on changes in forms of inhabiting, considering the early urban renewal process that takes place during this period. Based on the modifications made to the neighborhood space and the way of inhabiting, the final remarks are a summons to reflect on urban practices in the context of ongoing urban renewals.

TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL CONTEXTO NEOLIBERAL

Desde las décadas finales del siglo XX, las ciudades latinoamericanas han experimentado cambios significativos en la vida urbana. Como consecuencia de la globalización y la relocalización de actividades económicas y de reestructuración del mercado laboral (Castells 1995; Sassen 2002; Theodore, Peck

y Brenner 2009; De Mattos 2010), se han modificado las condiciones económicas, sociales y culturales, así como los patrones físico-espaciales del desarrollo urbano, tanto en la dimensión regional como a escala intraurbana (Marengo, 2019). Algunos autores sostienen que las características de transformación urbana en el contexto neoliberal están sujetas a la lógica capitalista. Ello sería una

consecuencia de las políticas de gestión empresarial (Harvey 2013) de gobiernos que favorecen las inversiones privadas sin considerar los efectos que esto puede tener sobre determinados sectores de la población. El agotamiento de la capacidad de los gobiernos locales de realizar acciones directas en la ciudad está asociado al desfinanciamiento de la administración y a la promoción de marcos normativos de

¹ El artículo, presenta resultados parciales de la tesis doctoral denominada: Continuidades, tensiones y rupturas en las prácticas del habitar, en el marco de las transformaciones de barrios tradicionales. El caso Barrio Güemes 2000-2016. Dirigida por la Dra. M. Cecilia Marengo y co-dirigida por el Dr. Frank Eckardt en el Doctorado en Estudios Urbanos Regionales (UNC-BUW). La investigación contó con financiamiento de una beca doctoral otorgada por la Secretaría de Ciencia y Tecnología-UNC.

actuación e intervención de actores público-privados. Este fenómeno tiene lugar en los nuevos territorios de expansión periférica y también en las áreas centrales sujetas a procesos de renovación urbana. Como menciona De Mattos 2010, en las presentes condiciones tienden a fortalecerse tres aspectos fundamentales en el desarrollo urbano: i) la posibilidad de alcanzar mayores niveles de inversión y crecimiento económico se encuentra condicionada por la ganancia que esperan obtener los propietarios del capital; ii) las perspectivas de crecimiento en cada uno de esos lugares se rigen cada día más férreamente por las condiciones que allí se ofrecen para la valorización privada y; iii) la factibilidad de promover objetivos sociales de interés general (en tanto principios del urbanismo) está condicionada por la compatibilidad de esos objetivos con aquellos de los propietarios del capital.

Las dinámicas de renovación urbana en las áreas centrales, en consecuencia con esta tendencia, son promovidas desde la gestión local y buscan modernizar los centros históricos, recuperar el patrimonio arquitectónico y promover el turismo y el desarrollo de actividades terciarias en áreas consideradas degradadas o en proceso de tugurización (Giglia, 2017). En muchos casos, como resultado de estas acciones, lo que se produce es el desplazamiento de la población por la mayor valorización inmobiliaria (Smith 1996) y por cambios en las prácticas de habitar que habían caracterizado estos barrios. Así, surgen formas residenciales promovidas por la iniciativa privada, que dan respuesta a nuevas demandas y modifican sustancialmente los modos del tejido edilicio, los usos del suelo y las actividades respecto a etapas precedentes. En algunos casos, se promueven grandes proyectos de gestión empresarial que resignifican e intensifican usos y aprovechan las ventajas de localizaciones vacantes u obsoletas (por la migración de funciones

industriales, o de servicios), evidenciando cambios en las densidades edilicias y en la escala de las operaciones. Las diferentes intervenciones vinculadas con inversiones inmobiliarias se realizan de manera selectiva; se compran inmuebles con buena ubicación a un precio bajo y se convierten en lugares atractivos. Los nuevos comercios y servicios apuntan a cierta clase social que algunos autores denominan nueva clase media o clase creativa (Florida 2010); producen desplazamiento de pobladores (Smith 1996) y rara vez van acompañados de políticas públicas que aseguren el acceso a la vivienda de los habitantes originales. Además, se caracterizan por el tipo de oferta que producen: entretenimiento con oferta cultural y artística variada, restaurantes de categoría y tiendas de diseño asociado a un estilo de vida. Este proceso opera sobre las ventajas derivadas de la brecha de renta, es decir, la ganancia potencial que se puede obtener en un determinado lugar (que será mayor que esa primera inversión) como consecuencia de los cambios de usos del suelo (Salinas 2019). La reestructuración espacial vinculada a la renovación urbana favorece la llegada de nueva población con ingresos más altos que la originaria y debido a la generación de espacios para la producción de capital, se asiste a un proceso de elitización. Muchas veces, la población originaria es estigmatizada, asociada con problemas de inseguridad y delincuencia, y desplazada hacia otras localizaciones. El conflicto emerge cuando se encuentran en un mismo espacio al menos dos tipos de prácticas: aquellas asociadas a lo cotidiano con valor simbólico entre los habitantes y aquellas con sentido mercantil. El barrio pasa a ser el escenario de disputa de estas formas de uso.

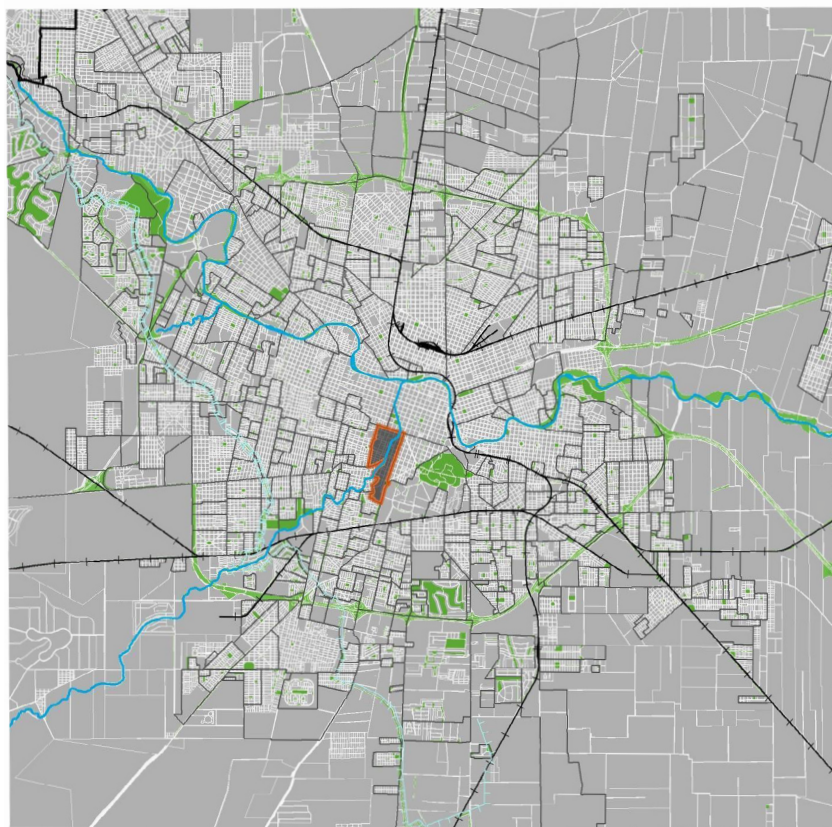
En el artículo se presenta una breve historia de barrio Güemes, un barrio pericentral de la ciudad de Córdoba. En segundo lugar y en un contexto caracterizado por el despliegue de políticas neoliberales,

se analizan las políticas urbanas y las diferentes medidas desde la gestión local para impulsar procesos de renovación a partir de la valorización del patrimonio y la promoción de actividades culturales. El tercer apartado aborda la relación entre los procesos de renovación en curso y aquellas transformaciones espaciales y las diferentes políticas implementadas que influyeron en los movimientos y el recambio poblacional. Las conclusiones evidencian que las modificaciones en las prácticas del habitar son consecuencia de la lógica capitalista del desarrollo urbano en la gestión de los procesos socioespaciales, en la transformación de usos y en las tipologías residenciales.

BREVE HISTORIA DEL BARRIO GÜEMES

Güemes está ubicado al sudeste del centro de la ciudad de Córdoba (figura 1). Surgió antes de 1870 y fue una de las primeras ampliaciones no planificadas del tejido urbano (Boixados 2000). Hacia principios del siglo XX, se identificaron cuatro sectores: El Abrojal, Pueblo Nuevo, La Bomba y El Infiernillo (figura 2). Pueblo Nuevo (parte del actual barrio Güemes) fue un punto de confluencia de los caminos provenientes de las provincias de La Rioja y Cuyo. En 1864, los vecinos solicitaron una escuela y una plaza, obra que fue reconocida por una ordenanza municipal como la “Plaza de las Carretas” y que, además, era punto de carga, descarga, mercado y parada de tropas provenientes de otras provincias. Hacia 1880, el barrio se incluyó dentro del radio municipal, con la pretensión de extender y mejorar la calidad de los servicios. A finales de la década de 1880, se realizó un complejo de casas para familias de obreros (Pereyra y Quevedo, 2020). Un siglo más tarde, en 1980² se refuncionalizaron algunas de las casas y sobre este espacio se emplazó una plaza seca, actualmente conocida como “El Paseo de las Artes”. Este sería el espacio

2 El Intendente en ese momento era el teniente Gavier Olmedo y el encargo se realizó al arquitecto Miguel Ángel Roca.



fundacional de las ferias de artesanos que en un primer momento solo contaba con 60 puestos y que se convertiría, con el transcurso de los años, en el eje de la vida barrial.

Con el paso del tiempo se lo empieza a considerar como uno de los 'barrios tradicionales'³ de la ciudad (figura 3). Estos barrios fueron los primeros en contar con algunos servicios urbanos (como tendido eléctrico, amojonamiento de parcelas, tranvía, almacenes de ramos generales, entre otros) aunque aún mantenían una fuerte dependencia funcional de su centralidad.

Hacia 2001, algunos de los barrios tradicionales⁴ presentaban un deterioro ambiental considerable, pérdida y envejecimiento de la población (más del 40% de la población es mayor de 65 años), baja inversión inmobiliaria y ciertas limitaciones normativas a la edificación en altura. A la vez, contaban con buena cobertura de infraestructura y equipamiento, valor del suelo medio-alto, ubicación próxima al centro y expectativas de renovación y densificación.

En este contexto, desde el gobierno local se buscó poner en valor ciertas áreas que correspondían a las primeras extensiones de la ciudad y guardaban, de alguna manera, una parte de la historia cordobesa. La municipalidad, junto con el gobierno provincial, fueron promulgando una serie de ordenanzas y desarrollando planes y proyectos que buscaban reconstruir el sentido de la imagen de Córdoba patrimonial⁵, asociándose al pasado colonial (imagen 1).

POLÍTICAS URBANAS EN GÜEMES, LA ACCIÓN DEL GOBIERNO LOCAL

Los primeros negocios que se emplazaron en barrio Güemes (1995-1999) fueron los anticuarios. Entre 1997-1999, surgen

Referencias

-  Barrio Güemes
-  Barrios de la ciudad
-  Líneas Férreas
-  Canal
-  Cursos de Agua
-  EspacioVerde
-  Manzana
-  Departamentos

Figura 1. Localización del barrio Güemes en relación con la ciudad de Córdoba (fuente: Elaboración propia en base a información cartográfica provista por la Dirección de Catastro y Dirección de Espacio Verdes, 2019).

3. Los barrios tradicionales son: Güemes, ubicado al suroeste junto con San Vicente y General Paz, hacia el este; Alberdi, hacia el oeste, concordante con la direccionalidad del valle; Alta Córdoba al norte, cruzando el río Suquia; Nueva Córdoba, al sur; y Cerro de las Rosas, al norte. Han sido denominados así porque en un comienzo se ubicaron fuera del centro de la ciudad y tenían cierta autonomía.

4. Los barrios pericentrales han iniciado un proceso de renovación y continúan en descenso poblacional: hace más de 20 años que no registran aumento de habitantes y, en algunos casos, han perdido una cantidad importante de vecinos. Entre las áreas más críticas y con mayor cobertura de infraestructura destaca San Vicente, con 21.129 habitantes a principios de 1990 y 18.448 en 2008. En nuestro caso, el barrio Güemes perdió 497 vecinos entre 2001 y 2008, luego en 2010 se recuperó con 757 habitantes, lo cual representa una cifra significativa.

5. Planes y proyectos implementados desde 1980, algunos específicos en el barrio Güemes: 1. PLANDEMET (1980) Plan de Desarrollo Metropolitano, 2. PEC (1993-1999) Plan Estratégico para la ciudad de Córdoba; 3. PECba (2003-2006) Plan Estratégico Córdoba; 4. "Portal Güemes", hacia 2009 y Plan Director 2008. Además, en el período 1995-1999 se abrieron anticuarios, lo cual permitió caracterizar a Güemes como lugar de compra-venta de antigüedades.

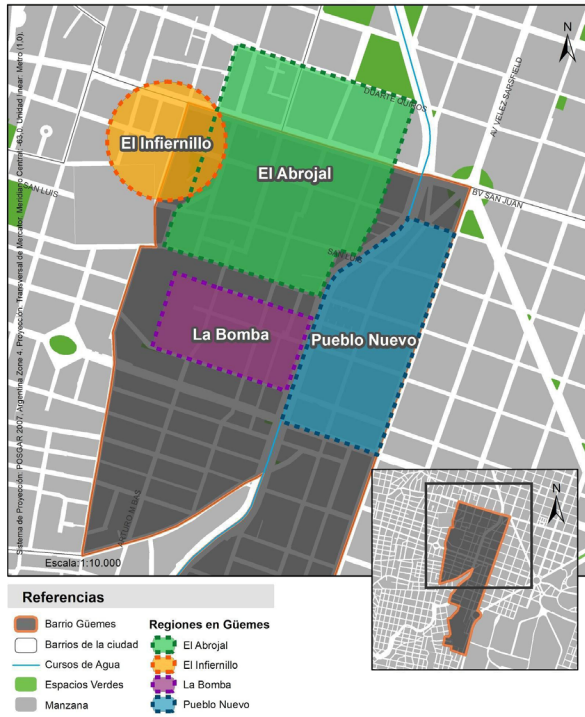


Figura 2. El Abrojal, El Infiernillo, La Bomba y Pueblo Nuevo eran pequeñas áreas que hasta principios del siglo XX se mantenían en el barrio Güemes (fuente: Elaboración propia en base a cartografía de Dirección de Catastro, 2019).

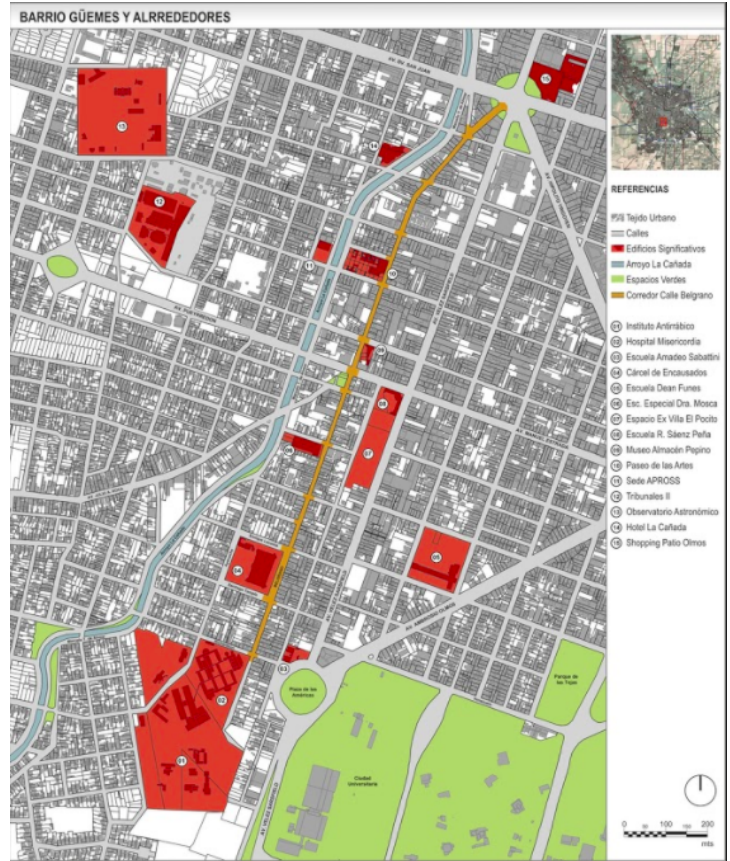


Figura 3. Principales instituciones e inmuebles significativos en el barrio Güemes y sus alrededores. Corredor de la calle Belgrano (amarillo) e inmuebles con valor (rojo) (fuente: Municipalidad de Córdoba, 2013).



Imagen 1. Vista de inmuebles significativos sobre calle Belgrano, al fondo conjunto de viviendas obreras de valor patrimonial (fuente: De las autoras, 2014).



Imagen 2. Almacén de Pepino, hoy Centro Cultural y Restaurante el Arrabal (fuente: De las autoras, 2014).

comercios y bares con impronta bohemia e identidad tanguera (como el Arrabal, que abrió sus puertas en 1998 y las cerró en 2016, y el Mercado Central, que abrió en 1999 y cerró en 2017) (imagen 2). Hacia fines del siglo pasado, el gobierno local aprobó una serie de ordenanzas que apuntaban el valor histórico y patrimonial en el área. En los años 2000, se declaró de interés municipal la calle Belgrano (desde Avenida Pueyrredón hacia el centro) y el pasaje Revol, de acuerdo con el Patrimonio Arquitectónico Urbanístico existente. En

2001, se promulga la Ordenanza 10.402 de Señalización de Bienes Patrimoniales y la 10.841, que declara a las ferias municipales como de interés cultural y turístico, estableciendo lazos cada vez más intensos entre la acción patrimonial impulsada y la consideración de interés turístico del escenario barrial en general. En 2003, se impulsa el Programa de Recuperación de la Memoria Afectiva y en 2005, se completa la colocación de 63 carteles con breves reseñas sobre espacios significativos, calles o esquinas. Esta intervención, denominada El Libro Callejero Pueblo Nuevo y el Abrojal, se basó en los datos que aportaron los vecinos sobre la historia oral del barrio. En 2004 abrió Tsunami Tango, espacio dedicado a mantener la cultura tanguera y en 2005, la Casa de Pepino, edificio histórico que en 2006 se convirtió en el centro del Festival Cultural de Córdoba. El gobierno provincial, con la Ley 7.232 de 2007, impulsó un régimen de promoción y desarrollo turístico. Esto facilitaba las inversiones en hotelería en zonas con potencial y acciones vinculadas a la realización de congresos, convenciones, ferias y actividades culturales, deportivas y recreativas. A su vez, creó un área de investigación, desarrollo y asesoramiento para la gestión legal de la Dirección de Turismo, el sector público, privado y educativo. La administración municipal aprobó varios instrumentos relacionados con cuestiones patrimoniales y turísticas. Una de ellas es la Ordenanza 11.202 de 2007, que establece las acciones de tutela de los valores culturales y/o paisajísticos de los bienes considerados componentes del patrimonio público o privado. Estos mismos están incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del

Patrimonio de la Ciudad de Córdoba, según la Ordenanza 11190/06 cuyo denominador común es protegerlos. Con la ordenanza 10.626 se reglamenta la preservación del patrimonio cultural y se crea el Registro Público Especial de Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT), el Consejo Asesor de Patrimonio y el Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio. En 2009 se lanza el proyecto Portal Güemes, en el marco del Plan Director de Obras del municipio con el apoyo de la provincia y la Cámara de Turismo (comprendía el sector de calle Belgrano entre las calles Montevideo y Fructuoso Rivera). El diario local afirmaba que la municipalidad pretendía transformar dicho espacio en el “San Telmo cordobés... para contemplar negocios de artesanías, antigüedades y galerías de arte”⁶. Las obras efectivamente comenzaron en 2011, solo con la peatonalización del pasaje Agustín Garzón y la colocación de mobiliario urbano, buscando a través de la intervención articular lo artesanal, lo artístico y el movimiento comercial que generaba la zona. La actualización del catálogo de bienes inmuebles⁷ fue un hecho de relevancia para el barrio: se incorporan a este catálogo edificios y lugares con alto valor. En total, fueron 138 bienes divididos en categorías: inmuebles (130 bienes) y calles, plazas, parques, puentes (ocho bienes de categoría media). De los bienes inmuebles, 33 pertenecen a la categoría alta, 50 a la categoría media, 47 a la categoría baja y ninguno perteneciente a la categoría monumental. En el marco de la Ordenanza 12.241/13, se agregan a los bienes declarados de interés municipal los componentes del patrimonio cultural intangible e inmaterial

de la ciudad. Según la misma ordenanza, estos son: “Lugares escenario de ritos, costumbres, celebraciones y usos sociales históricos perennes o desaparecidos; inmuebles de residencia de personalidades públicas, agentes sociales y de la cultura; o espacios de trabajo creativo de artistas o intelectuales, cuya calidad arquitectónica o su condición de objeto de evocación memorial están a menudo ligados a su representatividad para la comunidad”⁸. A partir del 2013, la explosión comercial se hace efectiva; surgen las galerías comerciales con fondos de inversión privada. La habilitación de la primera de ellas, denominada Muy Güemes, ofrece múltiples productos (artesanías, textiles, piezas de arte, etc.), servicios gastronómicos y coctelería de autor. Se abren concursos para nuevos puestos artesanales en la Feria de la Plaza y, como ‘singularidad’, en 2014 comienzan a cerrar los primeros anticuarios dejando espacio a nuevos emprendimientos comerciales y de gastronomía (bar-restaurantes)⁹. Entre 2013-2016, se habilitaron 288 locales comerciales¹⁰. El rubro que más creció fue el referido a consumo de alimentos, ubicados en el sector denominado Pueblo Nuevo (figura 2). Si tomamos como ejemplo la calle Belgrano¹¹ (imágenes 3 y 4), en el período mencionado la cantidad de comercios inaugurados llegó a 109. Un dato significativo que acompaña el desarrollo comercial (recreativo y de interés turístico), es el incremento en los valores del suelo urbano¹². En 2015 se incorporó como actividad cultural promovida desde el municipio el Circuito del Arte que se realiza de manera bimensual hasta la actualidad. Consiste en un recorrido por la calle

6 Un plan para cambiarle la cara al centro. La Voz del Interior 31/08/2008.

7 Con la ordenanza 12.201 (promulgada en 2013, en reemplazo de la Ordenanza 11190).

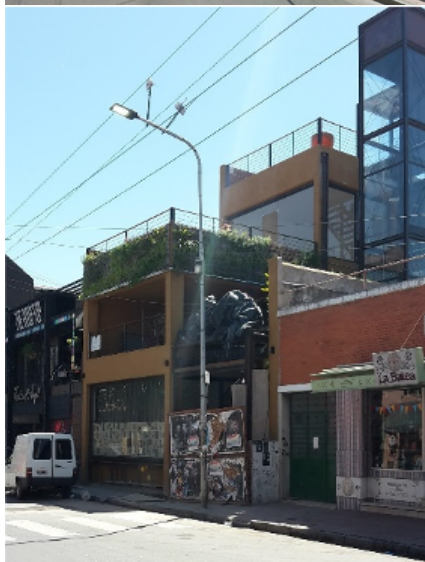
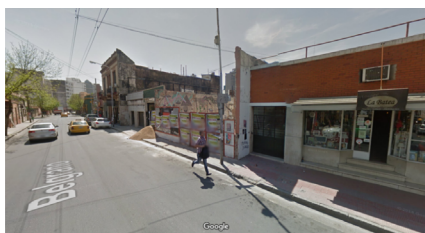
8 Un ejemplo es la leyenda *La Pelada de la Cañada* en Güemes, un fantasma de una mujer que bordeaba el calicanto de la Cañada y aparecía en la madrugada.

9 Por ejemplo, el negocio de Tiendas Belgrano estaba ubicado en la esquina de Belgrano y Achával Rodríguez. Luego de una serie de reformas, se abrieron algunos negocios y un bar-restaurante.

10 Datos provistos por la Dirección de Habilitación de Negocios de la Municipalidad de Córdoba.

11 Nos referimos a la calle Belgrano entre Avenida Pueyrredón y el Boulevard San Juan. En 2013 abrieron ocho negocios; en 2014 se registraron 38 nuevos comercios; en 2015 abrieron 34 y finalmente, en 2016, abrieron 26 locales.

12 En el polígono entre las calles Vélez Sarsfield y Marcelo Torcuato de Alvear y desde Pueyrredón; hasta el Boulevard San Juan, según datos oficiales de la Dirección de Catastro, en el período 2009-2013 se incrementó significativamente el valor de los lotes. El aumento va desde USD 400 hasta USD 1200 el m² en algunas manzanas específicas del mencionado sector que posibilitan la renovación edilicia de antiguas edificaciones para vivienda en Propiedad Horizontal (PH) en altura. La fuente es el estudio territorial inmobiliario de la provincia de Córdoba, Ministerio de Finanzas. En base a datos IDECOR y Municipalidad de Córdoba, en el período 2008-2018 el valor del suelo en el área en dólares aumentó en 21 veces (en zonas más próximas al centro) y en 1,99 veces hacia la Avenida Pueyrredón, al sur de Pueblo Nuevo.



Imágenes 3 y 4. Calle Belgrano al 700, años 2013 y 2015. Edificación baja y reconversión de viviendas en locales comerciales (fuente: De las autoras, 2020).

Belgrano, por instituciones que dependen de la municipalidad, y finaliza en el Centro Cultural Casa de Pepino; incluye la degustación de bebidas y la entrega de descuentos para disfrutar del polo gastronómico generado en la zona y conocer una parte de la historia barrial. Las diferentes políticas impulsadas en el período considerado han acompañado el crecimiento del barrio a nivel comercial, recreativo y turístico, y continúan hasta el día de hoy¹³. Desde el Estado se han

| CENSOS | CANTIDAD DE HABITANTES | CANTIDAD DE HOGARES |
|--------|------------------------|---------------------|
| 1991 | 13.852 | 4.173 |
| 2001 | 12.903 | 4.789 |
| 2008 | 11.479 | 5.053 |
| 2010 | 13.095 | 5.759 |

Tabla 1. Comparación entre censos nacionales y provincial (fuente: Elaboración propia en base a datos extraídos de la web del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2020).

anunciado una serie de obras públicas, algunas las cuales ya están en marcha y se pueden ver en un mapa accesible via web¹⁴. En las calles y espacios públicos hay cartelera que informa sobre la construcción o mejoras en el sector. Es el caso del plan Portal Güemes, anunciado en 2017, que busca generar una nueva infraestructura atendiendo al crecimiento de actividades comerciales y culturales¹⁵. Este proyecto, actualmente en su fase final, lo financiaron conjuntamente el municipio capitalino y el Gobierno de la Provincia.

CAMBIOS EN LA DINÁMICA POBLACIONAL EN EL BARRIO GÜEMES

La tabla 1 muestra los datos censales que ponen en relación las cifras y los diferentes censos. El último año censado (2010) hubo un incremento de solo 192 habitantes en una década, evidenciando un proceso de estancamiento en términos de cantidad de población residente.

Si se analiza la cantidad de hogares, se observa que han aumentado considerablemente, con un aumento de 970 en el período 2001-2010¹⁶. La correspondencia entre el bajo incremento de población total y el aumento en la cantidad de hogares, en el período intercensal 2001-2010, es propia de las áreas en proceso de renovación urbana. En ellas,

predominan los hogares unipersonales o con un número acotado de integrantes, fenómeno que exige una cantidad mayor de unidades de vivienda.

En cuanto a la cantidad de viviendas evidenciamos dos cuestiones: el crecimiento de la cantidad de unidades y la tendencia a residir en edificios de departamentos. En general, en el período 2001 - 2010, la cantidad de "casas tipo A o B"¹⁷ se mantuvo constante y aumentó considerablemente la cantidad de departamentos, registrándose 1.500 nuevas unidades. La construcción de viviendas del tipo departamentos unifamiliares o de dimensiones pequeñas se vincula con estudiantes, parejas jóvenes y personas que viven solas. La sustitución del tejido residencial existente (casas unifamiliares) por edificaciones nuevas es otra característica asociada al proceso de renovación urbana (imágenes 5, 6 y 7). En los últimos años, el proceso de renovación edilicia se manifestó con la construcción de edificios de distintas alturas según la Ordenanza 12483/15 que modificó sustancialmente la Ordenanza 8256/86 sobre ocupación de suelo. Dentro de una misma área se dispusieron diferentes perfiles sobre la Avenida Vélez Sarsfield (Zona B); los niveles a construir serán de planta baja y como máximo hasta doce (12) plantas sobre la línea municipal vigente. En cambio, en el perímetro delimitado por

¹³ <https://www.cordobaturismo.gov.ar/experiencia/barrio-guemes-y-paseo-de-las-artes/>

¹⁴ <https://gobiernoabierto.cordoba.gov.ar/avance-de-obras>

¹⁵ El proyecto contempla la revitalización del corredor Belgrano e intervención de pasaje Garzón, Paseo de las Artes y Plazaleta Anibal Montes, la ejecución de obras de iluminación vial e instalaciones sanitarias, generando calles de convivencia, con ensanches de vereda, voladas que separan el tránsito vehicular y peatonal. Abarca arbolado infraestructura urbana, iluminación led, rampas y sendas táctiles. Fuente: <https://www.cordoba.gov.ar/centralidades/guemes/>

¹⁶ Pablo De Grande (2019). Cartografía de radios del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010. Recuperado el 15 de julio, 2020, de <https://mapa.poblaciones.org/>

¹⁷ Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos "Casa tipo A: vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas. Generalmente tiene paredes de ladrillo, piedra, bloque u hormigón. No tiene condiciones deficitarias. Casa tipo B: casa que presenta al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no dispone de inodoro con descarga de agua." [Censo Nacional, 2010] <https://www.indec.gov.ar/>



Imagen 5. Calle Belgrano, esquina comercio de antigüedades y gastronomía y nuevas edificaciones producto de la renovación edilicia (fuente: De las autoras, 2019).



Imagen 6. Calle Belgrano: Reconversión de viviendas en locales comerciales (fuente: De las autoras, 2019).



Imagen 7. Renovación edilicia en el área correspondiente al Paseo de las Artes (fuente: De las autoras, 2019).

Boulevard San Juan Montevideo; Fructuoso Rivera; Pueyrredón y Peredo, desde Marcelo Torcuato de Alvear y hasta Artigas los niveles a construir serán de planta baja y como máximo hasta siete (7) pisos. En lo que corresponde al “Paseo de las Artes” y 100 metros a la redonda se suma un retiro mínimo de edificación posibilitando la elevación hasta una altura máxima de 13,5 metros y los niveles a construir serán de planta baja y como máximo hasta tres (3) pisos (imagen 7).

La siguiente tabla 2 muestra las diferentes formas de ocupación en el barrio. Del total de tipos de ocupación, solo 66% corresponde a hogares. La suma del resto de las categorías da un 34%; de este valor

en el 18% no se encuentran habitantes, por lo cual se puede inferir que está en proceso de transformación a otro tipo de uso. En 2010, la cantidad de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) era de 428. Un dato significativo es que en 2010 existían 29 viviendas con déficit respecto de sus condiciones sanitarias (sin baño) en el barrio¹⁸. La necesidad básica insatisfecha con mayor porcentaje de incidencia es aquella relacionada con la calidad material de la vivienda (materiales de construcción) y las condiciones de hacinamiento. Desde los años '80, el tipo de población asentada en el barrio fue cambiando. El gobierno provincial trasladó a habitantes de la villa¹⁹ El Pocito (1996) y más al sur del barrio, algunos habitantes de la villa Los Mandrakes fueron relocalizados hacia los barrios-ciudad de la periferia urbana. A su vez, debido al recambio generacional muchas familias vendieron sus inmuebles²⁰. Los datos que arrojan los censos permiten deducir que hubo un desplazamiento de población de clase baja (que habitaba el barrio desde su niñez) que permitió la llegada de inversiones privadas a espacios que antes habían tenido otras funciones sociales y económicas. Esto se manifestó en las posibilidades de reconvertir casas de

| TIPO DE OCUPACIÓN | PORCENTAJE |
|-----------------------------------|------------|
| Hogares | 66% |
| Habitantes temporalmente ausentes | 18% |
| Alquiler o en venta | 6% |
| Utilización como comercio/oficina | 4% |
| Residencia para vacaciones | 0,3% |
| En construcción | 0,7% |
| Cerrada por motivos desconocidos | 4,5% |
| Abandonada | 0,5% |

Tabla 2. Condición de ocupación en el barrio Güemes en 2010 (fuente: Elaboración propia en base a datos extraídos de la web Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2020).

¹⁸ Un dato interesante es que los “ranchos” existieron hasta 2010 a pesar de constituirse como una forma de construcción rechazada desde fines de siglo XIX y principios de siglo XX.

¹⁹ Villa apunta a condiciones habitacionales de emergencia y residencia alta precariedad.

²⁰ Datos obtenidos a través del trabajo de campo realizado entre 2018-2019.

inquilinato en nuevas galerías comerciales, con espacios recreativos y gastronómicos y la reedificación en ciertas calles (imágenes 4 y 5) que reemplazan edificaciones degradadas por nuevos edificios en propiedad horizontal; finalmente, con la llegada de nuevos hogares unipersonales que residen en departamentos (imagen 7).

REFLEXIONES FINALES

El caso de Güemes es una expresión de la lógica capitalista en el desarrollo urbano. Las transformaciones se asocian con las posibilidades de incremento en la brecha de renta, vinculadas a los cambios en el uso del suelo que de una función predominantemente residencial (viviendas unifamiliares) incorporan en el período analizado, otras funciones: comerciales, de servicios, de esparcimiento y culturales y una mayor densidad residencial (viviendas colectivas) asociado a una mayor rentabilidad. Se comprueba la hipótesis sostenida por De Mattos 2010, en el sentido de que los objetivos de las políticas de renovación impulsadas desde la gestión local y llevadas adelante por

inversores privados han desencadenado una dinamización en el barrio. Es indudable que las acciones del gobierno local tuvieron un efecto decisivo en el significado atribuido a este sector urbano, atravesadas por procesos de puesta en valor del patrimonio (tangible e intangible), el comercio, ferias artesanales, actividades recreativas, gastronómicas y la promoción turística, modernizando una centralidad barrial, históricamente caracterizada por sus condiciones de desinversión y atraso. Se asiste a un proceso de recambio poblacional, expresado en la mayor cantidad de hogares vinculados a cambios tipológicos por el incremento de departamentos por sobre casas unifamiliares. Las 'nuevas' formas de habitar se presentan con la llegada de población más joven, en unidades habitacionales más pequeñas; a su vez, en el cambio y la resignificación de los espacios de circulación, de encuentro y de abastecimiento para sus pobladores. El barrio Güemes ya no es el barrio reconocido por sus primeros habitantes; en él coexisten diferentes modos de habitarlo. Las prácticas

cotidianas se modifican acorde con el dinamismo impulsado por actividades comerciales, gastronómicas, recreativas y culturales que derivan en la reconversión de inmuebles.

Estos procesos continúan, impulsados por la adecuación de la ordenanza sobre ocupación del suelo en el barrio (2015) con diferentes perfiles edilicios que dejan abierta la posibilidad de mayor densificación residencial por sustitución tipológica (con viviendas en altura que reemplazan a antiguas casonas) en la medida que el proceso de renovación en curso se consolide completamente.

El caso muestra cómo los procesos de renovación imbrican las políticas del gobierno local con las inversiones privadas que dinamizan el barrio con nuevos usos y prácticas del habitar. Dado que los proyectos continúan y el sector -anclado en su identidad histórica y patrimonial- se ha convertido en un espacio de referencia para toda la ciudad, el desafío a futuro es repensar cómo democratizar las prácticas urbanísticas, recuperando la participación activa de los residentes. ▲●●

BIBLIOGRAFÍA

- Boixados, María Cristina. 2000. *Las Tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1895. Élite urbanizadora, Infraestructura, poblamiento*. Córdoba: Ferreyra editor.
- Castells, Manuel. 1995. *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial.
- Censo Provincial de 2008. <https://datosestadistica.cba.gov.ar/dataset/censo-provincial-2008-resultados-definitivos>
- Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba
- Córdoba Turismo. <https://www.cordobaturismo.gov.ar/experiencia/barrio-guemes-y-paseo-de-las-artes/> [ACCESO EN: 4/5/2022]
- De Mattos, Carlos. 2010. *Globalización y Metamorfosis Urbana En América Latina*. Quito: Olacchi/Municipio Metropolitano De Quito, Colección Textos Urbanos N° 4.
- Florida, Richard. 2010. *La clase creativa. La transformación de la cultura del trabajo y del ocio en el siglo XXI*. Madrid: Paidós.
- Giglia, Angela. coord. 2017. *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*. Juan Pablos Editor. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Harvey, David. 2013. *Ciudades Rebeldes del Derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Salamanca: Editorial Akal.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, República Argentina. Censo de: 2001 y 2010.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censo, República Argentina. <https://www.indec.gov.ar/> [ACCESO EN: 4/5/2022]
- Ley 7232 de 2007. Régimen de Promoción y Desarrollo Turístico. Provincia de Córdoba, Argentina.
- Marengo, M. Cecilia. 2019... [et al.] *Crecimiento urbano: hacia una transformación sustentable del territorio*. Compilado por María Cecilia Marengo. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba. 45-57. Libro digital, PDF Archivo Digital: descarga ISBN 978-987-4415-66-0
- Ordenanza 10402. 2001. Patrimonio Cultural de la Ciudad: señalización nominativa e identificatoria Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba.
- Ordenanza 10626. 2003. Reglamenta la Preservación del Patrimonio Cultural de la Ciudad
- Ordenanza 10841. 2005. Regula funcionamiento y localización de las Ferias de Interés Cultural y Turístico. Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba
- Ordenanza 11190. 2006. Protección Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y Áreas de Valor Cultural de Córdoba. Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba.
- Ordenanza 11202. 2007. Establece acciones de tutela de valores culturales/paisajísticos de bienes componentes del Patrimonio. Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba
- Ordenanza 12201. 2013. Reemplaza Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cordobés. Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba.
- Ordenanza 12241. 2013. Patrimonio Cultural Intangible e Inmaterial de la Ciudad. Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba.
- Ordenanza 8256. 1986. Ocupación del Suelo.
- Pereyra, Ailen. y Quevedo, Cecilia. 2020 La impugnación a la vivienda-rancho en la Ciudad de Córdoba (Argentina) entre los Siglos XIX y XX. *Diálogos Revista Electrónica de Historia de la Universidad de Costa Rica*. Vol. 21 n° 2, pp. 247-269. Disponible en: <https://revistas.ucracr.org/index.php/dialogos/article/view/41308/42952>
- Plataforma abierta de datos espaciales de la Argentina. <https://poblaciones.org/> [ACCESO EN: 20/9/2020]
- Sassen, Saskia. 2002. «Locating cities on global circuits». *Environment & Urbanization* Vol 14 No 1: 13-30. Acceso el 2 de julio: <http://www.saskiasassen.com/publications.php>
- Smith, Neil. 1996. *The New urban frontier, Gentrification and the revanchist city*. Routledge. London.
- Theodore Nik, Peck Jamie y Brenner Neil. 2009. «Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados». *Temas Sociales*, N° 66: 1-12. Acceso el 16 de julio: http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/attach/64059073/2009_Urbanismo_neoliberal_brenner-peck.pdf