
ESTRATEGIA METODOLÓGICA PARA EL ANÁLISIS DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS DEL ÁREA CENTRAL DE CÓRDOBA: EL CASO DE BARRIO GÜEMES (2003- 2017).

VON LÜCKEN, Claudia

claudiavonlucken@gmail.com

Instituto de vivienda y hábitat, FAUD-UNC- IDH CONICET

Resumen

En el presente trabajo se reflexiona acerca de la estrategia metodológica utilizada para analizar las intervenciones del actor privado y las transformaciones urbanas que éste imprime en un sector de barrio Güemes- Córdoba (2003- 2018) en clave de renovación urbana. Vale aclarar que este trabajo se enmarca en una investigación en curso más amplio sobre el proceso de renovación urbana del barrio Güemes, en la que también se toman en cuenta otras dimensiones de análisis.

En el contexto de análisis de las transformaciones urbanas contemporáneas en áreas centrales, se parte de la noción de renovación urbana, adscribiendo a la definición planteada por Herzer (2008), quien la define a partir de los siguientes procesos relativamente coincidentes en el tiempo: pérdida de población durante un período previo al proceso de renovación; ordenamiento económico del precio del suelo urbano y de la propiedad; reemplazo de un grupo de residentes por otro de mayor estatus social; transformación del ambiente construido con una estética distinta y la aparición de nuevos usos; reunión de personas que comparten ciertas preferencias de consumo. Para su abordaje, la autora recomienda la observación de una serie de indicadores, cuyas fuentes a veces pueden ser de difícil acceso o no existir, por lo cual es necesaria la creatividad del investigador para cruzar diferentes fuentes y datos para reconstruir un proceso de renovación. En esta línea, en mi trabajo de tesis utilicé diferentes fuentes para poder

describir el proceso de transformación en esta porción del territorio, poniendo énfasis en las intervenciones del actor público, a partir de políticas urbanas, y las intervenciones del actor privado a partir de diferentes iniciativas.

Este trabajo se orienta a brindar algunas reflexiones acerca de la experiencia en el trabajo de campo para lograr captar y analizar las intervenciones del actor privado que operan en un proceso de renovación urbana.

Palabras clave

Renovación urbana, Estrategia metodológica, Intervenciones de actores privados, Güemes, Ciudad de Córdoba

Introducción

Estudios sobre transformaciones urbanas en áreas centrales

En el trabajo de investigación que vengo desarrollando para mi tesis de Maestría en Urbanismo (FAUD- UNC) analizo la transformación de un sector determinado de barrio Güemes (2003- 2017) en clave de renovación urbana. Para este propósito retomo la conceptualización de Herzer (2008:19), quien define a la renovación urbana¹ 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

¹ 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.

Para dar cuenta de estos procesos, la autora recomienda la observación de una serie de indicadores² (Figura 1):

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

Aumento desproporcionado del nivel alcanzado de educación de los habitantes del barrio estudiado en relación al 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

Fuente: Herzer (2008: 38)

En esta línea argumental, resulta de utilidad considerar la noción de espacio gentrificable de Díaz Parra (2013), para referirse a sectores en la ciudad consolidados, “áreas permeables atractivas por grupos con mayor nivel de ingresos, que valorizan la proximidad a zonas valorizadas, centralidad del espacio, identidad- valor histórico; edificación intervenible y promocionable” (Díaz Parra, 2008: 11). 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, tanto por parte de los actores privados como públicos (Díaz Parra, 2011: 50). Como señala Duhau (2013:82) “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,

² 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.

desarrolladores) como públicos (organismos estatales de vivienda, por ejemplo)".

En este trabajo me centraré en las intervenciones en la producción del espacio de los actores privados. Se comprende que este actor opera bajo lógica de la obtención de ganancias de y en la ciudad, y es esto lo que los define (Pérez, 1995). Estos actores representan "unidades económicas", empresarios individuales, empresas, conglomerados de empresas, promotores inmobiliarios, entre otros que realizan actividades en la ciudad. Pérez (1995) diferencia, aunque sus límites pueden ser difusos, dos tipos de actores privados: -los que producen los componentes materiales y funcionales³, y -los que producen en la ciudad, en referencia a quienes realizan actividades económicas que dependen y se desarrollan en la aglomeración urbana.

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). 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 generando cambios físicos, funcionales y sociales en un determinado sector donde intervienen.

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, relacionado con la proliferación de *boutiques* y la desaparición de comercios de proximidad que cubrían necesidades barriales (Hernández, 2016: 79). Es decir, las transformaciones comerciales están asociadas a la progresiva instalación de comercios dirigidos

³. Refiere a en la urbanización de un suelo rural, ya que implica en su desarrollo infraestructura y servicios.

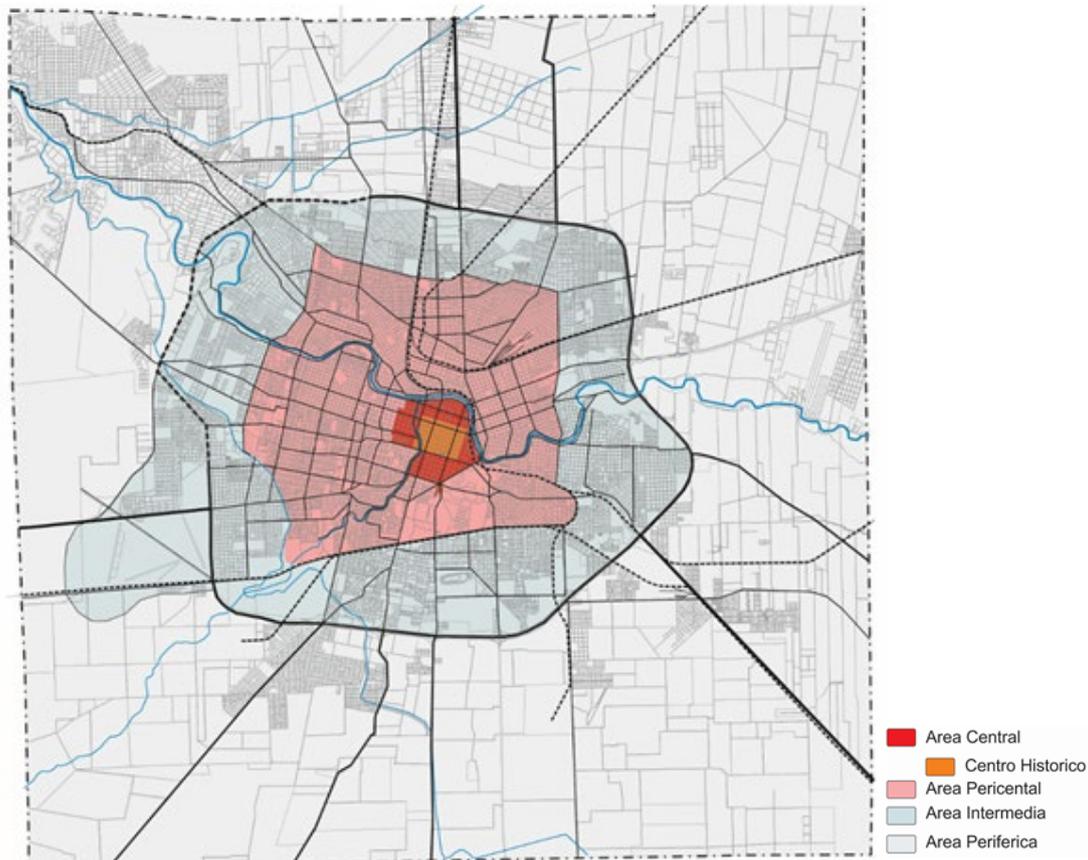
hacia un sector de ingresos económicos medios y altos, que implican el desplazamiento o la sustitución del antiguo comercio de proximidad que caracterizaba a los barrios, sobre todo de las zonas centrales de las ciudades. La renovación comercial ha sido estudiada en dos ámbitos físico-espaciales: en 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 instituyen nuevos comercios que contribuyen a producir un capital económico que las sitúa en la escena global, pero también un capital simbólico como elementos de autenticidad. 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: 80). En el caso del recorte que se analiza dentro de barrio Güemes, de acuerdo a las características propias del territorio, la noción de renovación comercial nos abre una ventana de análisis puesto que consideramos que es posible dar cuenta de transformaciones en torno a la oferta comercial (localización y tipologías) y las resoluciones edilicias que la misma asume en las diferentes etapas del período analizado, que han tenido fuerte impacto en la dinámica del sector

Barrio Güemes- Córdoba (2003-2017): breve caracterización del sector de estudio

La ciudad de Córdoba se configura de forma radiocéntrica, en la cual es posible reconocer distintas áreas que se acoplan a períodos de expansión y conformación histórica (Figura 2):

- Área Central (AC), que comprende el Centro Histórico, la planta fundacional (70 manzanas), y posteriores extensiones, tomando parte de los barrios Alberdi, Güemes y Nueva Córdoba.
- Área pericentral (PC), en que se distinguen los barrios tradicionales conformados a finales del siglo XIX y principios del XX, (completando Alberdi, Güemes y Nueva Córdoba, General Paz, San Vicente, Alta Córdoba, San Martín,) y otras expansiones.
- Área Intermedia, se conforma de diversos barrios, que surgen principalmente en la expansión urbana iniciada en 1950, comprendidos entre “Ronda urbana” hasta Av. Circunvalación.
- Área Periférica, que 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 2: Estructura de la Ciudad de Córdoba según áreas



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

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: 9) el capital privado se convirtió en uno de los principales artífices de las transformaciones socio- territoriales produciendo una intensificación de la demanda y utilización del suelo en determinados lugares de la ciudad. Esta tipología, característica de la zona central y barrio Nueva Córdoba, se derrama a barrios construidos en baja densidad tales como Alberdi, General Paz, Alta Córdoba⁴.

En este contexto general de transformaciones urbanas de la ciudad de Córdoba, en este trabajo me centraré en el caso en las transformaciones de un sector de barrio Güemes en el periodo 2003-2017.

Barrio Güemes 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

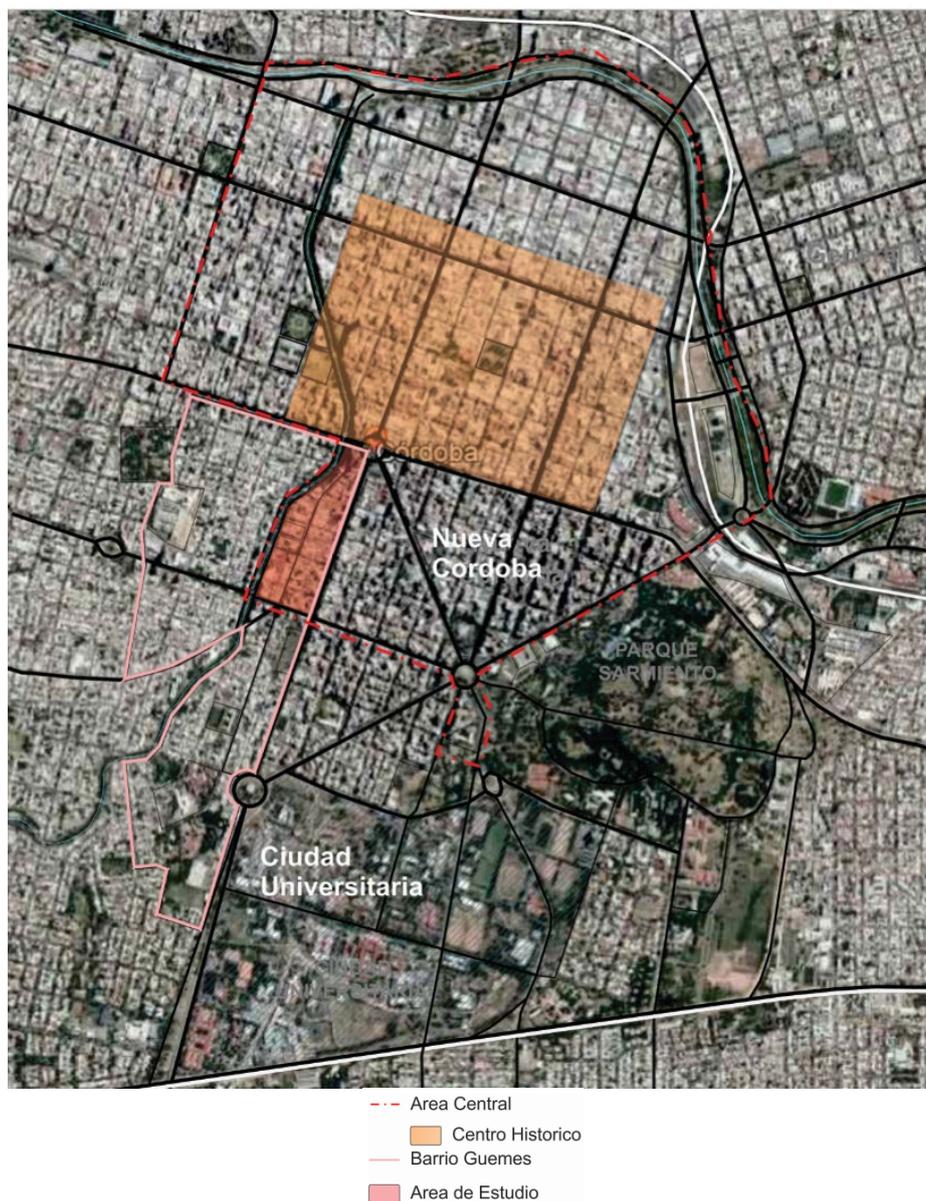
⁴ (según lo previsto por las ordenanzas de 1985 y 1986)

delimitado al Norte por el Bv. San Juan, al Este Av. Vélez Sarsfield, hasta Martín Ferreyra al Sur; 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, abarca distintas expansiones que dieron lugar a diferentes conformaciones urbanas, condicionadas por la topografía accidentada y el cauce del Arroyo la Cañada.

El análisis se centrará en un recorte específico dentro del barrio (Figura 3) 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 Especial⁵ “Pasaje Revol-Calle Belgrano”, que promueve la valoración patrimonial del Conjunto de Viviendas (hoy Centro Cultural y Feria), y la calle Belgrano.

⁵ AE: 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 las mismas sobre las áreas inmediatas y el conjunto del Área Central de la Ciudad (EDOU, 1978; Ord. 8057/85)

Figura 3: Área de estudio: sector de barrio Güemes



Fuente: Elaboración propia en base a Ord. 8057/85 y Plano Oficial de Barrios Municipalidad de Córdoba.

El interés por estudiar el proceso de transformación urbana en este recorte espacial radica en que se observa un notable aumento de comercios y de consumo cuyo principal factor dinamizador se asocia a la revalorización de la Feria de Artesanías y su entorno (conocida como Feria de las Pulgas) y el Centro Cultural del Paseo de las Artes. La actividad de la Feria (en la plaza) 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 Laprida). Simultáneamente creció la oferta recreativa de emprendimientos gastronómicos, bares, pubs, etc., y la apertura de un gran número 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 el funcionamiento en horarios y días, por fuera de la feria que se desarrolla los fines de semana.

En este sector se han realizado intervenciones privadas y públicas. A nivel 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 para establecer en qué medida contribuyeron a su transformación. El abordaje de este análisis se ha realizado a partir de relevamiento de la normativa, planes y proyectos relacionados con el sector y entrevistas a actores claves.

En cuanto a las intervenciones privadas, la propuesta metodológica para su abordaje será desarrollada a continuación y es el objeto de la presente ponencia.

Propuesta de análisis de las intervenciones privadas en el marco de las transformaciones urbanas en barrio Güemes (2003- 2017)

En función de la definición de renovación adoptada, que implica el accionar de diversos actores, en esta ponencia me centraré en el análisis de las intervenciones del actor económico. Esta línea de indagación constituye uno de los objetivos específicos de mi tesis en Urbanismo que tiene como objetivo describir la transformación del recorte de barrio Güemes presentado anteriormente. En este sentido, presentaré el abordaje metodológico y las fuentes de datos a las que recurrí para dar cuenta de las intervenciones de este actor.

En el proceso de investigación, es importante dar cuenta de que los datos son una construcción, y que en muchas ocasiones las fuentes no son de fácil acceso o se disponen según los requerimientos del investigador, puede una toparse, por ejemplo con datos no procesados, no sistematizados o no preparados y presentados para los mismos fines de la investigación. Es por esto que considero relevante dar cuenta como se construyen los datos en

curso de investigación para el abordaje y descripción de determinadas cuestiones, en este caso, las intervenciones privadas que inciden en la transformación urbana del recorte de estudio de barrio Güemes.

¿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? son algunos de los interrogantes que guían el análisis de las intervenciones del actor privado.

Para el análisis de estas intervenciones se tuvieron en cuenta dimensiones tales como el uso del suelo, rubro dentro de los usos, tipología de edificación entre otras.

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 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.⁶

En cuanto a los tipos de edificación, definida 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 (de época y no, catalogados y no), viviendas agrupadas de una o dos plantas; edificios en altura de planta baja más 3, 4, 5, 6,7,11 y más plantas.; galpones-tinglados; galerías, locales comerciales.

Para 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 demoliciones⁷(2003-2017), solicitado especialmente en - Dirección General de Cultura y Patrimonios- Municipalidad de Córdoba⁸. 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.
- 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 analizar detectar cambios en la estructura predial como la unión de dos a más parcelas (englobamientos parcelarios)

⁶. Fue necesario entonces definir ciertas categorías en relación a los usos predominantes relevados y sistematizados, en parte adaptados a las definiciones de la ordenanza 12052/12- VENTANILLA UNICA - Habilitación de Negocios.

⁷. Dato parcial, ya que no todos los inmuebles son demolidos bajo permiso, pudiendo ser demolidos y pagar una multa al momento de construir.

⁸. se tomó un sector más amplio al área de estudio, conformado por la totalidad de barrio Güemes (según plano oficial de barrios) y (porción) de Nueva Córdoba que hace a la conformación del corredor Vélez Sarsfield y (en referencia a) mayor sustitución tipológica vivienda en altura.

(declarados y/o actualizados o no en la dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba)

- Solicitud del registro fotográfico de los inmuebles demolidos⁹, solo disponible en algunos casos¹⁰ (2004-2015), e imágenes de Google Street View, solo disponible desde parte del 2013 a 2017, (las fotos del Expte. de 1997) se indagó en los aspectos que hacen a las transformaciones materiales y funcionales. En este sentido se destaca el archivo fotográfico del registro de demolición, sirvió para profundizar en los distintos cambios de uso, detectar (demoliciones parciales) y en algunos además de la transformación del inmueble en cuestión, las fotografías posibilitaron ver distintos grados de transformación de algunas cuadras. También en algunos casos¹¹, fue posible visualizar el interior de los inmuebles, a partir de lo cual, en forma parcial, es posible inferir el uso anterior.
- Se tuvieron en cuenta las Ordenanzas municipales que definen el Uso y Ocupación del Suelo (Nº8057/85), Ordenanza de Patrimonio (Nº 11190/06 y modificatorias) en este caso que aportan a la comprensión de las dinámicas de las intervenciones privadas
- Se solicitó el Registro de Habilitación de Negocios¹² en la Dirección de Fiscalización y Control de la Municipalidad de Córdoba (solo disponible de fin 2013 a mediados de 2018), que permitió verificar las propuestas nocturnas, y ampliar la dinámica comercial y de servicios durante 2014 y 2017. Digo verificar, porque a los datos de las transformaciones fueron contruidos con diversas fuentes anteriormente mencionadas, ya que este dato 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 corresponden el año de inauguración con el registro en Ventanilla Única de la Municipalidad de Córdoba desde finales del año 2013.

El estudio se alimentó además con otras fuentes, recogieron y procesaron datos en páginas web, blogs, Facebook, artículos en Revistas (Arquitextos, Summa), artículos periodísticos de diario como La Voz del Interior, Infonegocios y revistas (revista Ocio) que en casos incluyen entrevistas a distintos actores económicos, etc.).

Estos datos, por un lado, se utilizaron para profundizar las transformaciones, cambios funcionales, a la vez que permitieron detectar cambios dentro de un rubro similar (bar- bar). A través del uso de imágenes y de distintos relatos, de algún modo se pudo cualificar la inversión (según, publicaciones en revistas de arquitectura y diseño, destacado en diarios del medio local).

⁹. Requisito para el permiso de demolición.

¹⁰. No estaban disponibles todas las fotografías de los inmuebles registrados

¹¹. A partir de cambios en las exigencias de las fotografías de los requisitos de la solicitud de demolición.

¹². Referenciar ordenanza y aclarar su vigencia y alcance

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, decisiones de localización de las intervenciones más significativas.

También se realizaron entrevistas a actores claves (propietarios de bares y comerciantes, como dueños de anticuarios ubicados en el sector), y se recurrió a la observación directa del barrio a partir de recorridos con pautas de observación, teniendo en cuenta por ejemplo los cambios en tipologías urbanas, nuevos usos y morfología; público usuario del sector, entre otras dimensiones.

A partir de los datos mencionados, se elaboró una matriz de análisis que tuvo en cuenta las dimensiones: nuevas construcciones, sustitución tipológica-demolición total- y transformaciones de usos.

Para completar la matriz se partió de establecer los usos y tipologías por parcela al año 2017, y sobre esta base se reconocieron los anteriores y existentes al 2003; se indagó el año de ejecución- apertura; y en el uso y espacio precedido, y así sucesivamente (Figura 4 y 5). Se elaboró un plano y tabla por año dentro del periodo de estudio para identificar las principales intervenciones que sirven para dar cuenta de la dinámica de la renovación en el sector de estudio.

Figura 4: Usos y tipología por parcela al año 2017, según parcelas, manzana 62

2017									
MANZANA	PARC.	CALLE	TIPOLG	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		Esoo 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			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
(1-18)	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: Elaboracion propia

Figura 5: Matriz de analisis sobre las transformaciones detectadas

ANO	(UBICACION)	NUEVO		ANTERIOR		1	2	3
		TIPO	USO	TIPO	USO			
2004	Pueyrredon y Marcelo T			XIX				
2004	Pueyrredon y Belgrano			XIX	?			
2005	Pueyrredon			XIX				
2005	Marcelo T y Fructuoso R.			XIX				
2005	Velez y Montevideo			50				
2005	Velez			X	?			
2005	Montevideo			X				
2005	Velez y Achaval (N)							
2005	Velez y Laprida			X				
2005	Velez X			X				
2005	Bv. San Juan			X				
2006	Marcelo T. 935							
2006	Belgrano y Montevideo			X		F		
2006	Velez y Achaval			C				
2006	Marcelo T- Belgrano	V		X	?			
2006	Fructuoso R.	V						
2007	Pueyrredon							
2007	Velez ?							
2007	Velez y Fructuoso R.			C				
2007	Belgrano							
2008	Montevideo	V						
2008	Achaval							
2007	Belgrano	G CASA TOMADA		X	?			
2007	Belgrano	G PASEO COLON.		X	?			
2007	Belgrano	G T BELGRANO		V				

REFERENCIAS:

Uso

- Residencial
- Comercial
- Comercial
- Com. Anticuario
- Com. Bar
- Estacionamiento
- Servicios

Tipologia

- Edificio 11 o 12
- Edificio 7
- Edificio 4
- Edificio 3
- Vivienda unifamiliar 2
- Vivienda unifamiliar 1
- Galeria comercial
- Local
- Galpon-tinglado

Fuente: elaboración propia

Algunos resultados preliminares a partir del abordaje propuesto sobre las intervenciones privadas en el proceso de transformación de barrio Güemes

Si bien el objetivo de este trabajo es dar cuenta del abordaje metodológico para indagar acerca de las intervenciones del actor privado en el proceso de transformación del recorte analizado de barrio Güemes (2003- 2017) y no las transformaciones del sector en sí, en este apartado desarrollaré brevemente algunos resultados preliminares del análisis que vengo desarrollando a los que arribe a partir de la utilización de la batería de fuentes antes mencionada. A partir del abordaje propuesto en el apartado anterior, realicé una periodización en función de ciertos aspectos que marcan la dinámica y cambios en la orientación de las intervenciones tales como: en un primer momento el desarrollo de edificios residenciales (2003-2006); el surgimiento de las primeras galerías comerciales (2007-2008); el desarrollo de Bares culturales (2009-2010); la consolidación de Güemes como Polo nocturno (2011-2013); el surgimiento de las Nuevas Galerías (2014-2015); y finalmente más galerías, más y menos bares (2016-2017).

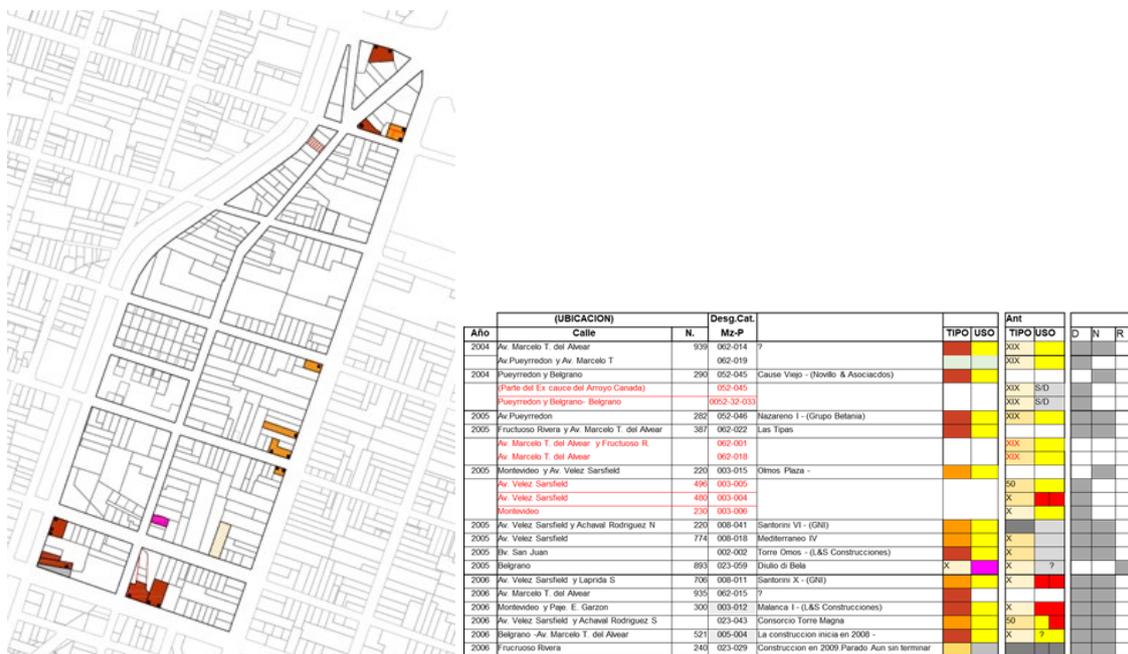
Desarrollo de edificios residenciales (2003-2006)

Desde el 2003 al 2006, las principales transformaciones en el sector de estudio se relacionan al desarrollo de la inversión de edificios residenciales en altura¹³.

¹³. 36 y 21 metros de altura igual a 12 pisos 7 pisos respetivamente., en casos con locales comerciales en planta baja,

A partir boom inmobiliario que inicio en 2003 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 algo más accesibles que Nueva Córdoba (Capdeville, 2013). En relación a este proceso, en el sector de estudio de barrio Güemes, hacia el 2004 comenzó a manifestarse la densificación prevista sobre los corredores-avenidas por normativa, ampliando la oferta residencial de Nueva Córdoba¹⁴, empezando por Av. Pueyrredón, siguiendo por Av. Vélez Sarsfield. En su mayoría, estas nuevas construcciones se realizaron removiendo viviendas unifamiliares de época (Siglo XIX, años '50, sin catalogar como patrimonio histórico), de una y dos plantas, tanto destinadas a uso residencial como comercial. En esto se destacan dos casos se mantuvo la fachada de inmuebles del siglo XIX y un caso implicó englobamiento parcelario de tres.(Figura 6)

Figura 6: Intervenciones privadas, periodo 2004-2006



Fuente: Elaboracion propia

Desarrollo comercial Galerías (2007-2008)

Durante el 2007 y 2008, continuaron los desarrollos residenciales con características y a ritmo similar al registro anterior (que se puede decir lento en

¹⁴ En la mayoría de los casos, los emprendimientos corresponden a de empresas desarrolladas en Nueva Córdoba (GNI, Betania, entre otros)

relación a la localización), y se introdujeron intervenciones dentro del el área especial, sobre la calle Belgrano, en que, por un lado, se destaca un desarrollo residencial ¹⁵ de 3 y 4 plantas (Figura 7), ligado a una empresa que en parte desarrollaba edificios en Nueva Córdoba.

Figura 7: Calle Belgrano



(Fuente: Dirección de Cultura y Patrimonios)

Para ese momento cobro impulso la oferta comercial, a través del florecimiento de galerías- espacios comerciales, que surgieron a partir la refuncionalización de antiguas casas, incorporando locales comerciales, (principalmente venta de productos de diseño independiente), y en algunos casos bares, junto a algunos bares en el tejido.

Estas propuestas también se establecieron aprovechando el público y actividad de la feria y se concentraron torno a la misma. A la vez generaron dinamismo a la zona, atrayendo más público y perpetuando su permanencia, con la extensión en el horario de apertura, pero aun ligada al finde semana 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),

Entre otras transformaciones en 2007 comenzó la construcción de la ampliación del Instituto de salud Privado Oulton¹⁶ junto a su primer desarrollo, sobre Av. Vélez Sarsfield¹⁷. El nuevo edificio ocupa dos parcelas sobre dicha avenida, y toma una parcela sobre la Calle Belgrano donde se ubicó parte del estacionamiento del instituto¹⁸ (Figura 8). Comenzó a copar la manzana (similar a lo que sucedió con Sanatorio Allende en Nueva Córdoba), mientras que la

¹⁵ -(en un predio amplio frente, donde funcionaba un lavadero de colectivos) (demolición 2007) se construye un edificio con un zócalo comercial con 10 locales y 62 departamentos de 1 y 2 dormitorios con algunos lofs, distribuidos entre 2 y 3 pisos (Zidarich).

¹⁶ la primera sede fue fundada en 1987, en un edificio de Avenida Vélez Sarsfield 588, antigua casona remodelada interiormente de acuerdo a las necesidades sanitarias y tecnológicas del momento.
<https://institutoulton.com.ar/institucional/historia/>.

¹⁷ La construcción del edificio en la década de 1990, sobre dos parcelas, viviendas.

¹⁸ hasta el momento funcionaba como playa de estacionamiento (como vacío y englobamiento, responde a una demolición anterior al 2001).

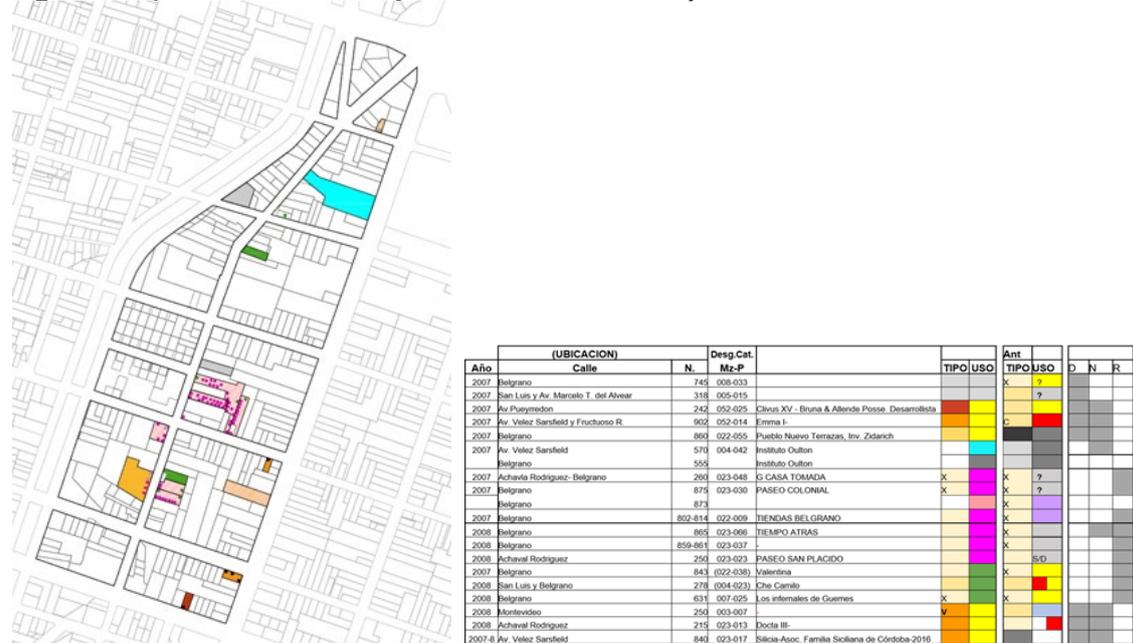
construcción se terminaba en 2010, seguirá en expansión (2010 amplía con Laboratorios Lacey, luego en 2012 sobre Belgrano y 2018 al lado sobre Belgrano). (Figura 9)

Figura 8: desarrollo del instituto Oulton, 1984, 1995, 2000-01, 2017



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9: (Intervenciones privadas 2007-2008)



Fuente: Elaboración propia

Desarrollo de Bares culturales (2009-2010)

Desde el 2009 se observa el desarrollo de edificios residenciales disminuyó notablemente en relación a lo precedente. Durante este periodo solo se comenzaron a construir dos nuevos edificios, que implicaron la remoción de viviendas de dos plantas con uso residencial y comercial. Además, una nueva expansión del instituto Oulton implicó la demolición de un edificio de planta baja 3 y 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 (también) como refuncionalización de antiguas edificaciones, sin grandes inversiones, (6) +(2) (figura 10). La dinámica de funcionamiento del sector aun ligado a la actividad de la feria durante el fin de semana, paulatinamente comenzó a ampliar la apertura durante la semana, (miércoles a domingos) a partir de una propuesta en particular¹⁹

Tal como venimos relatando, a los fines analíticos, los diferentes tipos de desarrollo produjeron cierta sinergia que fue transformado el sector, principalmente a partir de las galerías, y luego concluyen en un perfil de ocio nocturno y juvenil.

Figura 10: (intervenciones privadas 2009-2010)



Año	UBICACIÓN		Desg.Cat. Mz-P	Tipo	Uso	Anterior		D	N	R
	Calle	N.				Tipo	Uso			
2009	Av. Veléz Sansfield	212-216	052-019	Torre Sosneado 1 - (Teson SA, Constructora)						
	Av. Puyrecocha	218	052-020							
	Av. Veléz Sansfield	1904	052-020							
2009	Av. Veléz Sansfield	779	008-017	(Solicitud de demolición)						
2009	Bolgrano	893	(029-056)	Santa Lupita						
2009	Bolgrano	589	004-024	Is de roque						
2009	Hortensias y Av. Marcelo T. de Alvear	181	(051-011)	El Tarco						
2009	San Luis	272	(004-072)	Hotel						
2010	Achaval Rodríguez (interna)	221	023-075	El viejo galpon- feria de artesanas						
2010	Achaval Rodríguez	224	023-074	El caminito de Guemes- Feria						
		225	023-074							
2010	Laprida	273	008-046	Feria, diseño y punto						
2010	Achaval Rodríguez	251	(023-075)	Dada						
2010	Bolgrano	892	022-058	Mandinga						
2010	Dr. Luis Ravet	19	008-023-024	Getraombo Casa Cultural						
2010	Bolgrano	873	023-065	El Abrojal- bar de ferias						
2010	Av. Veléz Sansfield	528	004-009	Instituto Oulton Laboratorios LACE						
2010	Av. Veléz Sansfield	891	023-045	Affur-						

Fuente: Elaboracion propia

¹⁹. Estos aspectos han sido ampliados mediante entrevistas a actores claves. Por razones de extensión no se incluyen fragmentos de los relatos en este trabajo.

Polo nocturno (2011-2013)

En el año 2011 creció notablemente la oferta de espacios de ocio nocturno, a la que se sumaron bares y espacios culturales (3), de características similares a los desarrollados anteriormente (apartado anterior), pero se destacan nuevas propuestas principalmente orientadas a la gastronomía y tragos, discotecas. Además de un cambio en la oferta, se observa 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.

Así, hacia el 2012, el desarrollo comercial y de espacios gastronómicos, bartender, etc., siguió en aumento, en que se desatacan con el impulso de segundas inversiones-apuestas de anteriores empresarios dentro del sector²⁰ y de la ciudad.

Las nuevas propuestas principalmente se dieron a partir del-cambio de uso, es decir la habitación de nuevos espacios para alquileres comerciales-consumo.

Por otro lado, abrieron nuevas propuestas por sobre espacios anteriormente refuncionalizados como espacios de consumo, entre dos y tres años atrás.

Las intervenciones se extendieron por la calle Belgrano más allá del Paseo de la Artes, y se expandieron sobre Marcelo T. de Alvear Cañada, Achával Rodríguez y Fructuoso Ribera.

Durante este periodo se reactivaron levemente los desarrollos privados residenciales, con dos edificios en altura (sobre Av. Pueyrredón), y en media densidad, en que se observó particularmente diversas iniciativas y formatos, en que se identifican iniciativas particulares sobre inmuebles existentes.

(Figura 11)

²⁰. (2011-2013) Paseo Caribú (Zidarich),(2013) Apartamento (rehabilitación vivienda, de los mismos creadores de Dada mini y Milk en Nueva Córdoba) -(2013) (Los Fabulosos) (Lisandro Benedini, mismo empresario de Mercado Central, 2011) con reconversión de un galpón Lubricentro (desde 1998, fotos 2011 activo' g) -(2013) Ampliaciones infernales (2008) (anticuario)

Figura 11: Intervenciones privadas 2011-2013



Fuente: Elaboracion propia

Las Nuevas Galerías (2014-2015)

En 2014, se registró un nuevo crecimiento comercial con la apertura de tres galerías- espacios comerciales, como en los años 2007-2008, pero esta vez como nuevas construcciones de diversa índole, en cuanto a, superficies, diseños. En general aumentan la cantidad de locales destinado a bares, pubs (en total suman 40 locales comerciales y 11 bares, los locales comerciales casi todos de venta de ropa).

Con un mayor detalle de información a partir de la fecha (habilitación de negocios), es posible también verificar que durante el 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, 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.

En menor medida, por fuera de las galerías, también surgieron algunos espacios de consumo, que principalmente se establecieron en espacios previamente desarrollados para el mismo fin, y en algunos casos implicaron un cambio dentro del mismo uso comercial. (figura 12)

Figura 12: Intervenciones privadas 2014-2015



Año	UBICACIÓN		Desg.Cat Mz-P	Tipo	Uso	Anterior Tipo	Anterior Uso	D	N	R
	Calle	N.								
2014	Achaval Rodriguez	244-246	(008-054)							
2014	Fructoso Rivera	200	023-009							
2014	Belgrano	738	008-034							
2014	Laprida	273	000-046							
2014	Achaval Rodriguez	267	023-004							
2014	Belgrano	912	062-010							
2014	San Luis y Belgrano	278	(004-023)							
2014	Av. Marcelo T. del Añear									
2014	Av. Marcelo T. del Añear									
2014	Av. Marcelo T. del Añear									
2014	Av. Marcelo T. del Añear	545	(005-033)							
2015	Belgrano	893	023-059							
2015	Achaval Rodriguez									
2015	Belgrano									
2015	Belgrano		()							
2015										
2015	Av. Marcelo T. del Añear	575	005-028							
2015	Belgrano	769	(008-031)							
2015	Fructoso Rivera	216	023-026							
2015	Av. Vélez Sarsfield 768	768	008-016							

Fuente: Elaboración propia

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

Desde el 2016, se profundizó la tendencia anterior, en cuanto al desarrollo espacios comerciales, con la inauguración de tres galerías, que también contienen locales de consumo, pero a la par de una profusión de resto, pubs, cervecerías, etc. en el tejido. Las transformaciones de las nuevas intervenciones de este periodo, fueron variadas. Entre las nuevas galerías se destaca la concesión y la refuncionalización del Convento San Francisco del Solano (1920).

En cuanto a las propuestas de consumo nocturnas por fuera de las galerías, por un lado, implicaron cambios de uso (12), residencial (6) y de otros usos (5) (comerciales, servicios) (nuevas construcciones). (Figura 13)

Por otra parte, también hubo un mayor cese de otros locales nocturnos, principalmente de temática cultural, entre otros con trayectoria, en que algunos abrieron nuevas propuestas en términos de igual a similares (de características semejantes), y de mayor inversión, la inserción de marcas-franquicias).

El cese y rotación comercial siguió asociada a principalmente a los costos de los alquileres, impuestos, pero también a cambios respecto al consumo y lo

difícil de sostener espacios culturales²¹. En relación a espacios culturales que funcionan desde el año 2014 y siguen en pie, suman a la situación la dificultad económica y falta de marco normativo para sostener espectáculos y propuesta culturales.

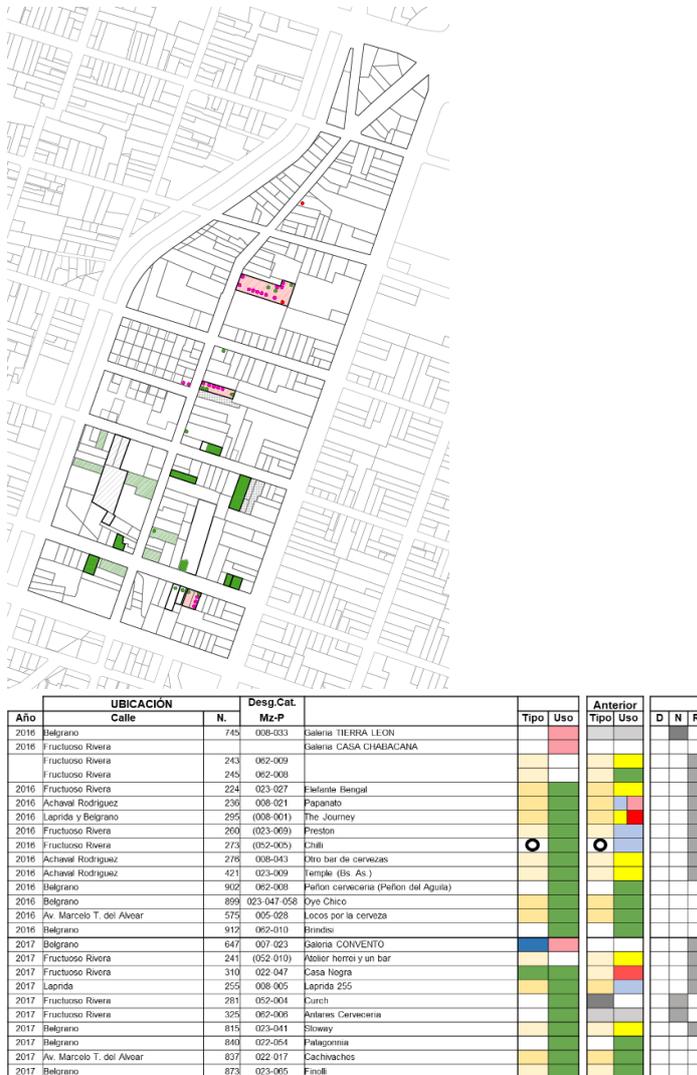
El crecimiento exponencial de estos rubros comerciales, nocturnos-cervecerías, también se verifica en un contexto general²², y que a nivel local se fueron desarrollando incipientemente otros puntos comerciales y nocturnos, en otros barrios de la ciudad como: Cerro de las rosas (calle Luis de Tejeda), General Paz, Jardín. donde también- en que, a partir del caso, se desarrollaron algunas galerías, incluso de los mismos desarrolladores involucrados en el sector de estudio²³.

²¹. en base a entrevistas realizadas a actores claves

²². quiero decir a nivel nacional, como Buenos Aires, Rosario, entre otros.

²³. Galería Gremio 2016 (Zidarich) (Barrio Jardín), Galería Mercato (General Paz) 2015, Galería Gitana (Cerro) 2017 Bruno & Fares (artículos periodísticos)

Figura 13: Intervencion privadas 2016-2017



Fuente: Elaboracion propia

Reflexiones finales

En el presente trabajo me propuse reflexionar acerca de la estrategia metodológica utilizada para analizar las intervenciones del actor privado y las transformaciones urbanas que éste imprime en un sector de barrio Güemes-Córdoba (2003- 2017) en clave de renovación urbana. Vale aclarar que este trabajo se enmarca en una investigación en curso más amplio sobre el proceso

de renovación urbana del barrio Güemes, en la que también se toman en cuenta otras dimensiones de análisis.

En el proceso de investigación, es importante dar cuenta de que los datos son una construcción, y que en muchas ocasiones las fuentes no son de fácil acceso o se disponen según los requerimientos del investigador, puede una toparse, por ejemplo con datos no procesados, no sistematizados o no preparados y presentados para los mismos fines de la investigación. Es por esto que considero relevante dar cuenta como se construyen los datos en curso de investigación para el abordaje y descripción de determinadas cuestiones, en este caso, las intervenciones privadas que inciden en la transformación urbana del recorte de estudio de barrio Güemes.

En este sentido, se consultaron diversas fuentes de datos que luego sistematicé en una matriz de análisis con el fin de armar respuestas acerca de ¿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? son algunos de los interrogantes que guían el análisis de las intervenciones del actor privado.

El análisis de esta matriz me permitió realizar una periodización en función de ciertos aspectos que marcan la dinámica y cambios en la orientación de las intervenciones tales como: en un primer momento el desarrollo de edificios residenciales (2003-2006); el surgimiento de las primeras galerías comerciales (2007-2008); el desarrollo de Bares culturales (2009-2010); la consolidación de Güemes como Polo nocturno (2011-2013); el surgimiento de las Nuevas Galerías (2014-2015); y finalmente más galerías, más y menos bares (2016-2017).

Bibliografía

Boccolini, S. Kirschenmann, C. (2016). Visibilizando procesos de gentrificación en Córdoba, Argentina, el caso de barrio Güemes. Artículo n° 4-512. Congreso internacional Contested cities.

Recuperado de:

https://www.academia.edu/27683890/VISIBILIZANDO_PROCESOS_DE_GENTRIFICACION_EN_CORDOBA_ARGENTINA_EL_CASO_DE_BARRIO_GUEMES

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.

Corti, M. (2015). Glosario. La Ciudad Posible. (pp. 17-21) Buenos Aires: Café de las Ciudades,

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 N°1030, 25 de junio de 2013

Duhau, E. (2013) La división social del espacio metropolitano Una propuesta de análisis. Revista Nueva Sociedad No 243, enero-febrero de 2013, ISSN: 0251-3552,

Ferrero, M. M.; Gallego, A. (2012) Ciudades exclusivas: Entre el discurso de la participación y el modelo securitario [en línea]. VII Jornadas de Sociología de la UNLP, 5 al 7 de diciembre de 2012, La Plata, Argentina. En Memoria Académica. Disponible en:
http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.1896/ev.1896.pdf

Hernández, A. (2016) De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales. Volumen 6, número 1, páginas 79-99
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5641798>

Herzer, H. (2008) Acerca de la gentrificación. En Herzer, H. coord. (2008) Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. (pp. 19- 44). Buenos Aires: Espacio Editorial.

Pírez, P. (1995) Actores sociales y gestión de la ciudad. CIUDADES 28, octubre-diciembre 1995, México: RNIU,