

LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO URBANO-BARRIAL EN GÜEMES¹

THE PRODUCTION OF URBAN-NEIGHBOURHOOD SPACE IN GÜEMES

Ailen Suyai Pereyra²

Resumen

Los espacios urbanos son en esta era los elegidos para la intervención urbana. En especial aquellos, que por sus características tanto arquitectónicas como históricas reúnen las condiciones para que el Estado y actores económicos, modelan el espacio según intereses particulares.

El siguiente artículo plantea desde una mirada geográfica y urbanística el análisis de la producción de espacio urbano y barrial en Güemes –considerado un barrio tradicional, localizado a 200 metros del Área Central, concentra una amplia oferta comercial y de servicios-. En ese sentido, se aborda la interrelación entre lo urbano y económico entendidos como un motor para la reproducción de la ciudad.

La perspectiva metodológica corresponde a la cualitativa, una de las variables seleccionadas fue la referida a la generación y modificación de cuerpo normativo municipal. No obstante, sumamos al análisis un dato estadístico correspondiente al valor de la tierra en dos períodos (2008 y 2013, según datos oficiales). Este cruce de diferentes datos en el desarrollo de la investigación, fue enmarcado en los procesos históricos propios de la espacialidad barrial. Como una primera reflexión advertimos que la producción de espacio barrial, tiene una tendencia mercantil y se encuentra focalizada en el sector denominado a principios de siglo XX "Pueblo Nuevo".

Palabras claves: Espacio urbano, Valor de la tierra, Güemes, Ordenanzas de ocupación y usos del suelo

Abstract

Urban spaces are in this era the ones chosen for urban intervention. Especially those who, due to their architectural and historical characteristics, meet the conditions to model the space according to particular interests both in the case of the State and economic actors.

The following article raises the analysis of the production of urban space and neighborhood scale in Güemes from a geographical and urban perspective –considered a traditional neighborhood, located 200 meters from the Central Area, concentrates a wide commercial and services offer -. That sense, the interrelation between the urban and the economic (which can be understood as an engine for the reproduction of the city) is analyzed.

The methodological perspective corresponds to the qualitative one. One of the selected variables was the one related to the generation and modification of the municipal regulatory body. However, we added to the analysis a statistical data corresponding to the value of the land in two periods (2008 and 2013, according to official data). This crossing of different data in the development of the investigation, was framed in the historical processes typical of the spatial spatiality. As a first reflection we notice that the production of neighborhood space has a commercial tendency. In addition, is focused on "Pueblo Nuevo", the area was so named in the early twentieth century.

Keywords: Urban space, Land value, Güemes, Ordinances

1. Introducción

Los espacios urbanos, son los escenarios privilegiados para observar las formas hegemónicas actuales en la producción de ciudad. En relación a ello, dilucidamos que, durante las últimas décadas del siglo pasado, la profundización y consolidación del sistema económico capitalista – con la globalización-, comenzó a generarse una revolución en la concepción de lo urbano, mercantilizando el espacio y las relaciones que lo significan (Harvey 2013, Boito y Espoz, 2015). Si bien, la ciudad hoy como tal la conocemos es producto social (Lefebvre, 1974), modelada por relaciones sociales que se establecen en el espacio, la reestructuración de las ciudades y regiones urbanas contemporáneas no son otra cosa que una salida estructural a las recurrentes

1 Este artículo, muestra resultados parciales de la tesis del Doctorado en Estudios Urbano Regionales (UNC-BUW), en curso 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 Cecilia Marengo. y co-dirigida por el Dr. Frank Eckardt.

2 Licenciada en Geografía (FFyH-UNC). Doctoranda DEUR-FAUD-UNC. Becaria Doctoral de la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la UNC.

crisis capitalistas de sobreacumulación Harvey (2013). Es decir, las transformaciones urbanas y la producción de espacio urbano, son una respuesta y pueden ser explicadas a las crisis que permiten absorber los excedentes de capital y trabajo generados por la sobreacumulación, para continuar el referido proceso de la dinámica del capital.

En los estudios urbanos, la tendencia en la configuración del espacio se aborda en dos escalas: 1- aquellos con sistemas urbanos que no siguen una lógica de continuidad territorial estructurados en función de los flujos de mercancías, personas, capitales e información, integrados a sistemas urbanos transnacionales de diferente orden o jerarquía y 2- los espacios al margen de los procesos de concentración económica y de servicios para el mercado global –financieros, culturales, educativos, de salud, turismo, legales, inmobiliarios– desde la perspectiva neoliberalismo son los denominados como la nueva marginalidad (Falú y Marengo, 2004). También, estos últimos tenidos en cuenta como lugares a revalorizar; reacondicionar; o renovar entre otras acepciones.

El artículo analiza desde una perspectiva cualitativa, cómo la sanción de ordenanzas municipales y la actualización de los valores de la tierra impactan en la producción y reproducción de un área pericentral de la Ciudad de Córdoba (Barrio Güemes), esto último asociado a la oferta comercial y turística.

2. La producción y gestión del espacio urbano

Si bien la ciudad hoy como tal la conocemos es producto social (Lefebvre, 1974), modelada por las relaciones sociales que se establecen en el espacio, la planificación de la misma se ha ido transformando según la lógica del sistema capitalista. Harvey (2013) explica la reestructuración de las ciudades y regiones urbanas contemporáneas como una salida estructural a las recurrentes crisis capitalistas de sobreacumulación. Es decir, actualmente para salir de las crisis generadas por el mismo sistema capitalistas las ciudades se transforman. En esta era los espacios deben ser atractores de capitales extranjeros y el Estado –en este caso la administración municipal- ciñe tanto políticas, como proyectos a los actores económicos. A la par, de manera incesante las nuevas tecnologías de información y comunicación (De Mattos 2002, Castells, 1996), profundizan el fenómeno de la globalización, en donde lo global repercute en lo local.

Siguiendo a Marengo y Falú (2004), relacionan el fenómeno de la globalización con la disminución de las intervenciones públicas y el surgimiento del capital privado como protagonista en el desarrollo urbano. Es decir, se sustituye las propuestas del urbanismo y la planificación urbana normativa racionalista por los nuevos discursos y concepciones de la governance y de la planificación estratégica, “preocupadas en estimular el papel del mercado y del capital privado en el desarrollo y configuración de la ciudad” (De Mattos, 2002 p.5). La gestión pública y la gestión urbana sufrieron una destitución de obstáculos que imposibilitaban a la lógica capitalista actual producir ciudad que otorga plusvalía urbana. Entendemos que cada ciudad se transforma, aun así, preservan sus rasgos establecidos y consolidados a lo largo de su historia, que la distinguen de otras ciudades de su mismo ámbito geográfico (De Mattos 2002, Marengo, 2011). Las transformaciones son el resultado de los avances de la reestructuración y la globalización, debido a que la producción de ciudad queda en las manos de capital privado, casi sin regulaciones (De Mattos, 1998; Falu y Marengo, 2004).

Ahora bien, al abordar la producción de espacio urbano se pueden tener en cuenta múltiples variables que modifican el suelo y las actividades que se pueden desarrollar allí. Si bien, nuestro objetivo no es realizar un análisis del mercado de tierras, entendemos que el valor de la tierra, incide en la conformación del espacio urbano. Esto es causado principalmente por dos agentes,

por un lado, el Estado quien produce inmuebles destinados al uso institucional (oficinas gubernamentales, sedes administrativas); otros de uso colectivo (bibliotecas, teatros, sedes de instituciones educativas, culturales, de salud, etc.); o de uso privado (algunas modalidades de vivienda social, promovidas o construidas directamente por organismos estatales). Por otro lado, el Mercado que se dedica a la construcción de inmuebles para la obtención de renta. Estas intervenciones en la ciudad, alteran y transforman la estructura urbana, introducen cambios –por lo general en zonas centrales un aumento- “en los precios de los terrenos, y no solamente en los lotes desarrollados por el Estado, sino en aquellos que se relacionan espacialmente con ello” (Jaramillo, 2003 p.21).

Retomando lo anterior, De Mattos (2002, en Marengo 2010) nos dice que, en los procesos de creciente mercantilización del desarrollo urbano, la plusvalía urbana se ha transformado en un criterio urbanístico dominante, con lo cual los negocios inmobiliarios han pasado a modificar la organización, el funcionamiento, la morfología y la apariencia urbana, contribuyendo a intensificar la expansión descontrolada de estas aglomeraciones. Esta lógica se refleja en una nueva organización de la producción en las ciudades y de las relaciones en el espacio y entre ellas, demarca nodos, mercantiliza bienes y servicios de la ciudad.

Una de las características de este período, es el divorcio entre planificación y políticas urbanas, con el énfasis puesto en acciones de ‘regeneración’, renovación, revalorización urbana. En el caso de las transformaciones de las ciudades latinas, los Estados persiguen grandes proyectos urbanos para crear nuevas centralidades, recuperar zonas, generan asociaciones público – privadas (Ziccardi, 2008). El discurso público, gira en torno a la existencia de ciertas zonas como peligrosas, oscuras, obsoletas y sin ninguna funcionalidad³, esto sirve como justificativo de la intervención y posterior construcción de ambiente para un determinado tipo de población⁴.

Las consecuencias en la organización y funcionamiento de la ciudad típica de la fase de modernización capitalista, se reflejan en la fragmentación espacial y segregación poblacional. A riesgo de simplificar, las clases altas o inversores, relacionados con negocios inmobiliarios, buscan asegurar precondiciones para el crecimiento de su entorno seguro (*sensu* Boito). La configuración del conjunto urbano, resulta de aplicación de las políticas urbanas con el propósito de expandir la economía local y acumular riqueza. Hay un clima de flexibilización normativa en el amplio abanico de la formulación y modificación de regulaciones sobre el suelo urbano.

La valorización inmobiliaria y los proyectos ubicados estratégicamente, y muchas veces no están integrados al contexto de ciudad. Paralelamente, se suman al espacio “liberado” actividades comerciales y servicios culturales que se instalan como la base de un polo turístico cercanas al centro de la ciudad. Sin embargo, buena parte de esos nuevos usos “no están destinados a sus habitantes e introducen otros actores y lógicamente otras formas de actuación en este escenario barrial” (Herzer et al, 2012 p.169). El papel permisivo de las diferentes administraciones municipales hacia grupos inversores inmobiliarios es clave, ya que los procesos de renovación no están orientados per se “al mejoramiento de las condiciones de vida de la población pre-existente y, tampoco están acompañados de una activa intervención de la población junto con el Estado” (Guevara, 2012 p.213).

Para ir cerrando este apartado, consideramos que se establece un tipo de vínculo mercantil entre el Estado y el Mercado, acorde al modo de re-producción capitalista. La planificación y gestión en áreas estratégicas, es acotada en sentido temporal y espacial. Pues se proyecta a escala barrial o de forma segmentada y también para paliar la velocidad de los cambios del momento.

3 Espacio considerado para el capital deficiente en términos económicos zona o enclave con potencialidad a ser renovado.

4 Ver Boito, M.E. & Espoz, M.B. (Coord.). (2014). Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto. Rosario: De puño y letra

3. Lo urbano y económico como dos esferas en interrelación

Siguiendo a Salgueiro y Cachinho (2009), si volvemos hacia atrás en la historia, el intercambio en las civilizaciones ha sido el principal motor para la formación de la ciudad⁵. Es a través del comercio y en donde este se emplaza, que las personas satisfacen necesidades, realizan deseos, circula información, se difunden y producen innovaciones, se crean lazos de sociabilidad. El intercambio comercial, funciona como captador de mercancías y potenciales clientes, suceden dos fenómenos a la par: por un lado, vivifica determinadas áreas y lleva al descenso de otras, por otro lado, la ciudad es modificada por los cambios sociales –pautas culturales, valores, estilo de vida, entre otros factores-.

En ese sentido, para estudiar cómo evolucionó la relación entre de la ciudad y el comercio es necesario una modificación en el paradigma. Esto significa para los autores realizar una doble lectura: “la ciudad visible, de los paisajes físicos, materiales (cityscape) y de los establecimientos en cuanto lugares de intercambio y abastecimiento...⁶ y la ciudad invisible, de los paisajes imaginarios, de la topología del hiperespacio (mindscape), fruto de las representaciones de los individuos, basada en la capacidad de comunicación, en teatralidad en el simbolismo de los emprendimientos comerciales, diseñados y administrados en tanto lugares de experiencias” (Salgueiro y Cachinho, 2009 p.11). Aquí también podemos mencionar los aportes realizados por autores, como Henri Lefebvre (1974) o Edward Soja (2000), entendiendo al espacio de forma compleja con significados, significantes y la experiencia propia de los individuos que transitan/viven/trabajan en él.

Con cada ajuste espacio-temporal, que realiza el sistema capitalista, existe una reconfiguración espacial. Luego de la Revolución Industrial y de la Segunda Guerra Mundial la lógica del mercado y de la organización de la producción y los principios taylorista y fordistas invadieron progresivamente todas las esferas de la vida social y de las espacialidades (Salgueiro y Cachinho, 2009). La tendencia mercantilizadora comienza a cobrar más peso, eventualmente todo es producto de intercambio con determinado valor de cambio; el espacio en esta transformación es un facilitador de la producción industrial, asegura la reproducción económica de la fuerza de trabajo y el consumo de los bienes.

En suma, hace unos años se asiste a la desregulación de los mercados y a una mayor polarización de los rendimientos asociados con la economía industrial fordista hacia una forma de capitalismo “desorganizado” y flexible. Podemos verlo reflejado en la participación, en la toma de decisiones de inversores privados y en la creación y modificación del cuerpo normativo ‘especial’ en la producción de ciudad. En el plano cultural, se avizora la importancia de productos diferenciados, personalizados o que cumplan ciertas funciones específicas. Es decir, en los espacios urbanos, se reproduce el sistema capitalista. En esta reproducción y re-construcción de urbes, las funciones, actividades emplazadas y las formas de vida de la población se transforman.

5 Los autores, en el artículo realizan una breve historización sobre cómo la ciudad y comercio van a de la mano. Las diferentes etapas están relacionadas con la Revolución Industrial, el segundo periodo después de la 2ª Guerra Mundial -con la difusión del consumo de masas- y el tercer periodo en que el consumo y el intercambio simbólico dinamizan el cambio.

6 “Una ciudad cuya organización depende de los valores de cambio, de localización en términos de distancia tiempo y costo, de los atributos diferenciados de la centralidad, proximidad, e accesibilidad” (Salgueiro y Cachinho, 2009:11).

4. El espacio urbano cordobés y la primera expansión del barrio Güemes

La producción de espacio urbano y la planificación de la ciudad de Córdoba - desde sus comienzos-, siguió la línea colonial⁷, es decir luego de su fundación en 1577 desempeñó papel igual o similar como en la época de la colonia. Además, con la independización –de la corona española- y la existencia de un Estado – en construcción-, Córdoba tuvo profundas transformaciones sociales: la creación de instituciones que regularon las actividades, la estructura económica, el crecimiento demográfico, la educación, la vida política, el flujo de inmigrantes, las políticas urbanas y de planificación.

En principios, en la ciudad se delimitaron 70 manzanas⁸ y luego casi 300 años después de la fundación de Córdoba llegó el Ferrocarril como medio de transporte de mercaderías reconfigurando los espacios de la primigenia ciudad. Las primeras extensiones urbanas, fueron realizadas por particulares, y actualmente conforman sectores denominados barrios-pueblo. Ellos son: San Vicente y General Paz hacia el este, Alberdi hacia el oeste concordante con la direccionalidad del valle, Güemes al suroeste y Alta Córdoba al norte más allá del cauce Río Suquía (Faraci, 2015). Estas expansiones, fueron localizadas fuera del centro de la ciudad, y nacen con autonomía y sin formar parte del tejido de la ciudad, pero con una fuerte dependencia funcional de su centralidad. En ese sentido, el conjunto urbano era acotado por lo que Córdoba continuó siendo una pequeña capital de provincia hasta mediados de siglo XX. Aquellos iniciales barrios-pueblo cobraron importancia con el pasar del tiempo, pues tenían funciones y actividades centrales alrededor de la plaza barrial, además de algunos servicios públicos como la recolección de basura, alumbrado, el paso del tranvía, etc. Debido a un incipiente desarrollo industrial, aumentó la población y con ella el área urbanizada, las posteriores expansiones no poseían las mismas características que los mencionados barrios-pueblo.

Si bien la ciudad se expandió como resultado del crecimiento industrial y universitario, la centralidad económica y administrativa persistió anclada a su núcleo original. En este sentido estos barrios-pueblos se constituyeron como la periferia moderna y heterogénea del Área Central (Terreno Díaz F., 2011 en Pereyra, 2013). En el afán de ordenar el espacio, se sancionaron ordenanzas y resoluciones que dispusieron la ubicación de las actividades comerciales, plazas, parques cerca de las viviendas y otras actividades consideradas poco higiénicas hacia las afueras del damero original –por ejemplo, el cementerio, las curtiembres, etc.-

La fragmentación socio-espacial en Córdoba, es una característica que ha prevalecido en el tiempo, sin embargo, las políticas urbanas de los últimos 15 años han profundizado este fenómeno. Tanto el Gobierno Provincial como el Municipal han intervenido –mediante la sanción de ordenanzas municipales, puesta en marcha de proyectos urbanos, desplazamiento compulsivo de población de clase baja, entre otras acciones- en la ciudad de forma focalizada. Actualmente, los espacios seleccionados tanto para la intervención pública como privada son el Área central y los barrios tradicionales antes mencionados, como resultado existen dos procesos casi de forma simultánea: renovación y tugurización. Bajo el supuesto de recuperar “áreas vacantes”, con localizaciones estratégicas debido a la retirada del Estado y la privatización-terciarización de servicios públicos; se disponen como espacios para grandes emprendimientos de “revitalización urbana” de gestión privada. Estos cambios producto de las nuevas estrategias macro-económicas, las grandes transformaciones en el seno del Estado y el aumento de las

7 “En la América Hispánica, la colonización española se centró en las construcciones de centros urbanos por diferentes razones económicas y políticas (...) En las ciudades coloniales hispánicas, la influencia de los núcleos urbanos sobre el mundo indígena permitió procesos de aculturación más extendidos” (Ansaldi y Giordano, 2012 en Quevedo 2015: 87).

8 A lo largo de estos años la trama delimitada en, se extendió a 225, inclusive antes de 1870 llegaron a las 585 manzanas

brechas sociales, produjeron lo que da en llamarse una sociedad dual, y se expresan en el modelo urbano-territorial. Se configuran espacios de nueva centralidad, producto de la dispersión de actividades y descentralización administrativa, en áreas intermedias o periféricas, con el objetivo de acercar servicios y equipamientos (Falú y Marengo 2004, p.215). La ciudad de Córdoba da cuenta de los procesos de expansión y suburbanización el 98,23% se localiza en la periferia de la ciudad. La política pública de viviendas, prevalecen las acciones orientadas a la provisión de viviendas nuevas por sobre las políticas de densificación o mejoramiento habitacional en áreas de localización intermedia y las nuevas tendencias en la urbanización residencial para sectores de mayores ingresos⁹.

Este fenómeno local responde a lo que sucede a escala global en muchas ciudades, la tendencia “modernizadora” de los Estados y por lo tanto de sus ciudades. Desde las diferentes gestiones, la idea de ‘modernizar’ la ciudad de Córdoba para insertarla en el mundo globalizado viene desde la implementación de los primeros planes estratégicos durante de la década del '90¹⁰. Durante este período, las políticas de desarrollo urbano buscaron incrementar la competitividad, productividad y mayor eficiencia para posicionar a Córdoba en el contexto regional-internacional. Las inversiones públicas se orientaron a mejorar la infraestructura vial, materializar accesos urbanos y micro regionales y optimizar la accesibilidad metropolitana. Asimismo, el municipio impulsó la descentralización administrativa (Marengo, 2010) al acercar servicios administrativos, culturales y recreativos a la periferia – nos referimos a los CPC Centro de Participación Comunitaria-.

Coincidimos con diversos autores (Falú 2004; Marengo, 2010; Harvey 2013; Boito, 2014; Faraci, 2015) en comprender al espacio urbano como aquel donde se expresan las mayores heterogeneidades sociales y económicas. Las ciudades, en este caso Córdoba, son las protagonistas, de las grandes desigualdades e inequidades. La segregación y fragmentación se han acentuado, conviviendo en nuestra ciudad clases sociales muy diferentes, esto no quiere decir que las clases sociales se crucen y conecten. El foco ahora está en la competitividad que se pueda generar en la ciudad, el barrio Güemes no escapa de ello, es construido y moldeado por marcas del pasado que se le impone a la dinámica barrial. En ese sentido, persiste una fuerte conflictividad, dada la necesidad de atraer inversiones¹¹ mediante la obra pública y con la habilitación de nuevos y más comercios- en síntesis, intensificar el polo económico y turístico al barrio.

Las áreas “estratégicas” – en las que se diseñan proyectos-, se caracterizan por un fuerte deterioro ambiental, envejecimiento poblacional (más del 40% de la población mayor de 65 años Instituto de Planificación Municipal IPLAM), baja inversión inmobiliaria, limitaciones normativas a la edificación en altura, pero cuentan con buena cobertura de infraestructura y equipamientos, valores del suelo medios altos, buena localización, y expectativas de renovación y densificación. Podríamos afirmar que se tratan de escenarios propicios próximos a futuras inversiones que generen mayor renta económica. Es por ello que desde el 2000 en adelante –y fuertemente después del 2010- las políticas generadas en el Estado apuntan a la intervención los barrios

9 Ver Marengo, Cecilia (2010) “La planificación del crecimiento urbano: entre la regulación, la flexibilización normativa y las desigualdades socio-espaciales”.

10 PEC (1993-1999) –Plan Estratégico para la ciudad de Córdoba-; PECba (2003-2006)–El Plan Estratégico Córdoba-; “Portal Güemes”, hacia el año 2009 y El Plan Director 2008.

11 De Mattos señala que “el criterio básico de la ubicación sectorial y territorial de las inversiones privadas es la rentabilidad que cada empresa puede obtener. La progresiva pérdida de las raíces sectoriales y/o territoriales (regionales o locales) del capital, favorece su movilidad según criterios de localización difícilmente controlables desde las políticas públicas” (De Mattos 1998: 58, en Marengo 2010)

tradicionales ocasionando un impacto en el mercado inmobiliario y por lo tanto en los usos y ocupaciones del suelo urbano.

Esta modificación en el uso del suelo, re-configura el espacio urbano incorporando a la ciudad de Córdoba 194 nuevas urbanizaciones en los últimos 10 años, 159 barrios, 35 *countries*¹² y nuevos emprendimientos que desplazaron unos 16.000 habitantes y una oferta de más de 20.400 nuevos terrenos. Si se contabilizan los complejos de edificios o *housings*¹³, la cifra se eleva a 231 nuevas urbanizaciones. Las razones del fenómeno, muestran un “boom” inmobiliario sin límites; las cifras se desprenden de un relevamiento realizado con datos oficiales de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, las cuales nos indican que entre 2001 y 2010 se sumaron 48.023 nuevos inmuebles y 17,3 millones de metros cuadrados edificados. En cuanto a la distribución geográfica, de estos emprendimientos, la mayoría se concentra en el sur y en el noroeste de nuestra ciudad.

En el próximo apartado, recorreremos brevemente los puntos de inflexión histórico-espaciales de Güemes y, en especial, reflexionaremos en torno a la sanción de ordenanzas municipales y los resultados en el sector.

5. La construcción del actual barrio Güemes

Barrio Güemes está ubicado en el sudeste del Área Central de la ciudad de Córdoba, a 200 metros de la misma. Colinda con barrios centro, Bella Vista, Observatorio, Nueva Córdoba y Alberdi. Los censos nacionales indican en 2001, 11.679 habitantes y en 2010, 11.000 personas habitaban el barrio. Fue un área que surgió antes de 1870, siendo una de las primeras ampliaciones de la ciudad sin planificación alguna; es decir que en aquel tiempo no intervino la acción de una actividad inmobiliaria particular y tampoco fue el resultado del impacto de una obra pública (Boixadós, 2000).

El espacio barrial, en la actualidad, está compuesto por 4 sectores que hacía principios del siglo XX se denominaban: El Abrojal, Pueblo Nuevo, La Bomba y el Infiernillo. El sector de Pueblo Nuevo fue un punto de confluencia de los caminos provenientes de las provincias de La Rioja y Cuyo; los vecinos solicitaron el establecimiento de una escuela y de una plaza (Plaza de las Carretas) siendo ésta reconocida por ordenanza municipal en 1864 como punto de carga, descarga, mercado de comerciantes y parada de tropas provenientes de otras provincias.

Hacia 1880 fue incluido dentro del radio municipal, con la pretensión de extender y mejorar la calidad de los servicios urbanos, como alumbrado público, limpieza, tranvías y el de serenos. El intendente lo decidió así para sacar el sector del carácter ‘popular y atrasado’ y como; “un factor de desarrollo en un barrio de la ciudad que más atrasado está y en el que menos adelantos se ve”; (Boixadós, 2000 p.148). “Durante la intendencia de Luis Revol, a fines de la década de 1880, se realizó sobre la Plaza de las Carretas, un complejo de casas para familias de obreros. Sobre este particular espacio -actualmente conocido como “El Paseo de las Artes”- (Boito, Huergo y Pereyra 2017 p.4). Este último y reconocido espacio en la actualidad fue creado en plena dictadura militar, en 1980 mientras se encontraba como Intendente el Teniente Gavier Olmedo y de la mano del arquitecto Miguel Ángel Roca, se ‘refuncionalizaron’ algunas de las casas de

12 Tipo de urbanización cerrada. Cuentan con una amplia superficie de espacios comunes para los habitantes. Los terrenos van desde los 250 m²

13 Tipo de alojamiento para grandes empresas. Los espacios aseguran un clima equilibrado, disponibilidad de energía y están adaptados para los equipos, miembros de la compañía y empleados

obreros y se emplazó sobre las misma la plaza seca. Este sería el espacio fundacional de la feria de artesanos, en un primer momento sólo contaba con 60 puestos.

Ahora bien, la anterior historización nos permite entender cómo a través de los años, barrio Güemes es considerado uno de los barrios 'tradicionales o pericentrales' de la ciudad de Córdoba. Junto con San Vicente y General Paz hacia el este, Alberdi hacia el oeste, Güemes al suroeste, Alta Córdoba al norte más allá del cauce Río Suquía, Nueva Córdoba al sur y Cerro de las Rosas al norte -. Se caracterizaban por el hecho que fueron los primeros en poseer ciertos servicios urbanos: tendido eléctrico, amojonamiento de parcelas, tranvía, almacenes de ramos generales, entre otros.

Luego de la implementación de una serie de acciones en barrio Güemes, por las diferentes administraciones municipales¹⁴ y también por los gobiernos provinciales¹⁵, comenzó una etapa relacionada con la gestión y el orden en Córdoba y en el barrio.

El Concejo Deliberante en 2015 unificó y modificó la ordenanza 8256 de Ocupación del Suelo que había sido sancionada de 1986, y sancionó la Ord. 12483 (Figura 1). La misma tuvo implicancias en el sector estudiado, es decir impactó directamente en la cantidad de metros construidos en altura. A su vez, reglamentó y dio un marco legal para muchas construcciones que no cumplían con la normativa. También, delimitó Áreas Especiales como "Observatorio – Tribunales II" y "Hospital Misericordia"; y "Áreas de Promoción Urbana" y "Áreas Patrimoniales" que incluyen a la Avenida Julio Argentino Roca y el Arroyo La Cañada; "caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores". En dichas áreas, se autoriza a realizar planes urbanísticos, que promuevan el mejoramiento de los espacios y así mismo potenciar el valor del patrimonio construido. Por otro lado, el sector comprendido en donde se ubica la feria histórica artesanal y las ex casas obreras ubicadas en la Zona E en la cual, no habido cambios en el Factor de Ocupación del Suelo, aun cuando se ha elevado un metro la altura de fachada.

Este cambio en el corpus normativo, impulsó al mercado inmobiliario a construir en el corredor de La Cañada –Marcelo Torcuato de Alvear- a partir de la calle Pueyrredón en dirección hacia el centro, sobre Pueyrredón y Estrada la edificación de hasta 12 pisos de altura. Cruzando La Cañada, por las calles Corro y Montevideo se localizan la mayor cantidad de superficie edificada en altura y existen 'espacios potenciales' para la construcción.

14 Como el diseño y aplicación de los Planes Estratégicos, la intervención en el sector de "Pueblo Nuevo" y la incorporación de equipamiento urbano

15 Por ejemplo, en 1996 la relocalización de la población del predio ex villa "El Pocito" hacia las afueras; luego de un motín en 2008, se ordena el cierre de la ex- Cárcel de Encausados, se concreta en 2012, dos años y medio después del plazo que le había fijado el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y finalmente se hizo un llamado a un concurso de ideas para pensar el futuro de la ex cárcel.

Figura 1: modificaciones realizadas en Güemes por la Ord. 12.483 a la Ord. anterior N° 8256/86 - Ocupación del Suelo: Diversas Formas.

<p>Zona B (Vélez Sarsfield)- Elevación de la altura máxima de Fachada Interna y Frente de 21 metros a 23,50 mts. niveles a construir serán de Planta Baja y como máximo hasta doce (12) plantas elevadas sobre la Línea Municipal vigente..." Edificación en perímetro libre hasta de 38,50 metros</p> <p>Zona C2 (Boulevard San Juan, Montevideo, Fructuoso Rivera, Pueyrredón y Peredo entre Marcelo T. de Alvear y Artigas)- Igual que zona B en cuanto a la elevación de Fachada, pero en los niveles a construir serán de Planta Baja y como máximo hasta siete (7) plantas elevadas</p> <p>Zona D (sólo alrededor del Observatorio)- el cambio tiene que ver con un recorte espacial, pues antes formaban parte del Área Especial las calles de alrededores del Observatorio</p> <p>Zona E (de Montevideo a Fructuoso Rivera Entre Marcelo T. de Alvear y Corro). No hay cambio en cuanto al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: setenta por ciento (70%). b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 2 (dos), se eleva a un metro la altura máxima de fachada será de 9,00 (nueve) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros, se suma un retiro mínimo de edificación posibilitando la elevación hasta una altura máxima de trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m). En todos los casos los niveles a construir serán de Planta Baia v como máximo hasta tres (3) plantas elevadas</p>

Fuente: elaboración propia en base a los Planos de Zonificación provistos por la Municipalidad de Córdoba.

A la par, del cambio normativo en la ciudad se produjeron (2008-2013) dos actualizaciones en el valor de la tierra urbana (Tabla 1). En ese sentido, entendemos ambas variables como constructoras de espacio urbano e íntimamente relacionadas. Estas implicaron, por un lado, una suba en los impuestos y el cambio de la lógica residencial hacia una comercial, prueba de ello es que en los últimos 10 años la oferta comercial en el barrio se ha duplicado. Según los datos provisto por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, en 2008 el valor promedio del metro cuadrado de suelo urbanizado por manzana ascendía a 449,42 dólares, 5 años más tarde dicho valor aumentó más del doble.

Tabla 1: variación del valor del suelo en dos barrios de Córdoba (Centro y Güemes). Los resultados se muestran en pesos argentinos y dólares

	Promedio en pesos argentinos	En dólares (\$3.45)	Promedio en pesos argentinos	En dólares (\$6.53)	% Aumento entre 2008/ 2013
Güemes	1550.5	449.42	7150.5	1095.02	+243.65
Centro	3750.5	1087.101	9750.5	1493.18	+137.35

Fuente: elaboración propia en base a los planos de Valor de Suelo (2008 y 2013) provistos por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba.

A modo comparativo, en el Área Central y los barrios pericentrales no han tenido el mismo comportamiento en cuanto a la elevación del valor del suelo urbano. Esto nos indica que a pesar del incremento en barrio Güemes, hay actores económicos con el suficiente capital interesados en desarrollar una actividad comercial. La construcción de espacio urbano-barrial queda de alguna manera atada a intereses de los actores económicos.

Si analizamos, la oferta comercial en barrio Güemes, podemos ver como se ha transformado a lo largo del tiempo. Aquellos comercios, vinculados a la cotidianeidad de sus habitantes han sido suplantados por bares y/o restaurantes, franquicias de marcas reconocidas (Venezia, Oye Chico, Antares). Asistimos, a una reestructuración económica que brinda espacios de consumo en un determinado circuito –con recorridos para degustar y recorrer-. Los pequeños negocios desaparecen, muchas de las casas de antigüedades se han transformado en bares u otros comercios ubicados -actualmente- específicamente en el sector colindante con Nueva Córdoba.

Esto no es otra cosa que el despliegue creciente y sin pausa del capital y su forma de manifestación como intervención privada.

6. Conclusiones

Iniciamos este escrito, con una descripción de las tendencias que se configuran en los espacios urbanos. En él las contradicciones florecen: la disposición del barrio en pos de una supuesta mejora. Estas intervenciones omiten muchas veces el tejido socio-urbano espacial pre-existente y se implementan en un área particular, el resultado es la profundización de la fragmentación socio-espacial (*sensu* Harvey).

El caso de barrio Güemes, es un ejemplo que merece su estudio con detenimiento. Pues, desde sus comienzos existieron las intenciones de 'ordenarlo' y 'modernizarlo', todas las políticas, planes, proyectos y acciones estuvieron orientadas al desarrollo del barrio. Este desarrollo, significa para los gobiernos Provincial y Municipal, crecimiento económico, dinamismo urbano. La potencialidad del tipo comercial se reduce a la fracción colindante con el barrio de Nueva Córdoba. Es decir, la producción de espacio urbano-barrial se limita a la mercantilización del mismo, dirigida por el Estado y grupos económicos.

Siguiendo con lo anterior las intervenciones públicas hacia el sur del barrio – ex cárcel de Encausados y el predio ex villa El Pocito- sólo se resumen al desalojo y 'liberación' de estos lugares, diseño y proyección de ideas sobre ellos. No hay un futuro concreto de acciones para llevar a cabo un plan específico. Posiblemente, esto se deba a que la zona no se encuentra habilitada para la construcción de más de siete pisos de altura. Como sí es posible en las calles Pueyrredón; Corro; Montevideo y Marcelo Torcuato de Alvear.

En el barrio, persiste la noción de comienzos de siglo XX lo atrasado del lado de Cañada y lo moderno aledaño al Área Central, ese sector atrasado queda aún más relegado y abandonado a la degradación hasta que se torne económicamente atractivo para el capital. Esta forma focalizada de producir, transformar y planificar a barrio Güemes tiene como efecto un no lugar (*sensu* Auge) cabe reflexionar en un próximo artículo sobre aquellos que habitan -son observadores- este espacio, cuál es su posibilidad de tomar decisiones en donde viven.

Bibliografía

- Auge, M. (1992). *Los No Lugares. Espacios Del Anonimato*. Gedisa, Argentina
- Bischoff E. (1997). *Historia de los Barrios de Córdoba. Sus leyendas, instituciones y gente* Tomo I. Editorial Copiar. Córdoba
- Boito, M.E. & Espoz, M.B. (Coord.). (2014). *Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto*. Rosario: De puño y letra.
- Boito E., Huergo, J. & Pereyra, A. (2017). Barrio Güemes contemporáneo: entre la pulsión patrimonial arquitectónica/ciudadana y la creciente oferta gastronómica turística. Presentado en el *III Coloquio Internacional de Estudios Urbanos Situación y Perspectivas de la Vivienda y el Hábitat en Argentina y América Latina URBARED- MUNDO URBANO*.
- Boixadós, M. C. (2000). *Las Tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1895. Élite urbanizadora, Infraestructura, poblamiento*. Ferreyra editor. Córdoba, Argentina.
- Carman, M. (2011). *El proceso de ennoblecimiento y la salida negociada de los innobles en Buenos Aires.*, v. 13, n. 25. Cad. Metrop., São Paulo
- Castells, M. (1996). *La era de la información. Economía, sociedad y cultura*. Vol. 1 México siglo XXI
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?" En *Revista digital EURE* (Santiago de Chile) v.28 n.85 Santiago de Chile dic. ISSN 0250-7161. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S025071612002008500001&script=sci_arttext
- Falú A., Marengo C. (2004). Las Políticas urbanas: desafíos y contradicciones en Torres Ribeiro A. C. (comp.) *El Rostro Urbano de América Latina*. Publicado por CLACSO (Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales) – *Colección Grupos de Trabajo - Red de Desarrollo urbano*. ARGENTINA- ISBN 950-9231- 95-9. . pp. 211-226.
- Faraci, M. (2015). Otra ciudad es posible. Plan Urbano Integral y mayor intervención en el mercado de suelo. Expansión, compactación, renovación, plusvalía, vivienda. *Revista ARQUISUR* N°6. Edición Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe. Argentina (Pág. 124-137) ISSN: 2250-4206. Disponible en: www.dx.doi.org/10.14409/ar.v1i6.4646 (consultado 09/06/2015)
- 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
- Harvey, D. (2004). El Nuevo Imperialismo. Acumulación por desposesión en *Socialist Register* Buenos Aires, CLACSO.
- Harvey, David (2013). *Ciudades Rebeldes del Derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Salamanca. Editorial Akal.
- Herzer, Hilda (2012). *Barrios al Sur. Renovación y Pobreza en la Ciudad de Buenos Aires* (comp.). Buenos Aires, Editorial Café de las Ciudades.
- Jaramillo González, S. (2003). Extracto del documento *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías* preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Fundamentos Economicos Participacion-Jaramillo Samuel-2003.pdf (Consultado el 13/11/2018)
- Lefebvre, H. (1974). *The production of space*. (1974), (1991 Oxford: Basil Blackwell. Originally published 1974)

- Marengo, Cecilia (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 Universidad de San Buenaventura Cali, Colombia
- Pereyra, A. S. (2013). Tesis de grado, Licenciatura en Geografía *Renovación/Revalorización del Espacio Público del Paseo de las Artes, de la Ciudad de Córdoba. Una mirada desde los artesanos y los planes de gobierno*. Córdoba. Inédito.
- Quevedo, C. M. (2015). *Estados locales y alteridades indígenas. Sentidos sobre la inclusión habitacional en El Impenetrable*. Tesis de Doctorado en Ciencias Políticas. Centro de Estudios Avanzados. Inédito
- Salgueiro, T. B. Cachinho, H. (2009). *As relações cidade-comércio: dinâmicas de evolução e modelos interpretativos*. Pp. 9 – 41. In: CARRERAS, Carles. PACHECO, Susana Mara Miranda. *Cidade e comércio – a rua comercial na perspectiva internacional*. Rio de Janeiro: Armazém das Letras.
- Soja, E. W. (2000) "Postmetropolis: critical studies of cities and regions, Los Ángeles, Blackwell Publishing". Capítulo 03 -The Third Urban Revolution: Modernity and Urban-Industrial Capitalism. Pp. 117-148
- Ziccardi A. (Comp) (2008). *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social: los retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XX*. Bogotá: colección CLACSO-CROP. ISBN 978-958-665-123-3 CLACSO. Siglo del Hombre.

Ordenanzas municipales

- Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba (1986). Ordenanza 8256, Ocupación del Suelo: Diversas Formas
- Concejo Deliberante, Municipalidad de Córdoba (2015) Ordenanza 12483. Modifica Ordenanza N° 8256/86 - Ocupación del Suelo: Diversas Formas