

9

Cambios e impactos en el uso de suelo en una ciudad intermedia. El caso de la Avenida Alem. Bahía Blanca, Argentina

María Belén Prieto¹

Universidad Nacional del Sur

@ [mbprieto@uns.edu.ar]

Eduardo Julio Gárriz²

Universidad Nacional del Sur

@ [ejgarriz@uns.edu.ar]

RECIBIDO 29-06-2020

ACEPTADO 04-08-2020

Cita sugerida: Prieto, M. B. y Gárriz, E. J. (2020) Cambios e impactos en el uso de suelo en una ciudad intermedia. El caso de la Avenida Alem. Bahía Blanca, Argentina. Revista *Huellas*, Volumen 24, N° 2, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2020-2423>

Resumen

El trabajo se centra sobre un tramo del eje Avenida Alem de la ciudad de Bahía Blanca, un centro urbano intermedio, donde se producen modificaciones de importancia por las intervenciones de distintos agentes intervinientes. En el trabajo se constatan cambios a nivel morfológico, funcional, estructural y simbólico, que modifican la materialidad del sector. Además se incluye la visión patrimonial por su importancia en preservar la identidad del eje y lo normativo que limita intervenciones y conflictos. También se analizaron investigaciones anteriores del sector Alem, pero presentaban metodologías dispares; por ello, se efectuó un nuevo relevamiento cuya

- 1 Dra. en Geografía por la UNS, Lic. y Prof. en Geografía por la UNS, Formación en Demografía por la Universidad Nacional de Córdoba. Docente e investigadora del Departamento de Geografía y Turismo. Universidad Nacional del Sur. 12 de Octubre y San Juan. 4 Piso. (8.000 C.P) Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina.
- 2 Lic. en Geografía por la UNS, Maestrando en Desarrollo y Gestión Territorial por la UNS, Docente e investigador del Departamento de Geografía y Turismo. Universidad Nacional del Sur. 12 de Octubre y San Juan. 4 Piso. (8.000 C.P) Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina.

unidad de análisis es la parcela y su actividad, muchas de ellas nuevas e inexistentes en la normativa actual para el sector. Se complementó con revisión de materiales en archivos, mapotecas, catastro, diarios y revistas de época. Se procesó la información con SIGArc Sig10 y QGis 2.18, además de elaborar cartografía temática. El resultado, más interesante, resultó la importancia y magnitud del uso residencial, por efecto de la densificación. En cuanto al aporte, es la creación de una nueva base con la tipificación de las actividades del eje, y los atributos de cada parcela, para generar un nuevo instrumento que será un mapa interactivo.

Palabras clave: Cambios urbanos; Usos del suelo; Impactos; Nuevas centralidades; Bahía Blanca

Changes and impact on the soil use in an intermediate city. The case of Alem Avenue. Bahía Blanca, Buenos Aires province, Argentina

Abstract

This research focuses on a section of the Alem Avenue axis in the city of Bahía Blanca, an intermediate urban center, where significant changes take place due to the interventions of the different participants involved. Along the process, changes at the morphological, functional, structural and symbolic levels are stated, which modify the materiality of the sector. In addition, the heritage perspective is included due to its importance in preserving the identity of the axis and the regulations restricting interventions and conflicts. Previous investigations from the Alem sector were also analyzed, but they presented unlike methodologies. For this reason, a new survey was carried out whose unit of analysis was the plot and its activity, many of which were new and non-existent in the current regulations for the sector. It was complemented with a review of materials in archives, map libraries, land registry, newspapers and periodicals. The information was processed with SIGArc Sig10 and QGis 2.18, apart from developing thematic cartography. The most interesting result was the importance and magnitude of residential use, due to the effect of densification. As regards the contribution itself, it implies the creation of a new base with a classification of the axis activities, and the characteristics of each plot, that enables the creation of a new instrument; namely, an interactive map.

Keywords: Urban changes; Soil uses; Impacts; New centralities; Bahía Blanca

Mudanças e impactos no uso do solo em uma cidade intermediária.
O caso da Avenida Além. Bahía Blanca, Argentina

Resumo

O trabalho está centrado em uma seção do eixo Avenida Além da cidade de Bahía Blanca, um centro urbano intermediário, onde ocorrem modificações significativas devido às intervenções de diferentes agentes que intervêm. Neste trabalho, encontram-se mudanças nos níveis morfológico, funcional, estrutural e simbólico, que modificam a materialidade do setor. Além disso, inclui-se a visão do patrimônio devido à sua importância em preservar a identidade do eixo e a normativa que limita intervenções e conflitos. Investigações anteriores do setor Além também foram analisadas, mas apresentaram metodologias díspares; por esse motivo, foi realizada uma nova

pesquisa cuja unidade de análise é a parcela e sua atividade, muitas delas novas e inexistentes nas normas vigentes para o setor. Foi complementado com uma revisão de materiais em arquivos, bibliotecas de mapas, cadastros, jornais e periódicos. As informações foram processadas com SIGArc Sig10 e QGis 2.18, além de desenvolver cartografia temática. O resultado mais interessante foi a importância e magnitude do uso residencial, devido ao efeito da densificação. Quanto à contribuição, é a criação de uma nova base com a tipificação das atividades do eixo e os atributos de cada parcela, para gerar um novo instrumento que será um mapa interativo.

Palavras-chave: Mudanças urbanas; Usos da terra; Impactos; Novas centralidades; Bahía Blanca

Introducción³

En el centro de la ciudad se evidencian, en la actualidad, importantes cambios como resultado de la dinámica urbana. El proceso de crecimiento se concentra en ciertas áreas que presentan variados procesos que involucran diferentes actuaciones de los agentes intervinientes. Los mismos inducen cambios en usos del suelo y actividades, que tienen consecuencias directas en la morfología urbana. El presente trabajo trata sobre cómo se manifiestan nuevas actividad que producen cambios a nivel de los usos del suelo, los que fueron relevados en el sector de estudio, el cual es partes del eje Avenida Alem en el año 2019. Los datos tomados ponen de manifiesto como la dinámica urbana impacta a nivel morfológico, estructural, funcional y simbólico, lo que queda expuesto por nuevas materialidades, y la incorporación de diversas y nuevas actividades, que van transformando el paisaje urbano.

De tal manera se producen nuevos territorios urbanos que reflejan como los diferentes actores sociales, a través de sus intervenciones, producen impactos de diverso orden, económicos –cambios en el valor del suelo y los inmuebles–, funcionales por los cambios respecto al aumento o disminución de actividades, lo que en algunos casos producen situaciones conflictivas, entre los residentes del lugar, requiriendo que el gobierno municipal

3 Se agradece la colaboración de la Lic. Mercedes Pelayes y el estudiante avanzado Ignacio Loyra en la elaboración de cartografía temática y suministro de información.

asuma un rol activo mediante la implementación de nuevas regulaciones urbanísticas a fin de superar estas situaciones.

Cabe indicar que las ciudades se van transformando, y si bien reconocemos claramente algunos sectores como parte de esos cambios, la causa en muchos casos está vinculada con las vías de circulación, que se comportan como inductoras del cambio, y a partir de ellas, se produce un efecto derrame, sobre el área próxima, constituyendo de esa forma nuevos sectores particularizados, que en algunos sectores se combinan de manera importante y diversa, determinando nuevas externalidades positivas y negativas, siendo su máxima expresión los espacios donde se registran nuevas centralidades.

El objetivo central del presente trabajo es conocer los usos y actividades en el área de estudio, en un sector del eje Avenida Alem. Cabe destacarse que el estudio se ha realizado en el tramo que va desde la intersección de la calle Alsina y la Avenida Alem hasta su cruce con la calle Florida.

Materiales y métodos

Respecto a la metodología de trabajo, se realizó mediante técnicas cuantitativas y cualitativas, con encuestas a vecinos, agentes inmobiliarios, información estadística y periodística del ámbito local, revisión de la normativa vigente y un relevamiento de usos del suelo del eje Avenida Alem. Por último, se elaboró cartografía temática mediante ArcGIS 10.0, y QGIS 2.18, teniendo en cuenta la base catastral de ARBA, y las parcelas con frente a la Avenida Alem, como la unidad básica de trabajo.

Si bien el área sufre transformaciones constantes, los procesos de renovación y rehabilitación urbana, han dado lugar a nuevos desarrollos verticales y actividades comerciales y de servicios, no obstante, el uso residencial mantiene un peso mayoritario, respecto al resto de las actividades. Por último, se detectaron impactos de importancia, como la transformación respecto a usos y actividades, en espacios puntuales que generan nuevos micro-espacios, y que están asociados a nuevas pautas culturales y prácticas sociales, que en algunos casos, perjudica el valor simbólico y patrimonial del área objeto de estudio, su repercusión en el imaginario colectivo, y el conflictos con los vecinos.

La ciudad, un espacio en construcción

La ciudad, a través de su dinámica está sujeta a diversos cambios que se producen y reflejan de manera particular su impacto en ciertos lugares, a

los cuales puede conferirle nuevos valores estéticos, simbólicos, patrimoniales, y que, en algunos casos, produce conflictos con lo que representaba para el imaginario colectivo de los habitantes de la ciudad. Teniendo en cuenta que los procesos sociales son dinámicos y varían en forma e intensidad según el contexto en que la producen los diversos actores involucrados, y los intereses que persigue. La ciudad, nunca es un proceso realizado totalmente, puede decirse que la “ciudad se construye en el tiempo, queda fijada un tiempo en el espacio y va a la búsqueda de otra ciudad en el tiempo, después de transformar su propio espacio” (Estébanez, 1988, p. 473).

De tal forma la dinámica va marcando una diversidad de situaciones que se reflejan en las tendencias que orientan su crecimiento y se reflejan en sus materialidades, los contrastes que se producen se encuentran asociados a distintos aspectos que pueden ser de orden económico, vinculado al valor del suelo y la búsqueda de mayor lucro; de orden social, asociado a las pautas culturales, estilos de vida, y prácticas sociales, entre otros. Debemos considerar que este proceso también produce nuevos lugares, como así también puede relegar otros, de tal forma, como menciona Formiga et. al.:

(...) La dinámica urbana expresa los distintos procesos de transformación y expansión en la estructura y morfología de la ciudad, evidenciando el contraste con las permanencias, inercias y, en particular con aquellos sitios que han quedado al margen de los cambios, como testimonio de otros tiempos y que se encuentran a la espera de ser revalorizados (...). (Formiga, et. a l., 2000, p. 5).

En un sentido más amplio, pero que se asocia al sector de estudio es que el crecimiento espacial de las ciudades está estrechamente relacionado a la movilidad de las actividades económicas, que establece una nueva dinámica en la estructuración de las áreas de expansión urbana, a medida que cobra mayor especialización y extensión el centro (Gárriz et al., 2005).

Estos aspectos se ponen de manifiesto en el eje Avenida Alem dado que su dinámica refleja el cambio a través de su expresión material más clara el uso del suelo, que impacta en el territorio urbano, y repercute en su paisaje actual y futuro, con nuevas realidades y posibles escenarios que podrían desdibujar lo que representaban.

Cabe agregar, que la dinámica urbana y los cambios que produce, no solo están presente en las diversas materialidades creadas, que son lo tangible y representativo de un tiempo, sino que también impactan en cuanto a su valorización desde lo intangible, por lo que representan un referente simbólico de una comunidad y en algunos casos pueden perder dicha condición

al no ser reconocido su valor simbólico y en algunos casos patrimonial por lo que puede decirse “que la ciudad considerada como un “lugar es también territorio y como “cosa construida”, establece una relación íntima e irrepetible con el territorio que ocupa“ (Estébanez, 1988, p. 473). Por ello “los territorios existirán si sus habitantes lo quieren y construyen un proyecto de futuro”, (Borja, 2003, p. 302). Siguiendo a Borja, también es interesante tener en cuenta que un territorio implica diversas dimensiones temporales:

Está el territorio histórico, con elementos geográficos fuertes que lo marcan, que es una realidad cultural muy presente en nuestra imaginación, en algunas relaciones sociales, que establecen vínculos y también distancias (...) Este territorio puede expresarse en determinadas divisiones o formas de organización territorial que, aunque correspondan a épocas pasadas, todavía tienen virtualidad en la conciencia social (...) El territorio del presente está determinado en gran parte por las divisiones administrativas actuales (...) Y todavía existe otra dimensión territorial, de futuro, estratégica, resultante de las dinámicas sociales y de los proyectos lectivos. Es un territorio en construcción, que se apoya en los dos anteriores pero también en una gran diversidad de iniciativas, no siempre compatibles (Borja, 2003, p. 299).

En tanto Pradilla Cobos (1997, p. 50), define al territorio en tanto soporte material de la sociedad, expresa la compleja totalidad del universo social, sus relaciones sociales. Es modelado y producido por la dinámica social, refleja sus cambios y las múltiples determinaciones económicas, políticas y culturales que en él tienen lugar.

En tal sentido, el espacio es concebido como un producto social, definido por aquel conjunto de relaciones que lo caracterizan, resultado de las funciones que en él se desarrollan y en las materialidades que estructuran la expresión acabada de los procesos sociales.

Es decir, el espacio se define como un conjunto de formas representativas de las relaciones sociales del pasado y del presente y por una estructura representada por las relaciones sociales que ocurren ante nuestros ojos y que se manifiestan por medio de procesos y funciones. El espacio es, entonces, un verdadero campo de fuerzas cuya aceleración es desigual. Esto es la razón de que la evolución espacial no se realice de forma idéntica en todos los lugares (Santos, 1990, p. 138).

Nos resulta importante citar dos autores que brindan sus perspectivas sobre el espacio, que establecen las relaciones entre hombre y sociedad como elementos constituyentes del mismo dentro de un contexto histórico.

Por un lado Milton Santos (1990, p. 111) considera dos componentes del espacio: a saber el soporte natural y la distribución de las materialidades, producto del proceso histórico, que determinan la configuración espacial, y la dinámica social, o el conjunto de relaciones económicas, culturales, políticas, etc... que definen una sociedad en un momento dado y que dan un significado específico a la configuración social. Por otro lado, Henri Lefebvre (1974) menciona que:

El mismo es el resultado de la acción social, de las prácticas, las relaciones, las experiencias sociales, pero a su vez es parte de ellas. Es soporte, pero también es campo de acción. No hay relaciones sociales sin espacio, de igual modo que no hay espacio sin relaciones sociales. El espacio debe considerarse, por tanto, un producto que se consume, que se utiliza, pero que no es como los demás objetos producidos, ya que él mismo interviene en la producción. Organiza la propiedad, el trabajo, las redes de cambio» los flujos de materias primas y energías que lo configuran y que a su vez quedan determinados por él. Recuerda el autor que cada sociedad produce su espacio (Lefebvre, 1974, p. 11).

En ese sentido, entendemos que el espacio es el resultado de las acciones que los distintos agentes intervinientes realizan y en tal sentido repercute tanto en lo morfológico sobre la edificación, el uso del suelo, y su impacto sobre la estructura, en virtud de su interacción permanente.

Por último, consideramos de importancia, las nuevas estructuraciones espaciales que se producen, por todo este conjunto de combinaciones y en particular por las actividades que se generan, las que pueden dar cambios puntuales, sobre sectores que tenían un uso determinado, de tal forma el análisis de los usos del suelo, nos permiten tenerlo en cuenta como un elemento de interés e importancia para detectar cambios en el paisaje urbano y nuevas configuraciones espaciales, que va teniendo la ciudad, cuya expresión mayor está dada en la conformación de nuevos lugares, que en forma conjunta cambian en virtud de la accesibilidad, la conectividad, y las nuevas centralidades que accionan con impactos de importancia y favorecen la emergencia de nuevos espacios y micro-espacios que contrastan con el paisaje anterior, como parte de esta transformación de la ciudad.

Base conceptual sobre el uso del suelo

Es importante destacar que cuando hablamos de usos del suelo, lo hacemos dentro del contexto de la morfología urbana haciendo mención a determinados autores que tomamos por el valor de sus aportes en esta te-

mática. Entre ellos citamos a Carter (1983), Gray de Cerdán (1983, 1987), Zárate, (1991), Estébanez (1995), Lois Gonzáles (2012) y López Ospina (2017).

Carter indica:

es esencial hacer hincapié en que el patrón o pauta del uso del suelo urbano es consecuencia de gran número de fuerzas operantes en la realidad, siendo así que en la mayoría de las generaciones sobre el tema se pretende pasar por alto la existencia de muchas fuerzas. El interés básico, desde el punto de vista geográfico, ha de verse en el uso del suelo en cuanto rasgo distribuido o en cuanto aspecto de la diferencia existente entre áreas (Carter, 1983, p. 237-238).

Zarate menciona como un rasgo importante que “Los usos del suelo son el elemento más dinámico y cambiante de todos los que integran la morfología, debido a las transformaciones continuas que experimentan las funciones urbanas y a la sustitución de unas por otras” (Zárate, 1991, p. 94), de tal manera se ratifica la importancia de las fuerzas centrífugas y centrípetas que dominan la ciudad y que influyen en la dinámica que domina a la ciudad, porque la constante es el cambio, y la ciudad cambia, y en ello se transforma y adapta a los nuevos requerimientos y posiblemente este sea el aspecto más importante, pues la generación de nuevos espacios y usos, tiene influencia al afectar lo morfológico a lo estructural y lo funcional. Por ello, las distintas actividades caracterizan específicamente el uso, y básicamente se caracterizan dentro de ciertos tipos convencionalmente aceptados como residencial, comercial, servicios, espacio público, ocio-recreación, y otros. En tal sentido y dado que la ciudad no es homogénea, y presenta fuertes diferencias socio-espaciales. Lois Gonzáles plantea que:

a la hora de estudiar los usos del suelo de una ciudad aparece cada vez más una dificultad epistemológica, la de saber cuáles son los usos urbanos, y una pregunta, ¿hay una clasificación única, válida universal para establecerlos?, la respuesta es no, y los usos han sido fragmentados por diferentes autores con tipologías bien distintas. No obstante, el elemento esencial y común es analizar la morfología urbana y la zonificación de usos que claramente aparece en todas las ciudades (Lois Gonzáles, 2012, p. 257-258).

Desde una dimensión vinculada con el ordenamiento del territorio y la planificación tenemos en cuenta a Nelly Gray de Cerdan menciona que, “la planificación es una disciplina en la que es esencial la comprensión de las relaciones espaciales. Las informaciones sobre el uso del suelo son fundamentales y están presentes a lo largo de todo proceso de análisis y en

la acción positiva del planeamiento” (1987, p. 81). Y en el caso de Lopez Ospina destaca que:

En el ordenamiento del territorio, el suelo de las ciudades cuenta con diferentes clases de suelo... De acuerdo a la clase de suelo, existen unos usos que determinan el tipo de actividad económica que debe llevarse a cabo sobre el mismo. Por lo anterior, el uso del suelo corresponde a una indicación normativa sobre la actividad que se desarrollará en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado. En general sobre el suelo urbano existen usos para actividades residenciales, dotacional, comercial, servicios, industriales (Lopez Ospina, 2017, p. 9).

Como se ha indicado, los usos que refieren a actividades, revisten diversidad, y pueden catalogarse también entre compatibles e incompatibles, entre los primeros, se puede indicar cuando los usos y actividades resultan afines, puede darse que prime un solo uso, o bien varios pero sin conflictividad. Entre los segundos, la ruptura es cuando un uso o usos y actividades no pueden estar en un mismo espacio, como sería el caso del clásico binomio residencia e industria. Es así, que a través de la localización de diversas actividades se van delineando espacios, y surge la fragmentación espacial. La ciudad en su evolución y cambios modifica, consolida o crea nuevas áreas a lo largo del tiempo determinando espacios con usos complementarios y compatibles o bien puede determinar rupturas e incompatibilidad.

Podemos tener en cuenta lo indicado por Estébanez cuando refiere a que “los diferentes tipos de uso del suelo en la ciudad son interdependientes y crean externalidades a los restantes usos” (Estébanez, 1995, p. 504).

Nelly Gray de Cerdan hace referencia a que los usos del suelo pueden presentar resistencia al cambio y acota que “estos valores grupales influyen sobre el uso del suelo en tres sentidos principales: reteniendo un patrón de uso, recuperando patrones antiguos o resistiendo a la instalación de los nuevos. Estas fuerzas son independientes de las económicas, pero interactúan con ellas” (1987, p. 84-85).

Respecto a las distintas actividades, consideramos que el cambio más importante se da con el uso residencial, dado que normalmente es creado originariamente y en mayor cantidad, por lo que muchos cambios se producen mediante su transformación, y con diversas variantes, la demolición del inmueble, que permite en algunos casos mantener el uso residencial pero bajo una nueva tipología, como es la construcción de un edificio de propiedad horizontal, o también se observan distintas combinaciones, como subdivisión de la residencia manteniendo el uso, o dando un uso mixto, residencia y servicios, o residencia y comercios, o bien un nuevo

uso independiente asociado a servicios, o comercios, de forma independiente, mediante la adaptación o nueva construcción del establecimiento anterior. Dichos cambios, por diversas causas, obedecen a causas diversas como el interés económico (valor del suelo, si se tienen en cuenta para la compra o alquiler), sociales (pautas culturales) o de uso del espacio en términos urbanísticos, cuando la actividad es permitida a realizarse en el lugar elegido.

Para Lois Gonzales “en las ciudades suele haber una distinción clara o zonificación de los usos del suelo dentro de sus diversos sectores. No obstante, esta zonificación no suele ser completa porque puede haber usos mixtos en un mismo espacio (...) además agrega que “la diferenciación de los usos de suelo responde a las circunstancias en que las áreas urbana se formaron” (Lois Gonzales, 2012, p. 258).

El eje Avenida Alem. Una caracterización general

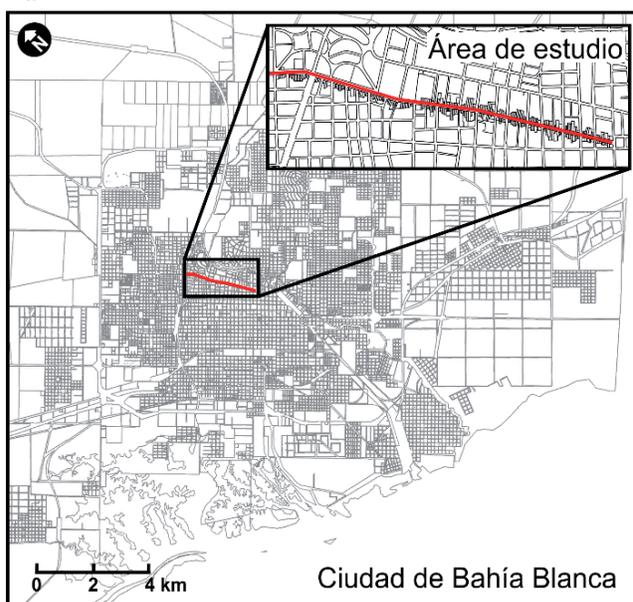
El eje Avenida Alem tiene para los bahienses un alto valor simbólico, que lleva a distinguirlo como un área de prestigio, desde tiempos pretéritos, donde elementos como su iluminación, la circulación, y la conexión con otras rutas fue un aspecto de importancia para la época, como la relevancia como paseo público. Si bien dicha arteria se extiende entre el Teatro Municipal hasta el ex Camino Parque Sesquicentenario (Anillo Exterior) que circunvala la ciudad, debe indicarse que el tramo que analizamos es menor siendo su inicio la intersección entre la calle Alsina y la Avda. Alem, hasta la calle Florida (Figura N°1).

Este corte realizado, tiene importancia pues se considera que el eje, presenta sectores con diferencias, respecto a lo que establece el Código de Planeamiento Urbano (CPU), que la denomina: Zona R1-Área Especial (Av. Alem), el área de estudio se orientó al sector donde las características marcan una profunda diferenciación con el resto del eje, como así también respecto del viario urbano.

El área de estudio requiere distinguir dos sub-sectores, el primer de ellos (sector A), entre la intersección de Avda. Alem y Alsina, teniendo como hito de importancia el Teatro Municipal hasta la calle Córdoba, siendo el Teatro Municipal, un hito de alto valor simbólico, arquitectónico, patrimonial, y cultural, además de que en los últimos tiempos se ha convertido en lugar de encuentro de diversas manifestaciones, lo que destaca su importancia y valorización como espacio público apropiado espontáneamente por los habitantes locales. Las edificaciones, han determinado una marca de identidad del eje, que ha generado en el imaginario colectivo

local, un rasgo distintivo dentro del viario urbano, y un paisaje urbano que brinda al sector, características diversas que periten su calificación como un área de gran prestigio hasta donde se encuentra emplazada parte de las instalaciones de la Universidad Nacional del Sur, y que desde allí en virtud de diversos aspectos determinamos nos permiten reconocer el otro subsector, al cual denominamos sector B, desde calle Córdoba, hasta calle Florida, es de menor relevancia y se diferencia del anterior, tanto por el tipo de ocupación que tiene, como por su rasgo más característico es el Parque de Mayo, otro hito de la ciudad, de fuerte impronta como espacio público, y el de mayor importancia, uso y accesibilidad de la ciudad.

Figura N° 1. Localización del área de estudio



Fuente: Elaboración propia.

Cabe destacar que la dinámica transformó este espacio donde se planificó e inició a construirse el denominado Barrio Adornado, primero en su tipo en Sudamérica, luego inconcluso paso a ser Parque Municipal y posteriormente el actual Parque de Mayo, lo que permitió desde sus orígenes que la Avenida Alem se constituya no solo en el área residencial de mayor valor, sino en el paseo público obligado durante décadas. Por último, se destaca que dado el espacio que ocupa dicho parque hace que las construcciones se ubiquen en este sector sobre una sola vereda.

Para una comprensión de la importancia del eje Alem debe verse con cierta retrospectiva que marca el cambio del sector donde está localizado. En un principio era parte del área que se denominaba Sector de Quintas. El eje fue evolucionado tanto en sus características materiales como en su nombre, en primera instancia fue 1era de las quintas, posteriormente calle Pacheco y por último hasta el momento Avenida Alem, como se destaca en la Figura N° 2. La importancia del eje, se fue forjando a lo largo del tiempo y fue una vía de importancia dentro del sector de quintas, pues no solo permitía la vinculación con otras localidades vía ruta Nacional 33 y Camino de la Carrindanga, sino que también creció como la calle de mayor prestigio de la ciudad, en torno a las construcciones que le permitieron su reconocimiento simbólico, por la importancia y variedad de las edificaciones, además de que fue el estructurador del sector norte.

Figura N° 2. Desarrollo del área Av Alem



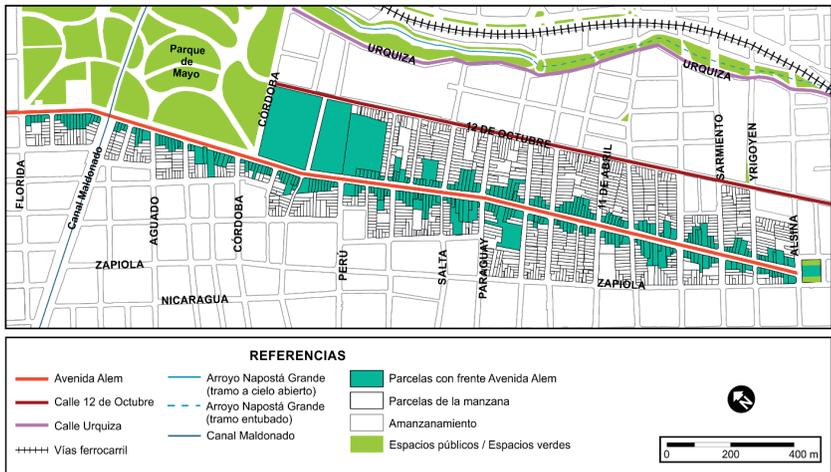
Fuente: Base Plano ARBA 2016 y elaboración propia.

En tal sentido, se destaca su trazado, que al no ser completamente recto en este tramo, le permite contar con distintas visuales, que le confieren un atractivo particular a su paisaje urbano, el cual resulta complejo por la diversidad de sus edificaciones, usos y calidad de espacio público.

Una perspectiva desde lo morfológico

Respecto a la característica morfológica, se destaca su trazado, disposición, amanzanamiento y parcelamiento, a pesar que el damero es el plano dominante en la ciudad, las manzanas que rodean a la Avenida Alem responden a formas que se pueden asociar a polígonos irregulares como se destaca en la Figura N°1, cuya materialización guarda relación con su uso anterior, dado que este espacio conformaba el denominado sector de quintas, y cuya posterior subdivisión ha tenido un fuerte peso en su trazado actual, como referencia podemos observar las Figuras N° 2 y 3.

Figura N° 3. Plano del amanzanamiento y parcelamiento del área de estudio



Fuente: elaboración propia.

El eje Alem y su valoración patrimonial

Otra característica que hemos resaltado es el valor simbólico y patrimonial que le confiere una identidad particular al sector para la sociedad bahiense. Es importante tener en cuenta que los cambios, producen identidades diversas, pues “los ciudadanos se apropian de la ciudad lentamente, progresivamente, la hacen suya conquistándola en el presente, sumergiéndose en su pasado y participando en su progreso hacia el futuro” (Borja, 2011, p. 168). Por lo que destacamos que “la identidad no puede ser estática o referirse a unas esencias por definición permanentes, sino reformulada y reelaborada constantemente mediante la incorporación de nuevos elementos resultante de dinamismos económicos, culturales, demográficos y nuevas cohesiones que generan los proyectos colectivos” (Borja, 2011, p. 301).

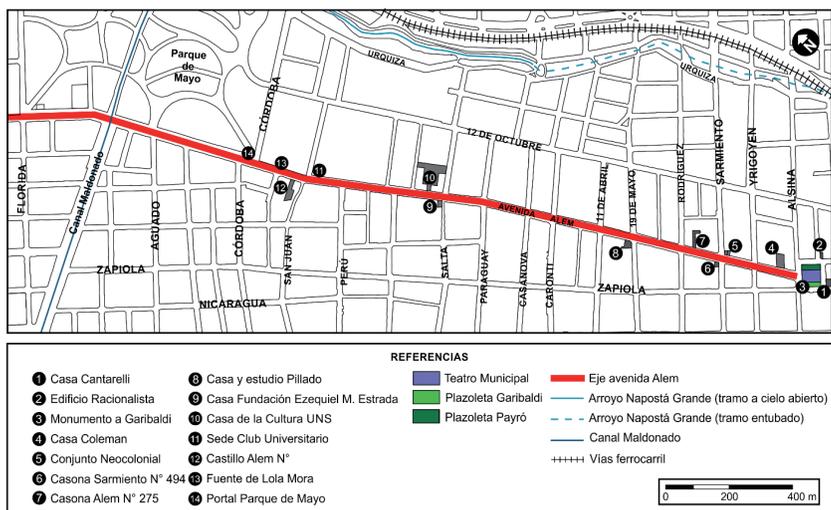
Retomando el aspecto patrimonial y su importancia y valor social, seguimos distintas investigaciones locales llevadas a cabo. Pinassi (2017) destaca que en:

la reformulación del Plan de Desarrollo de la ciudad, de 1986, se la identifica como Área a Preservar “Teatro Municipal - Eje Alem - Parque de Mayo”, además de que presenta “el segundo espacio patrimonial que se destaca en el contexto de la ciudad bahiense es la Avda. Alem en el tramo que se extiende desde el Teatro Municipal hasta el ingreso al Parque de Mayo. Dicho sector, al igual que el centro histórico, fue definido por el

Municipio en 1986 y reafirmado como tal en el Inventario de Patrimonio Local como área patrimonial (Pinassi, 2017, p. 155).

Se agrega que el Teatro Municipal, fue declarado Monumento Histórico Nacional, y la Universidad Nacional del Sur, por su parte patrimonio provincial. Si bien, estos aspectos nos muestran como se ha valorizado el eje Alem, no menor importancia tiene la investigación realizada a otras fuentes con distintas crónicas de época que desde diversas perspectivas han valorado lo que representa la Avenida Alem, en este conjunto que abarca desde el Teatro Municipal al Parque de Mayo, y han sido elemento de apoyo para destacar el distinto valor que representan los inmuebles o elementos destacados bajo la condición valor patrimonial. Agregamos que se destaca en este trabajo el denominado sector A, que es el primer tramo, desde la intersección Alsina-Avenida Alem, hasta calle Córdoba. Es así que el Teatro Municipal, se materializa bajo una concepción particular como lo menciona la ficha correspondiente del Inventario Arquitectónico Patrimonial del Partido de Bahía Blanca, llevado a cabo por la Municipalidad en el año 1992 (Figura N° 4).

Figura N° 4. Localización de los distintos espacios destacados de valor patrimonial



Fuente: modificado y relevado sobre la base de Pinassi 2017.

El Inventario Arquitectónico Patrimonial de la Bahía Blanca, recopilado desde el ámbito municipal, hace referencia a lo que era el Barrio Adornado, hoy Parque de Mayo, donde “el propósito de los propietarios de la tierra

era construir un barrio de chalets para no alterar la armonía del conjunto que quedará absolutamente garantizada contra las aglomeraciones edilicias” (Inventario N°IA 04-92), lo que nos da una idea de la importancia que el conjunto tenía; y respecto al eje Alem, se destaca otra crónica que indica que “la calle de acceso al parque, reviste una importancia excepcional, su calzada de un ancho notable, esta macadanizada y tiene en su centro abundantes focos de luz eléctrica. Con el tiempo esa arteria ostentará los más hermosos edificios de Bahía Blanca. A la entrada de esta Avenida en la calle Alsina se encuentra el Teatro Municipal” (Álbum Argentino, 1920, p. 35). Por lo que ratifica que el eje fue organizado en torno a dos emblemáticas y diferentes materialidades por un lado, el Teatro Municipal (1913), entre la intersección de la calle Alsina y Avda. Alem y el Parque de Mayo que surge luego de la no concreción del Barrio Adornado (1906), que se lo mencionaba como “único en su género en este país, poniendo a contribución los más selectos estilos modernos de edificación pintoresca para rodear al parque Municipal y darle realce, con un verdadero marco de vegetación y arquitectura combinadas” (Álbum Argentino, 1920, p. 35).

Entre las situaciones de pérdida, se destacan importantes cambios, sobre todo en construcciones emblemáticas, como antiguas casonas y chalets, asociadas a las tipologías de origen y propias de las etapas de mayor esplendor, como así algunas de las modernas, que han sido objeto de demolición o en el mejor de los casos sujetas a procesos de revitalización urbana, como la renovación o la rehabilitación, dando paso a la verticalización o edificación en altura, que le ha cambiado parte de su fisonomía, y uso, por lo que debió requerir de intervenciones mediante la elaboración de marcos normativos que limitara dicho tipo de edificación y actividad. En tal sentido la Ordenanza 10.672, que establece la zona R1 (Área Especial), en su artículo 4 determina que la altura máxima será de 4 pisos libre de manzana. Y que sólo se permitirán alturas de 6 pisos a partir de un retiro de edificación de 10,00 metros con respecto a la Línea Municipal, a fin de evitar el indiscriminado auge de la edificación en altura que se produjo antes de 1999, asociado a la calidad del área y una demanda de departamentos en esa zona.

Aproximación al marco normativo

Por último, y entre las normativas e instrumentos de planeamiento que tienen importancia en cuanto a las regulaciones y caracterización de los espacios de la ciudad el Código de Planeamiento Urbano, define a parte del eje Alem, dentro del cual se encuentra nuestro espacio de estudio, como

Zona R1-Área Especial (Av Alem), que mediante Ordenanza N° 10.672, y en su Artículo 1° –menciona que dicha área comprende los lotes frentistas a la Avenida Leandro N. Alem desde eje calle Alsina hasta eje colector N.O. de la Avenida Juan M. de Rosas.

Toda ciudad requiere y tiene marcos normativos, que permitan tener un crecimiento coherente de la ciudad. En tal sentido y para nuestro trabajo se ha tenido en cuenta el Decreto-Ley 8912 y sus modificaciones, también los cambios realizados en el Código de Planeamiento Urbano (CPU), que la caracterizó en un momento como Zona particularizada, y básicamente, la ordenanza N° 10.672, la más importante para nuestro trabajo, sancionada en el año 1999, y que define como Área Especial. Zona R1, por lo que cuenta con indicadores urbanísticos propios que destacan su impronta paisajística histórica-arquitectónica que siempre la caracterizó, y detalla los usos permitidos. Asimismo, el CPU recomienda que se evalúe el tratamiento de los lotes frentistas a la traza como Área Particularizada.

También se realizó un trabajo de búsqueda para identificar ordenanzas específicas que se dan en el espacio de estudio como así otras generales pero que también alcanzan al mismo. En tal sentido destacamos las ordenanzas N°7.921 vinculada al área polideportiva en el Parque de Mayo (1994), por estar comprendidas específicamente en el área de estudio; la N° 7.959, asociada a la Creación del Registro Municipal para la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del Partido de Bahía Blanca (1994); la N° 11.866 de Comercialización en la vía pública (2002) y luego modificada; la N° 15.698 de Normativa para áreas gastronómicas en veredas del espacio público de la ciudad, (2010); la N° 17.876, Título: Regulación de la publicidad en espacios públicos, (2014) que se vinculan, con la venta callejera; N° 18.122, Cartelería LED (2015); la N°: 19.044, Creando el Marco Regulatorio para los Camiones de Comidas denominados “Food Trucks” (2017); y el Proyecto de Ordenanza, referido a cartelería publicitaria en la vía pública. De lo antes expuesto se plantea la necesidad de que el marco legal debe estar actualizado, por la dinámica que rige a la ciudad, y que se ajuste al proceso de cambio, dado la movilidad que presenta el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, sobre todo en un área sensible el eje Avenida Alem.

Los usos del suelo en el eje Avenida Alem

El trabajo, como se ha indicado, efectúa un nuevo relevamiento de los usos del suelo teniendo en cuenta el parcelario registrado en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), se ha tomado

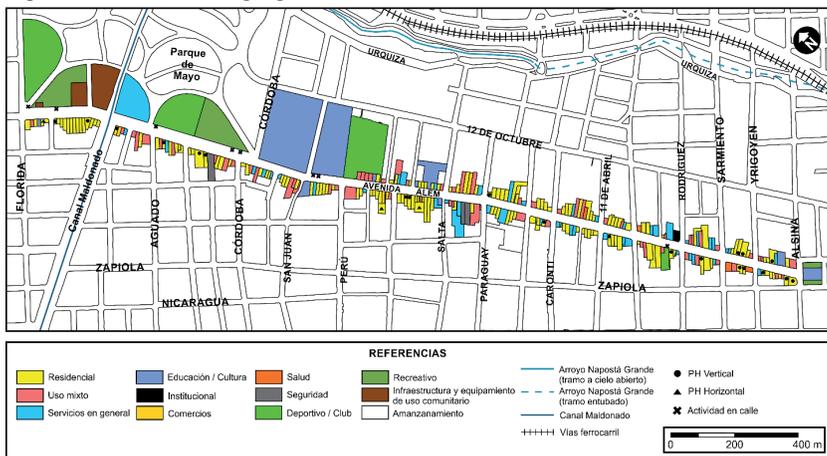
como unidad básica la parcela y registrado las actividades que en ellas se dan en el eje Alem. En una primera instancia se efectuó una revisión sobre trabajos realizados sobre este área de estudio, entre los que se mencionan Municipalidad Bahía Blanca (1977), Gárriz, Prieto y Formiga (2005), Gazzolo (2012) vinculados específicamente con uso del suelo. La problemática versa en las metodologías empleadas, bases de datos distintas y la recolección/tabulación de los datos recabados y el objetivo que perseguían; por tal motivo, se decidió en esta primera instancia realizar un nuevo relevamiento de usos y actividades, a fin de conformar una nueva base, que pueda mejorarse al utilizar en forma conjunta Sistemas de Información Geográfico con la finalidad de generar un mapa interactivo.

Como se indicó el primer sector de Av. Alem el cual es el más antiguo y va cambiando a través de un proceso de revitalización urbana de importancia, siendo la rehabilitación y la renovación, dos aspectos a considerar por su impacto y cambio en la fisonomía del eje. En tal sentido la dinámica con que se modifican las actividades, repercute sobre las mismas, por lo que en general todo relevamiento nos brinda una nueva imagen del área de estudio, pero si esto se trabaja con intervalos preestablecidos, podrá ser comparado, y nos ayuda a comprender el proceso de cambio, caso contrario, se desactualiza y se pierde la condición de seguimiento, no pudiendo prever situaciones futuras. Si bien el tiempo produce modificaciones respecto de su fisonomía, las distintas actividades nos permiten interpretar el paisaje, por lo que es importante actualizarlo a fin de analizar su cambio y la dinámica que los produce, reconociendo las causas y como repercuten, tanto en su estado actual como sobre posibles escenarios, dentro de un contexto de perspectivas y tendencias. Por tal motivo, si bien se han tenido en cuenta una serie de usos y actividades que nos brindan al momento de su realización su configuración actual, lo importante es saber como esas actividades pueden mantenerse o cambiar. Se puede indicar como referencia general que las distintas actividades se desarrollan y materializan de forma desigual por lo que otorgan condiciones especiales a ciertas cuadras, ya sea por actividades puntuales o por agrupamiento de estas, donde las fuerzas centrípetas accionan como aglutinadoras de algunas actividades, como sucede con los servicios gastronómicos. Otro rasgo a destacar es la accesibilidad y conectividad del eje con otros sectores de la ciudad, que permite consolidar corredores con usos complementarios, como son el caso del uso recreativo, o el de amenidades y gastronomía., pues cada espacio, tiene una movilidad particular, que es cambiante en el tiempo y en el espacio.

Por último, destacamos que el valor simbólico y emblemático que presenta el eje, por las tipologías edilicias existentes, donde los distintos

inmuebles, presentan rasgos arquitectónico únicos, permiten mediante diversas intervenciones adaptarlos a actividades específicas, aprovechando su calidad y posición, las cuales son únicas, y en tal sentido la Avda. Alem, cuenta con ese tipo de materialidades como antiguas casonas y chalets, que permiten adaptarse a una gran diversidad de usos, mediante un proceso de revitalización urbana que es permanente. Estos aspectos han ido cambiando en el devenir temporal y alteran su condición original de preeminencia en lo residencial por la irrupción de nuevos usos y actividades que se van incorporando, y modifican el paisaje urbano del eje Avda. Alem. De tal forma, condiciona conjuntamente con los valores del mercado, lo que en ella esta instala, o sea el espacio de cada uso y actividad específica, siendo muy importante pues su ocupación puede ser individual o mixta, lo que produce más allá de la imagen comprender procesos como los de densificación o áreas de convergencia y compatibilidad entre lo residencial y otros usos.

Figura N° 5. Uso del suelo por parcela



Fuente: elaboración y relevamiento de uso del suelo en base parcelamiento ARBA.

En la Figura N° 5 se registran los usos existentes. Las bases cartográficas generadas con el SIG permitieron consignar para cada parcela la actividad o actividades que se realizan en la misma permitiendo su actualización permanente. Se han tenido en cuenta determinados usos, que requieren una particular diferenciación, y cabe aclarar que el inconveniente mayor está en los de tipo residencial y mixto, los que han sido agrupados en forma integral para la representación cartográfica y desagregados en su uso específico. Respecto a la división de usos realizada, la que se considera tentativa y sujeta a cambios, para compatibilizarla con los usos y actividades identificados en el

CPU (2016), se ha tenido en cuenta en esta primera fase, del relevamiento realizado por el equipo de trabajo presentando una multiplicidad de actividades que lo complejizan, dado que en muchos casos responden a un nombre fantasía como es el caso de los kioscos, polirubros, o maxikioscos, incluso en el caso gastronómico, que en muchos casos terminan prestando los mismos servicios y venta de productos. El servicio de Salud, por su importancia, se consideró individualmente. La categoría presenta una multiplicidad de actividades que lo complejizan, dado que en muchos casos responden a un nombre fantasía como es el caso de los kioscos, polirubros, o maxikioscos, incluso en el caso gastronómico, que en muchos casos terminan prestando los mismos servicios y venta de productos. El servicio de salud, por su importancia, se consideró individualmente.

A efectos de comparar y como referencia se revisaron los usos establecidos en el (CPU), pero si bien hay coincidencia, también se tienen diferencias, situación que es comprensible por el tiempo desde que esta implementado como así por la incorporación y desaparición de actividades, además de que este trabajo solo toma una parte como se ha dicho de la denominada Zona R1 - Área Especial (Av. Alem), pero dicha zona no cubre todo el eje. Dado que se registran diferencias, entre los usos permitidos y relevados, como se indicó se optó por generar una nueva división de usos⁴, por lo que se indicó está sujeta a revisión, en virtud de que al finalizar el relevamiento del eje, se estima que pueden surgir nuevas actividades, desaparición de otras, o bien pueden convalidarse las mismas, respecto del CPU y de lo relevado.

Del relevamiento efectuado y el análisis de los datos recabados, se destaca el uso residencial, el que se impone como el de mayor magnitud en el área de estudio, y ocupa la mayor cantidad de parcelas utilizadas, y esto se debe en gran medida al proceso de verticalización, como así también la gran cantidad de parcelas cuyo uso original fue el residencial, mediante casas individuales. Cabe destacar que los datos obtenidos por relevamiento en el año 1999, se registraban 20 edificios y en 2019, se identifican a 39, entre los que hay 4 edificios en construcción, los que se ubican sobre las primeras cuadras donde el valor de los inmuebles es mayor. Respecto a la edificación se puede asociar con lo que indica Diez (1996, p. 34), al manifestar que:

podemos interpretar la tipología edilicia de una ciudad como el resultado de un proceso social, en que los tipos edilicios dominantes de un período

4 Usos relevados: Sin destino 00; Residencial 01; Servicios 02; Comercial 03; Educación-Cultura 04; Deportivo Club 05; Recreativo y otras Actividades 06; Mixto 07; Seguridad 08; Institucional 09; Salud 10; Infraestructura y Equipamiento 11; Parcelas sin ocupación-Baldíos 12 y Establecimiento en calle 13.

comienzan a perder su vigencia en la medida que nuevos usos, costumbres significados toman nuevas formas y al modificarse modifican el conjunto de circunstancias que enmarcan la construcción de las viviendas

Respecto a los distintos usos determinados y su cantidad relevada se discriminan en el siguiente Cuadro N° 1. Del mismo surge algo interesante en cuanto al análisis y la diferencia entre la cantidad de parcelas 300 y la cantidad de actividades relevadas que asciende a 1037. El uso dominante es el residencial en el área de estudio con un total de 840 unidades, que se distribuyen en 136, sobre parcelas individuales, pero bajo el formato de construcción horizontal 704, de las cuales 278 pertenecen a edificios exclusivos de viviendas sobre una parcela y 426 en edificios con uso mixto, también una parcela.

Cuadro N° 1. Establecimientos y viviendas

Síntesis de todos los Establecimientos y viviendas en el eje Avda. Alem				
Uso	Vivienda en parcela individual	Vivienda en Edificio Horizontal	Parcelas de Uso Mixto con Vivienda y otros usos	Total
	(1)	(2)	(3)	
00	1	0	0	1
01	136	278	426	840
02	40	0	40	80
03	7	0	43	50
04	7	0	1	8
05	3	0	2	5
06	1	0	0	1
07	33	0	0	33
08	2	0	0	2
09	1	0	0	1
10	4	0	3	7
11	0	0	1	1
12	0	0	0	0
13	8	0	0	8
Total	243	278	516	1037

Fuente: elaboración propia sobre relevamiento de campo, 2019.

Desde el punto de vista porcentual la vivienda se distribuye de la siguiente manera:

- Vivienda en parcela individual: 16%
- Vivienda en Edificio Horizontal: 33%
- Parcelas de Uso Mixto con Vivienda y otros usos: 55%

Ahora si tenemos en cuenta la relación parcelas y usos (Cuadro N° 2), se destacan dos aspectos, por un lado, la diferenciación entre la cantidad de parcelas y la variación de usos entre las parcelas pares e impares y por otro lado al es claro el predominio del uso residencial, seguido del uso mixto y servicios.

Cuadro N° 2. Tipo de Usos y Cantidad de parcelas

Par – Parcelas		Impar – Parcelas	
Uso	Parcelas	Uso	Parcelas
00	0	0	1
01	113	1	49
02	22	2	20
03	4	3	3
04	2	4	5
05	1	5	1
06	0	6	5
7	35	7	26
8	2	8	0
9	0	9	1
10	2	10	2
11	0	11	0
12	0	12	0
13	1	13	7
Sub Total Parcelas	181	Sub Total Parcelas	113
Parcelas Unidas	3	Parcelas Unidas	3
Total	184	Total	116

Fuente: elaboración propia sobre relevamiento de campo, 2019.

Si bien el eje supo tener supremacía plena en lo residencial siendo esporádica la instalación de otras actividades, tal situación se ha ido modificando, donde nuevos usos se van reafirmando pero con distinto impacto, siendo los servicios, claramente dominantes, y en particular el gastronómico con 31 establecimientos, en el que se incluyen restaurantes (7), bares, (2) Pizzerías (4) y otras denominaciones (6), a lo que se suman las cervecerías (12) como expresión tangible de los nuevos usos, que ostenta el mayor crecimiento, producto de nuevas pautas culturales, de consumo, que conforman la nueva moda, nuevas prácticas sociales y lugares de encuentro.

Otro aspecto a destacar es que la Avenida Alem produce un derrame, seguramente, por el valor de los alquileres, de una zona de espacios gastronómicos destacándose la calle Dorrego, Irigoyen, Rodríguez y el sector próximo al Teatro Municipal. Hay que destacar, que las actividades comerciales y de servicios, son ocupadas por inmobiliarias, oficinas comerciales, consultorios e institutos médicos especializados, institutos de belleza y gimnasios, dependencias universitarias, boutiques y confección de ropa exclusiva, así como restaurantes, pubs y confiterías. Estas nuevas actividades, en la mayoría de los casos, y con las adaptaciones correspondientes, han ocupado las residencias existentes y son evidentes los efectos en la alteración de los ritmos cotidianos y del tránsito, que se producen y se convierten en aceleradores de nuevas sustituciones de usos. Por último, debe considerarse que la avenida presenta, un bajo nivel de arbolado, un dispar retiro de frentes, que incrementaría su calidad paisajística, un bajo nivel de mobiliario urbano, como así también muchos elementos deteriorados, como los antiguos bancos, la presencia de algunos establecimientos de ventas de revistas y diarios en la calle, falta de teléfonos públicos, bajo nivel de control, en cuanto a generar conductas impudentes en los automovilistas respecto a velocidad, cruce de semáforos y salida de la Avenida, por lugares prohibidos.

Por último, se debe destacar que la calle, como parte del espacio público, en este tramo tiene fuerte ocupación de actividades en sus veredas, sea como complemento de un establecimiento instalado en una parcela o bien Kiosco, paradas de taxi, ómnibus de larga distancia y venta de comidas.

De la consulta a transeúntes, la Av. Alem mantiene y ejerce un magnetismo especial en cuanto al paseo de los bahienses, sobre todo en personas cuya edad supera los 30 años en general. También se suman otros dos sectores de la población, el de los estudiantes, que toman dicha arteria como parte de su recorrido diaria hacia y desde la Universidad. El otro es que muchas personas y también hay perfiles de edad que se diferencian, que son usuarios de restaurantes y cervecerías, que tiene un público más joven, pero de gran concentración de personas, posiblemente, asociada a nuevas

pautas culturales y prácticas sociales, que se comportan como nuevos espacios de encuentro y diversión.

Consideraciones finales

El trabajo, ha cumplido con su objetivo central de relevar los usos y las actividades, en el sector de estudio, y ha sido tomado como base para establecer en una segunda instancia una comparación plena con lo que se establece para la denominada Zona R1, y luego extenderlo a todo el eje, a fin de determinar cómo este es receptor de múltiples actividades algunas de ellas no contempladas, pero que permiten tener una base actualizada al momento actual.

Es necesario que el relevamiento de usos del suelo, no solo sea un inventario sobre un sector, sino que la riqueza de la base propuesta está a un nivel macro, la ciudad, donde se debe trabajar en conjunto con el Gobierno local y dependencias, como Planeamiento Urbano, Vivienda y otras vinculadas a la autorización de habilitación de obras y también de autorización de actividades, a fin de que se pueda tener una visión más completa del crecimiento de la ciudad, en cuanto a cambios, morfológicos, estructurales y funcionales. Con relación al trabajo los usos determinados, serán objeto de cambios y se cuantificaron, como prueba de cambio a los actuales, pero se prevé un ajuste con relación a los mencionados en el CPU actual, a fin de compararlos y aportar aquellas actividades no contempladas u otras que ya no están vigentes.

La dinámica urbana, si bien es determinante en el cambio constante, tiene en los usos del suelo un insumo básico, que permite realizar lecturas de manera inmediata, y generar acciones para evitar desequilibrios, pero requiere se accione en forma permanente y vinculada a otras Instituciones.

Respecto a los usos del suelo en el tramo de la Avda. Alem, analizado se observa que la residencia tiene el mayor peso en lo cuantitativo, y ocupa casi la mitad de las parcelas, lo que pone en evidencia, el proceso de densificación en la misma y las situaciones asociadas a esto, como tránsito, estacionamiento, cambios en el paisaje urbano, y una competencia permanente, entre los agentes por conseguir las mejores parcelas, que en algunos casos van haciendo perder sus valores simbólicos. El eje en tal sentido, va presentando paulatinamente un cambio en su fisonomía propio del avance de nuevos usos, como hoy es el gastronómico y muy especialmente, el vinculado a las cervecerías.

El eje Avenida Alem pone de manifiesto situaciones de conflictos, al ir transformando su ocupación desde una calle señorial, con cierta tipología

de viviendas y un alto valor en el mercado inmobiliario, a una situación más compleja dada por la edificación en altura y la irrupción con cierta masividad de actividades vinculada a servicios y comercios, que se instalan aprovechando el valor de dicho eje. En tal sentido, la producción del espacio urbano, responde a las acciones e intervenciones de una multiplicidad de agentes, tanto públicos como privados, que intervienen en la conformación del territorio, respondiendo a diversas lógicas de ocupación que responden, principalmente, a intereses de carácter individual.

Otro aspecto que refleja los intereses de los vecinos y nuevas expectativas de inversores, o la posibilidad de instalar alguna actividad, es que se observan varias propiedades en venta, algunas ya concretadas y otras que ingresan al mercado inmobiliario. Por último, agregamos, que, entre el período del relevamiento, mayo a agosto de 2019, se observan cambios en los usos relevados, como residencias a actividad de servicios o comercios, otros que han cerrado, o cambiaron sus nombres, e incluso en este sector, un nuevo comercio de actividad minorista de alimentos, una verdulería, situación que no estaría contemplada en los usos definidos, y consideramos nueva para el sector A del eje Alem.

Referencias bibliográficas

- Borja, J. (2003). *La ciudad Conquistada*. Madrid: Alianza Editorial S.A.
- Borja, J. (2011). *Luces y sombras del urbanismo en Barcelona*. Buenos Aires. Café de las Ciudades.
- Carter, H. (1984). *El estudio de la Geografía Urbana*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- Circa (1920). *Álbum Argentino*, EdBahía Blanca: Bahía Blanca.
- Diez, F. (1997). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Fundación Editorial de Belgrano.
- Estebanez, A. (1988). *Los espacios urbanos*. En Puyol, Estébanez y Méndez, *Geografía Humana*. Madrid: Cátedra.
- Formiga, N. y Marengo, S. (Coord.) (2000). *La dinámica urbana. El proceso de desarrollo vertical y la problemática de la marginalidad urbana en Bahía Blanca*. Bahía Blanca: EdiUns.
- Gárriz, E. Prieto, M. B. y Formiga N. (2005). "Efectos dinamizadores y articulaciones en la configuración territorial", en *X Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL)*, "Por una Geografía latinoamericana. Del laberinto de la sociedad al espacio de la solidaridad", San Pablo- Brasil, Publicado en CD, Pp 5961-5981.
- Gazzolo, B. (2012). Tesis de Licenciatura en Geografía "Cambios en el uso del suelo en un eje simbólico bahiense: la Avenida Alem", Bahía Blanca, Departamento de Geografía y Turismo, UNS, Inédito.
- Gray de Cerdan, N. (1977). *Territorio y Urbanismo. Bases de Geografía Prospectiva*. Mendoza, Universidad Nacional de Cuyo.
- Gray de Cerdan, N. y otros. (1983). Los modelos de uso del suelo en la zona pericentral mendocina", *Boletín de Estudios Geográficos*, Vol. XXI, N 81, Mendoza, Instituto de Geografía.
- Lefbvre, H. (1974). *La producción del espacio urbano*. París, Éditions Anthropos.

- Lois González, R. (Coord) (2012). *Los Espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*, Madrid: Grupo Editorial Siglo XXI.
- López Ospina D. (2017). *Regulación del uso del suelo: implicaciones frente al precio del suelo en Bogotá*, Maestría en Administración Pública. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires Facultad de Ciencias Económicas Escuela de Estudios de Posgrado.
- Municipalidad de Bahía Blanca (1991). *Código de Zonificación. Bahía Blanca*, MBB.
- Municipalidad de Bahía Blanca (1996). *Código de Planeamiento Urbano Bahía Blanca*. Bahía Blanca, MBB.
- Municipalidad de Bahía Blanca (1999). *Ordenanza N° 10.672 Área especial Alem*. Bahía Blanca, Honorable Consejo Deliberante.
- Pinassi, A. (2017). *Patrimonio cultural, turismo y recreación. El espacio vivido de los bahienses desde una perspectiva geográfica*. Bahía Blanca, EdiUns.
- Pradilla Cobos, E. (1997). Regiones o territorios, totalidad y fragmentación: reflexiones críticas sobre el estado de la teoría regional y urbana. *Revista Eure*. Pp.68, 45-55.
- Santos, M. (1990). *Por una geografía nueva*. Madrid: Espasa-Calpe.
- Zarate Martin, A. (1991). *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Editorial Síntesis.