Párrafos Geográficos
ISSN 1853-9424

USOS DEL SUELO Y TRANSFORMACIONES URBANAS. EL CASO AVENIDA ALEM, BAHÍA BLANCA, ARGENTINA

Garríz, Eduardo Julio[1]- Prieto, María Belén[1]- Pelayes, Mercedes[2]- Loyra, Ignacio[1]

[1]Departamento de Geografía y Turismo. Universidad Nacional del Sur. Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina. E-mail ejgarriz@uns.edu.ar - mbprieto@uns.edu.ar - ignacio_loyra@yahoo.com.ar
[2]Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Bahía Blanca. Buenos Aires, Argentina. E-mail: libertario10@yahoo.com.ar

Resumen

El trabajo se realiza sobre un tramo del eje Avenida Alem de la ciudad de Bahía Blanca, un centro urbano intermedio, que vive con intensidad transformaciones que genera nuevas formas y cambios en el paisaje, producto del accionar de los distintos agentes que los producen en función de sus intereses. La ciudad como producto social evoluciona, se transforma, se hace y rehace, a través del devenir temporal, en su morfología, estructura, y funcionalidad, y las nuevas actividades determinan cambios de importancia en el uso del suelo. El objetivo central del estudio ha sido realizar un nuevo relevamiento del sector, que contempló, las parcelas, sus actividades, a fin de mejorar las tipologías clasificatorias de los usos actuales. Respecto a las fuentes documentales consultadas, las mismas, han sido trabajos anteriores sobre este sector, el Catastro Municipal, archivos del Museo Histórico y la Biblioteca Rivadavia, donde se relevaron, mapas antiguos, fotografías, diarios y revistas que permiten comprender las transformaciones materializadas. Por último se efectuó cartografía temática, en base a los datos recopilados e incorporados en el SIG,Arc Sig10 y QGis 2.18, correspondientes al parcelario urbano que se constituye en la unidad básica del trabajo que surge, de la Agencia de Recaudación Fiscal de la Provincia de Buenos Aires. El resultado más sobresaliente, radica en la conformación de una base dinámica y actualizada del sector y, en cuanto a la importancia, se puede determinar que la residencia a través de sus diversas tipologías es el uso dominante, respecto al resto y como producto de la densificación surgida de la edificación en altura.

Palabras clave: Dinámica urbana – Usos del suelo –Transformaciones urbanas – Morfología urbana

LAND USES AND URBAN TRANSFORMATIONS. THE CASE OF AVENIDA ALEM, BAHÍA BLANCA, ARGENTINA

Abstract:

The work is carried out on a section of the Avenida Alem axis in the city of Bahía Blanca, an intermediate urban center, which is experiencing intense transformations that generate new forms and changes in the landscape, product of the actions of the different agents that produce them depending on their interests.The city as social product evolves, is transformed, made and remade, through the temporary evolution, in its morphology, structure, and functionality, and the new activities determine important changes in land use.The main objective of the study has been to carry out a new survey of the sector, which considered the plots and their activities, in order to improve the classifying typologies of current uses. Regarding the consulted documentary sources, they have been, previous works on this sector, the Municipal Cadastre, archives of the Historical Museum and the Rivadavia Library, where they were surveyed, old maps, photographs, newspapers and magazines that allow us to understand the materialized transformations. Finally, thematic mapping was carried out, based on the data collected and incorporated in the GIS, Arc Sig10 and QGis 2.18, corresponding to the urban

Recibido: 16/06 – Aceptado: 01/08

parcel that constitutes the basic unit of the work that arises, of the Tax Collection Agency of the Province from Buenos Aires. The most outstanding result lies in the formation of a dynamic and updated base of the sector and, in terms of importance, it can be determined that the residence through its various typologies is the dominant use, compared to the rest and as a product of the densification arising from high-rise buildings.

Keywords: Urban dynamics - Land use - Urban transformations - Urban morphology

Introducción

El trabajo se orienta a determinar los usos del suelo actuales y, transformaciones producidas en un sector del eje Avenida Alem para el año 2019, que permite reconocer como diversas actividades y servicios, van modificando el paisaje urbano.

Ahora bien, la dinámica urbana, va configurando nuevas conformaciones en el territorio, que reflejan el accionar de diferentes actores sociales, a través de sus intervenciones, y producen impactos de diverso orden y magnitud, que afectan el valor de suelo y en algunos casos producen situaciones conflictivas, entre los residentes del lugar, y quienes buscan la oportunidad de beneficio económico, asociados a intervenciones que propician la construcción de edificios en altura, y actividades de tipo comercial, o de servicios, las que rompen la fisonomía del espacio, por lo que se puede mencionar como indican Formiga y Marenco

> la estructura urbana, síntesis de la diversidad de intereses, necesidades y acciones que en ella confluyen, conforma un espacio heterogéneo y diferenciado en cuanto a infraestructura, equipamiento y calidad residencial, lo que pone en evidencia las distintas posibilidades de acceso a la vivienda y al consumo de espacio (2000, p.65)

Estas transformaciones producen, en muchos casos, la formación de micro espacios, que se convierten en nodos, de cierta especificidad, como es el caso de la gastronomía, que al momento del relevamiento, constituye un uso de importante impacto, tanto por la diversidad de establecimientos, como por la distribución en el eje, sea individual o en grupos. Tal situación ha requerido la intervención del gobierno municipal estableciendo normativas específicas para efectuar regulaciones de uso y urbanísticas, a fin de superar situaciones conflictivas.

Cabe indicar que la ciudad como producto social, es objeto de transformaciones permanentes y, que el dinamismo será una constante, por lo que algunos sectores presentan potencialidades diversas, como el área central, donde la accesibilidad juega un rol importante, o con las vías de circulación, que se comportan como inductoras de cambios, como es en el sector de estudio. Su valor patrimonial, simbólico y de calidad paisajística, influye sobre el área próxima, constituyendo de esa forma un proceso de expansión, hacia

calles contiguas y el surgimiento de sectores particularizados, que en algunos lugares, determinan nuevas externalidades tanto positivas como negativas. La máxima expresión es cuando las intervenciones son de magnitud, y combinan la residencia y actividades, vinculadas con la recreación, servicios y la instalación de nuevos comercios, que permiten establecer espacios de nuevas centralidades.

El objetivo central del estudio ha sido realizar un nuevo relevamiento del sector, que contempló, las parcelas, sus actividades, a fin de mejorar las tipologías clasificatorias de los usos actuales.

El área de estudio, comprende el primer sector del eje Avenida Alem, entre la intersección de Alsina y Avda Alem, donde se encuentra el Teatro Municipal, hasta calle Florida, límite del Parque de Mayo. Espacio que presenta la mayor diversidad en cuanto a tipologías edilicias y calidad constructiva, como así también un importante valor patrimonial y simbólico, respecto del imaginario colectivo de los habitantes de la ciudad.

Materiales y métodos

La metodología, se basó en un trabajo de orden cuanti-cualitativo, con entrevistas a vecinos, y agentes inmobiliarios, consulta de trabajos de investigación sobre el sector, verificación de la normativa vigente, mapas, fotos, y crónicas específicas de Instituciones locales, como el Museo Histórico Municipal y la Biblioteca Rivadavia, que se complementó con información periodística del ámbito local, además de revisión de fuentes. Por último y como elemento clave del trabajo se efectuó un relevamiento de usos del suelo del eje Avenida Alem, que permita reconocer los cambios a nivel parcelario, las nuevas actividades, y la conformación de un nuevo listado de los usos del suelo, dada las diferencias observadas con el Código de Zonificación Urbana, que registra cierta desactualización respectos de algunas actividades.

La cartografía temática se materializó en base al procesamiento de los datos obtenidos mediante ArcGIS 10.0, y QGIS 2.18, utilizando la base catastral elaborada de ARBA, y teniendo en cuenta que la unidad básica para el trabajo, han sido las parcelas, con frente a la Avenida Alem.

La ciudad, un proceso de transformación constante

La ciudad, está sujeta a diversos cambios que se producen y reflejan de manera particular su impacto en ciertos sectores, a través de nuevos valores estéticos, simbólicos o patrimoniales. Cabe mencionar que los procesos sociales son dinámicos y diversos en cuanto a su forma e intensidad, lo que en ciertos casos produce conflictos en relación a actores involucrados y los intereses que persiguen.

Al momento de conceptualizar la ciudad como producto social, se hace referencia al conjunto de cambios de que es objeto permanente, como resultado de las nuevas funciones que 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).

Estébanez, destaca que nunca es un proceso realizado totalmente e indica 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" (1988, p. 473). Además la ciudad se considera representativa de un tiempo, y referente de identidad de una comunidad. En tal sentido Borja expresa que "la identidad también es resultante en cada momento histórico del tipo y fuerza de las ilusiones de futuro que se expresen en el territorio, en sus instituciones y colectivos sociales" (2011, p.301).

Estos aspectos se ponen de manifiesto en el eje Avenida Alem y en los cambios del uso del suelo, cuya materialización produce cambios espaciales que repercuten en su paisaje actual y futuro, con nuevas realidades y posibles escenarios que podrían desdibujar lo que representaban. También pueden asociarse conflictos vinculados por el uso del espacio con perjuicio para los residentes.

Por ello, entendemos que el territorio como lo define Pradilla Cobos (1997) 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.

Por último, consideramos de importancia, las nuevas configuraciones espaciales que se producen, de tal forma, que todo este conjunto de transformaciones y en particular las actividades que se generan, afectan con distinta intensidad, sea en cambios puntuales, o por la creación de áreas de mayor magnitud, que van modificando sectores que tenían un uso determinado, de tal forma el análisis de los usos del suelo, nos permite tener en cuenta las nuevas actividades, y cuyos cambios se producen por diversos aspectos que accionan en conjunto como la accesibilidad, la conectividad, elementos vitales en áreas centrales. En un sentido más amplio Borja expresa:

> Movilidad y accesibilidad no dependen únicamente de sistemas de transporte adecuados a las demandas heterogéneas, aunque se trate de una condición *sine qua non*. También dependen de la diversidad y de la distribución de centralidades, de la calidad urbana y de la oferta de servicios de las zonas menos densas o atractivas, de la existencia de ellas de algunos elementos que le proporcionan personalidad e interés. (2011, p.170),

A lo que se agregan la complementariedad entre actividades, en distintas escalas, desde el ocal solitario, a la conformación de micro-espacios a lugar de fuerte aglutinación, que conforman nodos interesantes, capaces de lograr nuevas centralidades.

Actores involucrados, mercado y lógicas de actuación

En la producción del espacio urbano, las intervenciones que se realizan obedecen a distintos tipos de acciones, entre las que se pueden citar la restauración, la recuperación, la revitalización, que comprende con mayor intensidad, la rehabilitación y la renovación, por lo cual el impacto es distinto, como sus consecuencias y esto refiere a la espacialización de las acciones, que producen nuevas materialidades que emergen, por la multiplicidad de agentes, tanto públicos como privados, que intervienen en la conformación del territorio. En palabras de Hernández:

> Existe una variedad de conceptos que intentan definir las transformaciones actuales que muestran las áreas urbanas. Cada concepto propuesto prioriza aspectos diversos de las transformaciones en la morfología urbana. Sin embargo las diferencias en estos conceptos se clarifican al atender ciertos criterios como complejidad del proceso, cantidad de elementos que son modificados, consecuencias que puede generar, etc (2014, p. 65).

De forma general, se tiene en cuenta a Zárate (1991) con referencia a los agentes que intervienen en la producción del espacio urbano, entre los que menciona: los propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, de los medios de producción, grandes empresas urbanizadoras, los ciudadanos y el Estado.

Dentro del grupo de los propietarios privados del suelo cabe diferenciar, por un lado, los propietarios residentes, que buscan mantener o mejorar su espacio de vida cotidiana, de los que presionan para obtener el máximo beneficio, de un inmueble, ocupado o no, basándose en la localización del mismo, independientemente de su futuro uso. En general el conflicto, se registra por la contraposición entre los que defienden la postura de evitar o regular de manera muy estricta las nuevas instalaciones, dado que son consideradas como

perjudiciales para su condición de vida y alteran la fisonomía del espacio construido, respecto de los que solo buscan el lucro. En tal sentido el Estado debe intervenir con normativas específicas que medien en esta situación; a fin de evitar el conflicto y la ambigüedad o falta de regulaciones específicas.

Por su parte, los promotores urbanos procuran valorizar el suelo urbano, armando una oferta preferentemente de calidad y versátil, a fin de que sea atractiva para el mercado, tanto para la residencia en propiedad horizontal como para su ocupación respecto a servicios y comercios, por lo que desarrollan estrategias de marketing para hacer más atractivos sus proyectos.

> Los estudiosos del mercado del suelo sostienen que cuando ciertos terrenos pasan de un uso a otro que es superior, o aumentan su capacidad de edificación, incrementan sus precios de manera abrupta y en un tiempo relativamente corto, porque comienzan a captar rentas de mayor magnitud y de una naturaleza distinta. Estos incrementos en los valores del suelo (plusvalías urbanas) suelen manifestarse precisamente durante el período en el que tienen lugar los cambios urbanísticos, ya que probablemente después de los incrementos siguen la tendencia general de los precios de la ciudad o metrópolis (Cuenya, 2012, p. 30).

Por último, la actuación de los poderes públicos**,** a través de las distintas gestiones municipales, ha intervenido mediante la creación de instrumentos de regulación como las ordenanzas que conforman un cuerpo normativo que busca solucionar estos conflictos de intereses entre los distintos actores, procurando salvaguardar espacios de la ciudad y evitar futuros conflictos. Para el sector objeto de estudio el Código de Zonificación Urbana (CPU), está determinado como Zona R1– Área Especial (Av Alem), que mediante Ordenanza Nº 10.672/99 impone aspectos a respetar en cuanto al uso, construcción y nivel de ocupación parcelaria.

En el eje Avenida Alem, se ponen de manifiesto algunas 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, la irrupción con cierta masividad de actividades vinculada a servicios y comercios, que se instalan aprovechando el valor de dicho eje, y van configurando nuevos usos del suelo.

El Uso del suelo, una aproximación conceptual

Es importante destacar que cuando se habla de usos del suelo, hay consenso de que es el elemento más dinámico dentro de la morfología urbana, como lo mencionan diversos autores, entre los que citamos a Carter (1983), Gray de Cerdán (1983, 1987), Zárate, (1991), Estébanez (1995), Capel (2002), Lois González (2012) y López Ospina (2017).

Carter indica que

> 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 (1983, p. 237).

Zárate 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” (1991, p.94), de tal manera que se ratifica la importancia de las fuerzas centrífugas y centrípetas que dominan la ciudad y que direccionan cambios en las localizaciones.

Por ello, las distintas actividades determinan específicamente el uso, y básicamente caracterizan 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 González 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 estableceros?, 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 (2012, p. 257-258).

Desde una dimensión vinculada con el ordenamiento del territorio y la planificación tenemos en cuenta a Nelly Gray de Cerdán que menciona,

> 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 uno 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 desarrollar 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 (2017, p.9).

Como se ha indicado, los usos adquieren su especificidad por la compatibilidad de actividades, como su incompatibilidad por su diferenciación e imposibilidad de compartir lugares, por su conflictividad. De tal forma la ciudad en su evolución, se modifica y, se torna heterogénea al crear nuevas áreas de usos con requerimientos específicos. 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" (1995, p.504).

Nelly Gray de Cerdán (1987), 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 con independientes de las económicas, pero interactúan con ellas" (pp. 84-85).

Respecto a las distintas actividades, consideramos que el que se modifica más rápidamente es el 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 un 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.

Tal situación, obedece a causas diversas, entre las que se pueden mencionar el interés económico (valor del suelo si se tienen en cuenta para la compra o renta), sociales (pautas culturales, con nuevos estilos de vida) o de uso del espacio en términos urbanísticos, cuando la actividad a la que se destinará producirá ganancias de importancia).

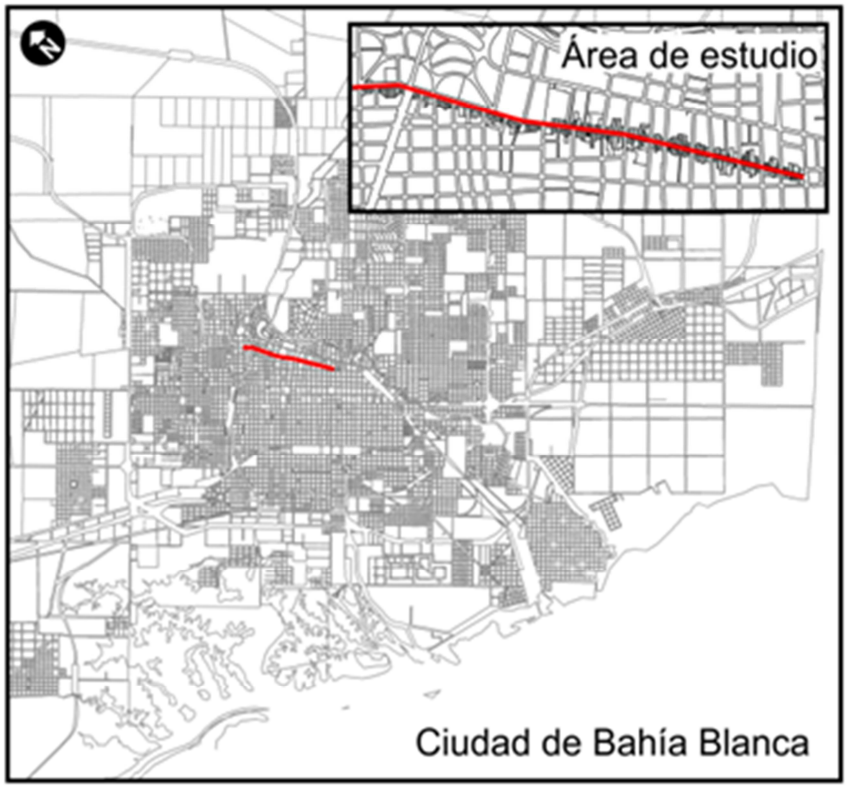
Para Lois Gonzales

> 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 (…) la diferenciación de los usos de suelo responde a las circunstancias en que las áreas urbana se formaron (2012, p. 258).

El eje Avda Alem, un espacio en transformación permanente

El área de estudio se circunscribe a un sector del eje Alem, que comprende desde la intersección de Alsina y Avda Alem, hasta calle Florida (Figura N° 1).

Figura Nº 1. Localización del área de estudio



Fuente: elaborado por Loyra, I.

En un principio, el eje estaba inserto en un área mayor que se denominaba “sector de quintas”, con orientación desde la Avenida hacia el arroyo Napostá, En tal sentido puede observarse un plano de grandes parcelas, asociadas a las quintas, y cuyo uso eran cultivos que contrasta con el parcelario, que desde calle Zapiola hacia el centro, ya estaba subdividido y en parte construido, como espacio urbano. (Figura N° 2). De tal forma queda determinado un territorio que marca una transición entre grandes superficies, vinculadas al uso de las huertas y otro urbano, consolidado con residencias. La Avda Alem, aparte de transformarse como espacio urbanizado, también modificó su nombre, de 1era de Quintas, posteriormente calle Pacheco, luego Boulevar Alem, y actualmente. Avda. Leandro N. Alem.

Figura Nº 2. Plano Parcelario 1889

Fuente: elaborado por Loyra, I. en base al Plano parcelarioMuseo Histório Municipal 1889

Los aspectos morfológicos

> La descripción de la morfología de las ciudades permite ver, sin duda, esa rica y enorme diversidad de los paisajes urbanos. Porque éstos reflejan efectivamente, y a la vez, la evolución histórica, la cultura, las funciones económicas y el bienestar de la población (Capel, 2002, p.67).

También, la morfología urbana reviste importancia en la transformación espacial y el crecimiento de la ciudad y:

> en general la razón fundamental de su origen y un factor importante en su posterior desarrollo, puesto que no hay que olvidar que la ciudad es un hecho histórico y geográfico. Representa las complejas actividades y valores de los diferentes pueblos,

pero también constituye la expresión material de un paisaje creado. “La ciudad, desde su origen, al desarrollarse y parcelar terrenos en elementos para la edificación tuvo que tener en cuenta los elementos del territorio, la topografía y convertir estos componentes en elementos esenciales del espacio urbano. Por eso muchas veces las características esenciales del territorio periurbano se reconocen en el espacio edificado, lo que pone en evidencia que la ciudad considerada como un “lugar” es también territorio y como como “cosa construida” establece una relación íntima e irrepetible con el territorio que ocupa y, por consiguiente, con el territorio que lo rodea” (Estébanez, 1995, p. 473).

Teniendo en cuenta lo antes indicado, y para una comprensión de la importancia del eje Alem debe verse con cierta retrospectiva que marca el cambio del sector y su uso, a otro donde el parcelamiento marcaría su futuro, por lo que fue evolucionado tanto en sus características materiales, como en el cambio paulatino de actividades (Figura N° 3).

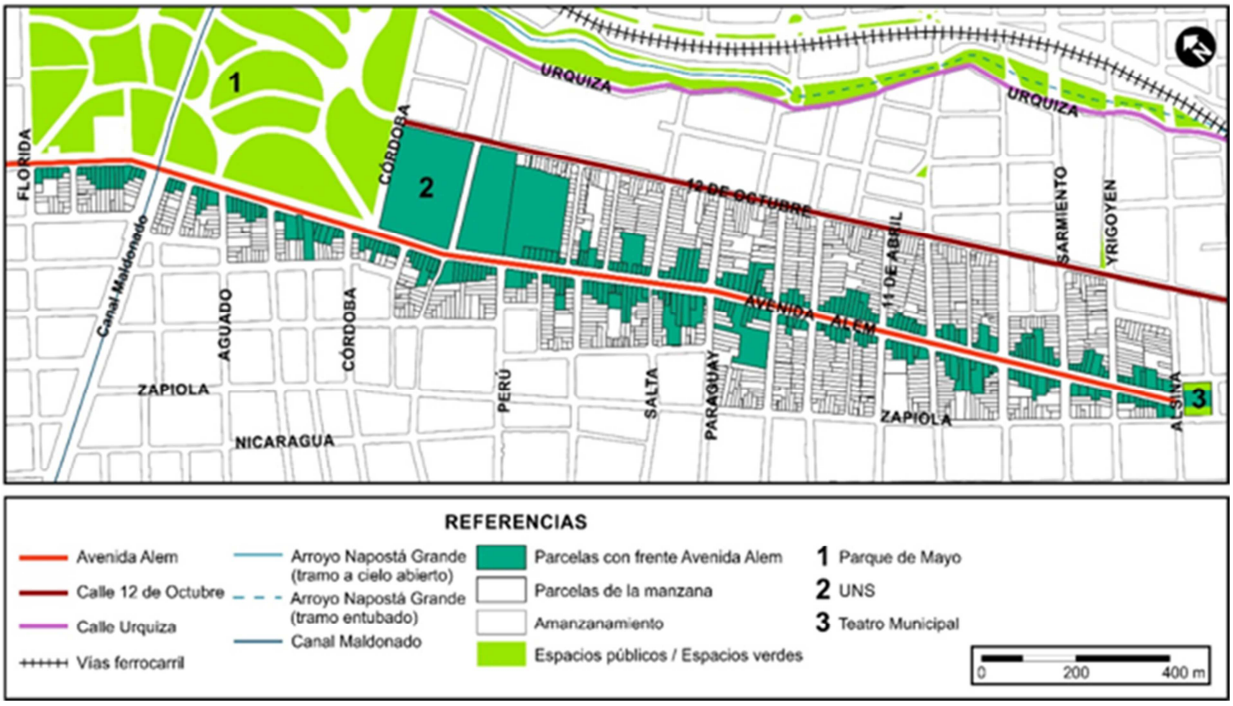
Figura Nº 3. Desarrollo del área

Fuente: elaboración propia en Base Plano ARBA 2016 y Plano Museo Histórico 1923

La importancia del eje, se fue logrando a lo largo del tiempo, primero como área de quintas, y vía de circulación, directa con la ruta Nacional 33 y el Camino de la Carrindanga, que le permitían su conexión con otras localidades, y también hacia al área central; posteriormente fue una calle de paseo, y paralelamente incremento su importancia como calle de prestigio, en torno a las construcciones, que le permitieron un reconocimiento especial por la importancia y variedad de sus edificaciones, además de que ejerció influencia como referente y estructurador de los sectores, contiguo y norte de la ciudad. Otro aspecto asociado al trazado, es que al no ser completamente recto en el tramo de estudio,

le permite contar con distintas visuales, que le confieren un atractivo particular al paisaje urbano, que se incrementa por la diversidad de sus edificaciones, actividades y calidad de espacio público. Se puede agregar que su trazado, y su posterior amanzanamiento y parcelamiento, se presenta bastante irregular y modificó el damero clásico y dominante en la ciudad, pero en paralelo, adquirió como se expresó una singularidad única. Aquí se destaca que el plano y su parcelamiento, conforman polígonos irregulares como puede observarse en la Figura N° 4 y Tablas N° 1 y Nº 2.

Figura N° 4. Plano del amanzanamiento y parcelamiento del área de estudio



Fuente: elaboración propia.

Tabla Nº 1. Parcelamiento sobre eje Avenida Alem

MANZANAS Y CUADRAS NUMERACIÓN PAR				MANZANAS Y CUADRAS NUMERACIÓN IMPAR			
Manzana	Parcelas sobre Avda Alem	Cuadra en metros lineales	Promedio metros lineales de las parcelas	Manzana	Parcelas sobre Avda Alem	Cuadra en metros lineales	Promedio metros lineales de las parcelas
160	10	130	13,0	154b	9	124	13,78
159	5	91	18,2	153	8	90	11,25
43	9	117	13,0	30	10	113	11,30
42	11	139	12,6	28	4	60	15,00
41	7	96	13,7	27	5	72	14,40
40	5	52	10,4	26	8	91	11,38
39	8	77	9,6	25	13	135	10,38
38	6	69	11,5	24	5	67	13,40
37b	9	128	14,2	23b	11	128	11,64
37a	11	119	10,8	23a	9	108	12,00
35c	15	146	9,7	22	9	92	10,22
35b	8	70	8,8	21b	7	72	10,29
35a	4	70	17,5	21a	12	240	20,00
34r	10	112	11,2	20	1	158	158,00
34v	8	76	9,5	02A100aa	1	186	186,00
34w	10	110	11,0	02A100z	1	115	115,00
34h	11	158	14,4	02A100y	1	190	190,00
34z	9	93	10,3	02A100u	1	179	179,00
32b	4	58	14,5	02A100t	1	10	10,00
32a	5	40	10,0				
212bII	14	152	10,9				
212bl	5	77	15,4				
Total	184	2180	11,8	Total	116	2.230	

Fuente: Fuente: Base Plano ARBA 2016 y elaboración propia.

Tabla Nº 2. Parcelas por manzanas

Manzanas y Parcelas Numeración Par				Manzanas y Parcelas Numeración Impar			
Manzana	Total de Parcelas por Manzana	Parcelas del resto de la Manzana	Parcelas sobre cuadra Avda Alem	Manzana	Total de parcelas por Manzana	Parcelas del resto de la Manzana	Parcelas sobre cuadra Avda Alem
160	18	8	10	154b	38	29	9
159	16	11	5	153	53	45	8
43	27	18	9	30	34	24	10
42	48	37	11	28	47	43	4
41	26	19	7	27	45	40	5
40	37	32	5	26	52	44	8
39	45	37	8	25	61	48	13
38	48	42	6	24	43	38	5
37b	49	40	9	23b	53	42	11
37a	37	26	11	23a	50	41	9
35c	54	39	15	22	53	44	9
35b	37	29	8	21b	43	36	7
35a	15	11	4	21a	39	30	9
34r	36	26	10	20	1	1	1
34v	2	24	8	02A100aa	1	1	1
34w	20	10	10	02A100z	1	1	1
34h	32	21	11	02A100y	1	1	1
34z	33	24	9	02A100u	1	1	1
32b	25	21	4	02A100t	1	1	1
32a	23	19	4				
212bII	38	24	14				
212bI	20	15	5				
Total			184	Total			116

Fuente: Base Plano ARBA 2016 y elaboración propia

En palabras de Capel

> el análisis parcelario constituye, como hemos visto, un elemento indispensable en el estudio de la morfología. El parcelario nos remite, ante todo, a la estructura de la propiedad, y su génesis debe explicarse a partir de ella. Pero también es esencial para entender los usos del suelo. El parcelario existente supone limitaciones o posibilidades para determinados usos. (2002, p.72).

Las grandes transformaciones del eje. Crecimiento y grandes construcciones

El origen de la avenida Alem, se remonta a mediados del siglo XIX, con una fisonomía totalmente diferente y, que se fue transformando en el tiempo, lo que le permitió adquirir una valorización de importancia en el contexto del viario urbano, como vía de acceso, paseo, construcciones, y ser parte de un proyecto urbano mayor donde su rol era emular al Palermo porteño. Para apreciar esos cambios se ha recurrido a una secuencia de imágenes que permiten observar los cambios que muestran como un paisaje urbano, refleja distintos tiempos y marca las diferencias tanto en el uso como en la función (Figura N° 5).

Figura N° 5. Eje Avenida Alem

Fuente: archivo personal

A principios del siglo XX, se plantean dos obras de importancia, uno como conjunto urbanístico “Barrio Adornado”, el segundo, el “Teatro Municipal”, como referente de importancia respecto a la cultura y expresión arquitectónica de magnitud para la época.

En cuanto a la Avda Alem, se constituiría como el vínculo entre estos dos proyectos, y se la menciona como:

> 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.

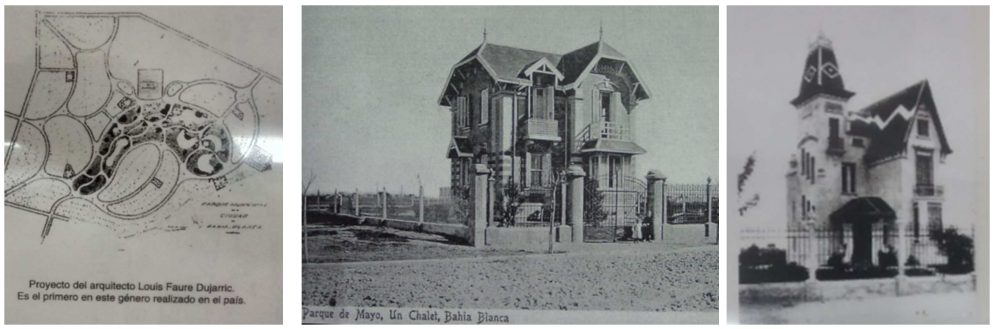
Respecto al Barrio Adornado, fue único en su género en el país, “poniendo a contribución los más selectos estilos modernos de edificación pintoresca para rodear al Parque Municipal y darle realce, con un verdadero marco de vegetación y arquitectura combinadas” (Álbum Argentino, 1920, p.3), además contaría con equipamientos deportivos, vivero y otras obras complementarias.

En el Inventario Arquitectónico Patrimonial se hace referencia a que

> 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 y según crónicas de la época, como si Belgrano o Flores rodearan al hermoso Palermo" (Zingoni, 1992, N° Inventario 04-92),

lo que nos da una idea de la importancia que el conjunto tenía (Figura Nº 6).

Figura N° 6. Plano y construcciones del Barrio Adornado



Fuente: archivo personal.

La otra obra es el Teatro Municipal (1913) (Figura N° 7) que es el principal componente de la vida cultural bahiense, referente significativo del paisaje urbano y nuevo espacio que congrega actos públicos organizados o espontáneos Esta obra arquitectónica, paso a conformar un conjunto, al incluir las dos plazoletas, que se encuentran en sus costados, denominadas José Garibaldi (1932) y Roberto J. Payro (1934). Debe considerarse también que en un principio su construcción fue resistida y se constata en una crónica de esa época donde se menciona "la operación fue concretada a pesar de la crítica local que consideraba la ubicación demasiado alejada del centro" (Zingoni, 1992, N° Inventario 019-92). Este sector comprendido en la zona de quintas, según crónicas de la época, se lo identificaba como el «barrio de las ranas».

Figura N° 7. Teatro Municipal

Fuente: archivo personal

A mediados del siglo XX, en diciembre de 1949, se licita otra obra emblemática por su importancia para la ciudad y la región, que fue construir el Instituto Tecnológico del Sur (ITS), en una manzana delimitada por las calles la Avenida Alem, San Juan, Córdoba,y 12 de Octubre, siendo inaugurado en 1948, que luego pasó a ser la Universidad Nacional del Sur, inaugurada el 5 de enero de 1956. Figura N° 8.

Figura N° 8 Universidad Nacional del Sur

Fuente: archivo personal.

Cuando indicamos el valor simbólico y patrimonial del eje Avda Alem, hacemos referencia a lo que manifiesta Pinasi, cuando destaca:

> 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 (2017, p. 155).

Por último se indica que el Teatro Municipal, fue declarado Monumento Histórico Nacional, y la Universidad Nacional del Sur, patrimonio provincial.

En síntesis, El eje Alem, ha representado la calle de mayor valor simbólico para el imaginario colectivo bahiense, sustentado, en un importante patrimonio arquitectónico, que contabiliza 17 elementos, entre construcciones y elementos de ornato y uso. Además tiene una riqueza paisajística dada por su trazado, cuenta con un ancho del eje que permite la doble circulación, y seguir manteniendo su condición de espacio público asociado al paseo y en la actualidad, adaptado a nuevas prácticas sociales, como son los espacios gastronómicos, que otorgan nuevos usos a sus veredas. Cabe consignar que cuando hablamos de calle, tomamos la acepción que responde a un conjunto que según Diez:

> la calle es en definitiva una construcción colectiva, para que ésta se complete a la imagen de su proyecto original será necesaria una determinada continuidad en el tiempo de la vigencia de los tipos edilicios que originaron y enunciaron ese proyecto. La unidad de la calle como espacio depende entonces de la convergencia formal, estilística y hasta constructiva de los edificios, pero también de la posición relativa entre estos (1996, p. 88).

Respecto al marco normativo

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 (CPU), en su origen la definió Zona particularizada, y posteriormente el eje Alem, se la determinó como Zona R1– Área Especial (Av Alem), que mediante la Ordenanza Nº 10.672 rescata su valor en función de contar con indicadores urbanísticos propios que destacan su impronta paisajística, histórica, y arquitectónica que siempre la caracterizó, y detalla los usos permitidos. En su Artículo 1º –menciona que dicha área comprende los lotes frentistas a la Avenida Leandro N. Alem desde eje calle Alsina hasta eje colectora N.O. de la Avenida Juan M. de Rosas. Se aclara que el sector de estudio solo comprende hasta la calle Florida. Por último se ha tenido en cuenta el Decreto-Ley 8912 (1977), y sus modificaciones, pues ejerce una influencia importante, para el ordenamiento en la ciudad.

El eje Avda Alem, actividades y usos del suelo

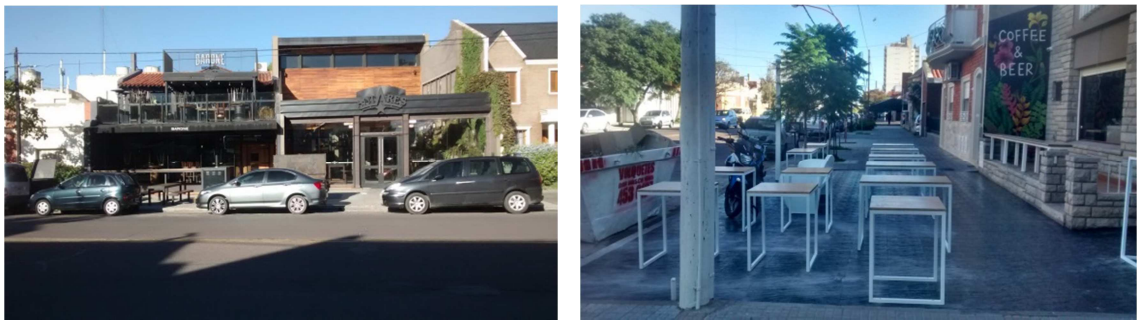
El trabajo, como se ha indicado, es un nuevo aporte para reconocer cuales han sido las transformaciones del eje Alem, respecto a los cambios en el uso del suelo, y en tal sentido en esta primera instancia se procedió a realizar un relevamiento de usos y actividades sobre el primer sector, el cual es 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.

Todo relevamiento permite reconocer usos, y en algunos casos, se trabaja con categorizaciones demasiado abarcativas, o bien se puede trabajar con la base de actividades relevadas. 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 cómo 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 (Figura N° 9). Otro rasgo a destacar es la accesibilidad y conectividad del eje, e insistir con lo que caracterizamos como calle, pues reviste interés al permitir consolidar corredores de 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.

Figura N° 9 Servicios gastronómicos

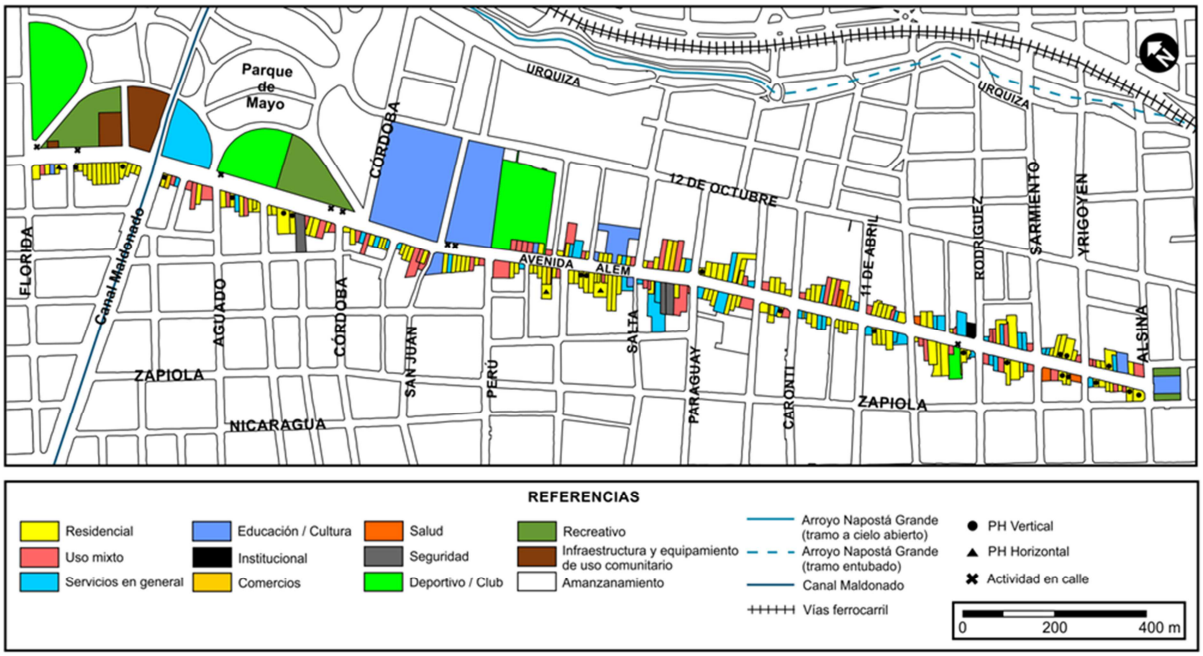


Fuente: archivo personal

Es importante destacar que la importancia de ciertas construcciones son aprovechadas mediante diversas intervenciones para adaptarlas 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 su adaptabilidad 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 preminencia en lo residencial por la irrupción de nuevos usos y actividades que se van incorporando, y modifican el paisaje urbano del eje Avda. Alem.

Uno de los resultados esperados es elaborar una base de datos, que permita su actualización en forma periódica, a fin de interpretar la dinámica del eje, por lo que se han priorizado en esta instancia los usos y actividades existentes tantas cuantitativas, como cualitativamente, que se dan en cada parcela del eje Alem. La parcela es la unidad de análisis, que varía según posición y superficie, y que suman la cantidad de 300 para el área de estudio (ver Figura N° 4), aspectos importantes pues cada actividad tiene requerimientos específicos y por ello la selectividad en la elección. En la Figura N° 10 se registran los usos existentes.

Figura N° 10. Uso del suelo por parcela



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

Si bien el plano es representativo de la distribución de los usos en el espacio objeto de estudio (ver figura 10), se han tenido en cuenta determinados usos, que requieren una particular diferenciación, y cabe aclarar que el inconveniente mayor está en los usos de tipo residencial y mixto, los que han sido agrupados en forma integral para la representación cartográfica y desagregados posteriormente para su contabilización puntual. 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, se ha tenido en cuenta en esta primera fase, el relevamiento realizado por el equipo de trabajo.

Se debe aclarar que en algunos casos el uso servicios, si bien responde a una 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 establecidas en el Código de Planeamiento (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 usos[1], y que 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 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 (ver Figura N° 10).

Respecto a la edificación se puede asociar con lo que indica Diez, 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 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" (1996, p.34).

[1] Usos relevados: Sin destino 00; Residencial 01; Servicios 02; Comercial 03; Educación – Cultura04; Deportivo Club 05; Recreativo y otras Actividades06; Mixto 07; Seguridad08; Institucional09; Salud 10; Infraestructura y Equipamiento 11; Parcelas sin ocupación - Baldíos.12 y Establecimiento en calle 13.

Respecto a los distintos usos determinados y su cantidad relevada se discriminan en la siguiente tabla N° 3.

Tabla N° 3. Establecimientos y viviendas

Síntesis de todos los Establecimientos y viviendas en el eje Avda. Alem				
Uso	Vivienda en parcela individual (1)	Vivienda en Edificio Horizontal (2)	Parcelas de Uso Mixto con Vivienda y otros usos (3)	Total
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

Surge algo interesante en cuanto al análisis y la diferencia entre la cantidad de parcelas 300 y la cantidad de registros; siendo el uso dominante 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.

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 (ver Tabla N° 4), 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 es claro el predominio del uso residencial, seguido del uso mixto y servicios.

Tabla N° 4. 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 diferentes, entorno a ella y sobre su primer tramo, 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 imprudentes en los automovilistas respecto a velocidad, cruce de semáforos y salida de la Avenida, por lugares prohibidos.

Se debe destacar que la calle, como parte del espacio público, tiene una importante y variada ocupación de actividades; tal situación también produce conflictos, en algunos casos con los residentes, por ruido, o congestión de gente, como los gastronómicos, si bien hay una normativa que se los permite. En esta descripción también, se indican aquellos comercios o servicios instalados en la vereda, como algunos kioskos y otros que se instalan en la calle y usan la verdea, como algunos Fast Food. Para terminar se mencionan otras actividades como las paradas de taxi, y ómnibus de larga distancia. Por último, de la consulta a transeúntes, la Avenida 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 diario 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 tienen 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.

Reflexiones Finales

El trabajo, ha cumplido con su objetivo central del estudio al realizar un nuevo relevamiento del sector, que contempló, las parcelas, sus actividades, a fin de mejorar la clasificación de los usos del suelo actuales, 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 como el eje 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.

Teniendo en cuenta la morfología del sector, se puede observar la disparidad en cuanto a las manzanas y el parcelamiento, con relación al damero, con manzanas que se deben respetar cortes a 90° e intervalos regulares, en su forma más pura; en este caso no se da y hay tres elementos a considerar que se encuentran entrelazados 1: de uso, la influencia del patrón anterior en cuanto a la división en grandes parcelas por el uso de quintas, cuya localización ha sido marcada por un área propicia para esas actividades; 2. de orden natural, el arroyo Napostá Grande, que fue hacia donde se orientaron las sendas y las parcelas para riego; y 3. la propiedad de la tierra, pues las parcelas cuyo propietarios eran pocos.

La dinámica urbana, 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.

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 sus usos relevados, como de 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.

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, y su repercusión en el imaginario colectivo, y el conflictos con los vecinos.

Referencias bibliográficas

Álbum Argentino. (1920). Bahía Blanca. Ed. Bahía Blanca.

Borja, J. (2011). *La ciudad Conquistada*. Madrid. Alianza Editorial S.A.

Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades*. Barcelona. Ediciones del Serbal.

Carter, H. (1983). *El estudio de la Geografía Urbana*. Madrid. Instituto de Estudios de Administración Local.

Cuenya B. (2012). *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia Argentina y brasileña.* Buenos Aires. Ed. Café de las Ciudades.

Diez, F. (1997). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*.Buenos Aires. Fundación Editorial de Belgrano.

Estébanez, J. (1995). Los espacios urbanos. En Puyol, Estébanez y Méndez, "*Geografía Humana*". Madrid. Cátedra.

Formiga, N. y Marenco, S. (Coord.). (2000). *La dinámica urbana. El proceso de desarrollo vertical y la problemática de la marginalidad urbana en Bahía Blanca.* Bahía Blanca. EdiUns.

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.

Gray de Cerdan, N. (1987). *Territorio y Urbanismo. Bases de Geografía Prospectiva*. Mendoza. U.N. Cuyo.

Hernández, F. (2014). *"Abordaje teórico de la renovación urbana como proceso de transformación en la estructura urbana. Aplicación en el caso histórico de la ciudad de Mendoza. Argentina".* En Revista del departamento de Geografía FFyH – UNC. Año 2.N° 2 1er semestre 2014 Pp. 49-69*,* Mendoza Argentina.

Lois Gonzalez, R. (Coord) (2012). *Los Espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. Madrid. Grupo Editorial Siglo XXI: Biblioteca Nueva.

López Ospina D. (2017). *Regulación del uso del suelo: implicaciones frente al precio del suelo en Bogotá,* Maestría en Administración Pública, Universidad de Buenos Aires

Facultad de Ciencias Económicas Escuela de Estudios de Posgrado, Buenos Aires.

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*. 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.

Zingoni, M. (1992).*Inventario del patrimonio Arquitectónico y Urbano del Partido de Bahía Blanca (*inédito). Municipalidad de Bahía Blanca e Instituto de Investigaciones de Historia y Arquitectura y del Urbanismo.