

LAS NUEVAS CENTRALIDADES COMO FACTORES DE DESARROLLO INTRAURBANO. CASO DE ESTUDIO, PUERTO VALLARTA, JALISCO

Dra. Verónica Livier Díaz Núñez¹⁵¹

Mtra. Livier Escamilla Galindo¹⁵²

Resumen

El presente trabajo, muestra en una primera parte, una breve exposición de la construcción del Marco Teórico y el Estado del Arte, en torno al estudio de la centralidad, con el necesario debate conceptual en torno a ella, así como la identificación de los principales factores que inciden en su formación; y en una segunda parte, se muestran los avances que se tienen en relación a la identificación y caracterización de las centralidades existentes en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, que se constituye como una ciudad policentral en el contexto de una Ciudad-Región en formación.

Palabras clave: centralidad, policentralidad, ciudad-región

Introducción

El presente trabajo corresponde a un avance parcial de la investigación denominada: "Puerto Vallarta, ciudad policéntrica, escenarios y prospectivas en torno a la formación de nuevas centralidades como detonadores del desarrollo urbano", de la cual soy responsable, en el que colaborado Livier Escamilla y que se encuentra vinculado al proyecto general titulado: "Regiones urbanas turísticas: estudio de la transformaciones de las ciudades costeras a partir de la influencia de la dinámica del turismo en la formación de una estructura territorial policéntrica: procesos, prospectiva y recomendaciones", coordinado por la Dra. Adriana I. Olivares González, y desarrollado en su conjunto por los investigadores integrantes el CIMA (Centro de Investigaciones del Medio Ambiente y Ordenación Territorial) de la Universidad de Guadalajara, México que ha sido beneficiado con un financiamiento del CONACYT (Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología) por un periodo de tres años, de los cuales han transcurrido dos. A continuación, se presentan algunos de los temas claves identificados en el desarrollo de esta investigación, para poder contextualizar el estudio de la centralidad urbana, y que estos sirvan de marco para la presentación de los principales hallazgos y avances del caso de estudio antes referido.

1. Importancia del análisis de la centralidad

El estudio de la centralidad, tiene como punto de partida, la noción de *posición central* como uno de los temas fundamentales, dentro de la teoría urbana y el modelismo. Para Cutini (2001), esta se define en términos de atractivo, donde destaca tradicionalmente la centralidad histórica, a pesar de que con el paso del tiempo, aparecen nuevos centros dentro de la estructura urbana de las ciudades, aunque con menor jerarquía. Para este autor, la centralidad se define en relación a la accesibilidad de la misma dentro de la retícula urbana, y se consolida debido a los siguientes factores: el planeamiento urbano, las decisiones políticas, las intervenciones urbanas o proyectos concretos, la presencia de actividades atractoras, entre las que se encuentran amenidades y/o equipamientos.

Este concepto, en la última década se ha valorado, en particular debido a la importancia que han recobrado, los denominados *lugares centrales*, entre los que se encuentran, la propia centralidad tradicional o el llamado Centro Histórico, así como ciertas áreas que actúan como

¹⁵¹ Profesora investigadora Titular C, del Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño, docente del Doctorado en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad, de la Universidad de Guadalajara, México. E-mail: verónica.diaz.cuaad@gmail.com

¹⁵² Profesora del Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño y estudiante del Doctorado en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad de la Universidad de Guadalajara. E-mail: liviereg@hotmail.com

centros, como es el caso de cabeceras municipales, en nuestro contexto mexicano, que han quedado incluidas dentro de la mancha urbana, a partir del proceso de conurbación. Esta postura, se enfrenta a otra cien por ciento mercantil, aparentemente contraria, que gira en torno a la generación de nuevas urbanizaciones, habitacionales o en principio comerciales, aparentemente más rentables, accesibles y atractivas, consideradas en otro momento periféricas.

Para Radolf (2000), la ciudad es en si misma una ciudad-red, como nodos de redes de regiones o naciones, en el contexto global. Para este autor las ciudades al ser sedes de incontables transformaciones y representaciones urbanas, se convierten en contenedoras de nuevas y complejas relaciones, entre las que se encuentran: la circulación de bienes, servicios y productos, que no solo circulan físicamente, sino que también se presentan flujos virtuales, inmateriales, pero que aunadas se convierten en un factor más de competitividad entre ciudades. En este contexto, las ciudades se configuran bajo un nuevo mapa de centralidades y periferias urbanas, distinta a la producida por la sociedad industrial, donde estos espacios aparecen conectados no solo a la malla vial, sino a las redes de telecomunicaciones en la región, el país y el mundo.

Es necesario mencionar que la visión más común de centralidad, es la generada en los contextos Americano y Europeo, que surge a partir de lo que se conoce como el Distrito Central de Negocios, que en inglés se representa con las siglas CBD (Central Business District), que en el primer caso, hace referencia a la zona central de la ciudad, donde se ubican los principales firmas de comercio especializado y negocios, en el que abundan edificios en altura; mientras, que en el segundo caso, se localiza en los tradicionalmente llamados cascos históricos o en la zonas del Ensanche del siglo XIX, en ambos casos, los precios del suelo tienen a ser excesivamente caros y los residentes en consecuencia escasos.

Otra visión, más aplicable a nuestro contexto, es la definición de centralidad que se basa en su percepción, como el lugar donde la memoria histórica de la comunidad aparece materializada, estratificada y conservada, esto, se presenta en las urbes de gran tamaño de fundación colonial. En este mismo caso, tenemos a las ciudades medias, que han sufrido los efectos de la conurbación, un poco más tarde y que han visto incluidas en su espacialidad otras áreas, que desde nuestro punto de vista, pueden considerarse como nuevos espacios de centralidad, con distintos niveles de importancia y diversos grados de consolidación, entre los que se encuentran ciertos barrios, delegaciones municipales, o algunas zonas que albergan proyectos urbanos de cierta importancia, que se constituyen en menor escala en espacios de nueva centralidad.

Estos espacios, al formar parte de la mancha urbana, actúan como puntos concentradores, de ciertas funciones atractoras, antes solo localizadas en el centro fundacional, en los que su importancia funcional radica en que logran conformarse como nuevos oferentes de comercio y servicio, que van de escala barrial a distrital, todos estos espacios, obviamente, no logran circunscribirse dentro de la primera clasificación o tipología de centralidad, que se presenta en Estados Unidos o en algunas ciudades europeas, como comentamos vinculadas al CBD, pero esto no significa que no tengan importancia, sobre todo si se logra evaluar, la relación que se genera en torno a su existencia y su relación con el espacio público, ya que como afirman algunos autores (Hillier, 1987; Roca y Arellano, 2013; Cutini, 2001), hay una relación directa entre estos dos ámbitos que se complementan, que puede medirse a partir de la intensidad del uso del espacio público, entendiéndose en el sentido más amplio, que incluye: la plaza, el parque, el jardín, y la calle, considerando además de la presencia del peatón, el ejercicio de la participación y la apropiación ciudadana.

En relación a la problemática a la que se enfrenta la centralidad, encontramos las aportaciones de Cutini, Valerio (2001), quien considera que existe una marcada ausencia de instrumentos de planeación confiables y pertinentes para manejar la posición central urbana, ya que no existen suficientes estudios que permitan conocer su presencia, importancia y función dentro de las ciudades contemporáneas, ya que desde su punto de vista, la centralidad se toma más como

un concepto abstracto que como un factor de desarrollo urbano, por lo cual realizar estudios en este sentido, es de suma importancia.

2. Factores que inciden en la formación de la centralidad:

Una visión más tradicional en torno a los factores que facilitan la formación de la centralidad, en el contexto de lo que un poco más tarde se conocerá como ciudades globales (Sassen, 1991), son los desarrollados por Gottmann y Harper (1990), quienes mencionan, que para lograr que esta se lleve a cabo con éxito, es necesario tomar en cuenta las relaciones funcionales que establecen estos espacios, como concentradores de actividades terciarias y cuaternarias, cabe mencionar, que esta es una visión de la centralidad entendida dentro del concepto de Distrito Central de Negocios (CBD), y entre los cuales se encuentran los siguientes preceptos:

- La accesibilidad que se tiene desde casi cualquier punto de la ciudad al espacio de centralidad, además de la oferta de estacionamiento y la existencia de transporte público eficiente.
- La existencia de redes de comunicación, que permitan flujos de información para la toma de decisiones en los negocios.
- Que las actividades financieras que en ella se lleven a cabo, brinden un alto rendimiento y eficiencia.
- La existencia de un mercado laboral con personal altamente calificado.
- La oferta de amenidades y servicios de entretenimiento que permitan que los ejecutivos o empleados de estos espacios de centralidad, puedan acceder y disfrutar de ellas.
- La existencia de consultores expertos y especializados en toda clase de profesiones, enmarcadas en las actividades terciarias y cuaternarias.
- La existencia de un mercado de dinero y crédito estable, además de la oferta de negocios especializados.
- Además de la presencia de Universidades de prestigio, disponibles tanto para los profesionales que ahí laboran, como para sus familias.

A continuación se exponen, desde una perspectiva complementaria, algunos de los factores encontrados a los largo de esta investigación, que de manera general, inciden en la formación de los espacios de nueva centralidad, vinculados no solo al CBD, como los que se presentan en la ciudad de Puerto Vallarta y otras urbes de mediana escala, siendo los siguientes:

- a. La existencia de buenas condiciones de accesibilidad física y virtual, en el contexto donde se ubica la centralidad en cuestión. Lo que Hansen (1969) citado por Kafta (2008) denomina ventajas de localización comparativas, donde a mayor visibilidad mayor competitividad.
- b. La existencia de proyectos detonadores de funciones de centralidad, entre los que destaca la presencia de: equipamientos institucionales, la existencia o creación de grandes espacios comerciales y de servicios, o la presencia de los denominados mega-proyectos urbanos, generalmente de capital privado.
- c. La presencia activa de agentes inmobiliarios, que participen en la dinámica del suelo urbano, no solo de espacios comerciales y de servicios, que en ocasiones sirven como detonantes de la expansión urbana, sino de oferta de vivienda en distintos rangos de precio. Cabe mencionar que estos proyectos en ocasiones se plantean sin considerar la planeación urbana vigente, por lo que se desarrollan en el marco de los intereses del capital y no tanto en el marco de las necesidades de los residentes de la ciudad de que se trate.
- d. La presencia de *espacios atractores* (Cutini, 2008), dentro de la centralidad de que se trate, o en las zonas contiguas a ellas, que brinden una serie de servicios vinculados al ocio, la recreación y el consumo en un entorno arquitectónico y urbano grato, que faciliten además el traslado a pie.

- e. Las existencia de *condiciones estructurales previas* (Díaz, 2005), adecuadas para la instalación y desarrollo de los espacios de centralidad, lo que favorece la realización de ciertas funciones, a partir de la concentración de determinados equipamientos y servicios, que cuentan con buenas condiciones de accesibilidad, además de que se tengan disponibles vacíos urbanos de superficie adecuada, para su desarrollo, además de la presencia de un mercado cautivo asegurado.
- f. Kafta (2008), basado en trabajos previos (Allen, 1997; Fugita y Mori, 1997), plantea la idea de que las centralidades son resultado de un proceso continuo, en el que las ventajas que ofrecen el consumir y el producir concentradamente, con el paso del tiempo produce deseconomías, que con el tiempo provocan una dispersión, una redefinición del sistema y a la vez la generación de nuevos espacios de centralidad.

3. Principales hallazgos del caso de estudio

Puerto Vallarta, al ser una ciudad turística y el segundo destino nacional más visitado, se desarrolla en el contexto de una red global y nacional de ciudades, a la vez que en menor escala, es decir a nivel intraurbano, evoluciona a partir de una red de espacios centrales con distintos niveles de consolidación e importancia funcional y simbólica, los denominados espacios de oportunidad, que por sus condiciones estructurales previas, se convierten en sitios privilegiados para su localización, concentración y desarrollo de las actividades económicas vinculadas al comercio, los servicios y la recreación, y que son requeridas por los destinos turísticos que se han adaptados a las necesidades del mercado global de ciudades. En este contexto, a día de hoy esta urbe, se presenta al día de hoy como una ciudad policéntrica, con la aparición de nuevas centralidades en diferentes estadios de conformación, que se pueden caracterizar de la siguiente forma:

1. Centralidad tradicional, fundacional o histórica, caso en el que se encuentra la plaza principal, la parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe y el Ayuntamiento, elementos urbanos que en conjunto se configuran como el referente simbólico primario de la ciudad.
2. *Corredor lineal* conocido como el *Malecón*, con características espaciales y funcionales vinculadas a la centralidad tradicional, es el espacio público más representativo de la ciudad y del que se sienten excluidos, en cierta forma, los habitantes de la ciudad, de acuerdo son su percepción, en el que se concentran actividades comerciales y de servicios destinados preferentemente al turismo.
3. Una *centralidad lineal en formación*, que tiene como eje estructurador la Av. Francisco Medina Ascencio, que concentra la mayor cantidad de hoteles con frente al mar, además de que ofrece numerosas actividades financieras, comerciales y de servicios, vinculadas siempre al turismo, hasta centros de enseñanza de distintos niveles educativos, esta zona inicia en el parque Hidalgo (área contigua al Malecón) en su extremo sur y termina en la zona cercana al aeropuerto, con dos espacios relevantes y posibles detonadores de centralidad puntual, conformados principalmente por dos plazas comerciales: La Marina y Galerías, la primera contigua al Embarcadero y la segunda ubicada de frente al Puerto Marítimo.
4. Dos *centralidades potenciales* generadas a partir de equipamientos de escala regional, uno conformado por el Centro Universitario de la Costa de la Universidad de Guadalajara y otra por la reciente construcción de la Unidad Administrativa conocida como Los Portales.
5. La *centralidad consolidada* de servicios básicos a escala distrital, conocida como *El Pitillal*, que se caracteriza por la existencia de una plaza principal y una parroquia (San Miguel Arcángel), que gravitan con elementos atractores y simbólicos en segundo lugar en jerarquía después de la centralidad fundacional, donde el comercio y servicios que

ahí se ubican ofrecen rangos de precio más accesibles a los residentes de la ciudad, aunque con una menor calidad ambiental si la comparamos con el centro de la ciudad.

6. Dos espacios con *débil polaridad*, conformados por los ahora barrios de Las Juntas e Ixtapa, este último muy cercano al centro Universitario de la Costa de la Universidad de Guadalajara, que requerirían especial atención si desea potencializarse su centralidad a través de la planeación urbana, pero con condiciones estructurales poco favorables en su estado actual.

4. Algunas reflexiones finales

En esta etapa de la investigación se cuenta con una primera caracterización funcional y espacial del sistema de centralidades existentes, donde se pueden apreciar los distintos grados de consolidación de las mismas, la cuales se han identificado a través de la aplicación de encuestas de percepción a los residentes de la ciudad, de la realización de aforos peatonales en distintos puntos referimos por los mismos como espacios públicos importantes, casi siempre vinculados a espacios de centralidad -con distintos gradientes-, identificados además, a través de la concentración de empleo, las principales actividades asociadas en seis categorías (equipamiento público, comercio de alimentos y medicamentos, comercio de productos industriales, hospedaje y servicios al turismo, servicios profesionales, así como servicios financieros y de seguros), mismas que fueron geolocalizadas puntualmente, utilizando la herramienta Kernel Density (Spatial Analysis), donde el radio de búsqueda aplicado es de 100 metros cuyo centro es la propia localización del espacio concentrador de empleo, con mayor intensidad en color a mayor concentración del número de empleados.

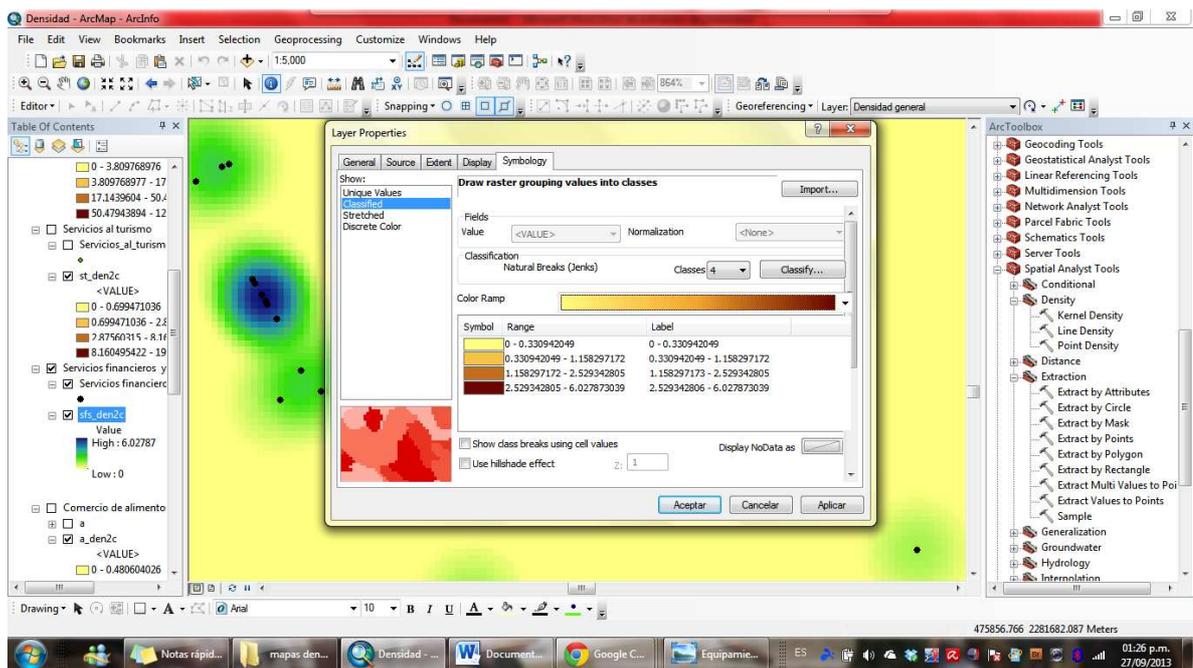
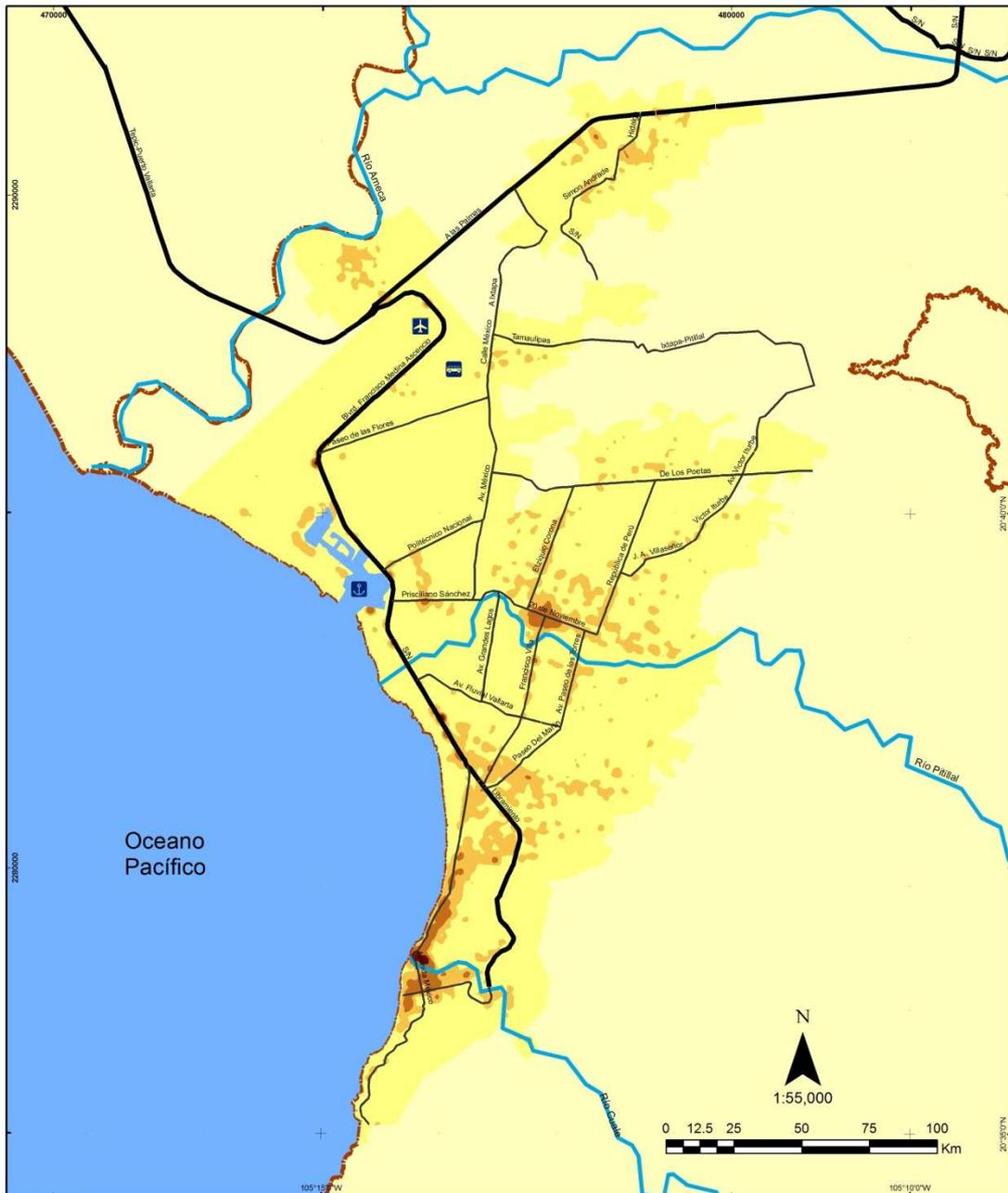


Imagen 1 Aplicación y ponderación del Método Kernel en base a las 5 actividades concentradoras de empleo detectadas en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

Se esta trabajando además, con la percepción del nivel de atractividad de ciertas zonas de la ciudad, seleccionadas en base a la primer etapa de encuestas a residentes de la ciudad, para vincular además de este factor de análisis, las variables utilizadas dentro de este estudio: uso del suelo, valor de suelo, accesibilidad, concentración de empleo y planeamiento urbano.



**ACTIVIDADES ECONOMICAS Y CENTRALIDAD
PUERTO VALLARTA**

Simbología

- Municipios
- Ríos
- Aeropuerto
- Terminal de Autobuses
- Puerto Marítimo
- Vialidad Principal
- Vialidad Secundaria

Densidad de actividades.

- 0 - 2.593504363
- 2.593504364 - 13.48622269
- 13.4862227 - 48.75788203
- 48.75788204 - 132.2687225



Fuente de información: Encuesta propia y cartografía digital del Marco Geoestadístico Nacional 2010 INEGI.
 Sistema de Proyección de Coordenadas: Universal Transversal de Mercator Zona 13 Norte. Dátum: WGS 1984.
 Unidad de medida: metros.
 Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2010 (DENUE).
 Fecha de elaboración: Febrero 2014

Proyecto: "Puerto Vallarta, ciudad policéntrica, escenarios y prospectivas en torno a la formación de nuevas centralidades como detonadores del desarrollo urbano".
 Vinculado al proyecto: "Regiones Urbanas Turísticas: Estudio de las transformaciones de las ciudades costeras a partir de la influencia de la dinámica del turismo en la formación de una estructura regional policéntrica: Procesos, Prospectiva y Recomendaciones (1970-2000)".
 No. de Proyecto: 00000000103363. Programa: CONACYT - UDG. Fondo: 10003 Fondo SEP-CONACYT

Responsable: Dr. Verónica Livier Díaz Nuñez
 Colaboración en cartografía: Paula Sofía Venegas

Plano 1. Generado a partir de la aplicación y ponderación del Método Kernel en base a las 5 actividades concentradoras de empleo detectadas en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. En este momento, podemos mencionar que en base a la revisión teórica en torno al concepto e importancia de la centralidad, a estudios previos realizados en la ciudad de Guadalajara y a

exploración de otros casos de estudio, que la centralidad como tal, es más que un concepto abstracto, un factor de desarrollo intraurbano, poco analizado, hasta cierto punto subvalorado, quizás más aplicado por los sectores inmobiliarios, que tal vez sin atender a los procesos que las nuevas centralidad generan, si han detectado el impacto que estas tienen sobre el valor del suelo y la expansión urbana, por lo cual se generan proyectos, casi siempre vinculados a espacios comerciales o plazas comerciales, para elevar el interés en el futuro comprador de la oferta inmobiliaria desarrollada por ellos. Pero se ha dejado de lado, por parte de las autoridades gubernamentales, encargadas de la planificación, el poder dinamizador de las centralidades planificadas expofeso y con ello se corre el riesgo de perder la oportunidad que estas ofrecen al desarrollo urbano integrador de la ciudad contemporánea policentral, quedando entonces, como asignatura pendiente no solo para estas, sino para los planificadores urbanos e investigadores interesados en el tema.

Bibliografía

- Bird, J. (1977). *centrality and cities*. Gran Bretaña: Routledge library editions-the city.
- Chiaradia, a., Hilliere, B., Shwander, C., & Wedderburn, M. (2009). Spatial centrality, economic vitality / viability. Compositional and spatial effects in greater London. *Proceeding of the 7th International space Syntax Symposium* (pp. 016:1-016:19). Stockholm: Daniel Koch, Lars Marcus and Jesper Steen.
- Crucitti, P., & Latora, V. a. (2005). Centrality measures in spatial networks of urban streets. *physics.soc-ph*, 1-5.
- Cutini, V. (2001). Configuration and Centrality. Some evidence from two italian case studies. *Proceeding. 3rd International Space Syntax Symposium*, (pp. 32.1-32.12). Atlanta.
- Díaz Nuñez, V. L. (2005). *"Las nuevas centralidades terciarias y la expansión urbana en la ciudad de Guadalajara"* tesis doctoral. Guadalajara, México.: Universidad de Guadalajara.
- Díaz Nuñez, V. L. (2013). Competencia-colaboración de ciudades en el contexto global. In D. González, A. Narvaez, & y. otros, *CIUDADES RED: Una visión a través de los imaginarios urbanos* (pp. 249-273). Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara, UANL, UAS, UACJ.
- Gilaberet, C. (2011). *Del paraíso a laspuertas del infierno. Evolución biopolítica y sociocultural de Puerto Vallarta*. Guadalajara: El colegio de Jalisco.
- Gottmann, J., & Harper, R. A. (1990). *Since megalopolis*. London: The Johns Hopkins University Press.
- Hasen, W. G. (1969). How accesibility shapes land use. *Journal of the American Institute of planners, volumen 25, Issue2*.
- Hillier, B. y. (1993). Natural movement, or configuration and atraction in urban pedestrian movement. *Enviroment and planning, 20 (1)*, 29-66.
- Kafta, R. (2008). Fundamentos de análisis de centralidad espacial urbana. *Centro-h, revista de la organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, No. 2.*, 52-72.
- Mayorga, M. Y., & Fontana, M. P. (2012). Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura. La urbanidad en cuatro proyectos urbanos. *Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 21, núm. 2, julio-diciembre, disponible en:*
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74826255016>, 123-138.
- Moraes Pereira, R., Nadalin, V., Monasterio, L., & Albuquerque, P. (2013, no. 45). Urban centrality: a simple index. *Geographical analysis*, 77-89.
- Olivares González, A. I. (2000). *Ciudad, centralidad y dinámica urbana: análisis del caso de la ciudad de Guadalajara*. Guadalajara, México: Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España / Universidad de Guadalajara, México.
- Olivares González, A. I. (2013). Ciudades red y regiones urbanas:antecedentes significativos del modelo espacial y su análisis. Consideraciones iniciales de los conceptos para el caso mexicano. In D. N. González. Guadalajara: Universidad de Guadajara, UANL, UAS, UACJ.
- Radolph, R. (2000). *Las mutaciones de lo urbano: de la red de ciudades a la ciudad red*. Buenos Aires: La Crujía.

- Rodríguez, A. R. (2006). Estrategias para el desarrollo de viejas y nuevas centralidades urbanas en Santiago de Chile. *SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación*, 245-285.
- Rozenblat, C., & Melacon, G. (2009). A small world perspective on urban systems. In A.A.V.V., *Handbook of theoretical and quantitative geography* (pp. 431-467). Switzerland: university of Lausanne.
- Sánchez Vertiz Ruiz, R., & Segura Lazcano, G. (2008). la centralidad como un arquetipo social de la ciudad. *Quivera*, vol. 10 número 2, julio-diciembre, 153-166.
- V., C. (1999). Configuration and Movement. A Case Study on the Relation between Pedestrian Movement and the configuration of the urban grid. *Computers in urban planning and urban management on the edge of the Millennium*. . Venecia: Proceeding of the 6° Intertinao Conference.