

# **“MODELOS URBANOS Y PROCESO DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES: DE LA OCUPACIÓN PERIFÉRICA A LA LIQUIDACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL”**

Rodrigo FRANCO MUÑOZ\*

Resumen de la tesis Doctoral “Modelos urbanos y proceso de transformación territorial en la ciudad de Aguascalientes: de la ocupación periférica a la liquidación del centro tradicional”. Defendida por D. Rodrigo Franco Muñoz en el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid el 1 de octubre de 2010. Director: Dr. Alfonso Álvarez Mora. Tribunal: Dr. Juan Luis de Las Rivas Sanz, Dr. Xosé Lois Martínez Suárez, Dr. Francisco Valverde Díaz de León, Dra. María Castrillo Romón y Dr. Agustín Hernández Aja.

## **1. Introducción**

La tesis aborda el análisis de los cambios urbanos, ocurridos en el territorio de la ciudad de Aguascalientes, en un marco de estudio de dos ámbitos urbanos que interactúan entre sí: la ciudad histórica, que mantuvo casi intacta su fisonomía, aproximadamente durante 280 años, mostrando su última manifestación a finales del siglo XIX; y la ciudad periférica, que comienza a desarrollarse a raíz del proceso de industrialización, con la instalación del ferrocarril y sus talleres de reparación. La industria ferrocarrilera propició, pues, el nacimiento de la ciudad periférica y, de ahí, los cambios urbanos que transformaron la funcionalidad, traza y estructura social del espacio tradicional heredado. Este hecho fue el detonante de los diversos modelos urbanos que se fueron manifestando, sucesivamente, en el territorio, proyectando a la ciudad moderna.

Para el estudio de la evolución espacial en el entorno periférico, partimos de un análisis de las infraestructuras viales, los equipamientos urbanos, los ámbitos residenciales construidos y el nivel socioeconómico de la población. Para el

---

\* Doctor por la Universidad de Valladolid. Licenciado en Urbanismo, maestro en Diseño Urbano y profesor-investigador de la Universidad Autónoma de Aguascalientes (México). Correo electrónico: rfranco@correo.uaa.mx

espacio tradicional se analiza la transformación de su funcionalidad y estructura social, a través de los cambios efectuados en su traza y su edificación por medio de la renovación urbana, las modificaciones del predial a través de las aperturas viales, los proyectos específicos y la formación del denominado “nuevo” centro de la ciudad. Todos estos factores de análisis son acontecimientos socioeconómicos dentro del espacio urbano, que determinaron su formación y construcción.

Los diversos modelos urbanos sucedidos a partir de la construcción de la ciudad moderna, corresponden a diversos momentos históricos significativos. La ciudad es, finalmente, un conjunto de modelos que desarrollaron una gran riqueza de formas y comportamientos espaciales, que generaron una gran complejidad y diversidad en su conformación, lo cual, dificulta su lectura, al tiempo que la hace interesante. La ciudad actual, presenta una sucesión de modelos que fueron substituidos, uno a uno, según cambió la lógica del capital, enmarcándose, todos estos procesos, en un contexto en el que se desarrollaron las diversas modificaciones y transformaciones en el espacio tradicional y el crecimiento periférico.

## **2. El proceso de construcción de la ciudad: entre la expansión urbana y la transformación de su espacio central**

Resulta imprescindible analizar los efectos que provocó la primera industrialización en el espacio de la ciudad de Aguascalientes, así como las consecuencias que se derivaron de este hecho, por lo que se refiere, sobre todo, a los procesos de producción de suelo en los que se vio involucrado el crecimiento espacial de la ciudad, entre otros, el que afectó al suelo residencial.

Esos efectos, decimos, se dejaron sentir, en un primer momento, en el borde de la ciudad histórica, al norponiente de la misma, en el llamado Barrio de Guadalupe. En segundo lugar, adoptando una nueva forma de expansión, que es experimentada, por primera vez, mediante la construcción de una primera “colonia segregada” con respecto al espacio de la ciudad histórica. Se trata de un primer ámbito residencial autónomo, que estaba destinado para trabajadores del ferrocarril. En tercer lugar, la construcción de “espacios de elite”, destinados a los gestores del capital, que están emergiendo en el conjunto de la ciudad, en espacios exclusivos especialmente destinados para estos ámbitos residenciales. Observamos, por tanto, efectos muy diversos en un contexto donde la ciudad histórica se recreaba sobre si misma, transformándose sin tregua para ir adaptándose a las nuevas funciones de “centralidad”.

El crecimiento de la ciudad representó un novedoso negocio para los grupos económicos que se involucraron en su construcción, especialmente los referentes a ámbitos residenciales que se expandieron sobre las áreas agrícolas y la construcción de nuevas infraestructuras viales en el territorio que incorporaron nuevas superficies de suelo a urbanizar.

Se manifestó el primer proyecto de crecimiento destinado a crear ámbitos residenciales en el conjunto de la ciudad, en respuesta al incremento de la población y a la creciente demanda habitacional. Este proyecto de extensión

urbana fue denominado “Plan de las colonias”. Se trató del primer proyecto a gran escala y, al mismo tiempo, el primer negocio inmobiliario en Aguascalientes. Para concretar y desarrollar el negocio inmobiliario se constituyó la primera compañía dedicada a la construcción residencial, denominada: Compañía Constructora de Habitaciones de Aguascalientes -COCOHA-. Posteriormente, comenzaron a surgir otras empresas vinculadas con esta actividad, que participaron activamente en la construcción de la periferia al fraccionar los terrenos adyacentes a la ciudad.

Con el “Plano de las Colonias” se marcó un proceso de cambio que expresó una nueva concepción de la ciudad y de la ocupación del suelo, que se reflejó, primordialmente, en la intención de poner sobre todo un valor al territorio, con el interés de materializar y poner en práctica un proyecto económico en la ciudad, dejando de lado una propuesta que representase a este fragmento de la sociedad; lo que quiere decir, atacar de fondo el problema real de habitación. No haberlo hecho dio como resultado la construcción de ámbitos residenciales carentes de urbanización que afectaron a las personas que ahí fincaron su residencia.

Las nuevas condiciones económicas modificaron el patrón de crecimiento, afectando al espacio heredado que requería comunicarse con las instalaciones periféricas. Las industrias y edificaciones del ferrocarril fueron determinantes en los cambios que tuvo la ciudad tradicional en su estructura urbana.

Lo proyectado dio lugar a una modificación del predial y la traza urbana al materializar una apertura viaria que comunicó, de forma directa y lineal, al corazón de la ciudad, plaza principal, con las instalaciones del ferrocarril, las nuevas colonias e industrias que se ubicaron en la periferia de la ciudad.

Las acciones urbanas, en el espacio colonial heredado, se materializaron en un total de 29 aperturas viales en la ciudad histórica, entre el año de 1901 a 1918. Proyectos que, en suma, transformaron radicalmente, en un corto periodo de tiempo, a la ciudad histórica. A estas intervenciones urbanas se suman, entre el periodo de 1855 a 1900, un total de 62 “aperturas viales” que se han agregado a la ciudad histórica. Al modificar la traza urbana con nuevas vialidades se reestructuró espacial y socialmente a la ciudad histórica, y se le concibió de manera diferente al buscar, por medio de estas “aperturas viales”, poner en valor áreas específicas del territorio, que se encontraban principalmente al noreste de la ciudad, sitio que cambió su traza urbana al construir nuevas vialidades con la finalidad de comunicar a la ciudad histórica con las nuevas áreas de crecimiento. Por otro lado, el proceso de construcción de la nueva traza urbana, en el espacio de la ciudad histórica, se materializó principalmente sobre las antiguas huertas. Se dividieron los grandes corazones de manzana, lo que significó que su estructura urbana experimentara una paulatina y constante modificación de su predial. Se seguía a una lógica transformadora derivada del proceso de construcción de la ciudad capitalista, una reestructura del espacio “colonial heredado”.

### **3. División social del espacio en el crecimiento de la ciudad: Colonias y fraccionamientos residenciales**

La conformación de la primera periferia, durante la primera mitad del siglo XX, estuvo enmarcada en un proceso de crecimiento en el cual se desarrollaron mecanismos de producción de suelo que se enfocaron en ofertar vivienda a familias de bajos ingresos. Un sector de la sociedad involucrado en la expansión urbana, que demandó una residencia donde habitar. Este fue un proceso natural que se manifestó en cuanto se impulsó la industrialización de la ciudad. A partir de la segunda mitad del siglo XX se observó otro planteamiento en la formación de la ciudad, de proyectar otro modelo de organización en su crecimiento, partiendo de una estratificación social del territorio con otros niveles socioeconómicos.

Este cambio en el patrón de crecimiento urbano, que proyectó en su construcción una división social del espacio periférico con “ámbitos residenciales” para ser ocupados por diferentes estratos socioeconómicos, fue un proceso naturalmente instrumentado por el capital, con la intención de favorecer la ocupación del territorio, y así ofertar variadas alternativas.

Las clases medias y altas fueron abandonando paulatinamente el área central de la ciudad al no satisfacer ya sus requerimientos con respecto a lo que significaba para ellas un lugar “adecuado” para vivir. En la medida que no respondió a las nuevas expectativas espaciales y sociales, el espacio “colonial heredado” fue abandonado al comercio y se dio la incursión de la población a los nuevos espacios periféricos de clase.

La puesta en marcha del modelo centro-periferia requirió para su edificación una intervención en la ciudad histórica. Su transformación, en un primer momento, se hizo realidad por medio de las aperturas viales que, en suma, son las que modificaron la estructura de la ciudad heredada. Podemos decir que se requirieron, para conformar el centro de la ciudad, modificaciones urbanas en el espacio tradicional, llevadas a la práctica con acciones puntuales en la traza urbana, lo que dio lugar a la acumulación de un sin número de cambios que lograron, en un corto tiempo, modificar el contenido social y espacial de la ciudad consolidada.

### **4. Segundo gran proceso de industrialización: repercusiones en los cambios territoriales y la respuesta de la planeación**

Un hecho trascendental en el desenvolvimiento de la ciudad de Aguascalientes fue la política económica planteada para la década de los setenta, en la cual se pretendió dar un nuevo impulso a la industria y constituir la en la principal impulsora del desarrollo económico. Se construyó en el acceso sur de la ciudad la llamada Ciudad Industrial, en el año de 1975, con una extensión de 224 hectáreas, para ubicar ahí 279 plantas industriales. Fue el inicio de un amplio corredor industrial que siguió desarrollándose hasta nuestros días.

Para impulsar el desarrollo industrial deseado, el gobierno estatal se avocó a construir la infraestructura requerida para tales fines. Se construyó el aeropuerto internacional de Aguascalientes, localizado a 30 kilómetros de la capital. Ésta era una construcción indispensable para materializar la instalación en Aguascalientes de importantes industrias del mundo capitalista de alta tecnología como Xerox, Nissan, Nipomex, Texas Instrument, Donaldson Micropore de México, Bulk Lift, Bird Eye, Adetel Herco; además de las empresas de capital nacional: Spimex, Concretos Guadalajara, Gutsa refrigeración, Moto Diesel, tartratos La Perla, etc.

La población de la ciudad creció de 1970 a 1984, a raíz de la industrialización, en 199.104 habitantes, crecimiento muy significativo, si tomamos en cuenta que en el año de 1970, la población era de 181.277 habitantes. El crecimiento de la ciudad de 400 años fue superado en solo 13 años. En suma, se urbanizaron un total de 1.650,9 hectáreas en 13 años, hecho insólito para la ciudad y que impactó invariablemente en las transformaciones urbanas acontecidas en el espacio histórico heredado.

El espacio tradicional, inmerso en una estrategia de crecimiento relacionada con el capital, se transformó en función de las encomiendas que tienen que ver con el desarrollo de este modelo económico. Se siguió redensificando el espacio central mediante la apertura de pequeñas vialidades que incorporaron al espacio urbanizado los pocos corazones de manzana que aún quedaban del antiguo predial, destinándolos, principalmente, a la edificación de vivienda sobre las nuevas privadas que surgieron en prácticamente todos los barrios existentes en el espacio central, sumando un total de 46 privadas, de 50 nuevas aperturas viales construidas entre 1971 y 1984.

Los espacios centrales de la ciudad histórica, como son la plaza Principal y el barrio de San Marcos, fueron objeto de una transformación urbana siendo lugares de convocatoria, en los cuales, la centralidad se manifiesta en un ámbito urbano renovado. Se observa una yuxtaposición espacial en estos lugares, donde se desarrolló la centralidad que será el resultado de una serie de procesos de cambios urbanos que se van acumulando en un mismo espacio, manifestándose este fenómeno cambiante, que depende de la época en que se observa y está presente en cada momento.

La expresión donde se observa una centralidad urbana conlleva implícita un proceso de sobreposición espacial, en donde se ha presentado un proceso de cambio histórico espacial que se relaciona con viejas centralidades que se desarrollaron en el mismo ámbito urbano, superponiéndose y desapareciendo. Una antigua centralidad es sustituida por otra más reciente, en donde pueden cambiar sus condiciones económicas y sociales creando un espacio con otras características con respecto al que substituye.

## **5. Incorporación de la tierra ejidal y la configuración de una metrópoli en el crecimiento disperso de la ciudad**

Un acontecimiento de gran impacto que potenció, aún más, el acelerado crecimiento de la ciudad, fue la modificación realizada en el artículo 27

constitucional en materia de reforma agraria, que suscitó una nueva legislación en esa materia y dio origen a la privatización de la tierra ejidal.

A partir de los noventa la oferta de la tierra ejidal se desplegó en un mercado tal que, en ese momento, abarcó la totalidad del estado.

La ciudad creció, al amparo de la dispersión y la desorganización urbana, en prácticamente todo el territorio, prevaleciendo un crecimiento a saltos que propició la creación de todo tipo de ámbitos residenciales esparcidos sin ningún control y, generalmente, fuera de lo establecido en los documentos de planeación y legislación.

Las áreas colindantes a la ciudad de Aguascalientes, la constituyen en gran parte, tierras de origen ejidal. Esta situación tan decisiva proviene en gran parte de esta disposición legislativa que incorporó las tierras ejidales al mercado inmobiliario y aceleró la dinámica ya existente en la especulación reinante, provocando, de manera inminente, el acaparamiento de estas tierras por los involucrados en el negocio inmobiliario.

Nuevos espacios urbanos se construyeron para el incremento de población que surge envuelta en una dinámica de gran crecimiento. El Consejo Estatal de población estimó, para el año de 2009, 712.651 habitantes, lo que manifiesta un incremento en el número de habitantes entre 1990 y 2009 de 272.226, cifra que refleja un importante aumento en la población que demanda un espacio residencial en la expansión de la ciudad.

El crecimiento urbano en el que se involucró la ciudad se vio apoyado por la construcción de importantes infraestructuras viales que se proyectaron en el territorio envolvente de la ciudad, al margen de lo estipulado en los documentos de planeación. Esto permitió incorporar grandes extensiones de tierra de particulares o ejidos al mercado del suelo, incrementándose, por medio de estas acciones, la renta del suelo, al cambiar su uso de agrícola a urbano.

Dentro de las opciones en la oferta residencial sobresale, por su mayor demanda y edificación en la ciudad, dentro de la esfera socioeconómica media y alta, a finales del siglo XX, el régimen de propiedad en condominio. Se proyecta una ciudad con variados cotos residenciales segregados, social y espacialmente, del resto de la ciudad.

Este fenómeno se produjo sin una adecuada integración al tejido urbano, con la manifestación de una nueva organización espacial que reflejó una diferenciación residencial con una variante en el estatus social.

Por otro lado, para satisfacer la demanda de vivienda de la población de escasos recursos, se optó, por parte de las autoridades, que no podían solucionar esta problemática de fondo, ofertar pies de casas, institucionalizándose así, por las dependencias de gobierno, una práctica ya común de esta población de bajos ingresos, la autoconstrucción.

A partir de la primera industrialización en la ciudad, en el último cuarto del siglo XIX, se suma un crecimiento periférico de 6.850,8 hectáreas. El espacio urbano se ha conurbado con la cabecera Municipal de Jesús María, lo que ha generado una metrópoli en la que también se encuentra involucrado el Municipio

de San Francisco de Los Romo. En resumen, se ha desarrollado un espacio territorial donde prevalece el desorden y la dispersión urbana.

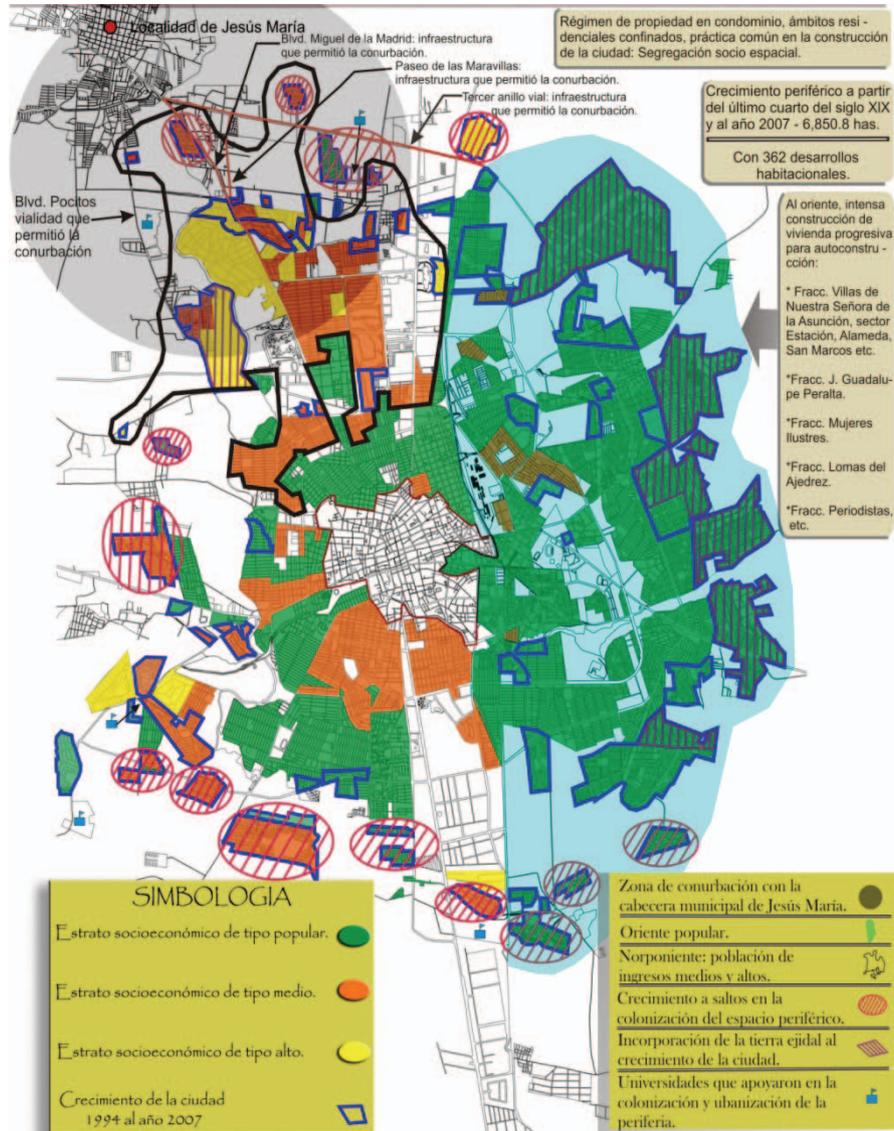


Fig. 1: Plano-síntesis: configuración de una metrópoli. Fuente: elaboración propia con base en el plano de Aguascalientes del año 2007.

Los efectos de los cambios en la ciudad tradicional se reflejaron en la modificación del predial. Se ha proyectado un funcionamiento muy diferente al que existió, originalmente, al desarrollarse otra estructura espacial, debido a la construcción, a partir del último cuarto del siglo XIX, de 283 nuevas calles en el

espacio colonial heredado. Este ha sido el resultado de un continuo proceso de modificación del predial a lo largo de un siglo y que ha transformado significativamente el espacio heredado a partir de la primera industrialización emprendida en la ciudad en la segunda mitad del siglo XIX. Este comportamiento espacial, basado en múltiples aperturas viales, fue factor para el desenvolvimiento de la ciudad moderna.

La construcción de tal cantidad de nuevas calles en el espacio tradicional materializó otro comportamiento social, funcional y espacial. Lo que nació como obras urbanas independientes entre sí y con el objetivo primario de poner en el mercado suelo urbano para su venta, trajo consigo efectos altamente transformadores en todos los órdenes, cambiando la dinámica urbana social y económica del espacio histórico heredado de Aguascalientes.

La construcción del espacio periférico requirió para su desarrollo de un necesario cambio del espacio histórico, que apoyara el proyecto del surgimiento y crecimiento del área circundante del espacio tradicional, a través de la construcción de importantes vialidades primarias que surgieran del espacio histórico con destino hacia las nuevas áreas de crecimiento. Así es como se dio la conquista y urbanización del espacio territorial periférico que, a su vez, requiere de un centro de ciudad que pueda sostener el desarrollo del entorno perimetral.

La ciudad, para su expansión, requirió así un centro urbano en donde se realizaron ciertas funciones económicas, sociales o urbanas que favorecieran la urbanización del espacio periférico. La ciudad tradicional aportó su dinámica espacial para el desarrollo periférico, especializándose funcionalmente en esas determinadas actividades terciarias al servicio de toda la población. Al mismo tiempo, el proceso de construcción en el entorno periférico le confirió la cualidad de centro urbano al espacio tradicional.

**Tabla 1. Aperturas viales entre los años 1855 y 2007**

Período	Aperturas viales
1855-1900	33
1901-1918	29
1919-1952	52
1953-1970	35
1971-1984	50
1985-1993	50
1994-2007	34
<b>TOTAL</b>	<b>283</b>

Fuente: elaboración propia.

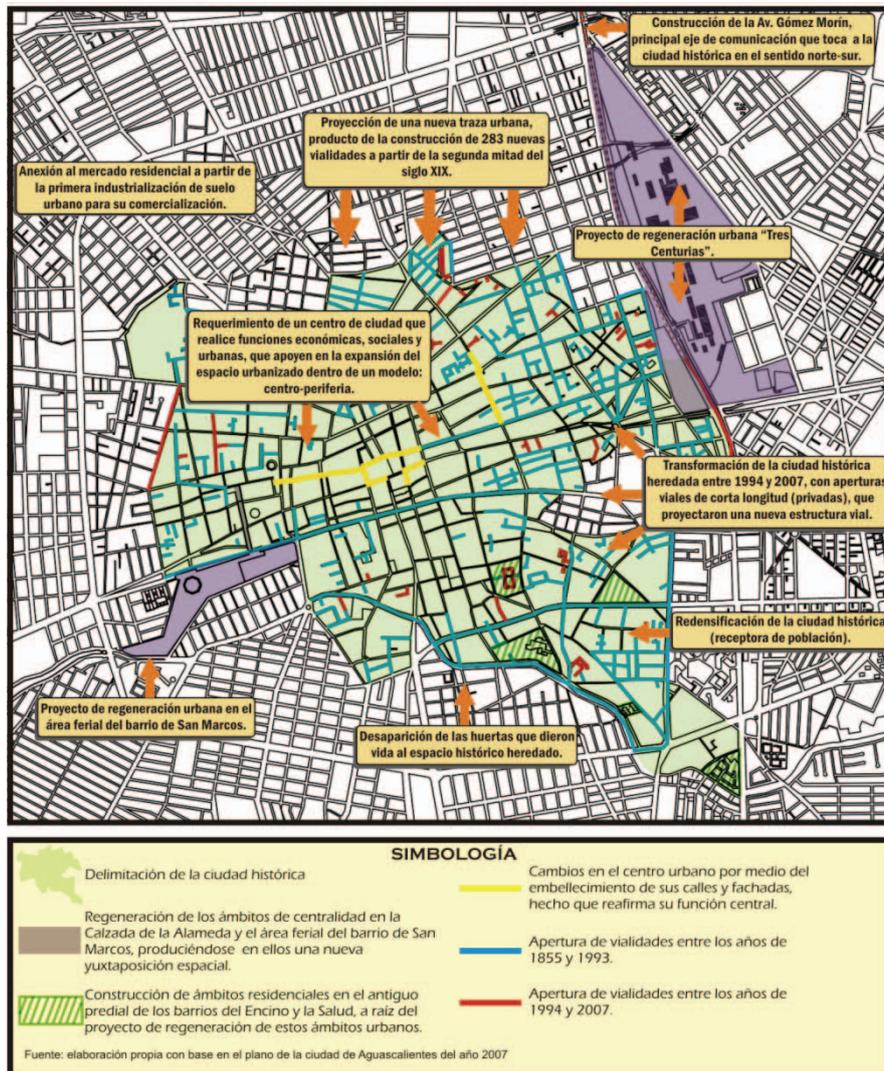


Fig. 2: Plano-síntesis: papel del espacio tradicional en la formación de una nueva metrópoli. Fuente: elaboración propia.

## 6. Renovación urbana y centralidad: el papel de la ciudad histórica en el marco de expansión de la ciudad

Además de las transformaciones urbanas en la ciudad histórica, otro fenómeno trascendental en la configuración del espacio colonial heredado es la denominada "renovación urbana".

La “renovación urbana” es un fenómeno que tiene un gran impacto en las ciudades. Se presenta en zonas específicas de la ciudad tradicional y, generalmente, sin una lógica en su actuación. Conlleva acciones transformadoras en el espacio de la ciudad tradicional que se unen al conjunto de acciones en el espacio global de la ciudad.

La renovación urbana es un proceso que se ha llevado a cabo en la ciudad tradicional de Aguascalientes y, que ha generado un nuevo modelo urbano. Sus efectos están lejos de ser tan sólo elementales reemplazos tipológicos, son hechos con la potencial de cambiar la potencial rentabilidad del suelo del espacio histórico con la presencia de nuevos valores. El suelo desocupado por demoliciones es ocupado por nuevas edificaciones, dotadas de mayor funcionalidad y calidad, de acuerdo a la nueva rentabilidad que adquieren. Es un proceso de renovación de áreas específicas de la ciudad central. Ante las demandas de índole económica se demuelen edificaciones históricas que no proporcionan el beneficio inmobiliario que se cree deberían tener.

El desarrollo de la renovación urbana que se ha llevado a cabo en la ciudad es responsable de importantes cambios en el funcionamiento y contenido social del espacio central que, también repercuten en el crecimiento de la ciudad. Ha contribuido a la construcción de un modelo urbano que requiere la renovación del espacio histórico heredado con la finalidad de apoyar el crecimiento del envolvente periférico.

La renovación urbana tiene lugar, principalmente, en los sectores centrales de la ciudad, que pueden o no coincidir con el centro real de la ciudad. En el caso de Aguascalientes sí coincide su centro geográfico con su “centro urbano”. Es el espacio que en nuestro estudio hemos denominado “espacio central consolidado”. En donde se ha desarrollado, principalmente, el proceso de renovación urbana.

El “espacio central consolidado” ocupa una superficie de 81,56 hectáreas y es el núcleo principal de la ciudad histórica. Ha sufrido muy pocas modificaciones en su estructura vial, a diferencia del resto de la ciudad tradicional. Su edificación se ha transformado en prácticamente todas sus manzanas, viéndose afectadas por un proceso de renovación continuo. Las demoliciones prepararon el rumbo hacia la reorganización de un nuevo modelo urbano en el espacio central consolidado.

Como resultado final, el proceso de renovación urbana ha cumplido con su misión de cambiar al espacio central consolidado, sobre todo en su funcionalidad y contenido social, acorde con un contexto espacial inmerso en una expansión urbana dispersa, dispuesta y prevista por el capital inmobiliario para su beneficio. Se ha producido, por medio de la táctica de la demolición-sustitución, un ámbito espacial que se ha transformado con 1.456 demoliciones en sus fincas históricas, quedando, para el año 2008, solamente 252 edificios históricos. Se agregaron, además, 352 nuevos lotes a su entorno urbano, producto de las diversas aperturas viales que sucedieron en el espacio central desde inicios del siglo XX.



Fig. 3: Espacio central consolidado de la ciudad histórica de Aguascalientes. Fuente: elaboración propia.

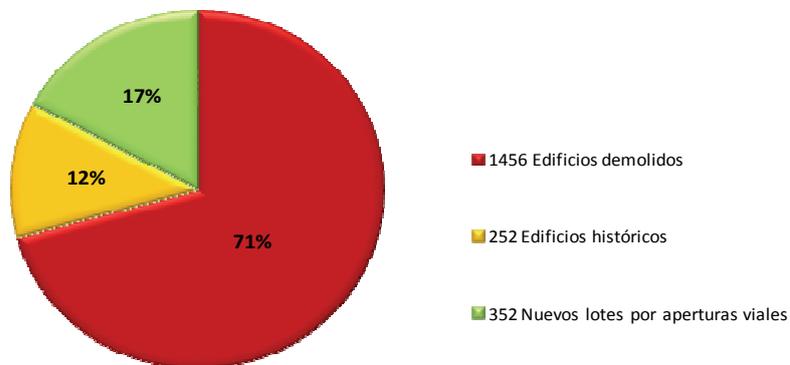


Fig. 4: Demolición de la edificación original y predios nuevos por apertura vial para el año 2008 en el espacio central consolidado. Fuente: elaboración propia con base en al información del Archivo Histórico Municipal, Instituto de Antropología e Historia, Secretaria de Desarrollo Urbano Municipal, docentes de la Universidad Autónoma de Aguascalientes y trabajo de campo.

Los procesos de renovación urbana llevados a cabo en el espacio central de la ciudad de Aguascalientes, aparentemente, sólo implican una sustitución de un edificio por otro. En realidad, se pueden reconocer como sustituciones tipológicas,

con la finalidad de desarrollar la rentabilidad del suelo central, por medio de la revalorización del suelo, que puede ser nuevamente utilizado al dejar libre un predio. Se realiza la demolición – sustitución de antiguas tipologías arquitectónicas por nuevas construcciones dotadas de otra funcionalidad, diseño y calidad, de acuerdo con la rentabilidad que es posible desarrollar en el suelo del espacio central de la ciudad. La renovación urbana se comprende entonces como una situación de cambio que acondiciona una nueva realidad a una ciudad que tiende hacia la actualidad, la innovación, la reforma y se adapta a los nuevos tiempos, modificando la edificación de la ciudad heredada. Subyacen a la renovación urbana las necesidades sociales y económicas, ya que, se presume que los edificios originales o antiguos se tumban porque no están cristalizando las rentas inmobiliarias que podrían tener; por lo tanto, es comprensible su derrumbe, ya que se ajusta al consubstancial desenvolvimiento del entorno urbano.

La renovación urbana es un proceso tan amplio que se relaciona con el desarrollo de un patrón urbano que requiere la modificación del centro tradicional como apoyo al crecimiento periférico. Se desenvuelve un proyecto de ciudad que permite una desincorporación socio-espacial manejada por los intereses del capital.

Como resultado de todo este proceso se produjo una “terciarización” del espacio histórico heredado. Se conformó un entorno en función del incremento de las rentas procedentes de los nuevos usos del suelo, enfocados, principalmente, en el comercio y los servicios con cobertura para todo el espacio urbano de Aguascalientes, que se fue construyendo en el denominado centro de la ciudad.

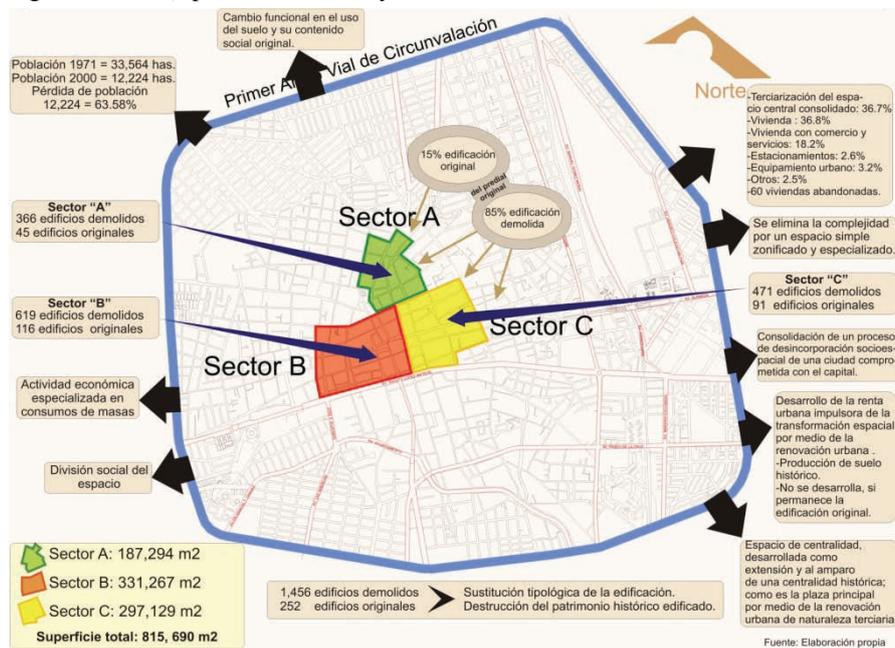


Fig. 5: Plano-síntesis: espacio central consolidado en el marco de la renovación urbana de la ciudad de Aguascalientes. Fuente: elaboración propia.

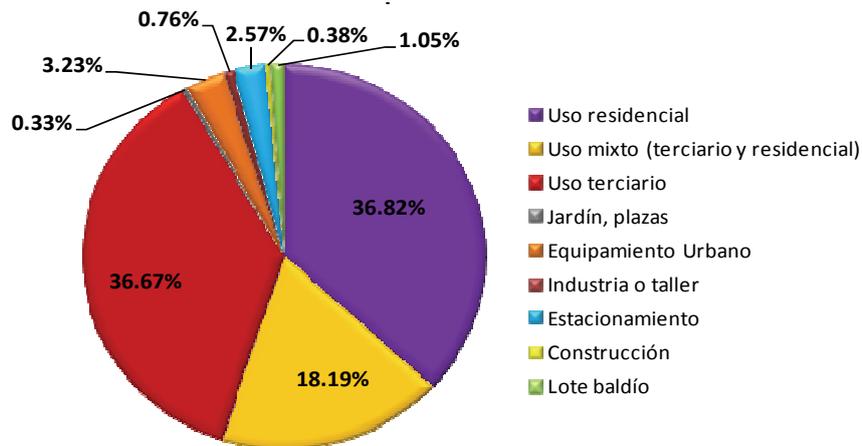


Fig. 6: Uso de suelo en el espacio central consolidado. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.

La multifuncionalidad se ha perdido en un espacio zonificado o especializado, que demanda el capital, materializando un espacio urbano que integra actividades económicas especializadas o de consumo de masas, que se complementan entre sí.

Los procesos de renovación urbana se han encargado de darle a la ciudad histórica una centralidad palpable en el conjunto de la ciudad y de materializar los subsecuentes cambios socio-funcionales; además de hacer factible la realización de las rentas del suelo, que no podrían desarrollarse con el uso de suelo original.