

EL CENTRO ECONOMICO DE LAS CIUDADES

Jorge Infante Díaz*

La ciudad es centro de producción, centro de consumo, centro de intercambio..., pero además de ello, la ciudad es una unidad espacial, por lo que determinadas actividades económicas presentan una localización precisa en esa unidad espacial: la zona industrial, la zona de ocio, la zona comercial, etc.

Entre las partes que componen el conjunto urbano destaca por las actividades que reúne "el centro", el lugar en el que se concentran los comercios, las oficinas, los espectáculos... Su importancia en la vida urbana es grande, el hombre urbano es periódicamente hombre del centro de su ciudad; esto no es nuevo, en el pasado, en la Antigua Grecia, por ejemplo, ya había un "ágora", un lugar de reunión, centro cívico, que ha llegado a nuestros días, manteniendo el "área central" esa característica de relación, pudiendo considerar a esta parte del espacio urbano como el lugar más importante de la ciudad: "... la urbe auténtica supone el predominio de la plazuela, ágora o foro...", en frase de Ortega y Gasset.

Este trabajo pretende analizar solamente los aspectos económicos de los centros urbanos, ya que la actividad económica, si no determinante, es la

más trascendente, en cuanto que el centro económico, que forma parte del centro urbano, presenta unas características peculiares: sus funciones.

Dada la importancia del centro urbano y su relación con la estructura urbana hemos desarrollado este estudio partiendo del concepto de ciudad, alcanzando la idea de centro urbano y centro económico y su posible denominación para, finalmente, analizar el centro económico, tanto en las actividades concentradas en él, fundamentales a nuestro juicio para su delimitación, como las características propias de esta zona: valor del suelo y accesibilidad que, junto con las funciones, contribuirán a una delimitación espacial, parcial, de esta parte del espacio urbano.

INTRODUCCION

Un primer paso antes de adentrarnos en el estudio del tema, el área central económica de una ciudad, será definir la ciudad puesto que lo que vamos a estudiar, el centro de las ciudades, es una parte de ella, es decir, que está integrado en la urbe y tiene unas peculiaridades dentro de ésta, llegando como dice Ortega, a caracterizarla (1).

*Profesor de Estructura Económica de la Escuela Universitaria de Estudios Empresariales de Zaragoza.

(1) Ortega y Gasset, José: *Obras completas*. Tomo II. Ed. Rev. Occidente. Madrid 1946, pág. 441.

No es fácil dar una definición clara de lo que constituye un asentamiento urbano y quizás la manera de definirlo sea por su tamaño, su densidad de población y por una determinada estructura de empleo (2). Chabot apunta varias opiniones a la hora de definir la ciudad, como son el volumen demográfico, la historia, el hecho administrativo, el aspecto exterior (la morfología) o el modo de vida urbano (3). Pero todos estos criterios para definir la ciudad se desprenden de la definición que de ella hace Ratzel en su obra: "Antropogeografía" y que es la siguiente (4):

"... eine daverder Verdichtung von Menschen und Menschlichen Wohntatlen die einen ansehnlichen Bodenraus bedeck und in Mittelpunkt groseren Verkehrswege liegt".

De la que se analizan, según Myklebost, tres elementos a la hora de definir la ciudad, y que subsistirán en otras definiciones, como acabamos de ver:

- Una determinada forma de actividad profesional.
- Una concentración de habitat.
- Un número mínimo de habitantes (5).

Es, pues, que se vislumbran de estas conclusiones ya dos criterios de definición de la urbe, los criterios cuantitativos —el volumen de habitantes— y los cualitativos —el aspecto externo, la morfología, que permitirá hacer una separación de lo urbano y lo rural.

Todas las definiciones expuestas sobre el concepto de ciudad tiene un punto común: el comercio (6); el comercio se considera la función por excelencia de la ciudad, lo que realmente la distingue junto a su papel organizativo, de gestión, etc. Pero cabe una pregunta: ¿dónde se localiza espacialmente el comercio en la ciudad? Habrá un área donde se ubique, una parte de la ciudad se especializará en un determinado comercio, y aún más, en otras funciones relacionadas con la actividad económica; este área es la que vamos a estudiar, por lo que primero será preciso conocer la ciudad no por sus funciones, sino por su espacio, por las partes que la componen, ya que aparecerá una cierta especialización en ese espacio que permitirá definir la estructura urbana.

La idea de ciudad no se ha escapado a la corriente estructuralista, y así encontramos definiciones de ciudad que se ajustan a estas ideas. La ciudad la podemos considerar como una imagen global y unitaria en la superficie de la tierra (7).

(2) Johnson, James H.: *geografía Urbana*. Ed. Oikos-Taus, Barcelona 1974: "... el procedimiento usual consiste en definir como urbano todo asentamiento que tenga un tamaño, una densidad de población y una estructura de empleo determinada".

(3) Chabot, G.: *Las ciudades*. Ed. Labor, Barcelona, 1972.

(4) Ibidem. Traducción del alemán: "...reunión perdurable de gentes y de viviendas humanas que cubren una gran superficie y se encuentra en una encrucijada de vías comerciales", pág. 14.

(5) Beaujeu-Garnier, Jacquelin, y Chabot, G.: *Tratado de Geografía Urbana*. Ed. Vicens Vives, Barcelona, 1970, pág. 27.

(6) Ratzel, Richtofen, Wagner...

(7) Carter, Harold: *El estudio de la Geografía Urbana*. Ed. I.E.A.L. Madrid, 1974.

Esta noción de ciudad es claramente estructural en cuanto que habla de imagen global y unitaria, es decir, de los dos principios clave del concepto de estructura, y que implican el principio totalizador y conjuncional.

Ledrut define a la ciudad como un conjunto de barrios, como un conjunto de compartimentos espaciales, solidarizados entre sí, lo que implica una interrelación (8); pero Ledrut habla de una yuxtaposición de partes, lo que se desvía de la idea de estructura, ya que una yuxtaposición implica una asociación, y esto se escapa de la sensación que pretendemos dar, puesto que supone una multiplicidad de ciudades en lo que es una sola ciudad. Desde el punto de vista estructural, la ciudad debe considerarse como un ente unitario, formado por un conjunto de barrios relacionados entre sí, puesto que cada uno no puede existir por sí solo, sino por su relación con los demás.

La teoría más antigua sobre la estructura urbana es la de Ernest Burgess, sociólogo, que delimita las áreas de la ciudad de forma concéntrica, en torno a un centro, el C.B.D. (9) constituido por la concentración de tiendas pequeñas, bancos, hoteles, clubs...(10). Esta teoría, que data de 1923, ha sido muy criticada en cuanto al crecimiento urbano y al coste del transporte, pero como aquí se pretende dar a conocer teorías sobre la estructura urbana, esto no tiene interés (11). Lo que realmente interesa es que Burgess diferencia un centro urbano, el C.B.D.

La teoría de los sectores, expuesta por Hoyt en 1931, habla de que "los contrastes en la utilización del suelo próximo al C.B.D. (originados de forma fortuita al principio) se perpetúan al crecer la ciudad" (12). En esta idea de Hoyt permanece el hecho de que hay una zona central en la ciudad, que tendrá unas características propias que lo diferenciarán del resto en cuanto a nivel ocupacional.

Por último, hay que hacer mención a las teorías de Ullman y de Harris, geógrafos, que en 1945 lanzaron la idea de la ciudad de los núcleos múltiples. Según esta teoría, las ciudades tienen una estructura esencialmente celular, en la cual los diferentes tipos de utilización del suelo se han desarrollado alrededor de ciertos puntos de crecimiento o núcleos situados en el área urbana. En esta teoría sobre la estructura urbana se habla de que las actividades de la ciudad tendrán una localización precisa, así el C.B.D. tendrá que ubicarse en la zona de mayor sensibilidad, por ejemplo. En esta teoría que parte de la idea de que la ciudad tiene una estructura celular, se hace referencia al C.B.D., a uno principal y a otro secundario, de menor entidad (13). McKenzie

(8) Ledrut, Raymond: *Sociología Urbana*. Ed. I.E.A.L. Madrid, 1971.

(9) Concepto de C.B.D.: Castells lo define funcionalmente. Gaviria habla del C.B.D. como producto del neocapitalismo; Garvía, M. y Grillo E.: *Zaragoza contra Aragón*. Ed. Libros de la Frontera, Barcelona, 1974, página 161.

(10) Murphy, Raymond: *The Central Bussiness Distric. A Study in Urban Geography*. Longman Grup. London, 1973.

(11) Johnson, J.: *Op. cit.*, pág. 231.

(12) Ibidem, pág. 240.

(13) Ibidem, pág. 240.

sugirió una teoría similar a la de los núcleos múltiples, en cuanto que habla, en la estructura urbana, de que el centro urbano tiene o puede tener muchos núcleos, de los que se desprenderán nuevos tipos de núcleos especializados (14).

De estas teorías sobre la estructura urbana se desprende la idea de que en toda ciudad, por supuesto formando parte de ella, hay un lugar central al que —en EE.UU.— se denomina C.B.D. y que es parte fundamental en la estructura urbana.

A modo de síntesis de lo que hemos dicho, la ciudad puede considerarse como núcleo comercial, administrativo..., tal como la define Christaller, pero que, fundamentalmente, ha sido y es un centro comercial. Pero estas actividades puramente urbanas tendrán una localización especial en la estructura urbana, habrá un lugar de la ciudad donde se concentren estas funciones, que es, según las teorías expuestas, el C.B.D. que nosotros podemos llamar de forma general, área central económica, idea a la que conduce la definición de Castells.

El término centro urbano designa a la vez un lugar geográfico y un contenido social (15), por tanto, además de un lugar en el espacio es fundamental para el funcionamiento o la actividad urbana; en toda ciudad, sea de la época que sea, existe un centro urbano que tendrá un carácter social, y lo debemos considerar como un lugar de relación entre los individuos que componen el conglomerado urbano, ya que la relación espacial entre los diferentes grupos sociales se llevará a cabo en un lugar de la ciudad equidistante y a la vez próximo a estos grupos sociales (16); es decir, que podemos hablar de que las interacciones de los diferentes modos de relaciones sociales se llevan a efecto en un lugar determinado de la ciudad al que llamaremos centro o área central de la ciudad (17). Como consecuencia de esto que acabamos de decir, el hombre urbano, el individuo que vive en la ciudad, es periódicamente hombre del centro de la misma.

Una vez que queda dicho que el área central es un lugar de relación pasaremos a dar una idea general de lo que es el centro de las ciudades para luego adentrarnos en el estudio del área central económica de las ciudades.

"El centro de las ciudades es una parte de la ciudad, delimitada espacialmente (por ejemplo, situada en la confluencia de un esquema radial de vías de comunicación) que desempeña una función a la vez integradora y simbólica" (19); en esta definición dada por Castells se conjugan los acontecimientos de tipo geográfico y los de tipo sociológico. Quizás a esta definición le falte la aportación funcional, ya que hay unas determinadas funciones, la función es lo que contribuye a

fundamentar esa idea integradora, que caracterizan al centro —siendo la función económica la más significativa.

El centro de la ciudad es un "centro simbólico emisor de valores" (20), por lo que tiene a lo largo de la historia una función muy precisa, no es el centro topográfico de las casas agrupadas, ni un simple lugar vacío, es el espacio social, dedicado al culto y en general a las reuniones periódicas (21): constituye el centro político de la ciudad, pues en él se desarrolla la actividad pública, es el lugar donde se mide el poder en todas sus acepciones. Esta va a ser una de las funciones principales del centro en cualquier época, por lo que podemos hablar de que el área central de la ciudad tiene una función simbólica en lo referente al poder, ya que será el lugar donde se relacionen las dos esferas opuestas de la sociedad, el rey y sus vasallos, el jefe y los subordinados, en fin, el poder y los administrados.

Hasta la Edad Media el centro de las ciudades tiene un valor simbólico, emisor de valores, reflejo de la ideología, de las corrientes religiosas, de la política... el centro urbano es un reflejo de los ideales romanos, de imperio, de las corrientes medievales, del cosmos. Pero en el Renacimiento se inician nuevas corrientes en el pensamiento de los hombres, se abren nuevos caminos y esto se refleja en la organización del espacio urbano con la aparición de unas nuevas funciones, aunque se siga manteniendo las anteriores.

En el Renacimiento se abren nuevos espacios urbanos que darán importancia política a la ciudad, como en Italia y en la Hansa, cobrando un papel importante la plaza (22). La primitiva función social de plaza como elemento de poder va transformándose en una nueva función, ligada a la anterior pero con un nuevo espíritu, más próximo a la ciudad griega, aunque en la realidad de la historia siga siendo el lugar de la autoridad, lugar del poder autoritario. La innovación mayor del momento es, sin lugar a dudas, la apertura de nuevos espacios, las plazas mayores que son espiritual herencia del foro romano, pero con una nueva visión (23). No obstante, hay una actividad en el área central de las ciudades que es fundamental a lo largo de la historia, el comercio, la actividad mercantil, que es una actividad de relación y será la base económica del centro de la ciudad.

Las principales transacciones mercantiles se hacen en la plaza ya que ésta es el centro clásico de la ciudad (24); en el mundo hispano la Plaza Mayor es, naturalmente, mercado, como el resto de las plazas centrales (25). Es el comercio y su localización el que va a definir el centro urbano, y éste será el criterio más extendido para determinar, en la historia, el área central de las ciudades, y que se completará con otros criterios basados en las funciones, que se irán especificando en la medida

(14) Murphy, R.: *Op. cit.*

(15) Castells, M.: *La cuestión urbana*. Ed. Siglo XXI. Madrid, 1974, pág. 262.

(16) Cholí Alcrudo, A.: *El centro de la ciudad en: Estudios de Urbanismo*. I.F.C. Zaragoza, 1960, pág. 173. Esta idea de relación entre los grupos sociales que configuran la ciudad es válida para la Edad Media, donde existían varias comunidades religiosas en la ciudad que se relacionarían entre sí en el centro de la ciudad, al igual que hoy día los individuos que viven en los distintos barrios urbanos.

(17) Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 270.

Falta 18

(19) *Ibidem*, pág. 263.

(20) *Ibidem*, pág. 269.

(21) Ledrut, R.: *Op. cit.*, pág. 208.

(22) Beltrán, A.: *La ciudad antigua en la ciudad moderna en: Estudios de Urbanismo*. I.F.C. Zaragoza, 1960, págs. 147-173.

(23) *Ibidem*.

(24) Ledrut, R.: *Op. cit.*, págs. 116-117.

(25) Ricard, Robert: *La Plaza Mayor en España y América en: Estudios Geográficos*. Madrid, 1950. "...al mercado en España se le dice con frecuencia plaza de abastos", pág.

en que se introduzcan las nuevas formas de vida urbana, muy vinculadas con la evolución de la actividad económica.

Pero estas funciones atribuidas al centro de la ciudad no han estado localizadas en el mismo lugar siempre. El centro de las ciudades han sufrido un desplazamiento que ha sido detectado por todos los autores (26), que supone una diferencia "espacial" en la centralidad, según la época, que va muy ligada al crecimiento de la ciudad (27).

El centro de las ciudades en la actualidad difiere poco en sus funciones del de épocas pasadas; quizás el fenómeno social de relación esté menos presente en la actualidad que en el pasado, pero aún mantiene como característica fundamental la relación, relación entre los diferentes conjuntos que configuran el conglomerado urbano.

Para terminar este apartado podemos definir al centro de las ciudades, según lo hace Johnson en un texto clásico, como:

"El área en la que se establecen toda una serie de personas e instituciones altamente especializadas que ejercen un papel de dirección, coordinación e influencia sobre las actividades de mercado del conjunto de la región metropolitana. Su área de localización corresponde al centro ecológico, pero no forzosamente al centro geográfico de la región" (28).

Suprimamos lo referente a la localización espacial del área central e incidamos en los elementos que la constituyen, siendo en principio los administrativos y los de gestión junto con los de mercado, si bien se mezclan con algunos otros que los complementan y que en conjunto podrían tener el denominador común de la función económica (29); por esta razón podemos definir al centro como "un sector de la ciudad que desempeña una o varias funciones generales" (30), predominando, como acabamos de ver, la económica.

EL AREA CENTRAL ECONOMICA DE LAS CIUDADES

En el centro urbano se establece la relación entre los diferentes elementos económicos de la ciudad: producción— consumo, intercambio. Esta relación de la que siempre habla Castells se puede transformar de lo social a lo económico, no hay que olvidar que la actividad urbana está a medio camino entre la producción y el consumo de la ciudad (31). La ciudad es un gran centro consumidor, y en esa gran ciudad, formada por barrios, se encuentra el área central, que es el reino del consumo, consumo de todo tipo, como consumo cultural (32), consumo de la psique, etc. Debemos hablar del centro de las ciudades como un gran núcleo consumista (33).

Pero en la lógica consumista el centro debe de ejercer un poder de atracción, aunque este poder de

atracción no dependerá de la capacidad de equipamiento de los barrios. El centro asegura siempre los servicios especiales, de uso poco frecuente, que será uno de los principales motivos de atracción; este poder de atracción será lo que llama Ledrut "función simbólica extrautilitaria", es decir, que el centro atrae a los consumidores por ofrecer servicios que no son de uso corriente, siendo esta una de las características específicas de la ciudad moderna, puesto que las exigencias humanas son mayores en la medida en que aumenta el desarrollo (34).

Si hablamos de consumo rápidamente ligamos la idea al comercio, función típica urbana que si es válido a la hora de definir el centro urbano en tiempos pasados, no lo es en la actualidad, ya que su complejidad es mayor, empero Pierre Gourou habla de que el paisaje comercial es exclusivamente urbano.

El centro es la parte de la ciudad donde se han establecido servicios que se dirigen a un gran número de consumidores o de usuarios específicos, sin que la proximidad espacial sea en absoluto decisiva a la hora de proceder a la utilización de los servicios ofrecidos (35). La dispersión de las pequeñas tiendas a través de todo el tejido urbano indica un comercio ancilar, sin embargo pese a la extensión del comercio, siempre habrá una zona donde se ubiquen los más especializados y esa zona será el centro (36).

Los paisajes comerciales son exclusivamente urbanos, barrios y calles comerciales (37). Estas calles comerciales estarán localizadas en una zona de fácil acceso y formarán naturalmente, parte del centro comercial de las ciudades, siendo ese núcleo central, como dice Casas Torres "orgullo de la ciudad, donde se levantan sus mejores edificios, sus calles mejor trazadas, donde se abren los escaparates de sus grandes comercios, los centros de reunión más cotizados" (38). El comercio da vida a la ciudad, caracteriza el paisaje urbano, siendo uno de los aspectos que define el centro (39).

No olvidemos que "las principales transacciones mercantiles se realizaban en la plaza" (40), el primitivo centro de la ciudad, es el lugar de intercambio entre producción y consumo, cosa que hoy sigue vigente y es, por tanto, definitorio de la función comercial del centro urbano. Pero hoy día estas transacciones no quedan aisladas en el puro comercio tradicional, hay nuevos tipos de comercio que se dan en el centro, surgen los grandes almacenes, surgen los bancos como base del mercantilismo monetario, y por qué no la Bolsa, que no es más que, básicamente, una actividad mercantil. Pero a estas últimas actividades comerciales, funciones mercantiles, se suelen incluir en otro apartado que se denomina de gestión, atendiendo la terminología que emplea Castells, aunque para nosotros, ambas —la función comercial y la

(26) Véase para el caso de Cardiff a Carter, H.: *Op. cit.*, págs. 239 y ss.

(27) Ledrut, R.: *Op. cit.*, pág. 208.

(28) Citado por Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 268.

(29) Castells define y entiende a la función de gestión por administrativa y económica.

(30) Ledrut, R.: *Op. cit.*, pág. 156.

(31) Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 268.

(32) Castells define al centro como lugar de consumo cultural. *Op. cit.*, pág. 143.

(33) Ledrut, R.: *Op. cit.*, pág. 175.

(34) *Ibidem*, págs. 174-175.

(35) Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 265.

(36) Gourou, Pierre: *Introducción a la Geografía Humana*. Alizanza Universidad. Madrid, 1973, pág. 289.

(37) *Ibidem*, pág. 289.

(38) Casas Torres, Manuel: *La ciudad como problema*. Zaragoza, 1958.

(39) Véanse definiciones de ciudad.

(40) Ledrut, R.: *Op. cit.*, págs. 116-117.

de gestión— componen la función económica del centro urbano.

El centro actual de las ciudades se ve afectado por el crecimiento urbano, que supone un aumento de la movilidad de la población desarrollándose unas formas de compra que no exigen el contacto directo, como son los grandes almacenes, supermercados y demás tipos de establecimientos. El centro se reduce a grandes almacenes, y en el extremo opuesto de la estratificación, la localización de tiendas especializadas en ventas de productos que atraen a una clientela sin localización precisa (41). En los centros actuales se integran las tiendas especializadas, donde la proximidad no tiene interés en la competencia, ya que presentan estos tipos de comercios una especialización en clientela que supera la competencia, con los grandes almacenes.

La localización del comercio al por menor es, generalmente, el centro de las ciudades, el punto de convergencia de todos los medios de comunicación (42), por lo que está situado en la plaza, primitivo emplazamiento del centro de las ciudades, que hoy ha evolucionado como consecuencia del crecimiento urbano, es lo que llamamos área comercial o simplemente área central, en la que incluimos, además del comercio, otras actividades económicas que se localizan principalmente en el centro de las ciudades (43).

El centro económico también se caracteriza por ser el lugar donde se concentra la mayor densidad de actividades de dirección y coordinación de la ciudad (44), por esto no sólo hay que hablar de actividad comercial, sino también de dirección administrativa; a la función administrativa la denominaremos como hemos dicho antes, de gestión, en cuanto que es un concepto más explícito y a la vez más concreto en su acepción, puesto que se reduce a determinadas actividades.

El urbanista Le Corbusier hace referencia en su obra literaria a la localización del centro, como lugar de negocios donde se han concentrado las oficinas. Estas están instaladas en los lugares más privilegiados de las ciudades dotados de los medios de circulación más completos, que pronto son presa de la especulación, como se trata de negocios privados falta la organización útil para su desarrollo natural (45).

De estas frases de Le Corbusier se desprende la existencia de un centro de negocios en la ciudad que ocupará un lugar privilegiado en la estructura urbana y que planteará graves problemas al tener una incidencia privada.

Completando la idea de Le Corbusier sobre la localización del centro de gestión debemos hablar de que el centro cívico administrativo es, generalmente, homogéneo a todas las ciudades, ya que se sitúa marginalmente al área comercial, pero siem-

pre cerca de ella, aunque esta proximidad no lleva consigo el precio del suelo, puesto que normalmente al ser entidades públicas buscan un lugar barato para ubicar sus dependencias, y por ello fuera del centro comercial y de su área de expansión (46). Aquí se habla del centro de gestión pública, pero la podemos incluir en el centro de gestión financiero, administración privada... donde el factor precio tendrá un valor más importante. En conclusión, este centro de gestión estará localizado en un lugar privilegiado de la ciudad, próximo al área comercial con la que, incluso, formará unidad, aunque la gestión pública se encuentre localizada en un área marginal, debido al valor del suelo (Le Corbusier hace referencia a la gestión privada, ya que se refiere a la especulación).

DENOMINACION DEL AREA CENTRAL ECONOMICA DE LA CIUDAD: EL C.B.D.

Si vinculamos la función comercial con la de gestión se nos permite hablar, pues, de una auténtica zona económica tal y como lo define Chabot, puesto que habla de centro económico de la ciudad, al que se le suele llamar, dice Chabot, barrio de negocios, ya que se le identifica con el barrio comercial (47). Pero emplear el término barrio de negocios para denominar el centro económico es aceptable sólo en la idea de barrio, ya que hablamos del área central de la ciudad como barrio, aunque su área comprende varios barrios de la ciudad. El término negocios es demasiado concreto para referir la actividad económica, puesto que la voz popular identifica al centro de negocios, barrio de negocios, con la burocracia administrativa, bien pública, bien privada. Por lo que puede rechazarse el término centro de negocios en cuanto que plantea confusión a la hora de diferenciar centro económico de centro de gestión.

Pero si hablamos de centro económico y de centro de gestión y de la dificultad que plantea la terminología a emplear, debido al confusionismo que entraña muchas veces, no debemos olvidarnos del C.B.D., en cuanto su concepto es uno, pero el sentido popular lo identifica con una sola parte de ese concepto. El que se incluya en este pequeño trabajo una referencia al C.B.D. no sólo se debe a la terminología, sino que es el área central económica de las ciudades aunque no se le dé este sentido (48).

El concepto más entendido a la hora de denominar el centro de las ciudades ha sido "Central Business Distric" que quizás nosotros pudiéramos traducir como centro de negocios o comercial de la ciudad.

Castells define al C.B.D. por sus actividades fundamentales, su funcionalidad, que son por un

(41) Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 272.

(42) Ledrut, R.: *Op. cit.*, pág. 117.

(43) Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 266. "El centro urbano no debe ubicarse aquí o allá, hay que definir su ubicación espacial respecto a la estructura urbana".

(44) García Bellido, Javier y González Tamarit, Luis: *Para comprender la ciudad*. Ed. Nuestra cultura. Madrid, 1979, página 65.

(45) Le Corbusier, *Principios de Urbanismo*. Ed. Ariel, Barna, 1979, pág. 83.

(46) Stuart, F.: *Planificación del suelo urbano*, Oikos-Tau. Barcelona, 1971, pág. 366.

(47) Chabot, G.: *Op. cit.*, pág. 115.

(48) Todo lo referente al concepto de C.B.D. ha sido extraído de la obra de Murphy ya mencionada y del artículo de Murphy y Vance, J. E.: "Delimiting the C.B.D.", publicado en *Economic Geography*, volumen 30, 1954, págs. 189-222.

lado las comerciales y por otra las de gestión (administrativa, financiera y política). Hay, pues, un intercambio de bienes y servicios, coordinación y dirección de las actividades descentralizadas (49).

El C.B.D. tiene para nosotros, habitantes del occidente europeo, un significado muy preciso: el lugar de la ciudad donde se localizan las oficinas, pero esto no se ajusta a la idea primigenia, la más extendida en EE.UU., la que define al C.B.D. como centro comercial y centro de gestión.

El C.B.D. se caracteriza por:

- Ser la zona de la ciudad donde se encuentran los edificios más altos.
- Ser el área de la ciudad con mayor índice de tránsito de vehículos y peatones.
- Ser el precio del suelo el más caro de la ciudad.
- Ser la zona con la concentración más elevada de impuestos de la ciudad.
- Ser la parte de la ciudad con una mayor concentración de tiendas y comercios.

A estas características convendría añadir que el C.B.D. es el espacio de la ciudad donde se asocian determinadas profesiones (médicos, abogados, etc.) esto que en EE.UU. está extendido desde antiguo, la ocupación de edificios por determinados profesionales, tiende a extenderse a las grandes metrópolis regionales españolas.

Uno de los elementos a tener en cuenta en el C.B.D. europeo y que se añade a los anteriores es el relativo a una función muy específica que va desapareciendo paulatinamente, la función residencial, con lo que queda un vacío urbano que será aprovechado por otras necesidades y apetencias, como es la función de gestión, propia del C.B.D., surgiendo nuevos edificios o restaurándose los ya existentes. Así, pues, se extienden paulatinamente los negocios en este área de la ciudad, tomando negocios en un sentido bastante amplio, como para abarcar en él la gestión pública, política y administrativa (50).

Vance opina que hoy día se piensa más en el C.B.D. como en un centro de oficinas en vez de un centro comercial como parece que fue en principio, o al menos en esta idea se estaba. La opinión es compartida por Ullman, que dice que en la actualidad el C.B.D. está más hacia el lado de las oficinas que hacia el de centro comercial; completa esta idea insistiendo en que muchas de las actividades del C.B.D. están localizadas allí por un accidente de localización, ya que están desfasadas de su localización original, e incluso llega a decir que si se construyeran nuevas ciudades sobre las antiguas los C.B.D. no estarían sobre los antiguos, sino en zonas con más posibilidades que las actuales, pero aquí no cuenta Ullman con el factor humano.

Homer Hoy refuerza a Ullman sobre la creciente importancia del C.B.D. en cuanto a oficinas, sin embargo reconoce que todavía sigue siendo la mayor zona de compra aun habiendo perdido su actividad original. Hoyt da mucha importancia al

hecho de que las oficinas se hayan multiplicado en los últimos años.

Debemos hablar ante todo de que el C.B.D. americano, al que nos estamos refiriendo, dista mucho del europeo, y aún más del español, puesto que las características que hemos dado del C.B.D. no se cumplen aquí en todos sus puntos, ya que no es el lugar de los edificios más altos, quizás ahora se tienda a esto en Europa, e incluso podemos decir lo mismo de la concentración de impuestos. J. Beaugeau-Garnier dice que los centros europeos y americanos ejercen unas funciones distintas, ya que a los americanos les falta totalmente el elemento sociorecreativo, no hay cafés, ni establecimientos de diversión, ni... (51).

Como punto final a la breve referencia al C.B.D. quizás podamos despejar el nombre que damos al centro económico, puesto que es el de C.B.D. el más ajustado por definición. Pero como el problema era si había una similitud en la alusión a centro de negocios y a centro económico, ya que la opinión popular, como dice Vance, tiende a identificar C.B.D. con el lugar donde se encuentran las oficinas. Por tanto no somos partidarios de utilizar el término C.B.D. como centro administrativo, ya que desvirtúa la idea primera. Tampoco podemos definir o llamar C.B.D. al centro económico dadas las características del C.B.D. en España, que distan mucho de lo que se entiende por él en EE.UU., patria de la idea.

Acaso el término más adecuado para denominar al área central económica de una ciudad sea el de "centro económico", en cuanto que engloba las funciones comercial y de gestión, abriendo la posibilidad de incluir otras de marcado carácter económico, como es la industrial. Se amplía el sentido que da Chabot a barrio de negocios a la vez que se europeiza el concepto de C.B.D.

ACTIVIDADES CARACTERISTICAS DEL CENTRO ECONOMICO

El centro económico de las ciudades es un lugar de relación, y aplicando esta idea, Cholíz dice que "en gran parte de Europa y exageradamente en nuestro país, el centro de las ciudades, hasta ahora, debe satisfacer la totalidad de las uniones de relación, desde la más indispensable del abastecimiento..." (53); y el abastecimiento, dadas las corrientes económicas actuales, es sin lugar a dudas como hemos dicho antes la actividad mercantil.

Berry habla de un núcleo constituido por el C.B.D. y su marco, donde se sitúa el distrito comercial dedicado al comercio al por menor, apiñado en los puntos de máxima densidad de tránsito y mayor valor de los terrenos (54). Aquí se hace referencia a un lugar en el centro de la ciudad donde se localiza una determinada actividad comercial, que definiría una parte del espacio urbano. Esta zona atraerá consumidores no sólo de la

(49) Castells, M.: *Op. cit.*

(50) *Ibidem.*

(51) Beaugeau-Garnier y Chabot: *Op. cit.*, pág. 350.

Falta 52

(53) Cholíz, A.: *Op. cit.*

(54) Berry, B. J. R.: *Geografía de los centros de mercado y su distribución al por menor.* Barcelona, 1971, pág. 66.

propia ciudad, sino de zonas muy diversas donde llegue su área de influencia, aunque en gran parte, cada vez mayor, su comercio se basará en las personas que trabajan en las oficinas y departamentos técnicos que se localizan en el área central (55). Hay una mutación en los consumidores, pero no en la ocupación espacial del área.

Johnson dice que en el área central de las ciudades hay tiendas especializadas que ejercen una atracción de tipo más general, pero que son utilizadas con poca frecuencia por el comprador individual (56). Son establecimientos muy diversos, como por ejemplo joyerías de gran categoría, galerías de arte, tiendas de moda, etc. Estas tiendas pueden tener una facturación muy elevada y a menudo necesitan captar la atención del público, por lo tanto, es probable que elijan un lugar más caro en precio para su localización (57). Aquí se habla de una localización precisa en la ciudad, de unos determinados tipos de comercios, caracterizados por la utilización masiva de los ciudadanos, pero a la vez distanciada en el tiempo. Continúa diciendo Johnson que hay tiendas altamente especializadas que dependen de relativamente pocos clientes dispersos, son comercios muy especializados, como por ejemplo las tiendas que abastecen a unos determinados profesionales, las librerías altamente especializadas, etc. (58). Estos comercios no suelen encontrarse en las calles principales, ya que no necesitan un emplazamiento muy caro, puesto que los clientes suelen acudir allí, no por una compra impulsiva —escapate—, sino más bien por la recomendación personal. Podemos decir sobre estos determinados comercios que, aunque tal vez estén ubicados en los lugares donde el precio del suelo alcanza su máximo valor se encontrarán en el centro de la ciudad.

Siguiendo las ideas de Johnson debemos de tener presente que hay dos tipos de comercios centrales o que ejercen centralidad, pero que se diferencian en su localización, aunque ambos se encuentran en el centro de la ciudad. Aquí, en este trabajo, se tratarán diversos ejemplos de los dos tipos de comercios que suponen una tendencia hacia el centralismo.

Sobre los comercios que se dan en el área central, Lorne Russwurm realizó un estudio entre 1948 y 1949 en el que apreció que en el C.B.D. existían unos comercios que se repetían en todos los ejemplos por lo que los clasificó en diez grupos (59). Estos grupos son:

1. Materiales de construcción.
2. Tiendas de mercancía general.
3. Tiendas de alimentación.
4. Concesiones de automóviles.
5. Estaciones de servicio de gasolina.
6. Tiendas de ropa y accesorios para vestir.
7. Tiendas de muebles y equipos para la casa.
8. Restaurantes y bares.

(55) Johnson, H. J.: *Op. cit.*, pág. 156.

(56) *Ibidem.*

(57) *Ibidem.*

(58) Los comercios pueden ser de los siguientes tipos (Johnson): Comercios de utilización masiva pero distanciada en el tiempo y comercios altamente especializados que dependen de pocos clientes dispersos.

(59) Murphy: *Op. cit.*

9. Farmacias.
10. Todo el resto de ventas.

De todos estos grupos de comercios que se dan en el C.B.D., Russwurm designó solamente cuatro grupos como definidores del área central. Estos grupos son:

- Tiendas de mercancías en general.
- Tiendas de ropa.
- Tiendas de muebles.
- Restaurantes y bares.

A estos grupos de comercio los designó con el nombre de GAFE que corresponde a las iniciales de cada uno de estos grupos en inglés:

- G: General merchandise.
- A: Apparel.
- F: Furniture.
- E: Food e drik.

El grupo GAFE es aceptado hoy día como la combinación más significativa de las ventas dentro del C.B.D. Por lo tanto, un censo analítico nos dará una medida sobre el volumen de ventas de un determinado C.B.D. (60).

En un estudio realizado por nosotros para delimitar el área central comercial de Zaragoza hemos considerado que sólo reúnen las características de centrales los que corresponden a las iniciales G y A desechando los cafés y restaurantes, ya que éstos han proliferado fuera del área que considerábamos central, las tiendas de muebles tampoco son muy representativas.

Así estimamos que los comercios especializados a la hora de ver la centralidad y siguiendo la clasificación que realizan las Cámaras de Comercio son los siguientes:

- Objetos de regalo: joyerías y objetos de regalo.
- Instrumentos técnicos: ópticas y aparatos reproductores de sonido.
- Prendas de vestir, boutiques y zapaterías.
- Comercios varios: floristerías y alfombras.
- Comercios altamente especializados: venta de sellos para coleccionistas.
- Grandes almacenes.

Se trata por lo tanto de unos comercios que, como dice Johnson, sirven a toda la ciudad, pero que su utilización sea distanciada en el tiempo. También se hace referencia a comercios muy especializados que se encuentran ligeramente desplazados del centro del área central; desechamos en este caso los comercios donde se vende material de oficina, ya que no tienen un epígrafe determinado en la Cámara de Comercio, y por lo tanto resulta problemático su distinción.

Por otra parte, como vimos anteriormente, el centro económico de las ciudades constituye el sector de mayor actividad terciaria de la urbe: allí es donde se encuentran los edificios administrativos, bancarios, los grandes establecimientos comerciales, algunos edificios públicos... (61). Hay que definir al centro de las ciudades como lugar

(60) *Ibidem.*

(61) Beaujeau-Garnier y Chabot: *Op. cit.*, pág. 347.

especializado en lo que Labasse y Rochefort llama sector terciario superior (62).

Los centros de las ciudades ejercen una atracción sobre la instalación de oficinas debido a los servicios auxiliares que allí podemos encontrar, como pueden ser servicios de profesionales (abogados...). Esta influencia es particularmente interesante en el caso de las oficinas, especialmente las relacionadas con las transacciones financieras; estas firmas utilizan también los servicios de instituciones financieras como por ejemplo las sedes centrales de los bancos, etc.; por todo esto hay una necesidad de instalarse cerca de estos servicios, en los que también interviene el contacto personal, que conduce a la formación de un barrio financiero en el área central de las grandes ciudades (63).

Hay quien dice que este barrio se encuentra desplazado del centro del área central, pero es una idea que varía según los autores, ya que en lo referente a algunos servicios dicen, y todos coinciden que se dan en los lugares con un valor del suelo más elevado, en cuanto que es la zona más apetecida de la ciudad. Para otras actividades urbanas que están relacionadas con el centro no es tan preciso, un solar con un valor elevado.

Las actividades de carácter terciario que consideramos de interés a la hora de estudiar al centro gestión como integrante del centro económico, son las siguientes:

- Las instituciones financieras de la ciudad precisan de una localización donde se facilite el trato con el público. Nosotros consideramos la localización de las sedes centrales de los bancos. Las compañías de seguros.
- Los despachos de abogados, ya que resulta una profesión muy vinculada a los centros urbanos, por su contacto con el público; Ledrut habla que es un factor importante la localización de los despachos de abogados en cuanto que copan los puestos electivos de la administración, puesto que el elector los conoce a través de su despacho, donde hay una placa en la puerta.
- Otras actividades consideradas son los procuradores de los tribunales, complemento del letrado en el ejercicio de la justicia, y junto a ellos los notarios y los gestores administrativos como representantes de la burocracia administrativa, ya que deben de tener un contacto con el público, por lo que se intentará buscar una buena localización espacial.
- La administración estatal o local va a tener una localización determinada en la ciudad, favorecida, en algunos casos, por la proximidad, creando quizás un centro o área central de la ciudad, el centro administrativo.

Son simplemente unas actividades y los criterios seguidos para su selección es un estudio amplio realizado en Zaragoza y que contribuyó a perfilar el área central. Asimismo eludimos de incluir la actividad médica en cuanto que ésta se encuentra esparcida por la ciudad y solamente son unos pocos

especialistas los que vimos que se ubicaban en este espacio urbano.

Ninguna de las teorías sobre la estructura urbana hace referencia a la industria como actividad del centro económico de las ciudades, aunque si alude a ésta delimitando zonas urbanas industriales, o al menos, lugares propios de localización industrial.

No obstante, lo dicho, hay actividad industrial en el centro de las ciudades y así, Johnson dice que aunque no sea esta zona la más apetecida hay ciertas actividades industriales que tienden a agruparse en los centros de las ciudades y alrededor de ellas incidiendo que el ejemplo más claro lo constituyen las ediciones de los periódicos (64).

OTRAS CARACTERISTICAS DEL CENTRO ECONOMICO

Anteriormente hemos visto cómo algunas actividades localizadas en el centro económico de la ciudad buscaban un solar con un precio elevado; este fenómeno, de gran importancia ha llevado a que la mayor parte de los autores que tratan el tema de la economía urbana hablen del precio del suelo como elemento definidor de ciertas áreas de la ciudad. Pero cabe una pregunta en este apartado, qué es antes ¿el precio del suelo o su ocupación espacial?; el valor del suelo en una ciudad estará marcado por la ocupación de éste, o por el contrario, será la ocupación de él quien marque su valor. En principio la concentración de determinadas funciones será la que marque ese valor; luego, una vez generadas unas características en ese espacio éstas serán las responsables de su cotización.

En la obra de Murphy sobre el C.B.D. habla el autor del PLVI (Peak-Land-Value intersection), que es el punto de la ciudad donde el valor del terreno es más alto y que se encontrará en el cruce de las calles alrededor de los cuales el precio del suelo será más elevado por pie cuadrado. Por esta razón podemos considerar el PLVI como centro de la ciudad, donde los negocios serán más prósperos (65).

Si nos hemos referido antes a que el centro de la ciudad se caracteriza por la concentración en él de las actividades de gestión y comerciales y que ambas componen el centro económico de la ciudad, podemos afirmar lo siguiente: EL CENTRO ECONOMICO DE LA CIUDAD SE IDENTIFICA CON EL VALOR MAS ELEVADO DEL SUELO.

Murphy y Vance consideran que el método más efectivo para la definición de área central de las ciudades residirá en el valor del terreno o de algún derivado. Así Harold Carter en su libro "Estudio de la geografía urbana" al hablar de los criterios, para la definición del área central de las ciudades sigue a Murphy y Vance, señalando los siguientes aspectos (66):

- Tasar o apreciar los valores del terreno.
- Alquiler.
- Valores tasables.

(62) Castells, M.: *Op. cit.*, pág. 265.

(63) Johnson: *Op. cit.*, pág. 158.

(64) *Ibidem*, pág. 167.

(65) Murphy: *Op. cit.*

(66) Carter: *Op. cit.*, pág. 220.

Hoy en día quizás sea más explícito usar el precio del m³ edificado.

Otra de las características del centro económico de las ciudades va a ser su accesibilidad con relación al resto del conjunto urbano. La calidad de situación o accesibilidad constituye el factor dominante en la determinación de los usos del suelo y, de su intensidad, por lo que la accesibilidad tendrá un carácter fundamental en el centro económico, ya que el uso del suelo es lo que le caracteriza, y por ese uso debe de tener unas condiciones específicas, y una de esas será la accesibilidad. Así pues, la accesibilidad constituye una cualidad relativa que favorece a una parcela del suelo urbano en virtud de su relación con el sistema de transporte que opera a nivel servicio (67), la accesibilidad siempre, y esto se debe de tener presente, está en función de un sistema de transporte, del transporte interestructural de la ciudad.

Se ha visto que en un punto determinado hay mayor demanda de suelo urbano cuando en éste se concentran unos servicios. Aplicando esto, al transporte, este espacio será más apetecido cuando cuente con mejores medios de acceso y comunicaciones con el centro de la ciudad y el lugar de trabajo (68). Es decir, que si partimos de la idea de que un lugar en el espacio ofrece unos servicios, será el lugar más apetecido del espacio urbano, y si además, por ser el centro, el lugar mejor comunicado de la ciudad, su consumo es obvio ante la oferta que de él se dé. Es la misma idea de Wingo, pero aplicada a nuestros propósitos.

El centro es el lugar de atracción de viajes (69): por esta razón su accesibilidad debe de estar por encima de todo, ya que en parte es ese lugar de la ciu-

dad del centro por su accesibilidad, aunque nosotros invirtamos el concepto y partamos de la base de que el centro debe de estar bien comunicado, y no de la causa de ser centro o área central.

CONCLUSION

Como conclusión y a modo de síntesis mencionaremos que en todas las ciudades hay un centro económico, compuesto por la función mercantil y la de gestión principalmente. Esto ha dado lugar a que sea la zona de la ciudad con un precio más elevado del suelo y a la vez, como consecuencia de las funciones que concentra, debe de tener una accesibilidad fácil.

Hoy día en nuestras ciudades existe esta zona en el espacio urbano, zona no delimitada oficialmente, lo que supone un problema grave a los ciudadanos y a las empresas y actividades propias de esta zona que no ven protegidas sus necesidades, en cuanto que los gobiernos municipales no atienden debidamente los servicios imprescindibles para el buen funcionamiento de las actividades allí ubicadas. Creemos que sería preciso, al igual que se hace con los cascos históricos, unas normas de protección, si bien antes sería preciso delimitar el área, y nunca confundirla con el casco histórico, como ocurre en algunos casos. La experiencia realizada en Valencia para la delimitación del centro urbano en función del valor del suelo es interesante, ahora viene el aprobar unas normas para su protección. Las ciudades españolas, sobre todo aquellas en las que se localizan centros de la administración regional, entes autonómicos, deberán actuar en el sentido arriba mencionado, pues verán —aún más en las regiones macrocefálicas (Aragón es un buen ejemplo)— incrementada la importancia de su centro económico, pues se convertirá en centro económico regional.

(67) Wingo, London: *Transporte y suelo urbano*. Barcelona, 1972, pág. 35.

(68) *Ibidem*.

(69) Lane, Powel, Prestwood y Smitt: *Planificación analítica*