



NUEVOS TERRITORIOS URBANOS: CONSIDERACIONES DE LA ESPACIALIDAD CONTEMPORANEA

Dra. Adriana I. Olivares González-Dr. Daniel González Romero

Al observarse las primeras implicaciones espaciales del modelo neoliberal, diversos investigadores predijeron la crisis de las grandes concentraciones urbanas e incluso el fin de las grandes ciudades¹. En efecto el importante desarrollo de los medios e infraestructuras de transporte y sobre todo el avance de las tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC), han constituido desde entonces el soporte que impulso a una dinámica espacial con tendencia a la descentralización, tanto de las actividades económicas como de la población.

Sin embargo al contrario de estas predicciones el papel de las grandes ciudades adquiere en la fase postmoderna un importante protagonismo, debido a que su proceso histórico de formación las ha configurado como la sede por excelencia de las externalidades positivas que el capital requiere para su reproducción, nos referimos a capital físico, humano y conocimientos, es decir, cuentan con grandes infraestructuras,

equipamientos y servicios especializados, mano de obra especializada y/o barata, y son al mismo tiempo, sede de innovación y producción de conocimiento nuevo.

A partir de su nuevo papel en el contexto mundial, las ciudades están sufriendo, en términos generales, continuas transformaciones que tienden a la disolución de sus límites y de su estructura urbana, originalmente en mayor o menor grado compacta, hacia una cada vez mas dispersa y fragmentada, es decir se observa un proceso de suburbanización, anteriormente característico de la ciudad anglosajona, que en esta fase se generaliza a todas la ciudades sin importar su contexto, se asiste a la aparición de nuevos paisajes que combinan las características de los territorios urbano y rural, lo que algunos autores han denominado rururbanización o periurbanización. En síntesis, estamos presenciando el desarrollo de un nuevo modelo urbano al que los estudiosos de la



Sydney, de colonia penal británica a una ciudad orgullosa de su arquitectura, entre otras cosas. Aquí, veleros en la bahía cruzando frente a las cúpulas del famoso Palacio de la Opera.

¹ Alvin Tofler es uno de los investigadores que su obra *The Third Wave* establece, en 1980 que el desarrollo de las nuevas tecnologías terminaría con la expansión metropolitana, Tofler, Alvin, *The Third Wave*, William & Morrow Co., New York, 1980.



Amsterdam y su espacio urbano de servicios avanzados.

ciudad han dado diversas denominaciones región metropolitana², territorios urbanos, ciudad-región, región-urbana etc., entre otras³.

Esta nueva versión espacial, que en adelante denominaremos territorio urbano, esta relacionada con las situaciones que caracterizan en la actualidad los procesos económicos en general y los productivos en particular, específicamente nos referimos a la fragmentación y descentralización de los diversas fases del proceso productivo y a la simultánea concentración y diversificación de las actividades terciarias. De manera que, no obstante las ciudades a nivel general presentan ciertas características comunes, el nuevo modelo espacial su estructura y funcionamiento interno y externo, adquieren importantes especificidades vinculadas al nivel de desarrollo alcanzado por cada país, y al interior de estos por cada región y ciudad, en su capacidad de inserción en el Nuevo Orden Económico Mundial y su papel en la Nueva División Internacional del Trabajo.

Desde esta consideración, los territorios urbanos de los países del «Norte» o «Desarrollados», albergaran funciones vinculadas a los servicios avanzados -gestión, planificación y control de la producción mundial-

, direccionales y financieros, mientras que los países del «Sur» o «Subdesarrollados» acogerán básicamente funciones vinculadas a las fases del proceso productivo que requieren un menor nivel de especialización en el trabajo y un intensivo uso de mano de obra barata, así mismo primarán los servicios directos a la población.

Esta situación tiene evidentemente implicaciones en la organización del espacio interno de cada territorio urbano, en su estructura, morfología y dinámica, de manera que las contradicciones del modelo productivo y social a escala global son manifestadas en el espacio a escala local. Por supuesto también al interior de cada bloque, desarrollado y subdesarrollado, cada país y ciudad presentará características económicas particulares que derivarán en situaciones espaciales igualmente singulares, sin embargo nuestra intención es dar un panorama general de estos procesos espaciales.

De acuerdo con Fernández Durán⁴ el modelo territorial producto del capitalismo avanzado ha generado dos tipos de ciudad: la Ciudad Global en el «Norte» y la Megaciudad en el «Sur» - con las contradicciones que ello implica - cuya única característica en común de acuerdo al autor es la fuerte concentración poblacional.

² Harvey, D., *Urbanismo y Desigualdad Social*, Siglo XXI Editores, Madrid, 1977.

³ Diversos son la denominaciones que los investigadores han dado para caracterizar a la ciudad contemporánea, región metropolitana-David Harvey; región urbana-López de Lucio; territorio urbano- Friedmann y Miller; megalópolis-Gottman; Telépolis-Echevarría; ciudad global-Sassen; entre otros.

⁴ Fernández Durán, Ramón, *La Explosión del Desorden. La metrópoli con espacio de la crisis global*, Fundamentos, Madrid 1993, p. 65.

Sin embargo, desde nuestra consideración ni todas las aglomeraciones urbanas del «Norte» son Globales, el mismo autor especifica que solo Nueva York, Londres, Tokio Paris y Frankfurt pertenecen a este selecto grupo, ni todas las del sur son megaciudades, e incluso mas de un proceso podemos encontrar en común en el desarrollo de sus espacialidades, ya que las diferencias fundamentales son determinadas por la forma en la que llevan a cabo dichos procesos.

Por supuesto el proceso de extensión ilimitada de la ciudad, por mencionar un ejemplo, no tendrá las mismas características en la regiones que tienen cotas de crecimiento demográfico por debajo de la tasa de reposición, donde los niveles de renta son hasta cierto punto equilibrados, a las regiones donde dichas tasas son todavía elevadas y la fuerte polarización de la actividades provoca niveles de renta dramáticamente desiguales, son estos factores los que en cada caso determinaran la nueva realidad espacial.

Podemos establecer, de acuerdo a las consideraciones anteriores, que en cada ciudad se observa, de acuerdo a su nivel de inserción en los procesos económicos mundiales, características distintas en la mutación de su espacialidad hacia esta nueva configuración, el territorio urbano, en el cual podemos distinguir a nivel general, en diferentes versiones, los siguientes procesos y características morfo-tipológicas comunes:

* Tendencia a la descentralización de las actividades y funciones de la ciudad en busca de localizaciones cuyas características les permitan, de acuerdo a sus necesidades, un mejor desarrollo, dando lugar a la configuración de una morfología urbana dispersa en un ámbito territorial cada vez mas amplio.

* Especulación creciente del suelo urbano, cuya producción, apoyada en las infraestructuras de transportes como soporte material y esqueleto de las nuevas extensiones urbanas, orienta una patrón territorial morfológicamente discontinuo, así como la proliferación de espacios intersticiales, que se convierten en vacíos urbanos, enclaves o terrains vagues, áreas que el largo plazo prometen extraer un importante beneficio económico, a partir de la generación de proyectos urbanos clave de fuerte envergadura.

* Consideración de la ciudad como un conjunto de piezas aisladas, hasta cierto punto autónomas, vinculadas entre si por una eficiente red de vialidades, que orienta una dinámica tendiente a la fragmentación de los nuevos territorios urbanos por usos y sectores de clase.

* Recualificación de la corona externa de la ciudad, a partir de la generación de nuevos espacios de centra-

lidad, es decir, a la anteriormente denominada periferia se le dota del atributo de centralidad, dando lugar a una estructura urbano-territorial policéntrica.

Como resultado de lo anterior se observa una tendencia a la expansión constante de la espacialidad urbana, hacia la difusión de sus límites, anteriormente legibles entre campo y ciudad, y a la reorganización de su estructura urbano-territorial en torno a un sistema de centralidades jerárquicamente organizadas. Efectivamente, de acuerdo a Mattos el rasgo más importante de la metrópoli contemporánea es:

«su incontrolable tendencia a la suburbanización y/o periorbanización a partir de los núcleos urbanos originales, en un proceso en el que la mancha metropolitana se derrama de forma incesante, dando paso a la metrópoli-región⁵ que va ocupando las áreas rurales que encuentra a su paso y que desborda los límites urbanos definidos en el momento anterior. Así, el área urbana heredada del periodo desarrollista, cuyos límites parecían dibujados en forma relativamente mas precisa y nítida, se le va superponiendo una estructura policéntrica y discontinua, de fronteras difusas, que asemeja un verdadero archipiélago urbano.»⁶

La metrópoli considerada como el resultado espacial del periodo anterior que comprende aproximadamente de 1940 a 1970, de acuerdo a su concepción original estaba caracterizada por la existencia de un centro único que concentraba servicios, equipamientos y puestos de trabajo, rodeado por suburbios de uso habitacional de distinto nivel de renta, en una perfecta relación dicotómica de dependencia centro-periferia.

El modelo espacial en esta nueva fase tiende a la descentralización de funciones, como producto de un decrecimiento de la importancia o mutación del rol del centro histórico, la centralidad tradicional por excelencia, del desarrollo nuevas formas culturales de vida en una constante carrera hacia mejores cotas de bienestar, así como a la generación de nuevos espacios de centralidad en la corona exterior de la nueva espacialidad urbana, con la intención de diversificar los puntos de confluencia económica y poblacional, y extender de esta manera las cualidades de la centralidad tradicional, incluyendo su posibilidad de intercambio, de tal manera que se observa una tendencia a la conformación de estructuras urbano-territoriales poli-centrales y poli-periféricas.

En efecto determinadas zonas al interno de la región metropolitana se convierten espacios residuales cuya cualificación no es necesaria, dando lugar a una polarización espacial entre las áreas de centralidad que albergan las funciones económica y socialmente tras-

⁵ Diversos son la denominaciones que los investigadores han dado para caracterizar a la ciudad contemporánea, región metropolitana-David Harvey; región urbana-López de Lucio; territorio urbano- Friedmann y Miller; megalópolis-Gottman; Telépolis-Echevarría; ciudad global-Sassen Sassen; entre otros.

⁶ Mattos, Carlos A. de, agosto 1998, opus cit. p. 18.



Promoción de proyecto inmobiliario en Segovia, España.

cententes y las periferias, receptáculo de grupos sociales y funciones marginales.

Descentralización de funciones, dispersión espacial y policentralidad

La descentralización de actividades hacia la corona externa de la espacialidad urbana se debe a que la complejidad de sus procesos internos, empiezan a manifestar al interior de la ciudad determinadas deseconomías que influyen en el deficiente funcionamiento y deterioro de la calidad espacial de la ciudad -movimientos pendulares de la población, problemas de tráfico y congestión vial, contaminación atmosférica-. De esta manera se impulsan dos tipos de dinámica, o se realizan fuertes procesos de renovación urbana, con la finalidad de sanear ciertas áreas al interior del espacio urbano consolidado y restaurar su funcionamiento, como es el caso de los llevados a cabo en la centralidad tradicional, o las diversas activida-



Sao Paulo, ciudad brasileña, ejemplo de una megaciudad «sureña», con fuerte concentración poblacional en un espacio lleno de contradicciones urbanas,

des se van relocalizando de acuerdo a sus necesidades y posibilidades.

En los espacios centrales es quizá donde se acentúan con mayor énfasis las diferencias observadas en la dinámica de sus procesos internos de la ciudad, entre los países desarrollados y subdesarrollados, entre los de mayor inserción en la economía global y los que al contrario participan de una manera residual.

En el caso de los países subdesarrollados, específicamente de América Latina, la centralidad tradicional sufre una profunda crisis que produce la descentralización de ciertas actividades, a la vez que en la corona externa de la ciudad se generan nuevas áreas de centralidad, desarrollando una dinámica de inclusión-exclusión donde los servicios más especializados y el comercio de alto nivel son atraídos a las nuevas centralidades, mientras que los usos residuales se quedan en la centralidad tradicional. En este proceso, la centralidad tradicional sufre un continuo proceso de degradación ambiental, que le convierte en sede de grupos sociales marginales y usos residuales, comercio al por mayor e incluso de la economía informal, esto a pesar de diversas actuaciones de renovación urbana, algunas de gran envergadura, que no han podido modificar esta dinámica.

En el caso de los países desarrollados es un hecho que las funciones globales -servicios avanzados, direccionales y financieros- buscan un emplazamiento central, esta situación ha generado que la crisis de la centralidad tradicional sea rápidamente resuelta a través de fuertes inversiones para la realización de importantes procesos de renovación urbana en los espacios centrales, las cuales se han convertido en intervenciones emblemáticas que han dado una nueva imagen a la ciudad en su conjunto.

Es necesario mencionar que la ciudad anglosajona es la primera que experimenta estas situaciones, ya en 1961 Gottman⁷ había denominado megalópolis al proceso que en esa época se manifestaba en el corredor Boston-Washington; en 1965, Friedmann y Miller establecen el término *urban-field*,⁸ campo-urbano o territorio-urbano, para describir la realidad de la ciudad estadounidense caracterizada por sus condiciones policéntricas:

«La región urbana es esencialmente policéntrica: incluye diversas ciudades con sus periferias respectivas y sus núcleos centrales de mayor o menor relevancia, pero siempre caracterizados por la acumulación de una serie de funciones que antes estaban reservadas al centro metropolitano único; evidentemente subsisten relaciones jerárquicas pero la complejidad de la estruc-



Barrio suburbial de Caracas de uso habitacional.

tura locacional y de los flujos es considerablemente mayor que en los esquemas estrictamente focalizados y especializados»⁹

En efecto en las principales ciudades del mundo desarrollado se han llevado a cabo importantes procesos de reestructuración de sus espacios centrales y de construcción de nuevos espacios de centralidad, con la finalidad de dar respuesta a la demanda de las funciones globales. Destacan operaciones como «La Defense» en París, los «Docklands» en Londres, la «City West» en Frankfurt, el «Battery Park City» en el extremo sur de Manhattan; la operación «Azca» en Madrid; y en lo que respecta a la generación de nuevas áreas de centralidad destacan el ejemplo de Barcelona con el proyecto «Nuevas Áreas de Centralidad» y la reestructuración de la antigua zona industrial de Abandoibarra que se está realizando en la ciudad Bilbao y donde se construyó el museo Guggenheim. Estas intervenciones se han planteado como proyectos emblemáticos que han otorgado una nueva imagen a la ciudad, con la finalidad de competir en el marketing urbano en el que están inmersas en la actualidad las aglomeraciones urbanas para captar inversiones.

En lo que corresponde al marco de general del mundo subdesarrollado de América Latina, quizá el sector que sufre en mayor grado las consecuencias del nuevo modelo es el centro histórico - centralidad tradicional, ya que hasta el período anterior era el lugar por excelencia de convocatoria de la vida urbana, asiento de las actividades de intercambio abasto y ocio, y por lo tanto área mayor accesibilidad relativa de la ciudad.

Sin embargo, la problemática emanada de la concentración de funciones, específicamente la generación de deseconomías urbanas, así como la escasa capacidad de su materialidad urbano arquitectónica para adaptarse

⁷ Citado en López de Lucio, Ramón, *Ciudad y Urbanismo a finales del siglo XX*, Servei de Publicacions, Universidad de Valencia, España, 1993, p.154-155.

⁸ Friedmann, J. y Miller, J., «The Urban Field» *Journal of the American Institute of Planners*, XXXI, n°4, Nov 1965, pags. 312 - 319; recogido en la antología editada por Berry y Horton *Geographic Perspectives on Urban Systems*, 1970, pgs. 54 - 61, citado en López de Lucio, Ramón, *Ciudad y Urbanismo a finales del siglo XX*, Servei de Publicacions, Universidad de Valencia, España, 1993, p.154-155.

⁹ López de Lucio, Ramón, *Ciudad y Urbanismo a finales del siglo XX*, Servei de Publicacions, Universidad de Valencia, España, 1993, p.154-155.



El Complejo Azca, conocido periodísticamente como “Manhattan madrileño”, no sólo por sus rascacielos de aluminio y cristal, sino por las actividades económicas que se desarrollan en él, nace para descentralizar la capital española. La torre Europa, primer edificio inteligente que se construyó en Madrid. La torre Picasso. Se encuentra situada en el lado norte, en la plaza Picasso, y es el edificio más llamativo y significativo de todo AZCA.

a las rápidas cambios en los procesos económico-productivos y a las mutaciones en la forma de vida de una sociedad altamente cambiante,¹⁰ básicamente nos referimos a los nuevos hábitos de consumo y ocio masificado, la centralidad tradicional paulatinamente va perdiendo importancia en la dinámica urbana global, sobre todo a partir de la generación de nuevas áreas de centralidad en el anillo exterior de la región metropolitana, con espacios adecuados a las necesidades de intercambio y ocio de la sociedad contemporánea. Estos nuevos espacios centrales, por su parte, inicialmente empiezan a desarrollarse en zonas donde se asientan los estratos sociales medio y altos, y que cuentan al mismo tiempo con excelentes condiciones de accesibilidad y movilidad, generalmente a lo largo de grandes avenidas de conexión regional, sin que estas condiciones puedan significarse como una

receta ya que varios son los factores que determinan que un espacio se convierta en centralidad.

De esta manera, a pesar de diversos procesos de renovación urbana que se llevan a cabo en su espacialidad, determinadas actividades, anteriormente exclusivas de la centralidad tradicional son atraídas hacia los nuevos oasis de intercambio masificado, es decir, el centro histórico sufre a partir de entonces un proceso de descentralización de las economías de aglomeración hacia los nuevos espacios de centralidad. No todas las actividades sin embargo, son aceptadas en estos oasis de consumo, solo aquellas dirigidas a los estratos sociales de mayor capacidad económica, de tal forma que la centralidad tradicional se convierte en sede de usos terciarios residuales donde paulatinamente asientan su hábitat sectores sociales marginales.

¹⁰ “Los valores predominantes de este modelo cultural corresponden, pues, a los contenidos de la actual cultura «occidental», acordes con los rasgos fundamentales del modelo económico dominante, y que se podrían caracterizar brevemente por: la afirmación del enriquecimiento y el éxito individual, a través de la competitividad, como sustitutivo de cualquier proyectos social o colectivo; el consumo como única vía para la satisfacción de las necesidades humanas o personales; la mercantilización de las relaciones personales eliminando otros lazos de solidaridad y cooperación; el predominio de los valores urbanos sobre otras formas culturales mas acordes e integradas con el medio; la fe en el desarrollo tecnológico sin límites y en el «progreso»; la ruptura de lazos con la tradición y con la experiencia de generaciones pasadas; la ineludible desaparición de los comunitarios absorbido por lo estatal o lo privado». Fernández Durán, Ramón, La Explosión del Desorden. La metrópoli con espacio de la crisis global, editorial Fundamentos, Madrid 1993, p. 61.

Especulación del suelo y discontinuidad urbana

En ambos esquemas de desarrollo, Norte y Sur, la descentralización funcional, da lugar a una nueva dinámica interna, caracterizada por una mayor homogeneidad de la accesibilidad física de territorio urbano, ya que los nuevos territorio urbanos, presentan una estructura de desplazamientos donde los clásicos movimientos pendulares centro-periferia se complementan con una malla viaria mas compleja de relaciones horizontales.

Esta nueva dinámica tiene dos significativas consecuencias: permite a los especuladores de suelo ensanchar su ámbito de acción, considerando que las infraestructuras de transporte motorizado se configuran como el soporte material que orienta la producción de suelo y permite el crecimiento físicamente discontinuo de la espacialidad urbana; El crecimiento discontinuo permite a la vez, dejar al interior de la ciudad, espacios intersticiales, vacíos urbanos, áreas que en un futuro no lejano elevan su potencialidad de uso, para manifestarse en espacios clave susceptibles para la realización de proyectos urbanos de gran envergadura, en proyectos de nuevas centralidad.¹¹



Boston, ciudad norteamericana que muestra el rostro del desarrollo urbano tradicional y moderno y los espacios verdes.

¹¹ El concepto de vacío urbano, enclave, ha sido empleado por diversos autores en los últimos años para describir los paisajes vagos o imprecisos, espacios intersticiales producto de la mayoría de la veces de la discontinuidad física de nuevo modelo espacial, pero que por sus características contextuales albergan un importante potencial para la recalificación de sectores urbanos extensos. Este es un suelo disponible que Manuel Bote define como un «recinto perimetrado con barreras visibles o invisibles, que ejerce un control espacial», es considerado por el autor como polos de fuerte contenido funcional e incluso establece, que la nueva espacialidad urbana dispersa esta compuesta por enclaves estructurados por sistemas de vialidad, que por lo tanto son susceptible de albergar nuevas áreas centralidad Bote, Manuel, «Puertos, vacíos y enclaves» en Seminario Internacional Las Palmas Ciudad Puerto, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria / Asociación Empresarial Portoluz / Sección Arquitectura Ciudad, Las Palmas de Gran Canaria, España, 1996, p. 89-95.



Fragmentación del territorio en un marco general de movilidad y accesibilidad

El nuevo modelo espacial, la región metropolitana, a semejanza de la fase anterior, es producida a partir de la adición de piezas aisladas, por usos y sectores de clase -fraccionamientos de nivel alto, medio, popular y obrero, zonas industriales, grandes centros multifuncionales, culturales, etc.- hasta cierto punto autónomas en su funcionamiento, pero dependientes en el conjunto general del territorio urbano, vinculadas a través de un eficiente entramado de vialidades.

En efecto la fragmentación que caracteriza los procesos de producción de la nueva espacialidad urbana, han impulsado simultáneamente la fragmentación interna del espacio consolidado, donde el planeamiento ha jugado un papel importante al mantener vigente, en mayor o menor grado, la técnica de la zonificación para orientar el desarrollo urbano de la ciudad.

Por supuesto ante la fragmentación del territorio la existencia de un sistema de vialidad eficiente se vuelve una condición indispensable de la espacialidad urbana difusa, donde aparentemente se impulsa una homogeneidad relativa de la trama en términos de

accesibilidad, sin embargo solo determinados fragmentos aglomeran la mayor parte de la infraestructuras de transportes, aquellos que se manifiestan como fundamentales en la dinámica interna del territorio urbano. Al mismo tiempo, otros fragmentos urbanos son prácticamente marginados en este rubro, e incluso se trata de evitar su efectiva vinculación con el resto de la ciudad, nos referimos a zonas de asentamiento marginal cuya conexión corre el riesgo de difundir sus características de precariedad y perifericidad a un territorio más amplio.

Recualificación de la periferia y desarrollo de una estructura urbano-territorial policéntrica

Determinadas área de las coronas externas del territorio urbano que fueron periferias marginales y más tarde áreas de desarrollo habitacional suburbano, en este periodo se convierten en espacios cualificados asiento de usos industriales avanzados, vivienda de alto nivel y nuevos espacios de centralidad, la centralidad moderna, dando lugar a una estructura urbano-territorial policéntrica.

¹² Es necesario resaltar que a semejanza del periodo anterior tomamos el concepto de periferia en términos de sus cualidades físico ambientales y no de su ubicación física.



Nairobi, una moderna ciudad africana (izquierda). Los Angeles, arriba, hiper ciudad norteamericana.

Las antiguas periferias¹² metropolitanas dejan de tener un carácter monofuncional de tipo residencial y se van haciendo más complejas y autónomas, y al mismo tiempo más interdependientes desde el punto de vista del conjunto de territorio urbano. De la misma forma que diversos espacios al interior de la nueva espacialidad urbana se vuelven obsoletos y absorben actividades decadentes o residuales, se constituyen en las nuevas periferias.

Es necesario acentuar que en los últimos años, se ha observado que la dinámica en la generación de nuevas áreas de centralidad ya no es exclusiva de los estratos sociales privilegiados, sino que se ha desarrollado un sistema de centralidades al interior de los territorios urbanos contemporáneos e incluso, se han desarrollado programas urbanísticos donde los procesos de generación de nuevas centralidades han sido planificados. De tal manera que las nuevas áreas de centralidad se van especializando en ciertas actividades cualificadas como centros financieros, centros administrativos, de moda, etc., mientras que los centros de menor jerarquía albergan actividades relacionadas con los servicios inmediatos a la población, comercio, ocio y algunas funciones administrativas más o menos rutinarias. Los espacios centrales tradicionales empiezan a tener pérdidas poblacionales, mientras la ciudad sigue extendiéndose teniendo como componente urbana base los nuevos espacios de centralidad, tomando en cuenta que el espacio

físico se integra como componente esencial de consumo en una sociedad en incesante carrera hacia cotas de bienestar cada vez más elevadas.

En los territorios desarrollados y subdesarrollados se observan diferentes formas de actuar con respecto a las nuevas áreas centralidad. En el caso específico de México, en general las nuevas áreas de centralidad no se planifican, esto no quiere decir que no existan, solo que su desarrollo se debe a la conjunción de ciertos factores que convergen en un enclave con potencialidades de generar una dinámica de centralidad y no a la voluntad expresa desde un proyecto de generar áreas de nueva centralidad. En los territorios desarrollados, se han generado los instrumentos y las estrategias necesarias para generar desde un proyecto integrador dichas áreas.

Los nuevos espacios de centralidad se generan ya sea a partir de la construcción de alguna tipología dinamizadora de las actividades centrales que se construyen en los vacíos urbanos ubicados en sitios estratégicos, producto de la especulación del suelo y / o a través de la absorción de núcleos urbanos existentes y que son incorporados a la dinámica urbana a partir de su conurbación.¹³

Podemos decir que la nueva espacialidad, el territorio urbano, esta regido por la innovación tecnológica sumada a las transformaciones de carácter económico y social, que en conjunto han orientado nuevas pautas de organización y localización de todos los elementos que componen dichas aglomeraciones urbanas.

¹³ El término conurbación es incorporado por Patrick Geddes para describir el proceso de dispersión de la ciudad en su entorno rural es decir de suburbanización de algunas ciudades alemanas e inglesas y tuvo una importante influencia en el planeamiento moderno.