

REVISIÓN

Evolution of urban land use in relation to the commercial district: a review

Evolución del uso de suelo urbano en relación al barrio comercio: una revisión

Leslie Nicole Paredes Llontop¹  , Katty Marilyn Alegría Lazo²  

¹Universidad César Vallejo. Tarapoto, Perú.

²Universidad Nacional de San Martín. Tarapoto, Perú.

Citar como: Paredes Llontop LN, Alegría Lazo KM. Evolution of urban land use in relation to the commercial district: a review. Land and Architecture. 2023; 2:89. <https://doi.org/10.56294/la202389>

Enviado: 16-10-2022

Revisado: 01-03-2023

Aceptado: 22-06-2023

Publicado: 23-06-2023

Editor: Prof. Emanuel Maldonado 

Autor para la correspondencia: Leslie Nicole Paredes Llontop 

ABSTRACT

Introduction: urban zoning plays a fundamental role in the growth and organization of cities, as it directly impacts the structure and growth of urban areas.

Objective: to characterize the evolution of urban land use in relation to the commercial district.

Method: a review of the available literature was conducted in databases such as SciELO, Scopus, and ClinicalKey, from which a total of 18 related articles were consulted. Empirical methods such as logical history and analysis and synthesis were used.

Results: a commercial district constitutes a distinctive urban section, characterized by the prominent presence of commercial establishments. This place is configured as a meeting point for a wide variety of businesses. The concentration of businesses in a commercial district can shape the dynamics and identity of an urban community. The importance of urban commercial land use in the economy is emphasized, as it contributes significantly by providing employment, maintaining investment, and contributing to the vitality and dynamism of a city.

Conclusions: a deep understanding of commercial dynamics and land use is not only essential to maintaining the identity of the commercial neighborhood, but also to fostering sustainable economic development that benefits the community as a whole.

Keywords: Commerce; Evolution; Growth Trend; Merchants.

RESUMEN

Introducción: la zonificación urbana juega un papel fundamental en el crecimiento y la organización de las urbes, ya que repercute a primera mano en la estructura y crecimiento de los ámbitos urbanos.

Objetivo: caracterizar la evolución del uso de suelo urbano en relación al barrio comercio.

Método: se realizó una revisión de la bibliografía disponible en bases de datos como SciELO, Scopus y ClinicalKey de las cuales se consultaron un total de 18 artículos relacionados, se utilizaron métodos empíricos como el histórico lógico y de análisis y síntesis.

Resultados: un barrio comercio constituye una sección urbana distintiva, caracterizada por la presencia sobresaliente de establecimientos comerciales, este lugar se configura como un punto de encuentro para una amplia variedad de negocios, la concentración de negocios en un barrio comercio puede moldear la dinámica y la identidad de una comunidad urbana. Se subraya la importancia del uso de suelo comercial urbano en la economía, ya que contribuye significativamente brindando empleo, manteniendo inversiones y aportando a la vitalidad y dinamismo de una ciudad

Conclusiones: el entendimiento profundo de la dinámica comercial y del uso de suelo no solo es esencial para mantener la identidad del barrio comercio, sino también para fomentar un desarrollo económico sostenible

que beneficie a la comunidad en su conjunto.

Palabras clave: Comercio; Evolución; Tendencia de Crecimiento; Comerciantes.

INTRODUCCIÓN

El tema de la zonificación urbana juega un papel fundamental en el crecimiento y la organización de las urbes, ya que repercute a primera mano en la estructura y crecimiento de los ámbitos urbanos. En el entorno de los distritos mercantiles, entender la transformación de la zonificación urbana se torna particularmente relevante gracias a su efecto en el vigor y dinámica económica de estas zonas.⁽¹⁾

En cuanto a los fundamentos teóricos, la zonificación se refiere a las actividades permitidas en un terreno para regular el tipo de actividad autorizada en una zona específica.⁽²⁾ Almssad A, et al.⁽³⁾ la describen como la consignación específica y programada que se otorga a un área dentro de un contexto urbano o rural, definiendo el tipo de actividades que pueden llevarse a cabo en esa área.

El sector comercial sobresale como un punto de encuentro muy concurrido y activo, gracias a la diversidad de comercios que ofrecen productos y servicios, tanto en instalaciones particulares como en zonas con concentraciones de locales. Con el paso de los años, este sector ha percibido variaciones en la utilización y valor del suelo, evolucionando desde ser predominantemente residencial hasta transformarse en un área dedicada a la actividad comercial, administrativa y de prestación de servicios.

Esto ha resultado en una marcada densidad en esta parte específica del municipio. En líneas generales, según el Plan de Desarrollo Urbano de 2019, se ha identificado un total de 2310 negocios o locales dedicados al desenvolvimiento comercial en la conurbación. De estos, el 9,31 % son almacenes, el 2,86 % son tiendas de víveres, el 2,81 % son boutiques de ropa confeccionada y el 2,12 % son ferreterías, sobresaliendo como los sectores más destacados. El epicentro comercial en esta zona es el Mercado N° 2, con una trayectoria de 25 años, ubicado entre el Jr. Lima cuadra y Jr. Nicolás de Piérola cuadra 4, ocupando dos manzanas. Su estructura cuenta con paredes de cemento, columnas de concreto armado con varillas de acero, cerchas de madera y techos de láminas de calamina. No obstante, se nota la ausencia de espacios destinados al estacionamiento de vehículos, lo que complica tanto la entrega de productos al mercado como la atención a los clientes.⁽⁴⁾

Aparte Munteanu A, et al.⁽⁵⁾ destaca que la zonificación y las regulaciones urbanísticas deben presentar los parámetros y restricciones para el uso de suelo comercial, definiendo características como el tamaño y diseño de los establecimientos, la densidad comercial permitida y los requisitos de estacionamiento, entre otros.

En Bogotá, las zonas residenciales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial no siempre generan los resultados esperados, subrayando la necesidad de un marco normativo que tome en cuenta las utilidades de los actores económicos y los posibles conflictos en el uso del suelo.⁽⁶⁾

Es crucial dirigir la atención hacia el uso de suelo comercial urbano, que implica la colocación de zonas dentro de un área urbana específica para actividades comerciales. Este tipo de zonificación está diseñado para la ubicación y desarrollo de negocios, tiendas, restaurantes, oficinas y otros establecimientos que se dedican a la venta de bienes o servicios.⁽⁷⁾

En síntesis, la planificación del territorio no solo implica la asignación inicial de actividades, sino también la supervisión constante para asegurar el cumplimiento de las regulaciones.

Por lo antes planteado se traza como objetivo del presente artículo de revisión caracterizar la evolución del uso de suelo urbano en relación al barrio comercio.

MÉTODO

Se realizó una revisión de la bibliografía disponible mediante los artículos recuperados desde las bases de datos como SciELO, Scopus y ClinicalKey. Se emplearon filtros para la selección de artículos en los idiomas inglés y español, se utilizaron métodos empíricos como el histórico lógico y de análisis y síntesis para la recopilación y comprensión de la información obtenida. Se emplearon los términos “Comercio”, “Evolución”, “Tendencia de Crecimiento”, “Comerciantes” como palabras clave en el artículo. Se seleccionaron un total de 18 referencias que abordaban diferentes características sobre el tema en cuestión.

RESULTADOS

Existe la terminología de “barrio comercio”. Este término se puede conceptualizar como una región o área territorial que contiene una concentración significativa de negocios dedicadas al comercio de bienes y servicios.⁽⁸⁾

Se puede agregar que un barrio comercio constituye una sección urbana distintiva, caracterizada por la presencia sobresaliente de establecimientos comerciales. En otras palabras, este lugar se configura como un punto de encuentro para una amplia variedad de negocios, que abarcan desde tiendas minoristas, restaurantes

y cafeterías hasta boutiques, proporcionando así una diversidad de productos y servicios tanto a los residentes locales como a los visitantes del área.⁽⁹⁾

La fusión de estas teorías y conceptos no solo ofrece una base conceptual sólida para comprender la distribución espacial de las actividades urbanas, sino que también destaca cómo la concentración de negocios en un barrio comercio puede moldear la dinámica y la identidad de una comunidad urbana. Este enfoque teórico y descriptivo facilita una comprensión más profunda de la interacción entre el desarrollo urbano y las actividades comerciales en un contexto específico.

Montaño-Arango O, et al.⁽¹⁰⁾ llevaron a cabo un tipo de prueba que concluyó que las variables en el área examinada indican una transición hacia actividades comerciales y de servicios, alineadas con la disposición de infraestructura y su ubicación estratégica como punto de conexión con la zona turística del norte del estado de Hidalgo.

Por otro lado, Moura T, et al.⁽¹¹⁾ proponen que la aplicación de metodologías para la creación de Mapas Analíticos Climáticos Urbanos en la ciudad de Salvador, Brasil, permite identificar patrones de uso del suelo utilizando información universalmente accesible, como imágenes y herramientas de Google Earth, incluso en ciudades de países en desarrollo donde la disponibilidad de datos sofisticados es limitada.

Se exploraron las relaciones entre políticas sectoriales de zonificación urbana y la limitación del riesgo de desastres, resaltando la importancia de la cartografía, singularmente los mapas de riesgo, en la coordinación de regulaciones de uso del suelo y políticas de RRD.⁽¹¹⁾ En Villahermosa-Tabasco la pérdida significativa de áreas ocupadas por vegetación arbórea y humedales debido al crecimiento de áreas urbanas y comerciales.⁽¹²⁾

Hernández P, et al.⁽¹³⁾ analizaron la relación dentro del número de espacios vacíos urbanos y la superficie disponible en la ciudad de Tlaxcala, observando un aumento en espacios vacíos hacia la periferia, planteando la necesidad de evaluar la pertinencia de fomentar la densificación de viviendas en estos lugares.

En Gran La Plata, Argentina, la carencia de planificación estratégica ha resultado en un crecimiento urbano no dirigido desde una perspectiva ambiental, especialmente en áreas susceptibles a inundaciones, resultando en un tejido urbano más compacto pero sin consideraciones ambientales.⁽²⁾

Se identificaron modificaciones en la cobertura y uso del suelo en Chihuahua, México, con una expansión urbana en la región de presión intermunicipal y alteraciones en los modelos de distribución espacial del uso residencial del suelo en la zona metropolitana de Chihuahua entre 1995 y 2015, alineados con un modelo de ciudad dispersa.⁽¹⁴⁾

Maldonado JD, et al.⁽⁴⁾ evaluaron el uso de suelo en la ciudad de Cuauhtémoc, resaltando que el 50 % del territorio se destinó a uso urbano, enfrentando problemas debido a diferentes usos del suelo y la necesidad de un modelo de resolución de conflictos.

Nguyen H, et al.⁽¹⁵⁾ describe que esta clasificación de suelo se distingue por su cercanía a áreas residenciales y avenidas principales, lo que simplifica el acceso de los consumidores. Por lo general, estas zonas están meticulosamente planificadas y reguladas para garantizar una funcionalidad adecuada de los negocios, asegurando así una oferta equilibrada de servicios y productos en la comunidad.

Miguel Torena A, et al.⁽¹⁶⁾ analizaron la situación del desarrollo del uso de suelo en Tandil, Argentina, resaltando precios más elevados en la zona central y un incremento en la proporción de viviendas destinadas a actividades comerciales.

Esquivel V, et al.⁽¹⁷⁾ destacan los retos de la planificación sostenible para una ciudad fronteriza como Ciudad Juárez, México, dependiendo del éxito de enfoques innovadores, llegaron a la conclusión de que el aumento desmedido de áreas urbanas se debe a la escasez de pautas de un incremento claro para todo el territorio.

García M, et al.⁽¹⁸⁾ anticiparon el pico máximo de crecimiento urbano y poblacional del municipio de Pachuca antes de 2025, recomendando un desarrollo planificado hacia las zonas periféricas, resaltó las alteraciones en la zonificación en Latinoamérica, con una pérdida significativa en áreas forestales y ganaderas, y un incremento en áreas recreativas y comerciales.

Se determinó que en la periferia sur de Gran La Plata, Argentina, los propietarios de tierras y las originales compañías inmobiliarias optaron por fraccionar las quintas primarias en bloques urbanos. Esta estrategia facilitó la instalación de la población trabajadora, talleres y microempresas, resultando en un tejido urbano más unido y tierras de menor tamaño. Por otro lado, es importante resaltar la carencia de una planificación estratégica, como un Plan Urbano Territorial, que guiará el crecimiento urbano hacia zonas seguras desde el punto de vista ambiental.⁽²⁾

Esta falta de planificación se refleja en la ausencia de limitaciones en áreas vulnerables a inundaciones, como las llanuras inundables. Además, se observa la carencia de una gestión adecuada y un seguimiento eficiente de la ocupación de zonas rurales por viviendas, así como el aumento de invernaderos. Este vacío planificador representa un desafío significativo para la sostenibilidad y seguridad ambiental de la región.

Se destaca la relevancia de la Teoría de la Localización, cuyo objetivo es iluminar la distribución de las actividades urbanas en el espacio. Esta teoría se centra en diversos factores que repercuten en la elección de ubicación para actividades económicas y residenciales, tales como la accesibilidad, los costos de transporte y

la proximidad a mercados, entre otros. En esencia, proporciona una estructura conceptual para comprender la organización y dispersión de las funciones urbanas en el entorno.⁽¹⁶⁾

Dentro de los elementos cruciales que configuran el uso del suelo en contextos urbanos se identifican aspectos fundamentales que comprenden la zonificación, los patrones de uso de suelo, la compactibilidad y densidad, así como la planificación y sostenibilidad urbana. Estos elementos conforman un marco integral que facilita la comprensión y gestión efectiva del desarrollo del entorno urbano.⁽¹³⁾

En este contexto, resulta imperativo dirigir la atención hacia el uso de suelo comercial urbano, conceptualizado como la asignación estratégica de áreas específicas en el entorno urbano con el propósito explícito de albergar actividades comerciales. Este enfoque se dirige a simplificar la ubicación y desarrollo de negocios, tiendas, restaurantes, oficinas y otros establecimientos dedicados a la venta de bienes o servicios.⁽⁷⁾

Se subraya la importancia del uso de suelo comercial urbano en la economía, ya que contribuye significativamente brindando empleo, manteniendo inversiones y aportando a la vitalidad y dinamismo de una ciudad o área urbana. A parte, se resalta que su ubicación estratégica influye directamente en la calidad de vida de los residentes, al proporcionarles ingreso a una amplia gama de bienes y servicios dentro de la zona.

La importancia del concepto de zonificación se destaca en este contexto, ya que implica la clasificación y delimitación de áreas específicas para diversos usos, incluyendo el comercial. En cambio, los patrones de uso de suelo se centran en la distribución y disposición de las diversas funciones urbanas en el espacio, definiendo la relación y coexistencia entre las áreas comerciales y otras actividades

CONCLUSIONES

El entendimiento profundo de la dinámica comercial y del uso de suelo no solo es esencial para mantener la identidad del barrio comercio, sino también para fomentar un desarrollo económico sostenible que beneficie a la comunidad en su conjunto.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. García E, Carrasco S. Gestión de productos y promociones en el punto de venta. Madrid: Editorial Paraninfo; 2018. https://books.google.com/books/about/Gestión_de_productos_y_promociones_en_e.html?hl=es&id=LrlZDwAAQBAJ
2. López I, Rotger D. Expansión urbana, humedales y evolución en los usos del suelo en el Gran La Plata. *Biología Acuática*. 2020;35. <https://revistas.unlp.edu.ar/bacuatica/article/view/10067>
3. Almssad A, Almusaed A. Masonry in the context of sustainable buildings: a review of the brick role in architecture. *Sustainability*. 2022;14. <https://doi.org/10.3390/SU142214734>
4. Maldonado J, Alatorre L, Sánchez E. Identification of land use conflicts for urban growth planning: Ciudad Cuauhtémoc, Chihuahua. *Geographical Research Letters*. 2019;45. <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85073875365>
5. Munteanu A, Andronovici D. Aesthetics of the architectural form of community centers: the appearance of multifunctional interior spaces. *International Science Journal of Engineering & Agriculture*. 2022;1. <https://doi.org/10.46299/J.ISJEA.20220105.02>
6. Holguín D, Peña J, Domínguez A. Estructura urbana y cambio en el uso del suelo en Bogotá entre 2007 y 2017. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*. 2021;13. <https://www.scielo.br/j/urbe/a/GbcRKnGxvgKSNvKrjSmxbzj/?format=pdf&lang=es>
7. Dormohamadi M, Rahimnia R. Combined effect of compaction and clay content on the mechanical properties of adobe brick. *Case Studies in Construction Materials*. 2020;13. <https://doi.org/10.1016/J.CSCM.2020.E00402>
8. Rodríguez L. Principios de diseño urbano y construcción de sentido en los barrios comerciales. *Arquitectura del Sur*. 2017;35. <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/2576>
9. Acevedo C. El comercio informal en el centro de Barranquilla: una aproximación desde el paradigma cualitativo. *Pensamiento & Gestión*. 2017;42. <https://doi.org/10.14482/pege.41.9704>
10. Montaña-Arango O, Hernández-Barrera O, Medina-Marín J, Corona-Armenta J. Simulation model of the transition of urban land use in the occupation of territorial space: case Metropolitan Zone of Pachuca, Hidalgo. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*. 2022;54. <https://www.scopus.com/record/display>

uri?eid=2-s2.0-85143971111

11. Moura T, Nery J, Prado E. Urban climatic map of Salvador, Brazil, using a land use pattern methodology. *CyberGeo*. 2022;20. <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85148100539>

12. Palomeque M, Galindo A, Escalona M, Ruiz S. Analysis of land use change in an urban ecosystem in the drainage area of the Grijalva River, Mexico. *Revista Chapingo Serie Ciencias Forestales y del Ambiente*. 2019;25. <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85072617345>

13. Hernández P, Montalvo R. Suelo intraurbano vacante para vivienda en la ciudad de Tlaxcala, México. *Región y Sociedad*. 2020;32. <https://www.redalyc.org/journal/102/10264844022/10264844022.pdf>

14. Dávila A, Alatorre L, Bravo L. Análisis de la evolución espaciotemporal del uso de suelo urbano en la metrópolis de Chihuahua. *Economía, Sociedad y Territorio*. 2021;21. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212021000100001

15. Nguyen H, Shabani B. Metal hydride thermal management using phase change material in the context of a standalone solar-hydrogen system. *Energy Conversion and Management*. 2020;224. <https://doi.org/10.1016/J.ENCONMAN.2020.113352>

16. Miguel Toren A, Linares S. Mercado del suelo urbano y producción del espacio residencial en la ciudad de Tandil, Argentina. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. 2019;12. <https://www.redalyc.org/journal/6297/629765253002/629765253002.pdf>

17. Esquivel V, Alatorre L, Robles A, Bravo L. Crecimiento urbano de Ciudad Juárez, Chihuahua (1920-2015): hipótesis sobre el impacto en las coberturas y uso de suelo y el abatimiento del acuífero urbano. *Acta Universitaria*. 2019;11. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-62662019000100231

18. García M, Franco L, Granados J. Evaluación del crecimiento de la población y transformación del uso de suelo urbano en la Zona Metropolitana de Pachuca, México. *Revista de Estudios Territoriales*. 2019;21. <https://www.redalyc.org/journal/401/40161003005/40161003005.pdf>

FINANCIACIÓN

Los autores no recibieron financiación para el desarrollo de la presente investigación.

CONFLICTO DE INTERESES

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses.

CONTRIBUCIÓN DE AUTORÍA

Conceptualización: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Curación de datos: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Análisis formal: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Investigación: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Metodología: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Administración del proyecto: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Recursos: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Software: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Supervisión: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Validación: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Visualización: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Redacción - borrador original: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.

Redacción - revisión y edición: Leslie Nicole Paredes Llontop, Katty Marilyn Alegría Lazo.