

**LA MORFOLOGIA URBANA DEL
NUCLEO CENTRAL DE CHICLAYO***

Olav Sibille Sánchez**

* El tema del artículo forma parte de un estudio urbano mayor en la Ciudad de Chiclayo, que realiza el proyecto interinstitucional Atlas RENOM, integrado por el centro de Investigación en Geografía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica del Perú (CIGA), el Centro de Estudios Sociales Solidaridad (CESS) y el Gobierno de la Región Nor Oriental del Marañón. El autor ha sido Coordinador de dicho estudio.

** Bachiller en Geografía, PUCP.

RESUMEN

La Ciudad de Chiclayo ha experimentado en las últimas décadas uno de los crecimientos más acelerados del Norte del país, tanto poblacional como espacialmente. Este crecimiento ha producido en toda la ciudad, cambios en la morfología urbana, en la dinámica de los agentes urbanos y en la calidad ambiental.

Dentro del mosaico urbano, el *Núcleo Central* constituye un objeto de estudio de características particulares, debido a la concentración espacial de diversas funciones de la ciudad en un área relativamente pequeña.

El estudio del Núcleo Central de Chiclayo, se ha realizado desde una perspectiva espacio-funcional. El artículo mostrará las características de los componentes de la *Morfología Urbana*; el plano urbano, las construcciones y los usos del suelo urbano, haciendo énfasis en este último punto. Se incluye también, una breve contextualización del área de estudio y la metodología empleada para el levantamiento de la información.

Palabras clave: Funciones urbanas, morfología urbana, usos del suelo urbano

SUMMARY

In the last decades, the City of Chiclayo has experienced one of the most accelerated growths in Northern Peru, in both population and spatial aspects. This growth has brought about changes in its urban morphology, as well as in its dynamics and environmental quality.

Inside this urban complex, the *Chiclayo's Inner City* deserves remarkable attention, due to its particular characteristics, and the spatial concentration of different kinds of urban functions in a relatively reduced area.

This study was done from a space –functional perspective. It shows the characteristics of the *Urban Morphology* components, the urban plan, the built environment and especially the urban land use. It also includes, a brief context of the study area and the methodology used for data collection.

Key words: Urban functions, urban morphology, urban land use

RESUMÉ

La ville de Chiclayo a expérimenté dans les dernières décades une des croissances les plus accélérées du Nord du Pérou, tant dans sa population comme dans son espace occupé. Cette croissance, a produit dans toute la ville, changements de la morphologie urbaine, de la dynamique des agents urbaines et, finalement dans la qualité de l'environnement.

A l'intérieur de cet mosaïque urbain, le *Noyau Central* devient un objet d'étude de caractéristiques particulières, dues à la concentration spatial des diverses fonctions de la ville dans une aire relativement réduite.

L'étude du Noyau Central de Chiclayo, a été fait dès une perspective espace-fonctionnel. L' article montre les caractéristiques des composants de la *Morphologie Urbaine*; le plan urbain, les constructions et les utilisations du sol urbain, en emphasiant ce dernier point. On inclut aussi, une brève contextualisation de l'aire d'étude et la méthodologie employée pour le soulèvement d'information.

Mots clés: Fonctions urbaines, morphologie urbaine, utilisation du sol urbain

INTRODUCCION

La Ciudad de Chiclayo ocupa, el primer lugar en importancia en la red urbana de la Región Nororiental del Marañón y el cuarto lugar en la Red Urbana Nacional.

Estas destacadas posiciones, se justifican por el volumen total de su población, por la concentración del poder político-administrativo, como también, por la densidad de los intercambios económicos, comerciales, y financieros que se realizan al interior de la ciudad y con el resto de la región.

Sin embargo, el desarrollo de las funciones urbanas que cumple la ciudad, no ha ido acompañado de una adecuada ordenación territorial de la misma. En efecto, Chiclayo se ha caracterizado a lo largo de su evolución histórica por un desarrollo físico-espacial acelerado, inorgánico y descontrolado.

Estos cambios, se han producido con mayor celeridad en las dos últimas décadas, durante las cuales, la ciudad ha crecido, tanto poblacional como espacialmente, hacia la periferia y a su interior. Como consecuencia, este crecimiento ha generado cambios en la morfología urbana, en la dinámica de los agentes urbanos, así como también serios problemas en la organización de las actividades urbanas y en la calidad de vida de sus habitantes.

El Núcleo Central constituye un área de características marcadamente diferenciadas; debido a la concentración espacial en un espacio relativamente pequeño, de funciones de *responsabilidad*, *de enriquecimiento*, y *de transmisión* (Beaujeu-Garnier, 1980: 40-48), las cuales se expresan en la aglomeración de poder político, administrativo, económico, financiero, de los servicios, la actividad comercial y cultural de la ciudad; teniendo todas estas actividades un área de influencia metropolitana, sub-regional e inclusive regional.

El artículo se inicia con una contextualización del área de estudio, se presenta información sobre la Ciudad de Chiclayo, su evolución histórica, la ciudad en la actualidad y su proceso demográfico. Luego, se expone la metodología seguida para el levantamiento de la información, así como algunas definiciones y tipologías empleadas.

En la tercera parte, se aborda de lleno el análisis de la Morfología Urbana del Núcleo Central, a partir de sus componentes tradicionales: *el plano urbano*; su forma, dimensiones, la red viaria; *las construcciones*, sus materiales, estado de conservación, alturas, y los usos del suelo urbano; sus tipos, sus cantidades, su distribución espacial, las características de esta distribución, su relación con la vialidad y con la circulación urbana.

La aproximación del estudio más que retomar planteamientos meramente físico-espaciales o funcionales, opta por una perspectiva espacio-funcional; en la cual se prioriza el análisis de los *establecimientos* como unidades mínimas de uso del suelo que sirven de marco a las actividades urbanas que constituyen finalmente las expresiones físicas de las funciones urbanas de una ciudad.

Cabe señalar que uno de los fines del estudio, fue servir de apoyo a las labores de planificación urbana en la ciudad de Chiclayo, particularmente en la aplicación el Plan Director de Chiclayo 2020.

1. ASPECTOS GENERALES SOBRE LA CIUDAD DE CHICLAYO

Evolución Histórica de la Ciudad

Durante la época del Virreynato, en el año 1563, se funda la Ciudad de Zaña, que constituiría en aquel tiempo uno de los más importantes centros urbanos del Norte del país.

Zaña alcanza paulatinamente un gran desarrollo económico y físico-espacial. Sin embargo en el año 1720 se produce una gran inundación que destruye totalmente la ciudad, obligando a la población a desplazarse hacia un lugar más seguro. Es así que surge la ciudad de Lambayeque (Maguiña, 1984: 53-54).

Dedicada principalmente al intercambio comercial de los bienes generados por la agricultura, Lambayeque se mantiene en auge hasta comienzos de la época republicana. Siglo y medio después, en 1871, esta ciudad es también azotada por otra inundación, generando un nuevo éxodo hacia una aldea de indígenas que era conocida como Cinto y hacia su vecina Collique –actual Molino Dall’Orso y Estación del ferrocarril a Pimentel–, lo que en nuestros días viene a constituir el Centro de la Ciudad de Chiclayo (Montaño, 1987).

Si bien las actividades administrativas, políticas y comerciales impulsan en un primer momento el crecimiento de la ciudad, son también otros factores los que convergen para su consolidación logrando poco a poco sobrepasar a sus similares:

La última nacida de las tres capitales del Norte Costeño, Chiclayo crecerá rápidamente. Ella sobrepasará desde antes de 1914 a Piura, la primera ciudad fundada en el Perú y capital de un departamento dos veces más poblado, luego prácticamente alcanza a Trujillo, la ciudad cuatro veces secular, capital religiosa y administrativa de un departamento, éste también dos veces más poblado... La ascensión de Chiclayo se debe en efecto a otros factores además de los históricos y administrativos, esta ascensión pertenece a la geografía y a la estructura social (Collin-Delavaud, 1984: 361).

Con la construcción de la Carretera Panamericana, en el año 1930, y el progresivo mejoramiento de las vías de comunicación con los centros poblados vecinos, se logra una mayor articulación de la ciudad con su contexto tanto nacional como regional. Estas nuevas facilidades para el desplazamiento de la población, repercuten notoriamente en la llegada de nuevos migrantes hacia la capital departamental.

En las últimas décadas el crecimiento físico de la ciudad continúa siendo acelerado, la expansión se ve acentuada por las invasiones masivas que han traído como consecuencia la formación de barriadas en casi toda la periferia de la Ciudad.

La Ciudad Actual

Chiclayo se encuentra localizado aproximadamente a 06°46'05" de latitud sur, y 79°51'47" de longitud oeste, a 27 m.s.n.m.. La Ciudad está emplazada sobre el amplio valle formado por la unión de los valles de los ríos Chancay y la Leche; a 12 km. del Océano Pacífico y 700 kms. al norte de la Ciudad de Lima.

El relieve es casi plano; de muy suave pendiente. Los puntos más altos de la ciudad lo constituyen cerros aislados de poca altitud como es el caso del Cerro Cerropón ubicado al Oeste de la ciudad, al lado izquierdo de la Carretera hacia Pimentel.

La ciudad comprende los distritos de Chiclayo, José Leonardo Ortiz, y la Victoria; ocupando, para el año 1992, un total de 3,572 has. (INADUR/CPCH, 1992,b).

El área metropolitana conformada en torno a la ciudad, abarca un total de 11 distritos y su área de influencia extrametropolitana comprende los 40 distritos que componen la Sub-Región II, así como a vastos sectores de los departamentos cercanos, particularmente a los que integran la RENOM.

Dinámica Poblacional

De acuerdo a la información censal, en el país se producen, a partir de la década del 40, altas tasas de crecimiento. En sólo medio siglo, la población total del Perú pasa de 6,5 millones de habitantes para el año 1940, a 22,2 millones en 1993.

Por su parte la población de la ciudad de Chiclayo, en el mismo período intercensal daba un enorme salto de 32,646 a 419,369 habitantes, es decir, que mientras a nivel nacional, la población se multiplicaba por 3.4 veces, la de Chiclayo lo hacía por casi 13 veces; cifra que es inclusive mayor al ampliamente comentado crecimiento explosivo de 10 veces que ha experimentado la población limeña (Ver Cuadro N° 1).

Cuadro N° 1
Crecimiento demográfico de la ciudad de Chiclayo, comparado con el
crecimiento de la ciudad de Lima

AÑO	POBLACION DE CHICLAYO	TASA DE CRECIM.	POBLACION DE LIMA	TASA DE CRECIM.
1940	32,646		645,1721	
		4.9		4.6
1961	88,955		1'845,910	
		6.5		5.1
1972	178,705		3'302,523	
		4.9		3.7
1981	279,527		4'608,010	
		3.3		2.7
1993	419,369(*)		6'434,300	

(*) De acuerdo a los resultados del censo de 1993, la Ciudad de Chiclayo tiene un total de 419,369 habitantes, de los cuales 411,536 viven en el área urbana. (Ver el Cuadro N° 2).

Fuente: Censos Poblacionales de 1940, 1961, 1972, 1981 y 1993, INEI (Elaboración del autor).

Es interesante notar, en el mismo cuadro, que las tasas de crecimiento poblacional de la ciudad de Chiclayo en lo últimos cinco censos se han mantenido constantemente por encima de las calculadas para la ciudad de Lima.

A nivel provincial, según el último censo, la población urbana de la ciudad de Chiclayo que ascendía a 411,536 habitantes, representaba aproximadamente el 67% del total provincial y el 45% de Sub-Regional o departamental.

Al interior de la ciudad, se tiene que el distrito de Chiclayo con cerca de 235,000 habitantes, concentra a la mayor cantidad de la población de la ciudad, y por lo tanto representa el mayor porcentaje, 57%. En segundo lugar se encuentra el distrito de Leonardo Ortiz con alrededor de 120,000 habitantes (29%) y finalmente, el distrito de creación más reciente, La Victoria con poco menos de 60,000 habitantes (14%). Ver Cuadro N° 2.

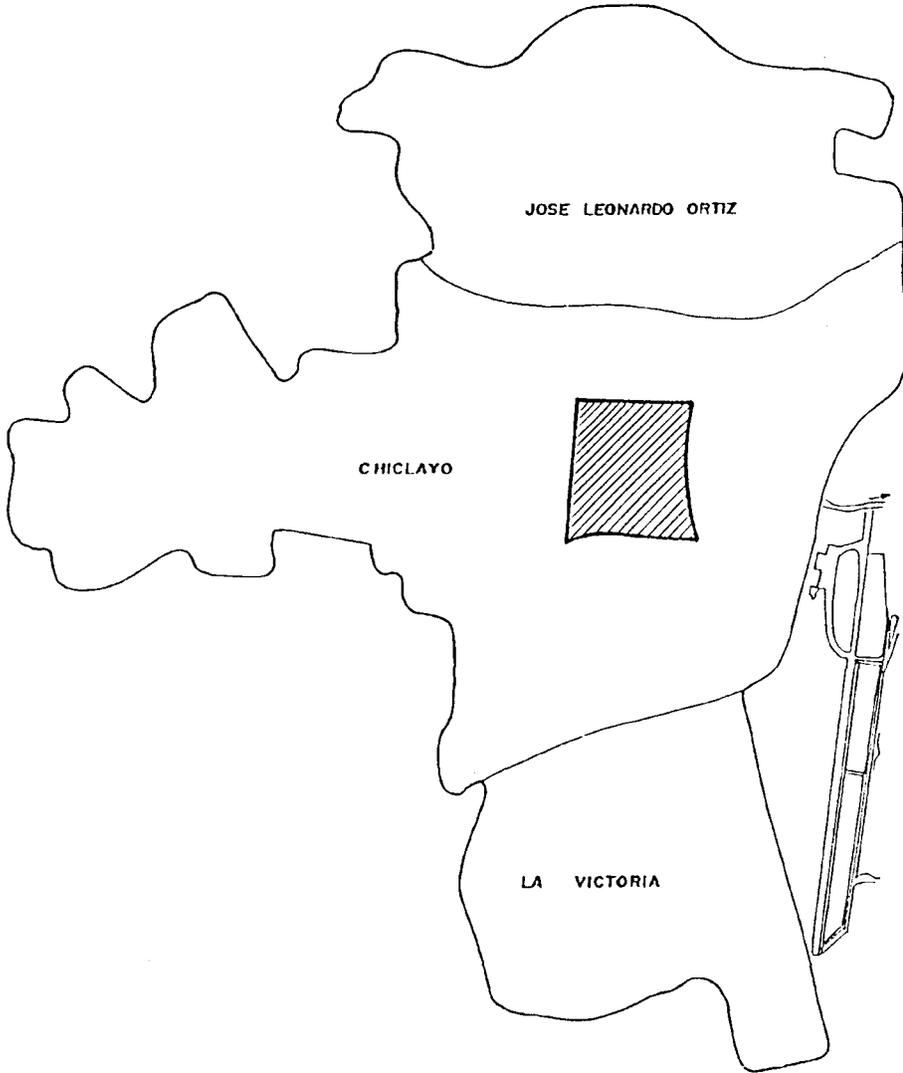
2. METODOLOGIA DEL ESTUDIO

Definición de los límites espaciales del núcleo central

El área de interés, es un sector relativamente reducido, cubre una superficie aproximada de 55.3 Has. y representa apenas 1.8% de la superficie total de la ciudad (Ver Figura N° 1). Sin embargo, a pesar de su tamaño, por la importancia de su rol central, goza de un tratamiento diferenciado.

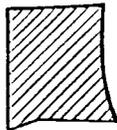
NÚCLEO CENTRAL DE CHICLAYO

Ubicación del Núcleo Central



LEYENDA

Núcleo Central de Chiclayo



ESCALA GRAFICA



LEGENTE: Participación Provincial de Chiclayo, Plan de la Ciudad de Chiclayo.

ELABORACIÓN: Oficina del IIG del Suroeste en el Distrito Central de la Ciudad de Chiclayo, Enero 1974.

Cuadro N° 2
Población total y población urbana de los distritos de la
ciudad de Chiclayo (1993)

Distrito	Total Distrital	Area Urbana	Porcentaje Distrital
Chiclayo	239,687	234,023	57%
La Victoria	60,249	59,047	14%
Leonardo Ortiz	119,433	118,466	29%
TOTAL	419,369	411,536	100%

Fuente: INEI, IX Censo Nacional de Población, 1993 (Elaboración del autor).

Es así, que como resultado de la preocupación por especificar el área de protección del centro Histórico de la Ciudad de Chiclayo, el Concejo Provincial de Chiclayo, delimita un sector al interior del Area Central, el cual fue denominado *Chiclayo Cuadrado*.

Para los fines del estudio, se retoma esta delimitación, pero se opta por el nombre de *Núcleo Central*. La elección se justifica, en primer lugar porque el área a que hace alusión el término Chiclayo Cuadrado; no es cuadrada, como tampoco lo son las manzanas que se encuentran en su interior; y en segundo lugar por corresponder mejor el nombre 'Núcleo Central' a la denominación de 'Area Central' definida por el mismo Concejo Provincial y dar así rápidamente una idea de inclusión o pertenencia.

Sus límites lo constituyen el jirón Pedro Ruiz, al Norte; La Avenida Sáenz Peña, al Este; la Av. Francisco Bolognesi al Sur, y el Jirón Luis Gonzales hacia el Oeste (INADUR/CPCH, 1992, d: 1) Ver Figura N° 2.

El Area Central, y por ende, el Núcleo Central se encuentran comprendidos en la Zona de Reglamentación Especial (ZRE), lo que implica que estos espacios se rigen también por la normatividad vigente para la ZRE (INADUR/CPCH, 1992, a: 4).

El Levantamiento de Información

Posteriormente al acopio de información bibliográfica, estadística y cartográfica efectuada durante el trabajo preparatorio y de gabinete; se planteó la necesidad de realizar trabajo de campo en el Núcleo Central.

El trabajo de campo tuvo como objetivo recoger información sobre la morfología urbana de este espacio, que incluyera aspectos de vialidad, características de las construcciones, y finalmente de los usos del suelo, lo que permitiría conocer la expresión espacial actual de las funciones y actividades urbanas del Centro.

Para llevar a cabo el recojo de información, se elaboró una ficha técnica codificada que facilitaría a la vez la posterior sistematización de los datos obtenidos (Ver figura N°3).

El trabajo se realizó a nivel de '*frente*' de manzana, entendiéndose por *frente* a cada uno de los lados de una manzana, los cuales dan hacia la calle. Si la manzana presentaba más de cuatro frentes (polígonos con más de cuatro lados) o forma irregular, se tenía que adaptar dicha forma a un cuadrado perfecto, para hacer viable la aplicación de la ficha.

Para efectos de la caracterización, se tomó al frente como una unidad espacial coherente, similar a un 'lote' en el catastro urbano.

En cuanto al tiempo estimado para la aplicación de la ficha técnica, fueron realizados ensayos en diferentes manzanas. Así, se obtuvo que el tiempo promedio de aplicación de la ficha en cada manzana, era aproximadamente 35-40 minutos. El levantamiento de información se realizó a inicios de 1994.

La codificación de la ficha correspondía a la sectorización cartográfica hecha para toda la ciudad. Los códigos empleados fueron:

D= Distrito (Chiclayo=1, La Victoria=2, Leonardo Ortiz=3).

Dado que el área de estudio se enmarca en el distrito de Chiclayo, todas la fichas tuvieron código '1'.

Z= Zona (Numeradas del 0 al 9). El Núcleo Central es la Zona '1' del Distrito '1'.

S= Sección (Numeradas del 0 al 9). Por el tamaño del área de estudio, sólo se han distinguido 5 secciones; numeradas del '1' al '5'.

Mz= Manzana (Numeradas del 01 al 50).

A partir de la aplicación de las fichas se han elaborado bases de datos, las que posteriormente han sido plasmadas en mapas temáticos. De estas dos fuentes, se han obtenido los porcentajes de ocurrencia.

Paralelamente a estos datos, se ha recogido también información referente al equipamiento urbano, sus tipos y distribución espacial.

- *Definiciones y clasificación de los usos del suelo*

Existen diversas clasificaciones del Uso del Suelo urbano, de acuerdo al objetivo que se persiga. Hay clasificaciones que se basan en criterios puramente espaciales en las que el término está referido a las construcciones que hay en un área, al objetivo principal de tal construcción, o también puramente funcionales, en las que se distinguen los tipos de uso de acuerdo a la actividad principal que se realiza.

Otros, han establecido diferencias entre el “Uso Funcional del Suelo” (Functional Land Use), que es el uso de un área de terreno para satisfacer los requerimientos de los habitantes del área; y la “Ocupación Actual del Suelo” (Current Ground Cover), entendida como el uso presente de la tierra, por ejemplo, para el comercio, la industria o la vivienda (Jones, et. al., 1992: 238).

Para efectos del presente estudio, se ha optado por una clasificación espacio-funcional, en la que el nivel de análisis del uso del suelo urbano es el *Establecimiento*, que es una unidad espacial mínima (construida o no para determinado fin) que sirve de marco para la realización de actividades específicas.

La definición de *establecimiento* elaborada por Mitchell & Rapkin (1971:32), servirá para interpretar con mayor precisión el término:

Unidad de uso del suelo, susceptible de ser clasificada con respecto a sus actividades principales. La distribución espacial de los establecimientos, junto con las áreas no urbanizadas, las calles y otros espacios comunes, constituyen en cada momento la estructura conforme a la cual se configura el uso del suelo de una ciudad.

Es así, que en un mismo espacio en donde originalmente se habilitó y construyó una vivienda se puede distinguir un establecimiento ‘comercial’, un establecimiento ‘residencial’, o también un establecimiento de ‘uso mixto’.

Teniendo en cuenta estos criterios, se han determinado para el caso del Núcleo Central los siguientes usos:

Uso Residencial: Uso Residencial Unifamiliar (U)
Uso Residencial Multifamiliar (M)

Uso Comercial: Uso Comercial Alimentario (A)
 Uso Comercial No Alimentario (N)
 Uso Comercial de Servicios (S)
Uso Mixto: Uso Mixto Residencial-Comercial
Usos Especiales: Otros Usos

Nótese que no se han considerado otros tipos de Usos Mixtos, ni los Usos Industriales, por ser poco representativos en la escala espacial del trabajo, o ser casi inexistentes.

3. LA MORFOLOGIA URBANA DEL NÚCLEO CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHICLAYO

El Plano

A pesar de no ser Chiclayo una ciudad de fundación española, el Núcleo Central presenta un plano similar en su estructura a uno de tipo ortogonal o en damero, sin embargo el trazado al interior es notoriamente irregular, con manzanas de formas rectangulares, trapezoidales, y en menor cuantía de forma cuadrada. El patrón generalizado de las dimensiones de estas manzanas es asimétrico.

El Núcleo Central está compuesto por un total de 68 manzanas completas y los 43 frentes de manzana aledaños al perímetro, y que también se ven influenciados por la dinámica del Centro.

Las vías, condicionadas por la forma de las manzanas, son también de trazado irregular y muchas veces trunco debido a las construcciones que durante las obras de apertura o ensanchamiento de vías efectuadas anteriormente, no han sido demolidas, distorsionando así el trazado. Se presentan, también, vías de trazado escalonado.

Existe una impresionante irregularidad en el ancho de las vías. La vía de mayor amplitud que atraviesa el Centro de la Ciudad es la Avenida Balta, que cuenta con 6 carriles (2 de ellos dedicados al estacionamiento vehicular), mientras que otras vías, inclusive de importante flujo vehicular cuentan con apenas un sólo carril, como es el caso del Jr. Elías Aguirre que es una de las vías de comercio más intensivo en la ciudad. Otro eje importante es la Avenida San José, que atraviesa transversalmente a la Av. Balta.

Las vías principales en el perímetro del Núcleo Central son; los jirones Pedro Ruiz Gallo, y Luis Gonzales, y las avenidas Sáenz Peña, y Francisco Bolognesi (Ver Figura N°2).

Las Construcciones

Las construcciones son heterogéneas en cuanto a los materiales empleados, antigüedad, diseño arquitectónico, altitudes, estado de conservación, etc. La configuración física actual, responde más al deseo personal y a las posibilidades económicas de los propietarios de los inmuebles, que a una política planificada de construcciones que salvaguarde la unidad arquitectónica de este espacio central.

La primera característica que se consideró acerca de las construcciones se asociaba a los materiales empleados. Se determinó que son básicamente dos los tipos de construcciones; de adobe y de ladrillo.

En el primer caso, se ha encontrado diversas combinaciones del material; adobe sólo, adobe con caña, adobe con paja y en menor frecuencia adobe con cascarilla de arroz. Estas construcciones comúnmente cuentan con techos de madera, o de barro con troncos delgados. En general, la mayoría de los inmuebles hechos de adobe sólo o combinado, son antiguos, incluso algunos datan del siglo pasado.

En el segundo grupo, se incluyen las construcciones de ladrillo con matriz de mezcla de cemento. Son raras aún las construcciones de concreto pre-fabricado.

El mayor porcentaje de las construcciones en el Centro es de ladrillo y cemento (68%); mientras que 102 frentes del total de 311 que hay en el centro presentaron predominancia de construcciones hechas de adobe. (Ver la Figura N° 4).

La distribución espacial de estas construcciones, sigue un patrón definido; las mayores concentraciones de inmuebles de ladrillo y cemento se ubican a lo largo de las vías principales, (a excepción de la Av. Balta); San José, Fco. Bolognesi, Sáenz Peña, Pedro Ruiz. Por su parte, las construcciones de adobe se concentran a lo largo del Jr. Vicente de la Vega (Cdas. 5-8), a lo largo del Jr. 7 de enero y en el área comprendida entre los jirones Torres Paz y Tacna.

En casos aislados, se han efectuado intensas labores para revalorar viejas casonas de adobe que han sido afectadas por los agentes climáticos, o por el descuido de sus propietarios. estas han sido adquiridas por instituciones financieras, empresas o asociaciones con el fin de establecer sus sedes u oficinas.

Casi la totalidad de los frentes en el Centro se encuentran en buen estado de conservación (92%), siendo reducido el porcentaje de los que se encuentran en regular estado (8%) y casi inexistente el mal estado, que se ha detectado sólo en un frente ubicado en la segunda cuadra del Jr. Colón.

Si asociamos la información sobre materiales de construcción y el estado de conservación, se obtendrá que hay algunos sectores en que se superponen el regular estado con las construcciones de adobe. Uno de estos casos es el Jr. Mcal. Castilla, Cdas. 2 y 3 y el Jr. Francisco Cabrera, Cda. 7.

A nivel individual, el mal estado de las construcciones se percibe con mayor frecuencia en los inmuebles antiguos de adobe. Sin embargo, no debe pensarse que sólo estos se encuentran en mal estado de conservación, dado que se ha detectado en varios casos construcciones de ladrillo y cemento con serios problemas en su estructura física.

En relación a la información trabajada sobre la altura de las construcciones, hay que señalar que para efectos de la cartografía se ha empleado el término “promedio” de pisos por frente, cuando en realidad un promedio estadístico no representa a la mayoría de los establecimientos en un frente. Para salvar este inconveniente, se ha optado por la *moda estadística*, que es el número o cantidad que se presenta con mayor frecuencia en una muestra estadística.

Teniendo en cuenta esta aclaración, se obtuvo que la altura más frecuente de las construcciones, era un solo piso con 47% de los frentes. En segundo lugar, se encuentran las construcciones de dos pisos con 39%, y finalmente las construcciones de tres o más pisos llegaban a constituir 14% del total.

La mayoría de las construcciones hechas de adobe son de un piso de altura, aunque también se encuentran algunas de dos pisos, y salvo el caso aislado de dos frentes, aquellos frentes que presentaron tres o más pisos de altura registraban al ladrillo como material de construcción predominante.

En cuanto a la distribución espacial de las construcciones según su altura, se llegó a la conclusión que aún no se distinguen líneas de cielo definidas a lo largo de las calles. Existe marcada heterogeneidad de alturas de cuadra a cuadra, salvo casos parciales como el Jr. San José (de la Cda. 4 a la 7) que son predominantemente de 3 o más pisos, y el Jr. 7 de Enero (Cdas. 7 hasta 12), que en su mayoría están compuestas por construcciones de un piso.

Lo que sí se puede notar con relativa claridad, es que hay algunos sectores, que presentan mayor concentración de construcciones de 2, 3 y más pisos, como es el caso del área definida por los jirones P. Ruiz, E. Aguirre y L. Gonzales, y la Av. J. Balta.

Los Usos del Suelo

La primera característica que se recogió fue la del número de establecimientos que se ubicaban en cada uno de los frentes de las manzanas.

Los resultados en este caso fueron; que el 27% del total de frentes albergaba entre 10 y 14 establecimientos, el 23% entre 5 y 9 establecimientos, el mismo porcentaje para los frentes que tenían 20 o más establecimientos y finalmente sólo un 9% de frentes contenían entre 1 y 4 establecimientos.

A partir de estos resultados, se puede inferir, que no hay patrón definido de subdivisión interna de los frentes, así como tampoco una cifra que sea realmente representativa del número de establecimientos por frente. Las diferencias de porcentajes de ocurrencia entre intervalos son estrechas, a excepción del intervalo de 1 a 4 establecimientos que es poco representativo.

Centrándose en lo que a usos del suelo se refiere, se obtuvo que el uso de suelo predominante en el Núcleo Central de la Ciudad de Chiclayo era el comercial; con 46% del total, le sigue en importancia el uso de suelo residencial con cerca al 26%; el uso de suelo mixto residencial –comercial con 19%; y finalmente, los otros usos que alcanzan un 9% (ver Figura N° 5).

Llama la atención la casi inexistencia de actividad industrial, aunque sea a pequeña escala, así como también el Uso de Suelo Mixto Residencial-Industrial. Esta característica podría deberse, en parte, a las normas establecidas en el Plan Director de 1974, que señalaban como uso incompatible en el Centro Histórico, todo tipo de actividad industrial y que ha sido posteriormente recogida por el Plan Director en Vigencia.

La desagregación, del uso de suelo más difundido, es decir el comercial, fue de la siguiente manera; Uso de Suelo Comercial No Alimentario 41%, de Servicios 3.5% y Alimentario menos del 2%.

Por su parte, el Uso del Suelo Residencial se dividió en 24% de Uso Residencial Unifamiliar y 2% de uso Multifamiliar.

La distribución espacial de estos usos, sigue patrones muy regulares; el Uso de Suelo Comercial No-Alimentario se concentra en su mayoría en el sector comprendido entre los jirones P. Ruiz, Elías Aguirre, Luis Gonzales, y la Av. Balta. La concentración cobra mayor importancia si se repara en el hecho de que el segundo uso predominante es el mixto residencial-comercial.

Existe otra marcada concentración espacial de Uso del Suelo, esta vez de Uso Residencial Unifamiliar, en el sector comprendido entre Elías Aguirre, Balta, Bolognesi y Luis Gonzales. El único caso de la presencia de Uso del Suelo Residencial Multifamiliar, en todo el Núcleo Central, la constituye el Conjunto Habitacional Pascual Saco.

En los demás sectores, los diferentes tipo de usos del suelo se encuentran mezclados entre sí, siendo difícil percibir otras predominancias. No obstante hay que iniciar que existe cierta tendencia de cambio de usos del suelo, de mixto residencia-comercial a comercial, en algunos sectores de las vías principales.

- *El uso del suelo en las principales vías*

A continuación se describe brevemente algunas características de los usos del suelo urbano, la dinámica de circulación y algunas otras características a lo largo de las vías más importantes del Núcleo Central.

Jr. Pedro Ruiz:

El Jirón Pedro Ruiz Gallo es una vía básicamente comercial. Sin embargo, hay que indicar que no se trata de un uso de suelo exclusivamente comercial, sino de un uso mixto de tipo comercial-residencial.

Este jirón, sirve de línea divisoria de los dos tipos de comercio que se encuentran en el Area Central, de un lado, hacia el Norte, se ubica el Mercado Mayorista en torno al cual se realizan intercambios comerciales de gran volumen a nivel mayorista, mientras que hacia el Sur, se desarrollan las actividades comerciales minoristas, las cuales se encuentran complementadas con las actividades administrativas, financieras y los servicios de todo tipo.

Los establecimientos comerciales son de artefactos eléctricos, tiendas de repuestos, baterías, ferreterías, electrodomésticos, servicios automotrices, así como también panaderías y restaurantes.

Se distingue asimismo, comercio ambulatorio, dedicado principalmente al rubro de productos alimentarios; comidas preparadas, cebiche, dulces, kingkones, etc.

Existe un grifo en la esquina de Pedro Ruiz con el Jr. Luis Gonzales, hay otro de menor tamaño ubicado entre los jirones Alfredo Lapoint y José Balta. Llama la atención la ubicación de este último, a mitad de cuadra y además en

una avenida de tránsito peatonal tan intenso como es ésta (2,200 peatones/hora al mediodía, en la Cda. 7), en clara contravención a las disposiciones que establece el Reglamento Nacional de Construcciones en vigencia (CAPECO, 1988).

En el Jr. Pedro Ruiz, se encuentran ubicadas también algunas sucursales de diferentes bancos, tal es el caso del Banco de Crédito y del Banco Latino, también funcionaba en esta calle, una agencia de la Mutual Chiclayo.

El flujo comercial es elevado, especialmente en las horas de la mañana, debido a que el Jr. Pedro Ruiz es un punto de paso entre dos núcleos de intenso comercio, como son el Mercado Central y el Mercado Modelo, ambos unidos por el Jirón A. Lapoint.

Av. Roque Sáenz Peña:

En esta importante vía periférica del Núcleo Central, el Uso del Suelo es comercial, pero a diferencia de las otras vías es un uso comercial variado. Se encuentran algunos frentes dedicados al comercio de servicios, entre los cuales destacan los terminales de transporte de nivel metropolitano y sub-regional (Cuadras 9 y 10), pequeñas imprentas, fotocopadoras, etc., y al comercio alimentario; restaurantes y panaderías.

El flujo peatonal es reducido comparado con las otras vías periféricas; 1500 peatones/hora al mediodía; como contraparte, esta avenida concentra los mayores flujos vehiculares del Núcleo Central.

Av. Francisco Bolognesi:

En esta vía, se ha producido una especialización en el rubro de comercio de servicios, específicamente en el rubro de los transportes terrestres, tanto formales como informales. Esta tendencia se explica en parte por su ubicación próxima (perpendicular) a la Carretera Panamericana.

Se ubican en esta vía, los terminales de las empresas Tepsa, El Aguila, Vulkan, Transa, Civa, así como también los combis y omnibuses a Chepén, Pacasmayo y Trujillo, estos últimos ubicadas en la calle Mariscal Castilla.

Cabe destacar que existe una vía peatonal recientemente inaugurada, pero que aún no se encuentra en funcionamiento. Se trata del Paseo 18 de Abril, que está ubicado entre la cuadra 5 y 6. Esta es una vía peatonal que será dedicada a la comercialización de productos artesanales.

Los flujos peatonales no presentan horas puntas definidas, generando un patrón zigzagueante, debido a la llegada/salida de transportes interprovinciales, sin embargo se registró que la hora de mayor flujo se ubica alrededor de las 8:00 p.m. (1,400 peatones/hora, en la Cda. 7).

Jr. Luis Gonzales:

El jirón Luis Gonzales presenta a lo largo de su recorrido un uso del suelo predominantemente comercial.

El comercio es variado, se encuentra comercio alimentario como pequeños restaurantes, snack-bar, etc. También se ubican allí farmacias, bodegas y hoteles en las cuadras 6, 7 y 8, respondiendo esta localización seguramente a la presencia de una infraestructura de salud de la jerarquía del Hospital Docente de las Mercedes.

En cuanto a servicios, se ubican en este jirón, dos de los cuatro cines que actualmente funcionan en la ciudad. son, el Cine Oro ubicado en la intersección con el Jirón Francisco Cabrera y el Cine Tumi en la cuadra 12. los otros dos cines son el Cine Sur (Jr. A. Ugarte, Cda 10) y el Cine Norte.

Las horas puntas de tránsito peatonal se dan a las 9.30 a.m. (2,600 peatones/hora, en la Cda. 6) y a las 6:00 p.m. (2,300 peatones/hora, en la Cda. 9).

Es importante destacar que la mayor parte de la actividad comercial se realiza en locales diseñados y construidos originalmente para ser empleados como vivienda, las que posteriormente han sido habilitadas para uso comercial.

Finalmente, el comercio ambulatorio se concentra en torno a las panaderías y comercios de tipo alimentario que se ubican a lo largo de varias cuadras.

Av. José Balta:

En la Av. Balta se distinguen dos dinámicas claramente diferenciadas; la del tramo comprendido entre la segunda y sexta cuadra y entre la cuadra 8 y 12.

En el primer caso, se trata de un sector con una marcada concentración espacial de los establecimientos financieros, y de las administradoras de fondos de pensiones, específicamente en la cuadra 6.

Es la presencia de este tipo de actividades, unida a otros factores de localización central, por ejemplo su cercanía a la Plaza de Armas, la que contribuye

a que este tramo se encuentre dentro del grupo de las calles de aranceles urbanos más elevados y por lo tanto, de cotización más elevada del suelo de la Ciudad.

En el sector comprendido entre la cuadra 8 y 12, se observan usos del suelo marcadamente comerciales influenciados esta vez por la presencia del Mercado Modelo. En los alrededores de este centro comercial se han desarrollado todo tipo de actividades comerciales alimentarias (panaderías, heladerías, chifas, etc.), no-alimentarias (ropa, calzado, artículos musicales, etc.) y de servicios pequeños talleres de imprenta, fotoestudios, entre otras.

Las hora punta de tránsito peatonal está bien definida alrededor del mediodía; 2,100 peatones hora en la Cda. 5 y 2,900 peatones hora en la Cda. 9.

Jr. Elías Aguirre:

La calle de mayor flujo comercial desde finales del siglo pasado era la Calle Real, que es actualmente el Jirón Elías Aguirre. En esta importante vía, se ubicaban las casas matrices de las firmas comerciales de mayor prestigio como Juan Cuglievan S.A., la Sociedad Mercantil, R. Grace S.A., vda. de Piedra e hijos, vda Dall'Orso, entre otras; las cuales eran dirigidas por la burguesía comercial chiclayana. (Alvarado/Zapata, 1984: 34, Alegría, 1982).

Actualmente, el jirón Elías Aguirre, continúa siendo una de las vías más comerciales de la ciudad, y además conecta puntos de intenso tránsito en el Centro, como son la Plaza de Armas, el Jr. Luis Gonzales (Comercio no Alimentario), y la Av. Sáenz Peña (Comercio de Servicios). Es una calle netamente comercial de venta al menudeo de productos de consumo directo.

Presenta a lo largo del día un elevado flujo peatonal, el cual en horas punta es el más alto del Núcleo Central: 3,925 peatones/hora (Medición realizada en la cda. 4, el 1º/12/93, a las 7.30 p.m.)

- *El equipamiento urbano*

Equipamiento de Salud:

En el centro se encuentra ubicada la Unidad Territorial de Salud (UTES), que es un equipamiento perteneciente al sector salud, pero no brinda ningún servicio de atención, ya que sus labores son de tipo administrativo.

Es importante señalar que existen en el centro varios consultorios médicos particulares. Estos se encuentran atomizados por toda la ciudad, habiendo una tendencia a concentrarse en la Av. José Balta y en el Jr. Pedro Ruiz y también en las proximidades del perímetro del Núcleo Central.

Sin embargo, esta información no debe llevar a pensar que el Centro sea un área importante de concentración del servicio de salud. En realidad no lo es; todos los hospitales, y la mayor parte de las clínicas de la ciudad, se ubican en otras áreas, preferentemente cerca a zonas predominantemente residenciales.

Equipamiento Educativo:

En el Núcleo Central se presenta una fuerte concentración espacial del servicio educativo de la ciudad; específicamente en el nivel de enseñanza superior no universitaria; institutos tecnológicos, cenecapes, academias, etc.

Se encuentra equipamiento educativo en todos sus niveles con un total de 49 centros de enseñanza los cuales presentan una distribución espacial casi homogénea.

Equipamiento Financiero:

Es uno de los servicios más concentrados en la Ciudad. La actividad financiera de Chiclayo y su área metropolitana se concentra en el Centro y dentro de él, en la sexta cuadra de la Av. Balta y en los alrededores de la Plaza de Armas. Hay un total de 13 edificios, entre sedes, sucursales y agencias.

Equipamiento Administrativo:

Si bien en este espacio se concentra el poder político administrativo de la Ciudad, esta concentración no se expresa espacialmente en gran número de edificios públicos.

En el Núcleo Central sólo tienen su sede el Concejo Provincial de Chiclayo y como se indicó antes, la Unidad Territorial de Salud (UTES). Sin embargo, hay que señalar que la Prefectura, la Oficina Departamental del Ministerio de Justicia y la Oficina Departamental del Ministerio de Industria se ubican a menos de dos cuadras del perímetro del Núcleo Central.

Equipamiento de Recreación:

La recreación pública es una actividad que no satisface el Centro de manera eficiente. Las áreas verdes son casi inexistentes; no hay parques al interior del Centro, y además no es común ver casas con jardines. Los únicos puntos de recreación pública; son la Plaza de Armas, y el Parque del Obrero (Cda. 11 del Jr. Pedro Ruiz).

La mayor parte de los lugares y espacios de recreación son establecimientos particulares cuyo aprovechamiento demanda gastos, ejemplo de ello son los cines, los bingos ubicados en el Jr. San José y las Peñas.

El problema con estos últimos centros de diversión, es la incompatibilidad en los usos de suelo que se produce, dado que algunos se ubican en un contexto de uso de suelo exclusivamente residencial, generándose problemas de ruidos los días de semana y a altas horas de la noche los fines de semana, sumadas a las incomodidades causadas por la gente que acude a estos establecimientos.

CONCLUSIONES

El Núcleo Central presenta un plano irregular. En su interior, el patrón generalizado de las manzanas y vías es asimétrico.

Las construcciones son heterogéneas en cuanto a los materiales empleados, antigüedad, diseño arquitectónico, y altitudes. El ladrillo es el material de construcción más empleado (68%), seguido del adobe, ubicándose las mayores concentraciones de inmuebles de ladrillo y cemento a lo largo de las vías principales.

Estas edificaciones se encuentran en términos generales en buen estado de conservación (92%), aunque a nivel individual, el mal estado se percibe con mayor frecuencia en los antiguos inmuebles de adobe. la altura más frecuente es un solo piso, con 47% del total de los frentes, y aún no se distinguen líneas de cielo definidas a lo largo de las calles.

El uso de suelo predominante es el comercial, con 46% del total. Le sigue en importancia el uso de suelo residencial con cerca al 26%; el uso de suelo mixto residencial-comercial con 19%; y finalmente, los otros usos que alcanzan un 9%. Se notó también que la distribución espacial de los diferentes usos, sigue patrones regulares en algunos sectores.

Para finalizar, queda agregar que tal como se ha mostrado en este breve diagnóstico; dada la heterogeneidad de las características de las construcciones, de las actividades urbanas que se realizan, de la circulación urbana y de los usos del suelo urbano; es necesario tener en cuenta estas consideraciones para establecer una política de tratamiento por sectores –espaciales– en las labores de ordenamiento urbano del Núcleo central.

BIBLIOGRAFIA

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline

1980 *Géographie Urbaine*, Paris, Librairie Armand Colin, (2da Ed. 1983), 360 pp.

CAMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCION (CAPECO)

1988 *Reglamento Nacional de Construcciones*, Lima, Ed. CAPECO, 570 pp.

COLLIN-DELAUVAUD, Claude

1984 *Las Regiones Costeras del Perú Septentrional*, Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú/Centro de Investigación y Promoción del Campesinado CIPCA, 410 pp.

ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

1992 *Plan Distrito Metropolitano, Tomo V: Diagnóstico del Centro Histórico*, Quito, Dirección de Planificación del Ilustre Municipio de Quito, 120 pp.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (INADUR)/CONCEJO PROVINCIAL DE CHICLAYO

1992a *Esquema de Estructuración Metropolitana de la Ciudad de Chiclayo*, Chiclayo, 86 pp. (Incluye planos).

1992b *Plan Director de la Ciudad de Chiclayo 2020*, Chiclayo, 178 pp. (Incluye planos).

1992c “Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo” Anexo N° 1 del *Plan Director de la Ciudad de Chiclayo 2020*, Chiclayo, 25 pp.

1992d “Propuesta de Mejoramiento urbano del Area Central” Anexo N° 2 del *Plan Director de la Ciudad de Chiclayo 2020*, Chiclayo, 13 pp.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA E INFORMATICA (INEI)/FONDO DE POBLACION DE LAS NACIONES UNIDAS (PNUAP)

1994 *Resultados Definitivos a Nivel Provincial y Distrital: N° 10, Departamento de Lambayeque, Provincias de Chiclayo, Ferreñafe y Lambayeque*, Lima, Direcc. de Censos y Encuestas del INEI, 746 pp.

JONES, Gareth, et. al.

1992 *The Harper-Collins Dictionary of Environmental Science*, Nueva York, Harper & Collins Publishers 453 pp.

KOSTOF, Spiro

1991 *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*, Londres, Bulfinch Press, 352 pp.

MAGUIÑA GOMEZ, César

1984 "Saña: Legado Histórico y Arquitectura Colonial", en Boletín de Lima, Año 6, N° 34, pp 53-54.

MERLIN, Pierre/CHOAY, François

1988 *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, París, Presses Universitaires de France PUF, 724 pp.

MITCHELL, Robert/RAPKIN, Chester

1971 "Tráfico urbano: Una función del uso del suelo", en CECCARELLI, P, et al. *Las Incógnitas del Tráfico Urbano*, Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 388 pp.

Tesis

ALCALDE LUCERO, Josefa

1984 *Los tugurios en el centro urbano de Chiclayo; el caso de los callejones: 1900-1981*, Tesis de Sociología Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, 213 pp.

ALEGRIA OLAZABAL, Graciela

1982 *Problemática de los pueblos jóvenes de Chiclayo: su participación*, Tesis de Sociología Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, 262 pp.

ALVARADO GUERRERO, Dorys/ZAPATA EFFIO, Maritza

1984 *Desarrollo urbano de la Ciudad de Chiclayo 1875-1981*, Tesis de Sociología Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, 159 pp.

MONTAÑO GAVELAN, Lida

1987 *La vivienda, inversión capitalista y pequeña burguesía en Chiclayo: 1960-1975.* Tesis de Sociología, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, 1987 287 pp.

ANEXO 1

Figura N° 3
 Ficha Técnica de la Morfología Urbana del
 Núcleo Central de la Ciudad de Chiclayo

Código:

(1)

D	Z	S	MZ

INFORMACION INTERNA				
ENCUESTADOR:	FECHA: (/ /)		MZA. NO MAPEADA ()	
CODIGO DE LA FICHA	DIST:	ZONA:	SECC:	MZA:

I. **CARACTERISTICAS DE LA VIALIDAD** (Escribir en los recuadros el número que corresponda)

PISTAS:

(2) **TIPO DE PISTA**

- Asfaltada 1
- Encementada 2
- Adoquín/Empedrada 3
- Afirmada 4
- Sin pista 5

Frentes:

A	B	C	D

(3) **ANCHO DE LA PISTA**

- Un carril 1
- Dos carriles 2
- Tres carriles 3
- Cuatro o más 4

Frentes:

A	B	C	D

(4) ESTADO DE CONSERVACION

- Sin pista 5
- Bueno 1
- Regular 2
- Malo 3

Frentes:

A	B	C	D

VEREDAS:

(5) TIPO DE VEREDA

- Cemento 1
- Adoquín/Empedrada 2
- Sin vereda 3
- Peatonal 4

Frentes:

A	B	C	D

(6) ESTADO DE CONSERVACION

- Bueno 1
- Regular 2
- Malo 3

Frentes:

A	B	C	D

II. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION (Escribir el número que corresponda)

(7) NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS EN EL FRENTE

Frentes:

A	B	C	D

(8) MATERIAL DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE

- Ladrillo/Cemento 1
- Adobe 2
- Estera 3
- Otro 4
- Sin construir 5

Frentes:

A	B	C	D

(9) ALTURA PROMEDIO DE LA CONSTRUCCION

- 1 Piso 1
- 2 Piso 2
- 3 Piso o más 3

Frentes:

A	B	C	D

- (10) **ESTADO DE CONSERVACION**
 Bueno 1
 Regular 2
 Malo 3

Frentes:

A	B	C	D

III. USOS DEL SUELO URBANO (Escribir el número que corresponda)

- (11) **TIPO DE USO:**
RESIDENCIAL
 Unifamiliar 1
 Multifamiliar 2

- COMERCIAL**
 Com. Alimentario 3
 Com. No Aliment 4
 Com. de Servicios 5

- INDUSTRIAL**
 Peq/Micro Indust 6
 Med. Industria 7
 Gran Industria 8

- MIXTO**
 Resid - Comerc 9
 Resid - Indust 10
 Comerc - Indust 11
 Res - Com - Ind 12

- USOS ESPECIALES**
 Otros Usos 13

Frentes:

A	B	C	D