

CAPÍTULO 2. ELEMENTOS DE CONSOLIDACIÓN, RUPTURA Y CONTINUIDAD

- 2.1. La evolución de la ciudad latinoamericana
- 2.2. Elementos generadores del dinamismo urbano
- 2.3. Etapas de desarrollo urbano en la ciudad de México
- 2.4. Conclusiones del capítulo
- 2.5. Fuentes consultadas en el capítulo

2. ELEMENTOS DE CONSOLIDACIÓN, RUPTURA Y CONTINUIDAD

El presente capítulo se desarrolla en base a las necesidades planteadas en el capítulo anterior sobre la importancia de conocer a fondo tanto la estructura física como los procesos históricos, económicos y sociales que han dado lugar al patrón urbano del caso de estudio y su contexto inmediato, zona que conforma la llamada **centralidad** de la ciudad de México.

En este sentido, este apartado pretende reforzar el conocimiento relacionado con el ámbito territorial de dicha centralidad, realizando para ello un **análisis historiográfico** dentro de un período de evolución de más de un siglo a partir del establecimiento de las primeras colonias residenciales de finales del siglo XIX hasta llegar a las actuaciones más recientes, con el fin de entender las lógicas de producción y apropiación del espacio urbano.

Así mismo, es importante detectar las **formas de consolidación, ruptura y continuidad** dictadas por las distintas acciones de los actores participantes en el desarrollo urbano de la ciudad de México, sobre todo aquellos relacionados con la dinámica poblacional bajo la cual se plantean distintas posturas en relación al planeamiento de este territorio, de aquí que se detecten las diferentes estrategias que han propiciado los principales cambios urbanos, para que bajo este entendimiento se puedan plantear algunas hipótesis respecto a las nuevas lógicas que requieren ser entendidas en todo su contexto y poder actuar en consecuencia.

De esta forma, el capítulo se divide en varios bloques de análisis para la exposición de los distintos componentes que conforman cada etapa de desarrollo, correspondientes a periodos significativos tanto por presencia política y social como por momentos económicos en el país, que dan lugar a hechos urbanos representativos tanto para la ciudad como para el fenómeno particular del desarrollo urbano de la zona en donde se ubica el caso de estudio.

Posteriormente, en un siguiente apartado se buscará definir las **líneas generales de la política urbana** generadas en cada periodo de evolución de la ciudad, aclarando la presencia de los distintos sectores y actores urbanos en la gestión urbana, bajo la revisión de las principales formulaciones teóricas derivadas por las tendencias urbanísticas de cada momento, así como el análisis de los diferentes instrumentos urbanos emanados de los distintos planes y ordenanzas, dentro de una valoración de los resultados que éstos han tenido en el territorio central de la ciudad y en el caso de estudio en particular.

Por otro lado, dentro de los objetivos para el desarrollo de este capítulo se encuentra en primer lugar, el **verificar algunas de las hipótesis** planteadas con anterioridad durante el análisis morfológico del caso de estudio, junto con aquellas planteadas de forma general para la zona central de la Ciudad de México y la creación de sus principales colonias -sobre todo aquellas colindantes con nuestro objeto de estudio-, que son igualmente analizadas en su conformación original y estructura urbana resultante en la segunda parte de esta tesis.

2.1. LA EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD LATIIONAMERICANA

Hoy más que nunca, el concepto de **centralidad** y las características de las tramas ortogonales que surgen de los núcleos antiguos de las ciudades latinoamericanas se valoran por la distribución de sus asentamientos y el orden en sus esquemas parcelarios que han permitido en diferentes momentos de planeación, su desarrollo urbano bajo la forma de densificación y fragmentación de su estructura urbana. Esto ha sido así hasta que en las últimas décadas los procesos urbanos han deteriorado la relación formal y funcional de este tipo de tejidos, modificando así su dinámica interna y su relación con el entorno.

Así mismo, el desarrollo urbano de estas ciudades durante el siglo XX respecto a otras ciudades se ha caracterizado por la **expansión urbana** y la formación de nuevos núcleos urbanos, con pocas acciones de renovación de sus núcleos antiguos bajo grandes programas o proyectos urbanos, sólo aquellas obras que les permitieron expandirse hacia territorios menos densos.

Por otro lado, la dinámica de planeación durante un momento crucial para las ciudades latinoamericanas entre 1930 y 1970 se enfocó en la **modernización de su estructura**, prescindiendo de la opinión pública –usuarios y habitantes-, ya que el enfoque de los modelos utilizados se basaron en aspectos más universales y abstractos que les permitía prescindir de la historia y de la identidad de las localidades intervenidas.

En este sentido, también encontramos varias críticas al **Movimiento Moderno** respecto al urbanismo funcionalista como una ideología basada en un conjunto de sistemas que modificó la función original de la ciudad respecto a la forma de relación entre sus componentes, orientando las intervenciones realizadas en las principales capitales latinoamericanas hacia un segregacionismo mayor al que pudo haberse dado a finales del siglo XIX y principios del XX.¹

Acciones que dieron pie a un proceso de **especulación inmobiliaria** respecto al tejido consolidado, lo que ha llevado a un urbanismo que no ha visto realmente por el bien común, si no que se considera una actividad que genera expectativas que son respaldadas por una normatividad urbana formulada para modificar a conveniencia de unos cuantos los usos de suelo, densidades y patrones urbanos.

2.1.2. *El caso de la Ciudad de México*

Después de más de cuatro siglos de fundación a partir de la retícula colonial, la Ciudad de México se ve inmersa durante el siglo XX primeramente en un **sistema local, nacional**, después **metropolitano** y actualmente en un sistema global que condiciona y presiona fuertemente su estructura urbana original y aquella sobrepuesta con el paso de los años bajo distintas gestiones urbanas, evaporando una imagen física de conjunto - ordenado bajo distintos trazos geométricos -, el cual se ha ido segregando cada vez más.

¹ En base a la visión de Francis Viólich respecto a las formas de planeación en Latinoamérica en su libro: "Cities of Latin America: Housing and Planning to the South", New York: Reinhold Publishing, 1942, p. 37.

Funcionalmente, en sus delegaciones centrales – Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo² y Venustiano Carranza-, permanecen importantes actividades comerciales, financieras y administrativas por las que se pagan altos precios de suelo – que a su vez han llevado a la **saturación del espacio**, a la modificación de la configuración original de los edificios y más recientemente a su **reemplazo**-, retomando en los últimos años una función residencial que busca nuevamente una buena ubicación y posición, lo que trae consigo altos costos económicos y urbanos, al no haberse actualizado los servicios e infraestructura existentes a las nuevas demandas. (Fig. 1)

Así mismo, muchos de los cambios y procesos urbanos sufridos por este territorio durante el siglo XX, se han dado en muchas ocasiones por políticas urbanas orientadas en exaltar la función de una **administración nacional** más que en la planeación de un territorio local, con el respaldo de influyentes sectores de la sociedad que ante la falta de control del suelo y aplicación de una adecuada normativa urbana en su momento – respecto al uso del espacio urbanizado - y de una política edilicia que correspondiera a cada sitio determinado, han aprovechado para desarrollar todo tipo de prácticas urbanas con resultados negativos en muchos de los casos.

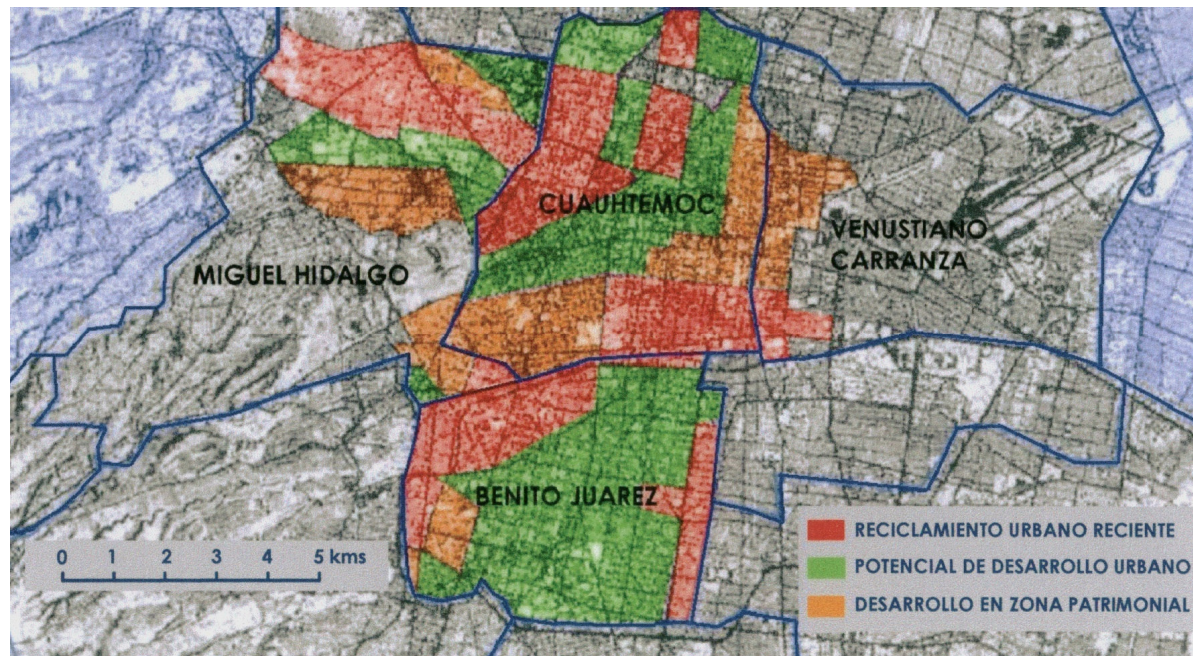


FIG. 1. RADIOGRAFÍA DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES GENERADAS EN LAS DELEGACIONES CENTRALES EN LOS ÚLTIMOS SEIS AÑOS.

² Delegación en la que se ubica nuestro caso de estudio y es la delegación que cuenta con el mayor número de gestiones urbanas de los últimos seis años, reflejado en el número de licencias de construcción concedidas en ese periodo y los más de 300 mil metros cuadrados por reurbanizar.

Por otro lado, pocas han sido las **acciones de renovación** de los espacios centrales de la ciudad bajo la estructura de un proyecto urbano dada la heterogeneidad de intereses implicados, sin embargo aquellas que se han podido realizar, han sido bajo una tendencia privatizadora que busca obtener siempre los mayores beneficios tanto del espacio urbano, como de los bienes y servicios producidos en una localización privilegiada, como es el caso del Proyecto Alameda en la zona del centro histórico de la ciudad.³ (Fig. 2, 3 y 4)

Más bien, la dinámica de los cambios producidos en el espacio urbano de las áreas centrales de la ciudad y su tendencia de desarrollo reciente, se han dado por parte de diversos actores sociales que en la disputa por organizar y apropiarse de ese territorio, han podido fijar y controlar la renta y precios del suelo.

Siendo el Estado el principal agente que ha conducido estos cambios, al dirigir el deseado proceso de “reurbanización” con la designación de nuevos usos de suelo e intensidades de construcción,⁴ bajo la presión de un mercado inmobiliario que exige una serie de rupturas respecto a los emplazamientos existentes para lograr en muchas ocasiones, la deseada imagen “globalizadora” de sus proyectos, como ocurre en nuestro caso de estudio.

2.2. ELEMENTOS GENERADORES DEL DINAMISMO URBANO

De acuerdo con Emilio Duhau y René Coulomb, el dinamismo urbano es aquel que está conformado por la suma de cambios de tipo morfológico, funcional y social, registrados en la estructura espacial de la ciudad, relacionados con la evolución de su población y de la economía local, nacional e internacional, así como por los procesos de gestión y política relacionados con ellos. Así mismo, los cambios en las políticas urbanas tienen que ver con las formas de gestión y procesos socio-políticos que a su vez se modifican ante la aparición de nuevos actores, nuevas formas asociativas y prácticas sociales.⁵

De aquí que sea necesario construir una visión del conjunto que conforma a esta dinámica urbana, analizando las tendencias de los cambios económicos, sociales y espaciales vinculados con los procesos urbanos, para entender el fenómeno de desarrollo urbano de la ciudad de México como un conjunto de procesos más que de hechos.

Por lo que en el análisis de cada uno de los componentes que dan pie al dinamismo urbano, se tratará de ubicar los factores condicionantes de los principales cambios que se manifiestan en el tejido urbano de la ciudad para después entender sus efectos en el del caso de estudio.



FIG. 2 VISTA DEL PROYECTO ALAMEDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.



FIG. 3 CONTRASTES DEL PROYECTO ALAMEDA.



FIG. 4. ÁREA DE ACTUACIÓN DEL PROYECTO ALAMEDA.

³ Proyecto que forma parte del plan de repoblamiento del Centro Histórico y del corredor turístico Reforma-Juárez, que consiste en la renovación de 64 manzanas para la construcción de hoteles, centros comerciales y desarrollos habitacionales, con el apoyo de fuertes incentivos fiscales.

⁴ Señalamiento que hace Ángel Mercado en una reflexión incluida en el libro: “La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socio-espaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos”, Universidad Autónoma Metropolitana, IFAL, 1988, p. 107.

⁵ En base al análisis de Rene Coulomb René y Emilio Duhau, sobre los aspectos que conforman la dinámica urbana presentadas en el libro: “Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México”. UAM, Unidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, CENVI A.C., 1993, p. 18-20.

2.2.1. La participación de los actores en la configuración de la ciudad

Siempre ha existido una problemática relacionada con la forma de organización y apropiación del espacio por parte de los actores participantes en cada etapa de desarrollo de la ciudad y este aspecto se agudiza cuando se le ubica en la zona central de la misma. Siendo los actores sociales los sujetos históricos que han interpretado y otorgado significado a una apropiación espacial en base a su perspectiva de la realidad, cultura y posibilidades económicas,⁶ dando lugar a los principales procesos urbanos de gestión y transformación que una ciudad puede experimentar.

Veremos cómo estos actores representados por esferas sociales de distintos ingresos, instituciones públicas, organizaciones privadas y públicas, empresas capitalistas, movimientos sociales urbanos, capital y mercado inmobiliario así como inquilinos y los distintos programas urbanos,⁷ han tenido una mayor o menor **participación** en el ordenamiento del territorio.

Esto es, que hasta hace un par de décadas la planeación había omitido la consideración de los actores económicos, políticos y sociales que actúan en la ciudad, por lo que la participación se comienza a dar durante las situaciones críticas dentro del planeamiento urbano, en donde los intereses de los residentes se han visto afectados y por lo tanto su organización y asociación para exigir mejores medidas destaca en varios momentos de la gestión para el desarrollo de la ciudad.

Sin embargo su representación a veces se ha visto disminuida por la participación de otros agentes del ramo inmobiliario que han presionado para conducir el desarrollo urbano hacia un camino más **privatizador**, respecto a uno que otorgue un beneficio local, como se verá más adelante.

Así mismo, se destacará el sistema de actores sociales respecto a sus estructuras y componentes, sobre todo en relación a su diferenciación progresiva en el tiempo que a su vez generan subsistemas sociales. Esto es, que se analizarán las **clases sociales** como un conjunto de agentes que ocupan diferentes posiciones, prácticas y tomas de decisión, reflejadas tanto en el campo social como en su distribución espacial dentro de la ciudad de México.

De esta forma, el **grado de posesión** se relaciona directamente con el espacio físico y social, en donde la distribución de la propiedad urbana refleja simbólicamente los diferentes estilos de vida que se generan en este territorio y cómo éstos se van modificando con el tiempo y por ello buscan nuevas ubicaciones, originando la migración intraurbana.

⁶ En base a la observación que hace Gerardo Sánchez sobre la generación de lo urbano-arquitectónico en "Pertencencias culturales y la construcción de una posmodernidad desigual. La ciudad de México al iniciarse el siglo XXI". Recurso en Internet: <http://concienciaenarquitectura.aztecaonline.net/urbanismo/urbcca001.htm>

⁷ Relación del tipo de sujetos que hace René Coulomb en el libro: "La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos". Universidad Autónoma Metropolitana, IFAL, 1988, p. 15.

2.2.2. La incidencia de los cambios económicos en la gestión urbana

Aunado a los actores sociales junto con las restricciones políticas, se encuentra el comportamiento del mercado del suelo que determina la forma de crecimiento y el uso del mismo. En donde la **renta del suelo** es el mecanismo que jerarquiza el espacio y orienta la distribución de la población y sus actividades, ocasionando las diferentes dinámicas urbanas, siendo una de ellas el proceso de **despoblamiento** y **deterioro** de la función residencial en beneficio de la ubicación de actividades económicas, para posteriormente propiciar el retorno y saturación del territorio central, como se verá en el análisis siguiente.

Así mismo, Peter Ward explica que el dinamismo de la ciudad se apoya en tres aspectos económicos:⁸

- a) La capacidad de inversión o financiamiento en el ambiente construido.
- b) Las políticas públicas que facilitan esos beneficios.
- c) Los agentes envueltos en la promoción de venta de suelo

En este sentido, veremos cómo la urbanización del territorio de la ciudad de México pasa de ser un proceso para la ubicación de diferentes tipos de residentes que buscan acceder a las distintas ofertas habitacionales, a convertirse en un proceso que busca satisfacer los **factores de producción** y localización de las actividades terciarias, en base a una organización económica con tendencia a la concentración en ciertos puntos de la ciudad, desplazando el uso de la residencia, dado el difícil acceso a la renta del suelo en un primer momento, para posteriormente dar paso a las acciones financieras que permiten la recuperación de este uso bajo un alto costo económico y social.

Fenómeno en el que el **promotor inmobiliario** ensaya varias tipologías para dar cabida a todo tipo de consumidores, sin embargo éstas son vistas sólo como mercancías en las que se cubren los lineamientos del consumo, aprovechando para ellos las ventajas y características de los contextos histórico-sociales de los territorios consolidados en los que interviene.

De la misma manera, el papel del **mercado** es crucial en la conformación de las distintas clases sociales, ya que dependiendo del nivel de ingresos se diferencia el nivel de adquisición de una propiedad o en su caso, del grado de alquiler. Siendo el primer caso el de las *clases propietarias y adquisitivas* –en donde se ubica la clase media y alta-, las que mejores beneficios pueden obtener del mercado, siendo las *clases inquilinarias* –referentes a la clase media baja y baja-, las que primero sufren los efectos del mercado especulador que reubica su vivienda en áreas populares y de altas densidades.

En un siguiente apartado se especificará más sobre los aspectos de clase en el campo social y su papel en la definición de espacios, tanto por su localización en el territorio de la ciudad de México como por el tipo de viviendas que generan, como una forma de identificar los espacios de reproducción de estas clases sociales.

⁸ Ward, Peter. "Mexico City. The production and reproduction of an urban environment", World Cities Series, Department of Geography, University of Cambridge and Fellow of Fitzwilliam Collage, Belhaven Press, London, 1990, p. 41.

2.2.3. La dinámica poblacional y los procesos urbanos generados

El crecimiento poblacional que responde a la *dinámica y ubicación* de las actividades económicas, es el que ha propiciado la **especulación catastral e inmobiliaria** que en un momento dado llevó a la ocupación de sitios alejados de la zona central de la ciudad y que ahora se regresa a ella en busca de mejores condiciones de vida, retroalimentando nuevamente a la ciudad y aumentando la fuerza de atracción de su *centralidad*.⁹ Siendo esta dinámica de localización la que ha ocasionado los principales cambios en las dimensiones de los establecimientos, reflejado en aspectos de composición y distribución de los mismos, como se expone más adelante.

Así mismo, esa dinámica de densificación es la que ha fomentado el cambio de un **modelo urbano** a otro, al propiciar la evolución de los conjuntos residenciales conformados por casas unifamiliares a la proliferación de edificios plurifamiliares, apoyado por las políticas urbanas de cada etapa que en muchas ocasiones establecieron *expectativas de ocupación* tanto del suelo como de los edificios existentes, presentándose en muchas ocasiones los nuevos modelos incompatibles respecto a las ordenaciones existentes.

Por otro lado, veremos cómo el efecto de *despoblamiento* en la ciudad de México reflejado en la emigración de población residente, las bajas tasas de natalidad y la consecuente formación de hogares cada vez más pequeños, ocasionaron una pérdida de suelo perteneciente a la vivienda con el correspondiente aumento de suelo dedicado a usos comerciales y de servicios que llevaron a la sustitución de la misma, volviendo difícil la recuperación de la **unidad parcelaria** como forma de ordenar de nuevo al tejido consolidado.

Este fenómeno de despoblación de la ciudad, que comienza a darse en los años 80, se produce por tres hechos relevantes:¹⁰

- a) La intensa terciarización de los usos del suelo.
- b) El proceso de especulación e incremento del costo del suelo y rentas que obliga a los residentes a dejar las zonas centrales.
- c) Los ingresos de la población que le permite acceder a otras ofertas habitacionales fuera de la ciudad.
- d) Fenómeno que se revierte en la siguiente década al facilitarse todas las opciones financieras para la construcción de viviendas, beneficiando tanto a empresas inmobiliarias como a nuevos residentes.

De esta forma, se pueden resumir los **principales escenarios** de la dinámica de población en la ciudad de México durante el siglo XX y principios del XXI, divididos en cinco grupos, tomando en cuenta los factores que dan pie a dicho dinamismo y que posteriormente son graficados en base a su desplazamiento y formas de ocupación del territorio, para después enfocar este estudio en las formas urbanas y tipos edificatorios que albergan y distinguen a cada tipo de asentamiento:

⁹ Un aspecto de la concentración espacial que Ángel Bassols y Gloria González exponen en el libro "Zona Metropolitana de la Ciudad. Complejo geográfico, socioeconómico y político", Instituto de Investigaciones Estéticas, D.D.F., Colección: La estructura económica y social de México, p. 103, 1993.

¹⁰ En base al análisis hecho por el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, Secretaría de Desarrollo Social, 1995, p 140.

a) Expansión-Dispersión I ubicada a finales del siglo XIX y principios del XX.- Etapa en donde la población del centro antiguo de la ciudad ante el deterioro de su hábitat, comienza a emigrar hacia nuevas colonias residenciales ubicadas en los alrededores, diseñadas para albergar las distintas clases sociales y opciones de vivienda, la cual fue generada bajo el concepto de unidad constructiva dentro de una ordenación homogénea.

b) Expansión-Dispersión II entre la primera y tercera década del siglo XX.- Periodo en el que continúan desarrollándose colonias residenciales de ordenación abierta para varios sectores de la población, ofertándose también en puntos periféricos de la ciudad, con el apoyo de la ampliación de la red de vialidades y de transporte, manteniendo las unidades unifamiliares y algunas plurifamiliares bajo el esquema de casas de alquiler agrupadas y compartiendo servicios comunes, bajo la forma edificatoria denominada: vecindad.

c) Dispersión-Densificación, años 30 a 50.- Momento en el que se da una proliferación de establecimientos industriales y la creación de nuevos modelos de residencia unifamiliar en fraccionamientos modernos del poniente y sur de la ciudad así como en los municipios conurbados, junto con el desarrollo de edificios multifamiliares tanto de alquiler como de propiedad, caracterizados por tener servicios integrados e individualizados en cada vivienda, y la saturación de los espacios libres al interior de la estructura de la ciudad, con una clara tendencia al cerramiento del espacio urbano.

d) Densificación-Expansión, años 50-80.- Tiempo en el que la ciudad tarda en expandirse en función de los establecimientos ocupados en la periferia y en los municipios conurbados hasta conformar una Zona Metropolitana, en donde la introducción de vialidades fue un importante factor que influyó en las múltiples presiones por cambiar el uso de suelo en las zonas centrales, reconvirtiendo los inmuebles residenciales en oficinas y comercios, perdiendo varias unidades de vivienda.

e) Despoblación-Segregación-Densificación, años 80 a época actual.- Espacio temporal en donde el escenario de despoblación de la ciudad y el alza de precios de suelo e inmuebles tendió a sectorizar y segregar los diferentes grupos sociales que habían permanecido próximos entre si, sobre todo con las recientes facilidades otorgadas a ciertos sectores de la población con nivel adquisitivo para la edificar nuevamente en el territorio central de la ciudad, bajo nuevos modelos habitacionales que buscan densificarlo. Un nuevo proceso urbano en donde la unidad de parcela deja de ser la unidad de ordenación, contrastando con los tipos parcelarios y edificatorios tradicionales.

Este crecimiento global queda resumido en la tabla 1, en donde se toma en cuenta la ampliación de la superficie urbanizada hasta alcanzar el nivel de **Zona Metropolitana**, de esta forma el incremento de población se reparte en todo este territorio urbanizado lo que provoca que la densidad disminuya, sobre todo a partir de 1970 en donde existe una fuerte desvinculación entre el ritmo de crecimiento de población y el área urbanizada que se venía dando en años anteriores de forma gradual.¹¹ Disminuye el número de habitantes, pasando de un 4% de tasa de crecimiento anual en el periodo comprendido entre 1930 y 1970, a una tasa de 0,9% en el periodo comprendido entre 1970 y 1990; en cambio la superficie urbanizada crece 2,62 veces entre 1970 y el año 2000. (Tabla 1)

¹¹ Cabe aclarar, que en 1950 el 80% de la población de toda la ciudad se localizaba en las delegaciones centrales justo antes de que se diera su expansión espacial, disminuyendo a 35% el total de población ubicada en las delegaciones centrales en 1995.

TABLA 1. INDICADORES DEMOGRÁFICOS DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**(Zona Metropolitana de la Ciudad de México -ZMCM- a partir de 1950)**

Año	Superficie (Ha)	Habitantes	Densidad (Hab/ha)
1900	2.714	541.000	199
1910	4.000	721.000	180
1920	4.600	906.000	197
1930	8.600	1.229.576	143
1940	11.700	1.757.530	150
1950	28.300	3.050.442	107
1960	40.000	4.870.876	121
1970	66.000	6.874.165	104
1980	102.500	8.029.498	76
1990	130.000	8.235.744	63
2000	173.000	8.605.239	49

Fuente: INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990 y 2000.

TABLA 2. INDICADORES DEMOGRÁFICOS PARA LA CIUDAD CENTRAL 1950-2000

Año	Superficie (Ha)	Habitantes	Densidad (Hab/ha)
1950	13.900	2.234.795	160
1960	13.900	2.568.882	184
1970	13.900	2.902.969	208
1980	13.900	2.358.692	169
1990	13.900	1.819.193	130
2000	13.900	1.692.179	121

Fuente: Víctor M. Juárez Neri, "Metropolización y vivienda. Propuesta de solución al problema de la vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", Instituto Politécnico Nacional, 1985. INEGI. Indicadores Socio Demográficos. 1930-2000.

En la tabla 2, se puede observar que la situación demográfica se modifica también para la zona central, especialmente en las delegaciones centrales –Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza-, en este caso corresponde únicamente a un factor de despoblación, en donde el número de habitantes deja de aumentar y comienza a decrecer a partir de 1980 dentro de una misma superficie. Esto ocurre en el momento en el que cambia el patrón urbano de concentración en este territorio, al trasladarse un alto porcentaje de la población del Distrito Federal hacia otros subcentros urbanos, que son provistos de los equipamientos y servicios equivalentes a los que se ubicaban en la región central.

En este sentido, cabe aclarar que la población residente de estas delegaciones centrales disminuyó y fue sustituida por una población “flotante” que acude a este territorio únicamente para trabajar y abastecerse de varios tipos de servicios, por lo que aún cuando los censos indiquen una disminución en el número de habitantes debe de tomarse en cuenta que la saturación real del territorio existe, sobre todo en sus principales vialidades y centros de trabajo, más no así en las unidades habitacionales que inclusive llegaron a presentar un estado de abandono y deterioro.

Todo esto dentro de la limitada extensión de 13.900 hectáreas que a diferencia del crecimiento del área metropolitana, sufre las acciones de urbanización, derribo y actualmente de reurbanización como lo muestran los siguientes gráficos:

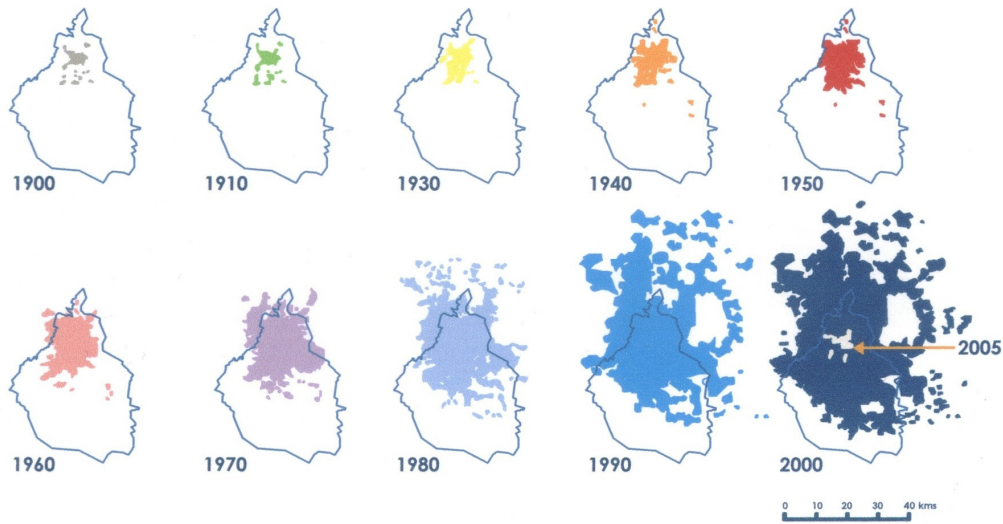


FIG. 5. CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA QUE INICIA EN LA REGIÓN CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y SE DESBORDA HACIA LOS MUNICIPIOS CONURBADOS, PARA REGRESAR NUEVAMENTE A LAS DELEGACIONES CENTRALES.

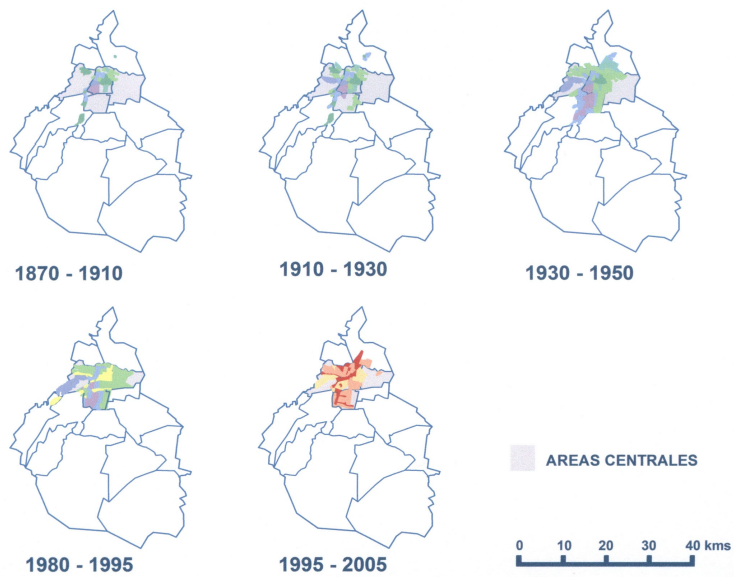


FIG. 6. MIGRACIONES INTRAURBANAS EN LAS DELEGACIONES CENTRALES CONFORME SE PRESENTAN NUEVAS OPCIONES ADQUISITIVAS Y DE ALQUILER EN ESA REGIÓN (LOS GRÁFICOS A DETALLE SE MUESTRAN EN EL APARTADO 2.3).

2.2.4. VARIACIONES DE LA GESTIÓN URBANA EN EL DESARROLLO DE LA CIUDAD

El esquema general de la política urbana va de la mano con la mayor o menor **participación del Estado** tanto en la elaboración de planes como en la gestión de las principales acciones urbanas, entendiendo que la participación de algunos agentes sociales pertenecientes más bien a la iniciativa privada, son los que han tomado el control de esta tarea de conducción del urbanismo en los últimos años.

En este sentido, el esquema presentado por Diane E. Davis en su libro "Urban Leviatán. Mexico City in the Twentieth Century", es el que señala en cada etapa la correspondencia al tipo de **gestión urbana** realizada tanto por el Estado, como por la participación de los intereses privados, reflejando la situación de la ciudad en cada momento y que en algunos casos, también se ven expresados en los cambios que han afectado la morfología del caso de estudio, como se verá más adelante.¹² Basándose en ello, se presentan las **principales actuaciones urbanas** del siglo XX y XXI en la siguiente relación, con el apoyo de los títulos utilizados por Davis para este análisis en particular,¹³ antes de pasar a la revisión específica de la normativa de cada periodo y comprobar físicamente sus principales efectos urbanos:

a) 1910-1929.- "El terreno urbano postrevolucionario".- o lo que es igual, "tierra de nadie" en el mejor de los términos, ya que tanto los propietarios rurales como los fraccionadores urbanos tuvieron la visión de desarrollar nuevas formas de emplazamiento sin contar con un marco jurídico que sustentara o regulara sus acciones dada la división política que existía del territorio, fraccionado en varias municipalidades antes de fusionarse y conformar al Distrito Federal.

b) 1929-1943.- "Gobernabilidad de la Ciudad de México hacia el corporativismo".- en donde las principales acciones se reflejaron en la construcción de los centros administrativos, financieros y comerciales en torno a las avenidas que surgieron del centro histórico de la ciudad para conectar con las nuevas ordenaciones, así como en la instalación de las primeras fábricas en los alrededores de la ciudad y los primeros desarrollos habitacionales para los obreros.

c) 1958-1966.- "Administración urbana".- reflejada en los primeros intentos por planificar el desarrollo de los fraccionamientos habitacionales y su contribución con los servicios públicos de la ciudad, reflejado en un mayor control en la edificación de las construcciones, la coordinación de la red de vías públicas y la ubicación de industrias y otras actividades, iniciando un periodo de *zonificación* de la ciudad.

d) 1966-1973.- "Papel de la Ciudad de México en el desarrollo nacional".- en este sentido, la principal gestión del Estado se concentra en el desarrollo de conjuntos habitacionales para las personas de menores recursos y nuevos equipamientos, sobre todo el desarrollo de un nuevo sistema de transporte -el metro-, para conectar varios puntos de la ciudad; acciones reflejadas para mostrar el desarrollo urbano de la ciudad durante las Olimpiadas de 1968.

¹² Dichas acciones se volverán a mencionar en el análisis particular del caso de estudio en lo que afecta a su estructura física y dinámica social, por lo que este apartado sirve para sustentar las hipótesis bajo las cuales se desarrolló el apartado correspondiente al caso de estudio en su análisis morfológico.

¹³ Davis, Diane E., "Urban Leviatán. Mexico City in the Twentieth Century", Temple University Press, Philadelphia, 1994 y su publicación en castellano: "El Leviatán Urbano. La ciudad de México en el siglo XX", Fondo de Cultura Económica, México, 1999.

d) **1973-1982.- “De crisis urbana a crisis nacional”**.- un momento para la generación de muchos de los instrumentos urbanos que ayudaron a regular la gestión urbana. La extensión de la ciudad y la dinámica que comienza a tener con los territorios vecinos comienza a considerarse un problema, junto con la crisis reflejada en la baja producción del petróleo, lo que limita los presupuestos para la construcción de infraestructuras, equipamientos representativos y viviendas de interés social, tanto para la ciudad como para el resto del país.

e) **1982-1988.- “Reforma democrática urbana, política corporativista, parteaguas de urbanización”**.- esto se refiere a la mayor participación de la población en las decisiones de planeación, sobre todo a nivel local con los programas parciales de ordenamiento del territorio, comenzando a tener las instancias privadas una fuerte presencia en la gestión urbana que comienza a desentenderse del contexto nacional, para enfocarse en ámbitos regionales.

f) **1989-2006.- “Reconducción de las dinámicas del cambio urbano y político”**.- situación que surge en respuesta a los resultados negativos de la política aplicada hasta ese entonces, por lo que se establece una nueva política urbana que ayudara a repoblar las delegaciones centrales de la ciudad; sin embargo, muchas de las actuaciones se han visto condicionadas por presiones del mercado, afectando la situación física, funcional y social de la estructura urbana que donde se implantan, en este caso, las delegaciones centrales.

NIVEL DE GESTION URBANA EN LA CIUDAD DE MÉXICO 1910-2006

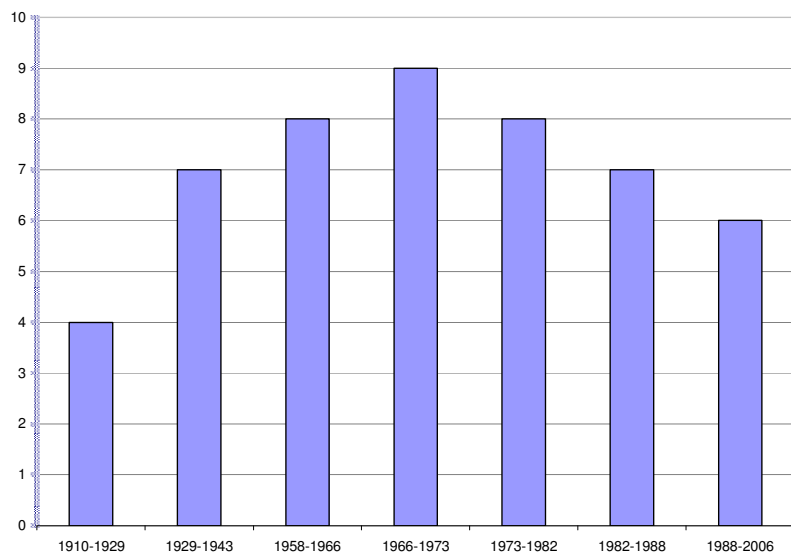


GRÁFICO 1. NIVEL DE GESTIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE MÉXICO CALIFICADO POR ETAPAS EN BASE AL GRADO DE PARTICIPACIÓN EN LA GENERACIÓN DE UNA POLÍTICA URBANA DE ACORDE AL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD.

2.2.5. La arquitectura de la ciudad como reflejo del desarrollo urbano

La arquitectura de la ciudad es la que nos permite descubrir los **patrones** y comportamientos sociales que responden a las distintas regulaciones y formas de expresión que en algunas ocasiones son congruentes con la estructura física de la ciudad y en otras, responden a otras filosofías externas a la misma.

En este sentido, si hablamos de un **sistema de asentamientos**, veremos que se trata de un reflejo de las condiciones políticas, económicas y sociales que jerarquizan y distribuyen el espacio¹⁴ y que pueden ser fácilmente graficados de forma abstracta. Sin embargo, no nos permiten identificar la **forma urbana** en sus características más particulares como lo es el tipo de propiedad, dimensiones, características tipológicas y su relación de densidad.

Por lo que es necesario presentar además de los modelos resultantes por distribución de población en cada etapa –como se muestra en el siguiente apartado–, una descripción de la forma urbana resultante para entender el carácter social de dicha población, de sus condiciones y aspiraciones, así como de las contradicciones que su establecimiento refleja dentro de una realidad dada.

De esta forma, comenzamos con el análisis de la forma física que se genera en un primer momento de consolidación de la ciudad central (1880-1930) a través de la vivienda unifamiliar, la cual se extendió sobre áreas que fueron proporcionales al área requerida por el tipo social de la población que desarrolló su residencia, presentando un crecimiento horizontal, con viviendas de uno o dos niveles, cuya diferencia social se reflejó en la disposición de la edificación respecto a la parcela:

- a) **Residencia clase alta ubicada en el poniente de la ciudad.**- desarrollada bajo el modelo de ciudad jardín, como una casa aislada rodeada por jardín, respetando la distribución de las parcelas dentro de una malla ortogonal. (Fig. 7)
- b) **Residencia clase media ubicada en el poniente y norte de la ciudad.**- alineada al frente de la parcela dentro de la misma malla ortogonal, con patio interior o lateral. (Fig. 8)

Posteriormente, en el siguiente periodo de desarrollo (1930-1950), se crean otros modelos de vivienda para la clase obrera desarrollados también dentro de un formato en horizontal con **pequeñas unidades habitacionales** independientes en los años 30, que se adecuaron a las formas de vida y costumbre de sus pobladores. (Fig.9) Caso contrario sucede con la vivienda colectiva en un inicio, como se señala a continuación:



FIG. 7 CASA AISLADA, 1940.



FIG. 8. CASA ALINEADA A LA CALLE, 1900.



FIG. 9. CASA PARA OBREROS, 1930.

¹⁴ Kunz Bolaños, Ignacio. "Los programas del Sistema de Ciudades. Grandes etapas de la urbanización en México", Cuadernos de Trabajo no. 15, Unidad de Estudios Regionales, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, 1995, p. 19.

Tal es el caso de las **calles pasaje** como innovación en el aprovechamiento de la parcela, utilizado para conjuntos de vivienda popular con calles peatonales de dos o tres metros de ancho que separan dos hileras de vivienda en edificios de dos niveles durante los años 20 a 40.. A la par de la realización de las llamadas “**vecindades**” caracterizadas como agrupaciones de habitaciones-vivienda con espacios comunes de carácter colectivo, desarrollados en conjuntos de un nivel de altura.¹⁵ (Fig. 10)

En sustitución de estos modelos, se crean conjuntos habitacionales “**multifamiliares**” de cuatro a cinco niveles para albergar más de 60 unidades de vivienda por edificio, con amplias áreas verdes y servicios. Cada vivienda contaba con dos recámaras, una estancia, cocina, baño y azotehuela, en donde la restricción económica se reflejaba en la disminución de áreas en las circulaciones y la compactación de la superficie. (Fig. 11)

Estos apartamentos de alta densidad agrupados en monobloques bajo las premisas del Movimiento Moderno, surgen como una alternativa al alto valor del suelo para aprovechar la rentabilidad del suelo, cuyo desarrollo en vertical se introduce en las colonias consolidadas a lo largo de avenidas y ejes importantes de movilidad.¹⁶

Esta situación se repite para las clases más acomodadas, en donde el encarecimiento del suelo y las nuevas referencias tipológicas generan un nuevo modelo de vivienda conocido como vivienda en “**apartamento**”, que iba desde los 3 y 4 niveles sin ascensor para la clases media, hasta llegar a 9 niveles en la siguiente etapa para la clase alta; así mismo se intensifica la construcción de edificios de oficinas, llegando a superar los 15 niveles de altura, con lo que comienza un cambio en el perfil horizontal de la zona central de la ciudad. (Fig. 12)

Bajo la siguiente etapa de desurbanización de la ciudad (1950-1980) se densifica en un primer momento las tramas urbanas existentes con el incremento del número de viviendas o cuartos en las casas ya construidas en la zona central de la ciudad con lo que se comienza a modificar la **configuración tradicional** de la misma, para dar paso posteriormente a la creación de nuevas áreas residenciales en otras localidades, desarrolladas bajo el modelo de los llamados “**fraccionamientos**” desarrollados para las clases medias, que con el paso del tiempo cerraron sus calles, privatizando el espacio público en busca de la seguridad de sus habitantes.¹⁷



FIG. 10. CASAS EN VECINDAD, 1920.



FIG. 11. CONJUNTO MULTIFAMILIAR, 1940-1950.



FIG. 12. VIVIENDA EN APARTAMENTOS, 1950.

¹⁵ Cabe recordar que este modelo se adoptó de aquel que existió en un inicio en el núcleo antiguo de la ciudad a mayor escala del que se desarrolló en las colonias de inicios de siglo XX y que a partir de los años 40 se desalienta su producción al promulgarse la Ley de Congelación de Rentas, por lo que comienza la proliferación de viviendas de interés social, que vienen a sustituir al modelo de vecindades, dejando atrás problemas de hacinamiento y precariedad de las construcciones.

¹⁶ En base al análisis que hace Oscar Yujnovsky sobre las estructuras desarrolladas en la ciudad de México, “La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano”, Buenos Aires, Ediciones SIAP, 1967, p. 90.

¹⁷ El término de “fraccionamiento” aparece por primera vez en la década de los años cuarenta y era entendido como la conversión de terrenos rústicos o carentes de urbanización, mediante un planeamiento y una serie de obras, para ser enajenado al público en fracciones. Término que se equiparó al de colonia, diferenciando la referencia de “colonia” para aquellos asentamientos ubicados en la ciudad y “fraccionamiento” para aquellos fuera de ella.

Muchos de estos fraccionamientos fueron desarrollados siguiendo los criterios de “ciudad jardín” en cuanto a la composición de calles y manzanas de forma “orgánica”, situando casas aisladas en grandes parcelas que superan los 1.000 m² de superficie para las ordenaciones de lujo, como es el caso del fraccionamiento *El Pedregal* en el sur de la ciudad, proyectada por los arquitectos Mario Pani y Luis Barragán, junto con el fraccionamiento denominado “Ciudad Satélite” en el norte de la ciudad con parcelas que van de los 250 m² a 1.000 m² (Fig. 13 y 14)

A la par de esta situación, continuó el desarrollo de conjuntos de vivienda social en forma de bloques aislados, organizados en supermanzanas que contaban con equipamiento propio –centros deportivos, parques, plazas y servicios-, en donde la superficie de vivienda se fue reduciendo respecto a los primeras viviendas construidas en la etapa anterior –de 60 a 120m²-, contando entonces con 45 a 50 m².

Posteriormente, en el periodo del inicio de la reurbanización de la ciudad (1980-1995) se realizan tipologías varias con tendencia al **cerramiento** en nuevos ámbitos residenciales fuera de la zona central, también se ensayan algunas de estas tipologías al interior de la ciudad como pequeños conjuntos de vivienda horizontal realizados en parcelas desocupadas, bajo un esquema de “llenado” en zonas tradicionales de la ciudad como San Ángel, Tlalpan y Coyoacán. (Fig. 15)

Así mismo, comienza la urbanización de nuevas áreas de la ciudad, generando grandes complejos de uso mixto en donde predominan tanto los edificios de gran altura, como los conjuntos de baja densidad, un ejemplo de ello es la zona de Santa Fe, que anteriormente era un vertedero de basura que fue acondicionado para su utilización como terreno propicio para edificar. (Fig. 16)

Finalmente en el periodo reciente (1995-2006) se busca recuperar parte de la estructura tradicional de la ciudad, en donde los planes urbanísticos recientes proponen la **densificación** de aquellas zonas que contaban con unidades unifamiliares para ser sustituidas por edificios plurifamiliares con poca altura, pero sin regular la unidad de parcela para lograrlo. Por lo que encontramos una variedad de tipologías de edificios de **vivienda plurifamiliar** de tres a cinco niveles, cuya relación respecto al área libre de parcela contrasta con la relación existente en el tejido consolidado; un aspecto particular del caso de estudio que se analiza más adelante. (Fig. 17)



FIG. 13. VISTA AÉREA DEL FRACCIONAMIENTO “CIUDAD SATÉLITE”.



FIG. 14. CASA EN EL PEDREGAL DE SAN ANGEL, 1950.



FIG. 15. RETORNO A ZONAS TRADICIONALES COMO SAN ANGEL, 1990.



FIG. 16. DESARROLLOS MIXTOS EN LA ZONA DE SANTA FE, 2000.



FIG. 17. ACTUACIONES RECIENTES EN LAS DELEGACIONES CENTRALES, 2005.

2.2.6 La presencia de la segregación espacial en el desarrollo urbano

Conforme la ciudad se urbaniza y consolida su urbanización, se presenta un fenómeno de **segregación espacial**, ya que por más que se evite dentro de su planeación, las desigualdades en cuanto al costo del suelo y del transporte, la localización de servicios y equipamientos urbanos, junto con la definición de distintas densidades en una u otra zona de la ciudad son evidentes para la distribución poblacional.

Como se mencionó en el apartado 2.2.2, el **sistema de sociedades** siempre ha estado referida a la renta del suelo y a la capacidad de ingresos de cada grupo, de tal forma que básicamente existen tres *clases sociales*: clase baja, media y clase alta. Teniendo como **clase de transición** a la clase media, que se ubican entre una categoría y otra, conforme varían sus ingresos, por lo que puede dividirse en clase media-baja y media-alta, dependiendo de su tendencia de desarrollo. Y en base a esta dinámica de ingresos, la *vivienda* se ubica en la ciudad bajo una **clasificación diferenciada**: popular para la clase baja; media baja para la clase media que tiene a la clase baja; media alta para la clase que tiende a la clase alta y residencial, para la clase alta que supone ese uso de forma exclusiva. (Fig. 18)

En la región central de la ciudad de México, desde un inicio los **emplazamientos** para las clases de ingresos medios y altos se ubicaron en áreas que les permitieron desarrollar una baja densidad, dejando la saturación de los servicios y equipamientos urbanos en la zona periférica de la ciudad junto con las clases de ingresos menores, causando una primera forma de **segregación**. Así mismo, conforme la ciudad continuó estructurándose y expandiéndose, se presentaron igualmente otras *desigualdades* relacionadas con la separación del tipo de población en base a sus posibilidades económicas y por lo tanto su ubicación conforme la oferta de suelo lo permitiera.

Al mismo tiempo se presenta una **diferenciación interna** en estas áreas consolidadas y homogéneas, bajo la creación del modelo de "vecindades" para personas de escasos recursos en convivencia con el resto de los habitantes, teniendo en este caso la segregación localizada por tipo de establecimiento. En este sentido cabe mencionar que la **desigualdad de ingresos** es una constante que se presenta desde un inicio en varias de las colonias tradicionales ubicadas en las delegaciones centrales cuya diferenciación se presenta por el tamaño y la calidad de las construcciones, pero que aun así han podido mantener una convivencia urbana sin mostrar grandes rasgos de segregación.

Caso contrario ocurre con los desarrollos para las clases de altos ingresos creadas a partir de los años 50 que se encuentran concentradas respecto a sí mismas conformando **áreas homogéneas**, pero dispersas en la zona poniente y sur de la ciudad en donde su contraste con territorios aledaños es muy fuerte, por lo que su nivel de segregación es alto.

Posteriormente, conforme los grupos de clase alta de las zonas centrales se movieron a otras ubicaciones entre 1950 y 1980, sus casas y parcelas fueron ocupadas por otros grupos de ingresos medios que modificaron el uso de suelo de casas unifamiliares para desarrollar tiendas, oficinas y vivienda multifamiliar, generando áreas mixtas en zonas que anteriormente se consideraban homogéneas. (Fig. 19)

Lo mismo ocurre actualmente con los desarrollos para la población de altos ingresos que se introducen en menor proporción en el tejido de las colonias tradicionales de la zona central de la ciudad, consideradas heterogéneas por su composición social, sin embargo se sienten divididas en su **configuración espacial** cuando la distribución de los primeros se diferencia en gran medida respecto al tejido existente.

En base a lo anterior, Peter Ward ha esquematizado la **distribución espacial** en una serie de zonas concéntricas, sectores y núcleos que forman un patrón claro basado en el modelo ecológico de una ciudad, un análisis de la evolución del *ambiente urbano* de la ciudad de México que hasta hace poco podía caracterizarse claramente. Comenzando con los primeros establecimientos creados en la zona central y que posteriormente sufrieron una degradación y fueron destinados a otras clases sociales, para pasar a un siguiente círculo en el que también ha habido un desplazamiento de clases de altos ingresos, hasta ubicarlas en los círculos externos del modelo, esto hasta inicios de los años 90. (Fig. 18)

En la figura 19, se muestra la mezcla de establecimientos que se presentan en forma de relleno en algunas zonas de la ciudad, rompiendo con la homogeneidad residencial de las colonias, un hecho que ha querido corregir el planeamiento actual al establecer zonas con **potencial de reciclamiento**, previniendo el cambio de usos mixtos a únicamente de vivienda. Sin embargo, no se ha prevenido el nivel de infraestructura y equipamiento para dotar a los nuevos residentes, por lo que nuevamente se crean diferentes grados de segregación entre una zona que si cuenta con ello y otra que no puede abastecerlos adecuadamente, así como por las nuevas tipologías generadas dentro de los tejidos tradicionales.

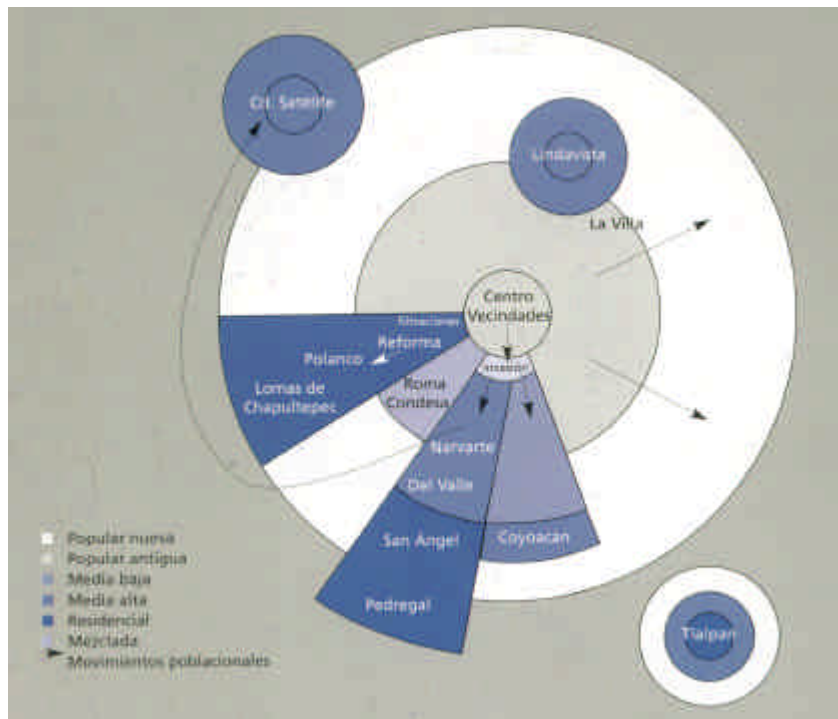


FIG. 18. MODELO ECOLÓGICO DEL ACOMODO SOCIO-ESPACIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PETER WARD, 1990.



FIG. 19. MODELO QUE MUESTRA LA MEZCLA DE USOS DEL SUELO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 1990.

2.3. ETAPAS DE DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Una vez revisados los elementos que han generado el dinamismo urbano, se presenta el análisis etapa por etapa de los distintos **procesos de urbanización** que han generado los diferentes patrones urbanos que se localizan en varios puntos de la ciudad y de forma particular en las áreas centrales a las que pertenece el caso de estudio.

Cabe aclarar que cada etapa se divide en función al conjunto de **elementos políticos y económicos** que caracterizan a cada periodo, tratando de englobar varios de los aspectos analizados en el punto anterior, con su respectiva vinculación a la normativa correspondiente que ha generado los principales cambios en el espacio urbano, para analizar posteriormente en el siguiente capítulo dichas tendencias urbanas y su efecto particular en el caso estudio.

2.3.1. Etapa inicial de urbanización (1880-1930)

En las últimas décadas del siglo XIX la ciudad de México todavía se concentra dentro del primer cuadro del centro histórico en un área de 20 km² con edificios para la residencia y gestión administrativa, encontrando algunos establecimientos precarios tanto en el interior de la ciudad como en su periferia.

Por otro lado, las ideas de progreso van tomando forma entre algunos miembros de la sociedad mexicana quienes buscan corresponder dichas ideas con su forma de vida, por lo que tanto la administración local junto con los habitantes llevan a cabo obras inspiradas en el modelo urbanístico europeo del "ensanche", con lo que se da la **apertura** de la ciudad por medio de avenidas, bulevares y espacios ajardinados. (Fig. 20)



FIG. 20. APERTURA DE VIALIDADES A TRAVÉS DEL TEJIDO CONSOLIDADO, AÑOS 20.

Así mismo, el estado de **deterioro** de la estructura central debido al aumento poblacional por el proceso de migración del campo a la ciudad, ocasionó la demanda de vivienda nueva que sólo podría ser resuelta en los nuevos territorios alcanzados por la extensión de las vialidades proyectadas hacia el poniente y sur de la ciudad –con las mejores condiciones de ubicación-, junto con la expansión del sistema de transporte que ya conectaba con los poblados de los alrededores, en donde algunos sectores de clase alta contaban con "casas de verano".

De esta forma, comenzó la proliferación de **colonias** para todo tipo de estratos de población desarrolladas en las municipalidades que todavía mantenían una autonomía respecto a la ciudad, ubicándose las clases medias y altas en el poniente y sur, mientras que las clases obreras se ubicaron en el norte y este de la ciudad en zonas menos favorables para su asentamiento dado el alto costo del suelo. Por otro lado, las clases de bajos ingresos se mantuvieron en el centro de la ciudad, modificando antiguas residencias para convertirlas en conjuntos de viviendas llamadas "vecindades". (Fig. 21)

Dentro de las políticas urbanas adoptadas se estableció un reglamento en 1875 que permitió edificar todas las construcciones sin la obligación de haber proveído los servicios urbanos de forma inmediata, aunado a la exención de impuestos para los fraccionadores que compraron predios en las antiguas haciendas y ranchos para edificar casas en ordenación abierta –aisladas con jardín-.¹⁸

Posteriormente en 1903 se creó el Reglamento para la Admisión de Nuevas Colonias y Calles en la Ciudad de México, en un intento por controlar el despliegue de las colonias bajo la celebración de un contrato y posterior aprobación de trazo de calles e introducción de servicios. En el mismo año se reguló la altura de las edificaciones en 22 metros en calles de más de 18 metros de ancho, como una forma de controlar la imagen urbana de la ciudad.

Hacia 1905 se modifica el **reglamento de las colonias**, en las que se especifica la longitud de las manzanas, el trazo de las calles, junto con la exigencia de destinar parcelas para equipamientos –plazas, mercados, estaciones de bomberos y policía-, lineamientos que no fueron ejecutados en su totalidad por parte de las nuevas ordenaciones.

Con el inicio de la Revolución Mexicana en 1910 se dio un incremento demográfico en la ciudad por la migración rural-urbana causando una **saturación de vivienda** en el centro antiguo, otra razón más para crear nuevos establecimientos fuera de la ciudad.¹⁹ Por lo que comienza el auge del mercado inmobiliario apoyado por la venta de propiedades de la iglesia y de las antiguas haciendas y el abandono de ciertas propiedades adquiridas a bajos precios en los límites de la ciudad.

Así mismo, se reestableció la **autonomía municipal** para la gestión urbana, pero las pocas recaudaciones no fueron suficientes para desarrollar la infraestructura requerida por las nuevas colonias, por lo que en 1917 se volvió a centralizar el poder respecto a la política de desarrollo urbano. Al mismo tiempo se desarrollaron colonias y casas para clase media y obrera en los barrios de Atlampa y San Simón Tolnáhuac, en base al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México de 1920, aunado a la desocupación de vecindades en el centro de la ciudad.

¹⁸ En base al análisis hecho por Ma. Soledad Cruz respecto a la creación de las primeras colonias dentro del movimiento de la Revolución Mexicana en "Crecimiento urbano y procesos sociales en el Distrito Federal, 1920-1928". UAM. Unidad Azcapotzalco, Departamento de Sociología, Grupo Editorial EON, 1994, p. 115.

¹⁹ La población total de la ciudad pasó de 541.000 habitantes en el año 1900 a 721.000 para 1910, en donde gran parte de la población se ubicó en el núcleo antiguo de la ciudad y otro tanto fuera de ella, lo que no causó una crisis total en la saturación del primero.

Sin embargo el modelo urbano de **ensanche** no era aplicable a todo el territorio para general un crecimiento ordenado de la ciudad, debido a la forma de apropiación de los terrenos libres y a la falta de planificación en donde los desarrollos creados para los obreros tuvieron su propia dinámica respecto al resto de la ciudad, causando una fragmentación tanto física como social.

Realizándose un total de **41 colonias** entre 1911 y 1928, en donde el 59% del suelo urbano era ocupado por desarrollos para clases media, baja y obrera y un pequeño porcentaje para las colonias residenciales, burócratas y campesinas.²⁰ (Fig. 22). A la par de esta situación, se dio un auge en la economía mexicana basada en procesos de manufactura y exportación, que ayudó a la implementación de infraestructura básica, sobre todo para una futura industrialización en áreas ubicadas dentro de la ciudad.

Así mismo, la proyección del sistema de transporte por medio de **tranvías y ferrocarriles** inició una segunda etapa de expansión de la ciudad a principios del siglo XX, lo que permitió el desplazamiento de los nuevos habitantes que se ubicaron más allá de la malla, en los antiguos asentamientos de las poblaciones periféricas al centro antiguo, sustituyendo la forma de asentamiento de veraneo por el de una residencia permanente.

Como observación general, la **realidad urbana** superó a lo estipulado por la normativa existente y la política urbana sólo reglamentó pequeños aspectos del desarrollo, sin poder prever el ordenamiento de la ciudad para su futuro crecimiento urbano. Así mismo, cabe destacar que el núcleo central durante el periodo de 1890 a 1930 coincidió con la superficie de las delegaciones centrales actuales – Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza-.

De esta forma, se presentan los esquemas que representan los primeros asentamientos en torno al núcleo antiguo de la ciudad en una primera fase de urbanización (1870-1910) y la segunda fase de urbanización inicial (1910-1930), en donde se representan los principales tipos de asentamientos, diferenciados por el nivel de ingresos de sus habitantes, recordando que la ubicación de la clase obrera se distingue de la clase media baja y media por la tipología de sus viviendas, de forma seriada e independiente.

Siendo la clase media baja la que se ubica principalmente en las viviendas colectivas denominadas “vecindades” que conviven con las tipologías generadas para la clase media, que accede a una pequeña propiedad independiente y compacta en colonias ubicadas al norte y sur de la ciudad, como lo son las colonias Guerrero y Tacubaya.

Por otro lado la clase media alta se distingue al contar con parcelas y viviendas en serie de mayor dimensión, incluso en esquemas colectivos de calle pasaje con dimensiones generosas, a diferencia de las vecindades, conviviendo con otros usos comerciales y de oficinas ubicados a lo largo de las principales avenidas, como se da en la colonia Roma y posteriormente en la Del Valle.

Siendo la clase alta la que genera las colonias puramente residenciales, en donde se generan viviendas aisladas en parcelas generosas, como ocurre inicialmente en la colonia Cuauhtémoc y posteriormente en la colonia Polanco con verdaderas áreas verdes generadas en paseos, parques y bulevares.

²⁰ Cruz Rodríguez, Ma. Isabel. Op. Cit., p. 133.

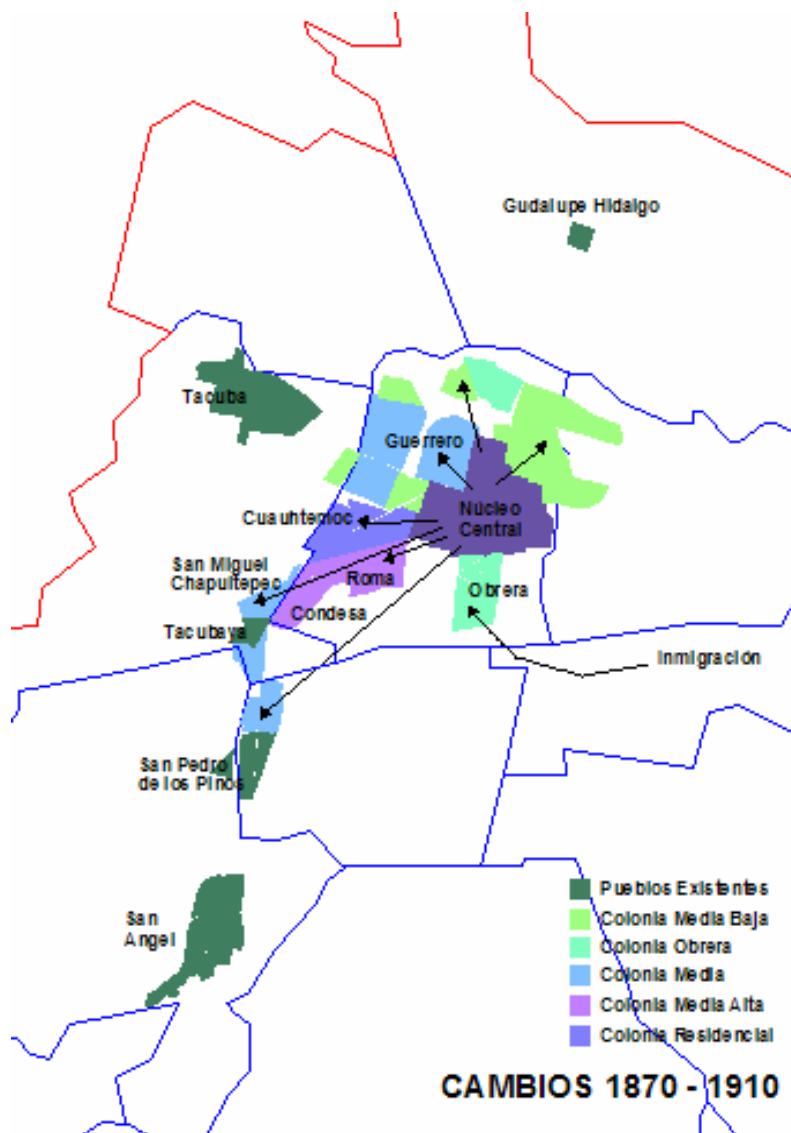


FIG. 21. FASE INICIAL DE URBANIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

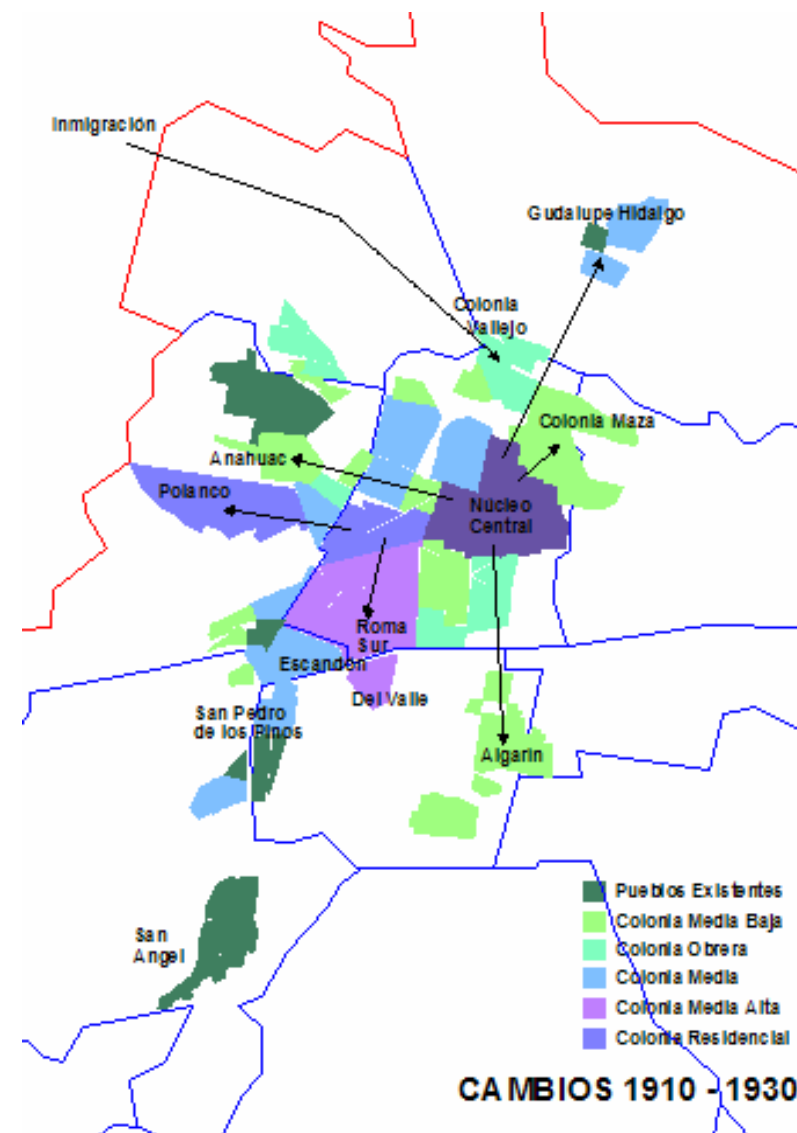


FIG. 22. SEGUNDA FASE DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD.

2.3.2. Suburbanización del territorio (1930-1950)

Terminado el proceso revolucionario, se crearon las **instituciones públicas**, locales y nacionales para resolver problemas de desarrollo urbano en base a una política nacional, en donde la esfera comercial se ubicó en torno a estas instituciones sobre las principales vialidades proyectadas, a la par de que continuó la inmigración de la zonas rurales hacia la ciudad con el consecuente crecimiento de la misma.

Comienza la **etapa de planeación** de la ciudad con la Ley de Planeación General de 1930, para la renovación urbana del centro, que junto con el problema de concentración, crecimiento demográfico y ubicación de vivienda e industria en la periferia, fueron aspectos que se trataron de resolver a través de la apertura, rectificación y ampliación de vialidades estipuladas dentro de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal en 1933.²¹ (Fig. 23 y 24)

Así mismo, la ley planificó la construcción de equipamientos, junto con la regulación de las alturas y volúmenes de las construcciones y su relación de superficies libres, así como la ordenación de subdivisiones y relotificación de parcelas. Por otra parte, los programas arquitectónicos debieron ajustarse ante la aparición del automóvil y otras instalaciones en el interior de las construcciones, como el uso de ascensores, modificando con esto las tipologías existentes.

Un siguiente plan estipulado dentro del Plano Regulador del Distrito Federal en 1939, buscó mejorar la **zonificación** existente de la ciudad – industrial, comercial, residencial-, evitando su mezcla o superposición de usos en un mismo territorio, ya que anteriormente todos los usos buscaron beneficiarse del estado de aglomeración de la ciudad, evitando el número de desplazamientos.

Situación que se modifica a partir de 1940, cuando la economía permitió el **desarrollo de infraestructuras** y por lo tanto, la expansión de la ciudad hacia la periferia, con la proliferación de modelos colectivos de vivienda similares a las “vecindades” de la zona centro de la ciudad, edificados en parcelas más pequeñas, alrededor de 200 m², dentro de la estructura de las colonias realizadas a principios de siglo XX.²²

Así mismo, la proliferación de **nuevas colonias** se dio hacia el sur, dada la extensión de la avenida Insurgentes y Calzada Tlalpan y posteriormente las áreas intermedias que quedaron entre esta zona y el área central de la ciudad se fueron ocupando poco a poco, mostrando nuevamente una segregación en la forma de ocupación del espacio urbano; manteniéndose el mayor desarrollo industrial en la zona norte de la ciudad.

Surgieron también los fraccionamientos de ordenación abierta en el poniente y sur de la ciudad con parcelas de entre 500 y 1000m² para el desarrollo de casas modernas de 2 y 3 niveles, mientras que se crean conjuntos habitacionales con altas densidades de vivienda, áreas verdes y servicios incluidos conocidos como “multifamiliares” desarrollados en edificios verticales de cinco niveles con pequeños pisos de no más de 30 m², en áreas intermedias de la ciudad con la consecuente densificación y aislamiento de dichos bloques respecto al resto de la dinámica urbana. (Fig. 25 y 26)

²¹ Conforme al recuento de acciones que describe Diane Davis en su libro “El Leviatán Urbano. La ciudad de México en el siglo XX”, Fondo de Cultura Económica, México, 1999, p. 122.

²² En base al análisis que hace Jorge Legorreta Jorge y Mauricio Aldana, en su escrito: “Efectos ambientales de la expansión metropolitana de la ciudad de México. 1970-1993”, Centro de Ecología y Desarrollo A.C., 1989, reedición actualizada 1994, publicada en Internet: <http://cimexico.iespana.es/cdmexico/lib1cap1.htm>



FIG. 23. PLANO REGULADOR DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1938.



FIG. 24. APERTURA DE VIALIDADES EN 1940.



FIG. 25. CONJUNTO DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN 1950.



FIG. 26 EMPLAZAMIENTO DEL CONJUNTO DE MULTIFAMILIARES EN SUPERMANZANAS, 1950.

Como se mencionó anteriormente, en esta etapa se generaron otros modelos de habitación en vertical para la pequeña burguesía, con el modelo del apartamento con pisos de no más de 50 m², ubicados también al interior de la ciudad, en convivencia con las tipologías residenciales unifamiliares.²³

De esta forma, a pesar de esta siguiente etapa de expansión de la ciudad, se mantuvieron sus **características compactas**, en cuanto a la ubicación de su zona comercial y de servicios en el centro de la misma y una zona industrial al norte, ya que las vialidades trazadas se crearon mejores desplazamientos entre los residentes de las colonias aledañas a la ciudad y en la periferia (Fig. 27)

Por otra parte, se publicó el Decreto de Congelación de Rentas en 1942, como medida para proteger a la clase trabajadora, lo que ocasionó un deterioro en los inmuebles de la zona central de la ciudad –sobre todo en las vecindades- y el inicio del proceso de su **degradación urbana**, hecho del que se aprovecharon tanto propietarios como empresas inmobiliarias en décadas posteriores, para su derribo y construcción de nuevas estructuras de vivienda colectivas.

A pesar de ello, la estimulación de la industria y otras infraestructuras mantuvieron el ritmo de inmigración rural-urbana en el que la nueva población se asentó en las **áreas intermedias** que se consideraban dentro de los límites de la ciudad, tanto en los nuevos desarrollos residenciales, como al interior de la estructura urbana existente, con la modificación de la misma dentro de un proceso de saturación espacial –construcción de habitaciones en la azotea y en patios-, que se intensificó en las siguientes décadas.

Así mismo, Diane Davis señala que el crecimiento de capital durante los años cuarenta y cincuenta dificultó la permanencia residencial de muchas clases medias tradicionales en las áreas centrales, sobre todo porque el **mercado inmobiliario** presionó para la conversión de grandes residencias para su uso como oficinas y establecimientos comerciales.²⁴

De esta forma se promueve una forma más de **migración urbana**, al desplazarse estas clases medias hacia colonias más periféricas y las clases media-alta y alta se ubicaron en nuevos desarrollos residenciales al poniente y sur de la ciudad, como es el caso de la colonia Lomas de Chapultepec y la colonia Narvarte en los años 40, junto con el Pedregal de San Ángel en los años 50.

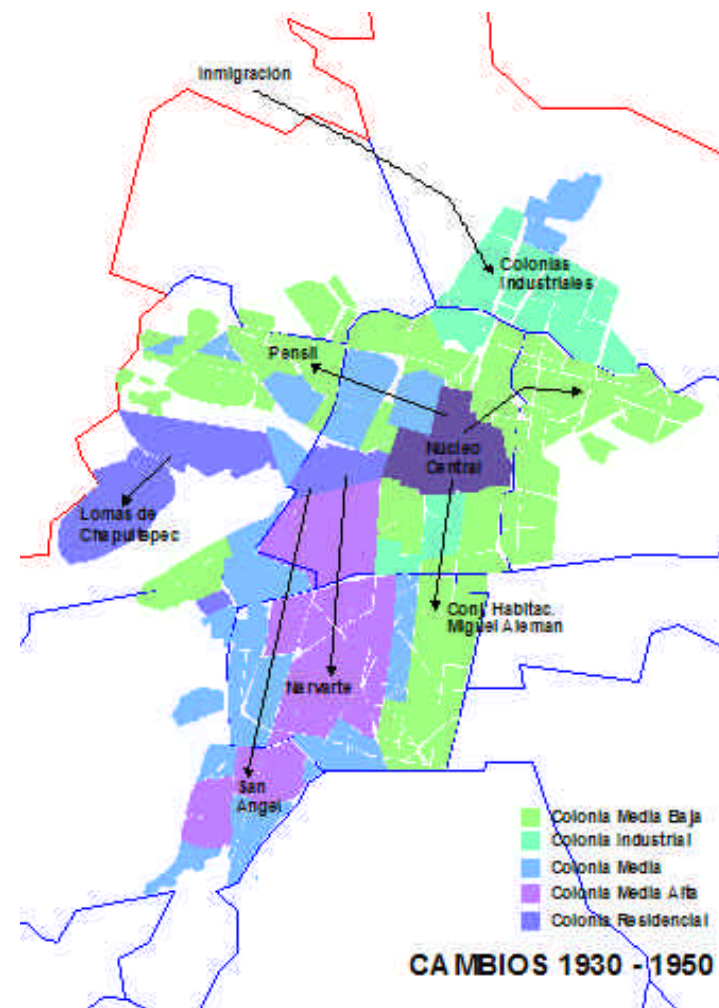


FIG. 27. MOVILIDAD INTRAURBANA HACIA EL SUR.

²³ Basado en el análisis de Alejandro Pérez-Duarte sobre los nuevos modelos de vivienda, "Nacimiento del modelo del apartamento en la ciudad de México 1925-1954: Lectura del archivo de un arquitecto". Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146 (034), 1 de agosto de 2003. Recurso en Internet: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(034\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(034).htm)

²⁴ Davis, Diane, Op. Cit., p. 232.

2.3.3. Desurbanización de la ciudad (1950-1980)

Dado el alto grado de privatización de suelo no urbano para su posterior conversión en subdivisiones residenciales se presentó una ley en 1954 que prohibió dicha actividad, una restricción a la extensión de los límites territoriales que influyó en la **redensificación** de las áreas ya ocupadas de la ciudad, como ocurrió en las colonias Polanco, Condesa, Roma Sur, Del Valle y Nápoles con nuevos modelos de vivienda en departamentos.

Posteriormente, se publicó en 1957 del decreto denominado "Prohibición de Fraccionamientos en el Distrito Federal", lo que ocasionó que los **nuevos desarrollos** se realizaran en los municipios conurbados, iniciando el proceso del crecimiento metropolitano, caracterizado por el fenómeno de polarización en la distribución de las localidades externas a la ciudad, reflejado en la expansión de la mancha urbana.²⁵

A la par de este hecho, el Estado fomentó la descentralización del equipamiento urbano y el alza del precio de los servicios públicos dado el excesivo crecimiento de población, por lo que los beneficios se localizaron durante las siguientes dos décadas en la periferia, en las nuevas "regiones centrales", en donde siguieron desarrollándose **modelos suburbanos** como el de Ciudad Satélite.²⁶

Por lo que comenzaron a presentarse los primeros **cambios de uso de suelo** en las primeras colonias residenciales como Juárez o Cuauhtémoc, que vieron transformado su uso residencial por completo, bajo la presión de inversionistas del sector comercial y de servicios ante la renovación del Paseo de la Reforma en 1951 y la consecuente expulsión de habitantes, dado el aumento del precio del suelo. Así mismo, se crearon áreas de negocio y de comercio a lo largo de la Av. Insurgentes, sustituyendo antiguas casonas por oficinas, comenzando a generar problemas de congestión vial.

En este sentido, las políticas en función a una economía basada en el comercio llevó a una excesiva **concentración urbana**, en donde comienza a darse una descomunal especulación y un desarrollo inmobiliario en función a las actividades terciarias de la ciudad, cuya congestión física se vio reflejada en las dificultades en el desplazamiento de los habitantes.



FIG. 28. APERTURA DE LOS "EJES VIALES" QUE ATRAVIEZAN TRASVERSAL Y LONGITUDINALMENTE LA CIUDAD.

²⁵ En base al análisis hecho por Peter Ward en su libro "Mexico City. The production and reproduction of an urban environment", World Cities Series, Department of Geography, University of Cambridge and Fellow of Fitzwilliam College, Belhaven Press, London, 1990, p. 37. Y del análisis de Marco Luna Pichardo y Rolando Olvera Gómez, "Límites al crecimiento de la ZMCM" en el libro "La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática Actual y Perspectivas Demográficas y Urbanas", Consejo Nacional de la Población, CONAPO, 1992, p. 41.

²⁶ Denominadas por Carlos Bustamante Lemus en su escrito: "Crecimiento metropolitano y políticas urbanas, 1970-1992" en "Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Complejo geográfico, socioeconómico y político", Instituto de Investigaciones Estéticas, D.D.F., Colección: La estructura económica y social de México, 1993, p. 131.

Ante esta situación, se publicó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal en 1976 para controlar la dinámica metropolitana con la consecuente *zonificación* de los usos del suelo, el control de densidad de población y construcción, alturas de edificios, áreas libres así como la mezcla de zonas de vivienda con trabajo, servicios y transportes; elementos que comienzan a incorporarse en los perímetros de las colonias residenciales centrales.

Todo esto manejado dentro del Reglamento de Planes Parciales del mismo año, en donde comienza a definirse una **zonificación primaria** –destinos, usos y reservas de suelo- y una secundaria –centros, redes y transportes- para la ciudad, la delimitación de espacios para el mejoramiento urbano y anteproyectos de conjuntos habitacionales de más de 250 viviendas, junto con la ampliación de vialidades, en un intento por coordinar los diferentes fenómenos de la dinámica interna de la ciudad.²⁷

De esta forma, a finales de los años 70 se realizaron algunas **mejoras a la infraestructura urbana**, como la creación de los ejes viales para dinamizar las actividades económicas de comercio y servicios, con la consecuente transformación de las zonas residenciales aledañas, al reducir su población y cambiar de uso de suelo, pero manteniendo un número similar o mayor de población “flotante” que acude a las zonas centrales a trabajar, estudiar o en búsqueda de algún servicio, generando movimientos intraurbanos –del centro a la periferia-, dada la ampliación en la red de transportes con la creación del tren subterráneo: “Metro”, del que se esperaba ayudara a reestructurar viejos patrones de movimiento.²⁸

Poco después, se presentó el Plan de Desarrollo Urbano en 1978, en un intento por **descentralizar** la Ciudad de México, estimulando el crecimiento en otros centros urbanos de tamaño medio en la periferia de la ciudad con la fomentación de producción de bienes y servicios, sin embargo la ciudad de México seguía siendo la localidad en donde imperaba la comercialización de dichos bienes, por lo que su desdoblamiento fue relativo, al **sustituirse** la población residente por población trabajadora.(Fig. 29)

Cabe señalar que en la elaboración de dichos planes, se trató de desvincular la participación de entidades federales en las decisiones de la ciudad, para crear en cambio, las **estructuras locales** que pudieran controlar y orientar un desarrollo urbano de forma autónoma, a pesar de la

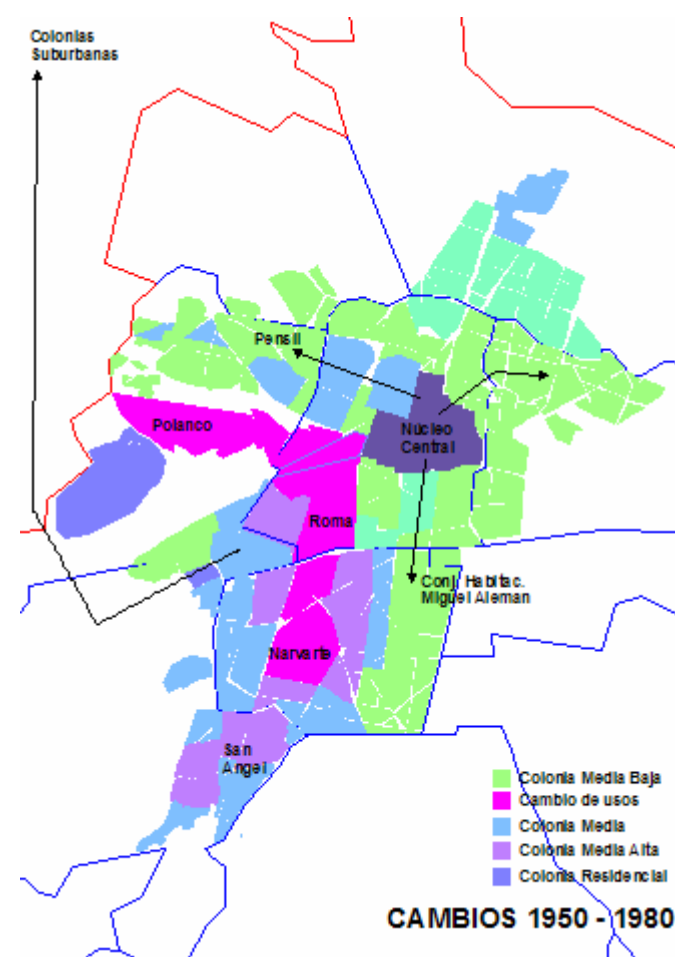


FIG. 29 INICIO DEL CAMBIO DE USO DE SUELO EN LA REGIÓN CENTRAL DE LA CIUDAD

²⁷ Basado en la descripción que hace Enrique Espinoza López, en su libro: “Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-2000”, Instituto Politécnico Nacional, 2003, p. 280.

²⁸ En este sentido, la ampliación de vialidades no fue suficiente para resolver el problema de los desplazamientos y se optó por esta solución aun bajo el conocimiento de que afectaría negativamente las zonas aledañas con una densificación de población flotante y cambios en el uso del suelo. Basado en Davis, Diane. “El Leviatán Urbano. La ciudad de México en el siglo XX”, Fondo de Cultura Económica, México, 1999, p. 222-230.

disminución en la provisión de recursos que esto representaba.

2.3.4. Primeras acciones de reurbanización de la ciudad central (1980-1995)

El despoblamiento del área central de la ciudad trajo consigo el **deterioro de las zonas habitacionales**, junto con la proliferación de parcelas vacías sin uso, así mismo, continuó el proceso de terciarización del resto de la ciudad, dado el encarecimiento del suelo, por lo que se crearon pequeñas industrias al interior de la ciudad, establecimientos para servicios de consumo inmediato, junto con despachos de servicios profesionales y de carácter social.

Así mismo, la extensión de nuevas líneas del metro y la ampliación de calles denominadas “ejes viales”, crearon todo un sistema de **conexión metropolitana** que benefició al desplazamiento de los habitantes, pero que empeoró las condiciones de habitabilidad en aquellas zonas aledañas a este sistema, con la consecuente pérdida de población residente. (Fig. 30)

Por otro lado, el Plan de Desarrollo del Distrito Federal de 1980 buscó complementar dichos servicios con la creación de **sub-centros** y **centros de barrio** en los antiguos barrios y colonias, en donde el desarrollo de nuevas vialidades y la zonificación de usos de suelo ocasionaron fuertes cambios en su funcionamiento original. Sobre todo, cuando el plan señaló la utilización de predios vacíos, aunque fuera para el **aparcamiento** de los automóviles que acudían a estas zonas para obtener servicios en los nuevos centros urbanos.

De la misma manera, las políticas urbanas de dicho plan se enfocaron en el **control del crecimiento**, conservación de los espacios abiertos de uso público y el mejoramiento de la estructura de la ciudad para obtener una distribución más equilibrada, al localizar usos no compatibles fuera de los centros urbanos y **densificar** las zonas ya consolidadas y subutilizadas en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

La propuesta de centros urbanos incluye la **concentración de equipamiento** comercial y de servicios públicos como unidades socio-económicas autosuficientes, con espacios destinados a actividades cívicas, culturales, recreativas en convivencia con el transporte público y la densificación de los corredores aledaños a la zona de influencia del Metro,²⁹ con lo que se modificó la **dinámica de los barrios y colonias tradicionales** en donde se implementaron estas medidas.

Una situación que dio origen a la *organización y participación* de una nueva estructura local conformada por los residentes afectados, quienes comienzan a presionar y a exigir regulaciones más estrictas en torno a la construcción urbana; una **representación** que en algunos sectores de la ciudad en combinación con las autoridades, se centraron más en el beneficio económico de una localidad más que en el beneficio generalizado de la calidad de vida que debería mantenerse en un sitio dado.

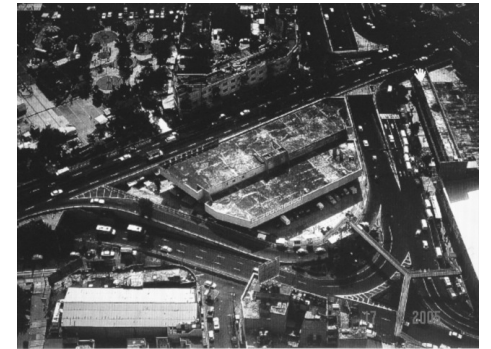


FIG. 30. PUNTO DE TRANSFERENCIA VIAL DE TACUBAYA, 1980.



FIG. 31. COMPLEJO DE SANTA FE, 1990.

²⁹ Relación que hace Alicia Ziccardi en su libro: “Las Obras públicas en la ciudad de México: política urbana e industria de la construcción 1976-1982”, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, 1991.

Dada la crisis económica de 1981 y 1982, la promoción inmobiliaria se vio condicionada al no tener un financiamiento y demandantes solventes, lo que implicó años después, al traslado de promotores y fraccionadores a **nuevas áreas**,³⁰ con la consecuente realización de conjuntos urbanos en zonas periféricas de la ciudad que fueron renovadas, como el Complejo Santa Fe en el poniente, reflejo de una apertura comercial y reforma del Estado quien impulsó los **corredores, nodos e hitos urbanos** del sector terciario (Fig. 31).

También, el fenómeno del “**vaciado industrial**” promovido por el Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1981 y ante la presión en la renta del suelo impulsó la *regeneración* de antiguas fábricas de finales del siglo XIX en la zona sur de la ciudad, con el desarrollo residencial y comercial, creando importantes zonas de residencia, negocios y servicios para la relocalización y redistribución de la población. Un ejemplo de esto es la Plaza Loreto y la Plaza Cuicuilco, antiguas fábricas de papel de finales de siglo XIX y principios del XX. (Fig. 32 a 33)

Acciones que respondieron al Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1984-1988, en el que se reafirmó la **descentralización** de la industria en base a la creación de un sistema de ciudades medias para aliviar el congestionamiento de la ciudad. Ya que aún cuando el crecimiento poblacional fue más moderado de lo previsto, continuó la **demandas de suelo** debido al proceso de migración intrametropolitana.

Posteriormente, con los efectos del terremoto de 1985 quedaron grandes superficies destruidas que se expropiaron con la intención de revalorizar el suelo y recuperar niveles de rentabilidad, lo que pudo haber sido una oportunidad para **reordenar espacios** y estructuras del centro de la ciudad.³¹ Lo mismo ocurrió con la descongelación de rentas en 1992, con lo que se comenzó a **especular** sobre el destino final de dichas propiedades deterioradas, que al día de hoy tienen un papel relevante en la reurbanización de la ciudad central en la siguiente década.

Así mismo, continuaron las presiones por modificar los usos del suelo en zonas tradicionalmente residenciales en la zona central y occidental de la ciudad en las colonias Anzures, Polanco y Lomas de Chapultepec, intensificando con **usos ajenos a la vivienda** como oficinas y centros comerciales, desordenando el patrón de ocupación de suelo original y generando conflictos en la infraestructura existente,³² a pesar de que muchas de estas zonas ya contaban con programas parciales de desarrollo en las que se norma los usos y destinos del suelo de cada parcela.



FIG. 32. COMPLEJO DE LA PLAZA LORETO, 1990.



FIG. 33. EXTERIOR PLAZA LORETO, 1990.



FIG. 34. INTERIOR PLAZA LORETO, 1990.

³⁰ Duhau Emilio, “Planeación urbana y políticas medio ambientales” en “Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México”, René Coulomb, Emilio Duhau (coord.), UAM, Universidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi, A.C., 1993, p. 195.

³¹ En base a Schteingart, Op. Cit., p. 50 y Bustamante, Op. Cit., p. 140.

³² Gamboa de Buen, Jorge. “La política urbana del Distrito Federal” en “La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática Actual y Perspectivas Demográficas y Urbanas”, CONAPO, 1992, p. 243.

En este sentido, varios autores coinciden en afirmar que dichos planes de ordenamiento parcial son más bien **inventarios de usos** que instrumentos normativos para regular y controlar el suelo urbano, ya que no se plantea como una reglamentación en base a las características del sitio, sino como un instrumento operativo para la concesión de licencias de uso de suelo y construcción.

Una situación en la que poco han podido participar los habitantes de una localidad determinada para solicitar un sentido de **coherencia** respecto a las nuevas construcciones desarrolladas dentro de su estructura urbana.

De esta forma, se puede graficar áreas completas que cambiaron su uso residencial por el comercial y de servicios en el núcleo central de la ciudad, así como aquellas áreas nuevas de **usos mixtos** como Santa Fe, que generaron un mayor dinamismo en el desplazamiento de sus pobladores. (Fig. 35)

Así mismo, las antiguas áreas residenciales cambiaron de **categoría** al presentar deterioro en sus viviendas y al ser ocupadas por otras clases sociales, y sus residentes originales se fueron a residir a las **nuevas áreas de residencia** creadas en el poniente de la ciudad e incluso fuera de la misma, más allá de las municipalidades conurbadas, como es el caso de la ciudad de Querétaro, Toluca, Hidalgo y Puebla, por mencionar algunas.

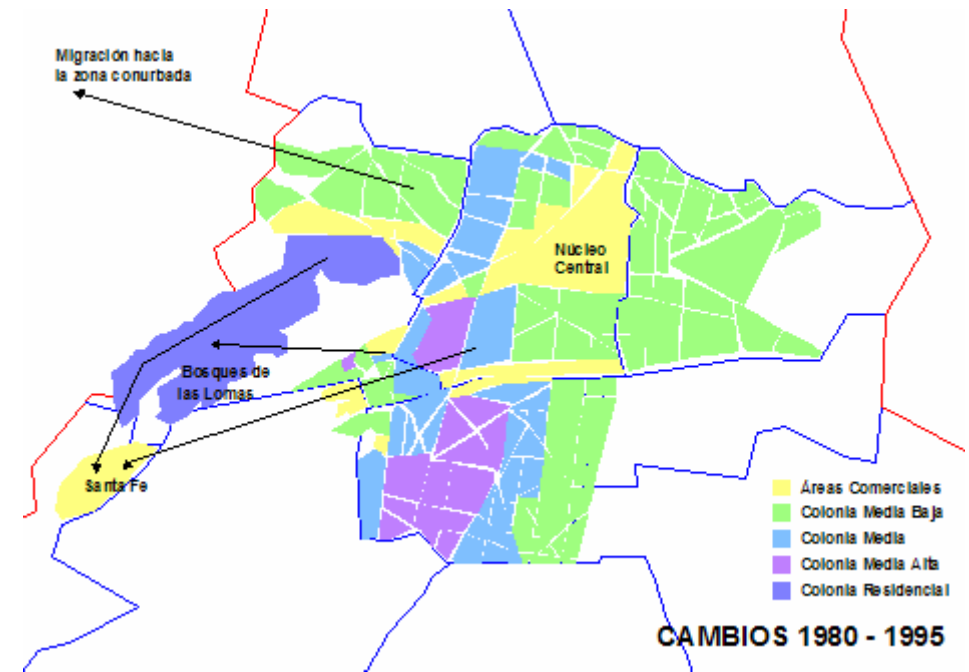


FIG. 35. ESQUEMA QUE REFLEJA LA HEGEMONÍA DE LAS ÁREAS COMERCIALES EN ANTIGUAS ÁREAS RESIDENCIALES Y LA CONSTANTE MIGRACIÓN INTERURBANA Y EXTRAURBANA.

2.3.5. Segunda fase de reurbanización de la ciudad central (1995-2006)

Conforme se ha generado un proceso de globalización, la ciudad de México ha atraído cada vez más a distintos componentes de las **actividades terciarias** que han reforzado el papel de jerarquía urbana de la ciudad central como concentradora de los principales servicios, equipamientos, trabajo y habitación del país, por lo que varios actores han buscado aprovechar nuevamente las “ventajas” geográficas y económicas de este territorio recurriendo a la concentración espacial.³³

Por lo que los criterios del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003, se buscó **optimizar el área urbanizada existente** de la ciudad, guiando el desarrollo urbano hacia las zonas ya consolidadas e inclusive en deterioro, a través de cuatro ejes: el rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.

De esta forma se dio la revisión de los programas delegacionales y planes parciales, generando nuevas disposiciones en el uso del suelo, dentro de una **privatización de la gestión urbana** que en general, ha favorecido a las distintas empresas que buscan ensayar nuevos productos inmobiliarios en estos nuevos “nichos de mercado”.³⁴

Entre ellas, el **retorno a la zonificación de un solo uso**, el residencial para varias colonias de la ciudad, separándolas de su función de sub-centros urbanos para ubicar los usos de comercio y servicios en corredores o zonas periféricas de las colonias, buscando la densificación de su territorio, arraigo de población, reciclamiento de la estructura de base y aprovechamiento de la infraestructura instalada y servicios de transporte.

En esta situación se encuentran las colonias de la zona central de la ciudad con un **alto potencial de reciclamiento** y captación de población, localizadas en zonas de alta accesibilidad, ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles en muchos casos en deterioro, cuyo uso se ha mantenido al interior de sus calles secundarias con distancias cortas para un tráfico vehicular local, conservando una cualidad muy valorada para el desarrollo urbano, como ocurre en el caso de estudio.

El **proceso de densificación** de estas áreas centrales de la ciudad, es promovido por las facilidades administrativas para el mejoramiento, ampliación y vivienda nueva, junto con la apertura de créditos habitacionales que a su vez fomenta la demanda de vivienda tanto por los sectores de altos ingresos como por los de ingresos medios, saturando las áreas que habían sido ocupadas con anterioridad, conviviendo en un mismo territorio.

Así mismo, se presentan algunas **innovaciones tipológicas** como resultado del proceso de maximizar el uso del suelo, al albergar conjuntos de vivienda en parcelas que antes contaban con una o varias casas, así como la creación de *conjuntos cerrados* con edificios bajos en parcelas que estaban desocupadas o tenían edificios abandonados o deteriorados; propuestas que en muchas ocasiones contrastan morfológicamente con el tejido existente.

³³ En base al análisis de Marina Ariza, “La Urbanización en México en el último cuarto del Siglo XX”, Working Paper Series, Center for the Study of Urbanization and Integral Migration in Developing Countries, The University of Texas at Austin, 2003. Publicado en Internet: <http://www.prc.utexas.edu/urbancenter/documents/wp0315a.pdf>

³⁴ López Levi, Liliانا y Rodríguez Chumillas, Isabel. “Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y en Madrid”, Revista Perspectivas Urbanas no. 5, 2004, p. 2. Recurso en Internet: <http://www.etsav.upc.es/urbpersp/num05/art05-1.htm>

Desarrollos llevado a cabo por inversores privados que conducen la producción espacial de una “sociedad público-privada”, en donde se presentan **restricciones al acceso**, con la creación de espacios aislados en pro de la exclusividad,³⁵ reflejado en los espacios abiertos al interior de los conjuntos habitacionales que se desentienden del espacio público de la calle -espacio tradicional en las antiguas colonias de la ciudad-, en función a una lógica de consumo. (FIGS. 36 a 38)

Es decir, un espacio público como el de una calle pasaje se aísla para volverla más atractiva dentro de la oferta residencial, creando una **ruptura** o segregación respecto al tejido urbano que alberga las nuevas formas urbanas. Cuando anteriormente se desarrollaban todo tipo de tipologías en un mismo territorio, como ocurre en el caso de estudio sin que existieran grandes diferencias sociales.

Por otro lado, se presenta una **expulsión de otros usos tradicionales** con la zonificación únicamente residencial, que en el caso de algunos barrios y colonias conformaban parte de su dinámica diaria, como lo son los pequeños establecimientos ubicados en la planta baja de los edificios, para la producción de bienes de servicio y consumo local, con lo que se rompe también la interacción de los pobladores, es decir, la convivencia urbana, en el día a día.

Finalmente, los programas que plantearon la potencialización del suelo y la vivienda en las zonas centrales, se realizaron en base a la capacidad de la infraestructura y servicios existentes, proyectando una densificación a largo plazo hasta la estabilización del crecimiento natural de la población, sin embargo a día de hoy, las expectativas han sido rebasadas, presentando una **congestión física y funcional** del tejido urbano consolidado. (Fig. 39)

Este punto, junto con los anteriores aspectos revisados a lo largo de este capítulo, se verá reflejado en la interpretación que se hace en el siguiente capítulo respecto a planes, ordenanzas y programas de ordenación territorial, que dieron pie a las principales **transformaciones** de las áreas centrales y de forma particular en el caso de estudio. En donde la tesis considera que el análisis particular del siguiente capítulo permitirá entender la especificidad de la problemática generada por diversos lineamientos urbanos en el tipo de estructura urbana que el caso de estudio representa.

Así mismo, dicho análisis permitirá entender tanto el proceso de formación como de transformación del tejido para poder plantear lineamientos más acordes a su carácter que permitan equilibrar y compensar las modificaciones causadas por las recientes actuaciones y mantener un tejido ordenado y coherente.



FIG. 36. TIPO DE VIVIENDA EN PARCELA PROFUNDA, 2006.



FIG. 37. TIPOS DE VIVIENDA EN PARCELA PROFUNDA CON FRENTE CIEGO, 2006.



FIG. 38. AGRUPACIÓN PARCELARIA PARA GENERAR NUEVOS TIPOS DE VIVIENDA, 2006.

³⁵ En base a Michael Janoscka y su visión de la privatización del espacio en “El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización” EURE (Santiago) v. 28, no. 85, diciembre 2002, p. 1. Publicado en Internet: <http://www.scielo.cl/scielo.php>

2.4. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO

A pesar de los cambios y el número de factores que han dirigido los diferentes procesos urbanos en la ciudad de México y en especial su área central, podemos observar que ésta ha tenido la **capacidad** de integrar hasta hace poco, distintos *patrones urbanos* dentro de su estructura, y que las intervenciones de “**acupuntura**” -como menciona Ramón Gutiérrez en su análisis sobre la arquitectura latinoamericana-, son las que han pretendido ser protagonistas de su propia imagen, perdiendo la *unidad de un conjunto* por la idea de una individualidad.³⁶

Así mismo, debemos aceptar esta **realidad** del tejido al que nos enfrentamos hoy en día, para tomarla en cuenta como un punto de partida para el planeamiento urbano, que permita mantener la continuidad de un orden inicial, articulando los diferentes modelos que han existido y desarrollar las potencialidades del tejido consolidado.

“*Continuar, completar y caracterizar la trama urbana existente*”, una forma que puede mantener su **vigencia** si comprendemos realmente su proceso de desarrollo y la forma en la que los distintos factores han intervenido, para entonces proponer un **modelo** que permita potenciar las formas en la que éstos interactúan y utilizan un mismo espacio urbano.³⁷

De esta forma, se presenta como complemento, la interpretación del marco legal bajo el cual se han propiciado las diferentes formas de actuar en el tejido consolidado, para completar este análisis histórico-urbano.

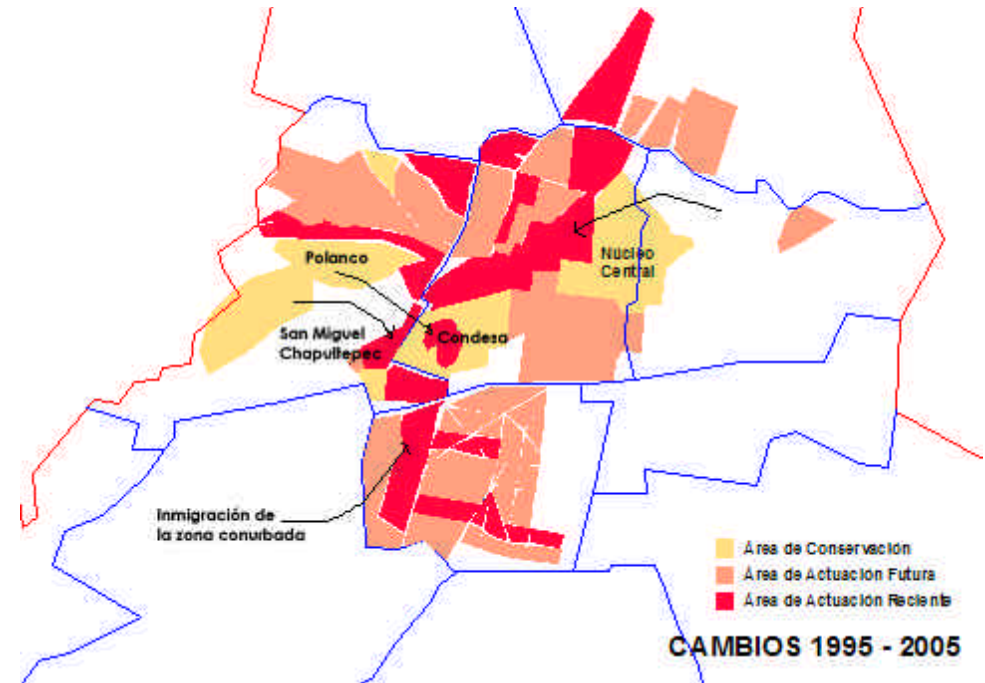


FIG. 39. ESQUEMA DE REURBANIZACIÓN DE LAS DELEGACIONES CENTRALES, CON UN FUERTE PROCESO DE INMIGRACIÓN URBANA EN COLONIAS TRADICIONALES.

³⁶ Gutiérrez, Ramón. “Arquitectura Latinoamericana en el siglo XX”, Jaca Book, 1996, p. 32.

³⁷ Ibid., p. 71

2.5. FUENTES CONSULTADAS EN EL CAPÍTULO

- Ariza, Marina "La Urbanización en México en el último cuarto del Siglo XX", Working Paper Series, Center for the Study of Urbanization and Integral Migration in Developing Countries, The University of Texas at Austin, 2003. Publicado en Internet: <http://www.prc.utexas.edu/urbancenter/documents/wp0315a.pdf>
- Bassols, Ángel y González, Gloria "Zona Metropolitana de la Ciudad. Complejo geográfico, socioeconómico y político", Instituto de Investigaciones Estéticas, D.D.F., Colección: La estructura económica y social de México, 1993, pp. 105-107.
- Bustamante Lemus, Carlos "Crecimiento metropolitano y políticas urbanas, 1970-1992" en "Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Complejo geográfico, socioeconómico y político", Instituto de Investigaciones Estéticas, D.D.F., Colección: La estructura económica y social de México, 1993, p. 129-132.
- Cetto, Max "Modern Architektur in Mexiko", Verlag Arthur Niggli – Teufen (AR) Schweiz, 1961.
- Coulomb, René y Duhau, Emilio "Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México". UAM, Unidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, CENVI A.C., 1993
- Coulomb, René "La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos". Universidad Autónoma Metropolitana, IFAL, 1988.
- Cruz, Ma. Soledad "Crecimiento urbano y procesos sociales en el Distrito Federal, 1920-1928". UAM. Unidad Azcapotzalco, Departamento de Sociología, Grupo Editorial EON, 1994.
- Davis, Diane "Urban Leviatán. Mexico City in the Twentieth Century", Temple University Press, Philadelphia, 1994 y su publicación en castellano: "El Leviatán Urbano. La ciudad de México en el siglo XX", Fondo de Cultura Económica, México, 1999.
- Duhau, Emilio. "Planeación urbana y políticas medio ambientales" en "Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México", René Coulomb, Emilio Duhau (coord.), UAM, Universidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi, A.C., 1993, p. 190-195.
- Espinoza López, Enrique "Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-2000", Instituto Politécnico Nacional, 2003.
- Gamboa de Buen, Jorge "Planeación urbana y políticas medio ambientales" en "Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México", René Coulomb, Emilio Duhau (coord.), UAM, Universidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi, A.C., 1993, pp. 190-195.
- Gutiérrez, Ramón "Arquitectura Latinoamericana en el siglo XX", Jaca Book, 1996.
- Hardoy, Jorge E. "La urbanización en América Latina, desde sus orígenes hasta nuestros días", Buenos Aires: Editorial del Instituto, 1969.
- Janoscka, Michael "El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización" EURE (Santiago) v. 28, no. 85, diciembre 2002, p. 1. Publicado en Internet: <http://www.scielo.cl/scielo.php>
- Jiménez, Víctor "Historia del Paseo de la Reforma", INBA, 1994.
- Kunz Bolaños, Ignacio "Los programas del Sistema de Ciudades. Grandes etapas de la urbanización en México", Cuadernos de Trabajo no. 15, Unidad de Estudios Regionales, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, 1995.

- Legorreta, Jorge y Aladana, Mauricio "Efectos ambientales de la expansión metropolitana de la ciudad de México. 1970-1993", Centro de Ecología y Desarrollo A.C., 1989, reedición actualizada 1994, publicada en Internet:
<http://cimexico.iespana.es/cdmexico/lib1cap1.htm>
- López Levi, Liliana y Rodríguez Chumillas, Isabel "Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y en Madrid", Revista Perspectivas Urbanas no. 5, 2004. Recurso en Internet: <http://www.etsav.upc.es/urbpersp/num05/art05-1.htm>
- Luna Pichardo, Marco y Olvera Gómez, Rolando "Límites al crecimiento de la ZMCM" en el libro "La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática Actual y Perspectivas Demográficas y Urbanas", Consejo Nacional de la Población, CONAPO, 1992, pp. 39-42.
- Mercado, Ángel "La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socio-espaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos", Universidad Autónoma Metropolitana, IFAL, 1988.
- Morse, Richard M. "La investigación urbana latinoamericana: Tendencias y Planteos", Buenos Aires: Ediciones SIAP, 1971.
- Pérez-Duarte, Alejandro "Nacimiento del modelo del apartamento en la ciudad de México 1925-1954: Lectura del archivo de un arquitecto". Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146 (034), 1 de agosto de 2003. Recurso en Internet: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(034\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(034).htm)
- Sánchez, Gerardo "Pertenencias culturales y la construcción de una posmodernidad desigual. La ciudad de México al iniciarse el siglo XXI". Recurso en Internet: <http://concienciaenarquitectura.aztecaonline.net/urbanismo/urbcca001.htm>
- Schteingart, Martha "Marco construido y mercado inmobiliario" en "La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos", UAM, IFAL, 1998, pp. 45-50.
- Secretaría de Desarrollo Social Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, 1995.
- Segre, Roberto "América Latina fim de milênio: raices y perspectivas de su arquitectura", Sao Paulo: Studio Nobel, 1991.
- Sica, Paolo "Historia del urbanismo. El siglo XIX (Volumen 2º)", Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1981.
- Ulloa del Río, Ignacio. "El Paseo de la Reforma. Crónica de una Época: 1848-1949", Universidad Nacional Autónoma de México, Campus Aragón, 1997.
- Violich, Francis "Cities of Latin America: Housing and Planning to the South", New York: Reinhold Publishing, 1942.
- Ward, Peter "Mexico City. The production and reproduction of an urban environment", World Cities Series, Department of Geography, University of Cambridge and Fellow of Fitzwilliam Collage, Belhaven Press, London, 1990.
- Yujnovsky, Oscar "La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano", Buenos Aires, Ediciones SIAP, 1967.
- Ziccardi, Alicia "Las Obras públicas en la ciudad de México: política urbana e industria de la construcción 1976-1982", UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, 1991.