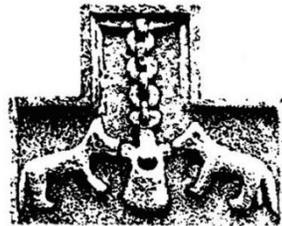


# **UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA**

Estudios con Reconocimiento de Validez Oficial por Decreto Presidencial  
del 3 de abril de 1981



LA VERDAD NOS HARA LIBRES

“NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA/PENSIL  
UN ACERCAMIENTO A LAS ZONAS CON POTENCIAL DE  
RECICLAMIENTO EN LA CIUDAD DE MÉXICO”

**T E S I S**

Que para obtener el grado de

**MAESTRA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO**

Presenta:

**MARÍA DEL PILAR ÁLVAREZ LÓPEZ**

MÉXICO, D.F.

2012

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

## INDICE

### INTRODUCCION

- *Objetivos de la investigación*
- *Fundamentación de la Investigación*
- *Estructura de la Tesis*

### CAPITULO I ANTECEDENTES

- **LA INDUSTRIA EN MÉXICO**
- **1.1.- Antecedentes y actualidad de la industria en el Distrito Federal**
  - 1.1.1- Panorama histórico: surgimiento, esplendor y transformación.
    - MAPAS 01 al 06: Localización de la Industria en el Distrito Federal en el siglo 20.
  - 1.1.2.- Actualidad de en la ciudad de México: la industria se descentraliza y se tecnifica a partir de la globalización.
  - 1.1.3.- La reconversión industrial.
  - 1.1.4.- El futuro de la industria en la Ciudad de México.
- **1.2.- Conclusión y fundamentación**
  - **MARCO NORMATIVO**
- **1.3.- La legislación secundaria en materia ambiental y de ordenamiento territorial del Distrito Federal**
- **1.4.- Conceptos normativos**
  - MAPA 07: Localización de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento en el D.F.
  - MAPA 08: Localización de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento, acercamiento.
- **1.5.- Conclusión y fundamentación**
  - MAPA 09: Delimitación de la Zona de Intervención Estratégica “ZIE Granada”.
  - MAPA 10: Proyectos urbanos estratégicos de la SEDUVI.
  - MAPA 11: Proyectos urbanos estratégicos de la SEDUVI, en proceso.
- **ANÁLISIS DE CASOS ANÁLOGOS DE RECONVERSIÓN EN ZONAS INDUSTRIALES**
- **1.6.- El caso de Poblenue, Barcelona**
- **1.7.- El caso de Manchester, Inglaterra**
- **1.8.- El caso de Puerto Madero, Argentina**
- **1.9.- Conclusión**

### CAPITULO 2 URBANISMO REGENERATIVO, UNA PROPUESTA PARA INTERVENIR ZONAS INDUSTRIALES EN PROCESO DE RECICLAMIENTO

- **2.1.- Objetivos de la investigación**
- **2.2.- Adopción de una teoría: El Urbanismo Restaurativo**

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

- 2.2.1.- ¿Qué es el Urbanismo Restaurativo?
  - **2.3.- Hipótesis de la investigación**
  - **2.4.- Delimitación de la zona de estudio**
  - CAPITULO 3    CONTRASTES: DEL NUEVO POLANCO A LA PENSIL**
    - **DIAGNÓSTICO DE LA ZONA**
    - **3.1.- Datos Generales de la zona a intervenir**
      - MAPA 12: Localización de la zona de estudio.
      - MAPA 13: Colonias que conforman la zona de estudio.
      - MAPA 14: PDDU Miguel Hidalgo 2008: Zonificación y Normas de Ordenación.
    - **3.2.- Antecedentes Históricos**
      - 3.2.1.- Cronograma gráfico de la conformación de la zona de estudio.
        - MAPAS 15-A al 15-E: Cronograma gráfico de la conformación de la zona de estudio.
    - **3.3.- Aspectos Demográficos y Socioeconómicos**
      - 3.3.1.- Resumen indicadores de Población.
      - 3.3.2.- Resumen indicadores de población por edades.
      - 3.3.3.- Resumen indicadores de actividad económica.
      - 3.3.4.- Resumen indicadores de vivienda.
      - **ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA**
    - **3.4.- Estructura Vial**
      - MAPA 17: Corredores Metropolitanos.
      - MAPA 18: Corredores Urbanos de alta intensidad.
      - MAPA 19: Corredores Urbanos de baja intensidad.
      - MAPA 20: Centros Urbanos y Centros de Barrio.
    - **3.5.- Imagen Urbana**
      - 3.5.1.- Zonas Homogéneas
        - MAPA 21: Tipologías de zonas homogéneas.
      - 3.5.2.- Elementos de imagen urbana
        - MAPA 22: Elementos de la imagen urbana.
      - 3.5.3.- Conclusiones.
    - **3.6.- Levantamiento fotográfico por zonas dentro de la zona de estudio**
- CAPITULO 4    LA COLONIA GRANADA: GRANDES POSIBILIDADES ANTE GRANDES CONTRASTES**
  - **CONDICIONES GENERALES**
  - **4.1.- Datos generales de la zona a intervenir**
    - MAPA 23: Localización de la zona de estudio ESPECÍFICA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

- **4.2.- Condiciones generales**
  - MAPA 24: Zonificación socio-económica.
  - **METODOLOGÍA DE DIAGNÓSTICO DE LA ZONA ESPECÍFICA**
- **4.3.- Bienes**
- **4.4.- Conectar puntos**
  - 4.4.1.- Conectividad verde.
  - 4.4.2.- Estructura urbana.
  - 4.4.3.- Dimensión espacial urbana.
- **4.5.- Observación cualitativa en zona de estudio: colonia Pensil**
- **4.6.- Conclusiones de trabajo de campo**
- **4.7.- Trama Urbana y la sociedad**
- **4.8.- Añadir energía al sistema**
  - **PROYECTOS ESTRATEGICOS**

**CAPITULO 5 LA COLONIA GRANADA: GRANDES POSIBILIDADES ANTE GRANDES CONTRASTES**

- **5.1.- Propuesta urbana: Líneas de acción**
  - 5.1.1.- Planteamiento de la propuesta.
  - 5.1.2.- Líneas de acción.
- **5.2.- Propuesta urbana: Esquemas Conceptuales**
- **5.3.- Propuesta urbana: Esquemas Funcionales**
- **5.4.- Propuesta urbana: Proyecto de Diseño Urbano**

**CAPITULO 6 INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

- **6.1.- Instrumentación Social**
- **6.2.- Instrumentación Económica**
  - Factibilidad financiera.
- **6.3.- Instrumentación Jurídica**
- **6.4.- Instrumentación Ambiental**

**CONCLUSIONES**

**APENDICE**

**BIBLIOGRAFIA**

## **INTRODUCCIÓN**

La tesis que aquí se expone, tiene como finalidad presentar y fundamentar un proyecto urbano incorporando técnicas y metodologías de análisis a partir de un marco teórico que contiene las herramientas suficientes para abordar la problemática urbana no como un ente aislado, sino como un sistema. El gran problema de la planificación urbana en nuestro país es precisamente que los problemas se detectan de manera independiente y abordan su solución de la misma manera o con una visión unilateral, por lo que estando inmersos en una ciudad con graves problemas que no se alcanzan a estudiar desde una perspectiva global, las soluciones que se plantean y ejecutan son paliativos a corto plazo.

Cuando abordamos problemas urbanos, tendemos a analizarlos desde un solo criterio, en mi caso, al ser arquitecta, tal vez la tendencia pudiese ser desde el punto de vista físico espacial, sin tomar realmente en cuenta que para dar soluciones adecuadas tenemos que adentrarnos y visualizarlo no como un ente independiente, sino como un sistema complejo. Lo anterior no es una tarea fácil, de hecho, en muchos campos profesionales que han procurado abordar sus problemáticas bajo este esquema, aún no han tenido resultados exitosos sencillamente porque es difícil ponerse de acuerdo.

En este documento hago un acercamiento a las zonas de la Ciudad de México clasificadas por las autoridades como Zonas de Actuación con Potencial de Reciclamiento, específicamente aquellas que en la actualidad presentan un proceso de transformación en zonas predominantemente de uso industrial y que por diversas circunstancias se han tenido que desplazar a otros lugares, dejando grandes oquedades urbanas. Este fenómeno, que se presenta en muchas ciudades del mundo, ha sido abordado de diferentes maneras y con resultados diversos. Específicamente en la Ciudad de México aún no queda del todo claro cual es el propósito fundamental de los diversos programas urbanos que se ejecutan en estas zonas: tal pareciera que lo que se busca es detonar nuevos polos económicos a partir del desarrollo inmobiliario residencial y no que la Ciudad en su conjunto funcione mejor en beneficio directo de las personas que la usan y habitan.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

A continuación, planteo la problemática a investigar a partir de donde defino los objetivos de la misma.

***“¿Cuáles son los efectos sociales, económicos ambientales y físico espaciales provocados por las acciones derivadas de los programas de RECICLAMIENTO de zonas industriales en la Ciudad de México?”***

### OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN:

#### **OBJETIVO GENERAL:**

- Evaluar la efectividad de las normas ya aplicadas a casos de reciclamiento en la Ciudad de México y el cumplimiento de sus objetivos en el ámbito social, económico y ambiental.

#### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Determinar el grado de deterioro y subutilización de suelo urbano a partir de las grandes oquedades urbanas dejadas por fábricas y bodegas en desuso.
- Analizar el marco legal alrededor del tema del reciclamiento de zonas industriales.
- Analizar los efectos positivos y negativos de la presión inmobiliaria en las zonas con potencial de reciclamiento.
- Estudiar los efectos socio culturales que se producen en las zonas de reciclamiento industrial a partir del cambio de uso.
- Determinar si existe o no un doble discurso entre la norma aplicada y la realidad.

### CRITERIOS PARA EVALUAR EL VALOR POTENCIAL DE LA INVESTIGACIÓN.

- **CONVENIENCIA:** *¿para qué sirve la investigación?*

La investigación servirá para demostrar la importancia de abordar los problemas urbanos y su planeación desde una plataforma sistémica; estudiando a la ciudad como un ECOSISTEMA, un ente vivo y multifacético, que no puede ser regido por programas urbanos basados únicamente en aproximaciones poligonales.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

- **RELEVANCIA SOCIAL:** *¿qué alcance social tiene?*

El alcance social de la investigación estará determinado a partir de los beneficios proyectados para la población afectada por la intervención urbana, desde una escala local (habitantes, trabajadores, usuarios externos y en tránsito de las zonas a reconvertir), y a una escala regional, a través de los efectos positivos que se desencadenen al detonar un cambio puntual.

- **IMPLICACIONES PRÁCTICAS:** *¿ayudará a resolver algún problema práctico?, ¿tiene implicaciones trascendentales para una amplia gama de problemas prácticos?*

La investigación, por tanto, tendrá implicaciones para resolver no sólo cuestiones urbanas de índole físico espacial, sino también podrá determinar cómo, dentro un marco legal ya establecido pero bien encaminado, se pueden obtener beneficios económicos, detonando proyectos estratégicos en zonas actualmente deterioradas; beneficios sociales, al tener en cuenta en la investigación y propuesta las necesidades e intereses de la población actual y potencial; así como ambientales y de salud pública, creando ejes de acción donde la generación de espacio público sea fundamental.

### ESTRUCTURA DE LA TESIS

La tesis está estructurada en 6 capítulos que nos ayudan a conocer y a compenetrarnos con la realidad multifacética del espacio urbano a intervenir:

En el primer capítulo abordo los antecedentes históricos de la industria en México; sus orígenes, desarrollo y transformación, para llegar a entender, por qué la industria se ha desplazado del centro de la Ciudad a áreas conurbadas, dando como resultado un proceso de reconversión urbana; en este mismo capítulo describo el marco normativo vigente, que da fundamento a las políticas públicas del Gobierno del Distrito Federal en materia ambiental y de ordenamiento territorial en áreas urbanas, ya que su conocimiento y comprensión, ayudarán no sólo a fundamentar la propuesta urbana de la presente tesis sino también a conocer los objetivos e ideales de dichos programas y compararlos con la realidad; se presentan de manera gráfica, mapas donde localizo las zonas clasificadas por las autoridades como zonas de actuación comparándolas con otros mapas donde se localizan las zonas reales de intervención por parte de las autoridades a la fecha, esto con la finalidad de demostrar si estos programas se aplican mayoritariamente donde hay un beneficio económico, o si relegan zonas con verdadera necesidad de apoyo y reconversión. En este primer capítulo también abordo de manera general las estrategias económicas sociales y políticas que han ejecutado tres ciudades importantes (Manchester, Barcelona y Buenos Aires) abordando, de manera exitosa, el fenómeno del

TESIS PROFESIONAL

MARIA DEL PILAR ÁLVAREZ LÓPEZ

MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

reciclamiento de zonas industriales en sus centros urbanos; experiencias a partir de las cuales, puedo enriquecer las líneas de acción para mi propuesta urbana.

En el segundo capítulo se exponen los modelos teóricos que me permitirán abordar el caso de estudio desde una perspectiva más compleja, y los cuales estarán presentes en todo el proceso de investigación y análisis, ayudando a encauzar los objetivos de la investigación, así como la hipótesis planteada: **“Los efectos urbanos a nivel físico espacial, socio económico y ambiental en zonas con potencial de reciclamiento son el resultado de intereses particulares más que de políticas urbanas”**. Se hace un primer acercamiento a los problemas y oportunidades que presentan las zonas con potencial de reciclamiento desde la visión política, económica, social y ambiental; estos dos primeros capítulos nos dan la información suficiente como para delimitar de manera reflexionada la zona de estudio donde se elaborará la propuesta.

En los capítulos tercero y cuarto se elabora el análisis y diagnóstico de la zona de estudio seleccionada a dos diferentes escalas, una zona general y otra particular, siempre dentro del marco teórico adoptado y una metodología propia en donde he combinado procesos de investigación de diversos autores: teorías de regeneración urbana de Nan Ellin (apéndice 1), procesos de análisis de economía urbana desarrollados por el Dr. Leonardo Martínez (apéndice 2) y acercamientos de antropología social a partir de métodos cualitativos descritos por García Ayala; encauzo todos los elementos que la componen, con la finalidad de poder delimitar las líneas de acción a seguir y así elaborar la propuesta urbana. Específicamente el capítulo tercero nos acerca a la zona de estudio general, se elabora un detallado cronograma gráfico del desarrollo histórico de la zona de estudio, y su evolución social, política, económica y físico espacial; se definen características de la población a partir de datos estadísticos actualizados, y a su vez se hace un análisis físico espacial determinando su estructura e imagen urbana; se elaboran mapeos de todos los datos obtenidos, lo cual nos permitirá comprender los fenómenos socio-económicos relacionándolos con la transformación físico espacial de la zona. A lo largo de este capítulo, nos daremos cuenta del origen y conformación de diferentes zonas socioeconómicas que colindan entre sí, compartiendo territorio e intercambio de servicios, pero a su vez presentando grandes contrastes así como barreras físicas y psicológicas que las dividen, generando distanciamiento, aislamiento y segregación de la población más vulnerable.

En el capítulo cuarto se analiza la zona de estudio específica con la Metodología de Diagnóstico VIDA de Nan Ellin y su urbanismo restaurativo, considerando a la ciudad como un sistema en constante movimiento y con áreas de oportunidades existentes; determinando los bienes de la zona; su dimensión espacial urbana desde un punto de vista estructural, basándome en los elementos de análisis desarrollados en las sesiones de la clase de Economía Urbana de la Maestría en Proyectos para el Desarrollo Urbano, impartida por el Doctor Leonardo Martínez, y en donde nos adentramos a la dimensión espacial, funcional y sociocultural de la zona analizada. Es en esta última dimensión donde, ya habiendo conocido los orígenes y antecedentes históricos de este peculiar

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

espacio urbano, y auxiliada por las herramientas del método cualitativo descritas por García Ayala, complementaré este análisis, comprendiendo las interacciones sociales dentro de un espacio urbano a través de su trama urbana, para así conocer de primera mano la realidad social de los habitantes y usuarios existentes así como sus efectos el punto de vista físico espacial. Para este efecto se llevaron a cabo observaciones en la zona de estudio y entrevistas con los usuarios del 5 de febrero al 2 de marzo del 2011.

Es así que, conociendo la problemática, sus causas y efectos, los bienes ya detectados, y los puntos por conectar dentro del sistema urbano, se definen los proyectos estratégicos los cuales, a su vez, le darán fundamento a un proyecto urbano como caso de estudio, y el cual se expone en el quinto capítulo; desde los croquis generados de los diseños espaciales, hasta las imágenes objetivos de diseño urbano. Pero más que sobresaltar el diseño físico espacial de la propuesta, es de especial interés definir de manera clara y concisa cada una de las líneas de acción que se llevarán a cabo para poder elaborar los proyectos estratégicos que la fundamentan: el proyecto es una consecuencia de la metodología de análisis y diagnóstico, donde se plasman conocimientos adquiridos sobre composición espacial y se aplican diferentes teorías de planeación urbana con una cimentación sólida.

Una vez que el proyecto urbano queda bien cimentado, es necesario hacer viable su construcción, es decir, una vez que sabemos qué vamos a hacer es necesario saber CÓMO lo haremos, y es en el sexto y último capítulo donde se presentan las líneas de instrumentación desde el punto de vista social, jurídico, económico y ambiental que harán viable la propuesta urbana. Y es en este último apartado donde de nuevo se enfatiza la importancia de la información previa que nace de la investigación realizada, ya que es la que nos dará el material suficiente para encontrar los mecanismos de instrumentación necesaria.

# 1

## ANTECEDENTES

### LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El papel que ha jugado la actividad industrial en la configuración del espacio urbano en la Ciudad de México ha sido fundamental. Entre la industria y las ciudades siempre ha existido una relación permanente, dinámica y dependiente, pudiéndose analizar las pautas y los elementos espaciales en los que se concreta dicha relación si se toman como referencia el panorama histórico de la actividad industrial en la Ciudad de México, los diversos cambios socio económicos, y su efecto combinado con la ordenación del territorio, las políticas urbanas, ambientales, y el impacto de las nuevas tecnologías.

#### 1.1.- ANTECEDENTES Y ACTUALIDAD DE LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

##### 1.1.1- PANORAMA HISTÓRICO: SURGIMIENTO, ESPLENDOR Y TRANSFORMACIÓN.

El crecimiento económico de México ha sido primordial para la transformación de un país que al inicio del siglo XX era mayoritariamente rural a uno hegemónicamente urbano. *“La relación entre el desarrollo económico y la urbanización no es lineal, pues aunque la transformación económica constituye la génesis del proceso, es en las ciudades donde se acumula el capital y se concentra la mayor parte de las empresas, constituyendo una fuerza productiva en sí mismas indispensable para el crecimiento económico.”*<sup>1</sup>

Desde la segunda mitad del siglo XVIII, la actividad industrial desempeñó un papel fundamental en la vida económica de países y ciudades, ya que incrementó la productividad, y generó empleos, aumentando el nivel de ingresos de sus habitantes. Su

<sup>1</sup>Garza, 2002.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

presencia ha repercutido en la configuración de los territorios, influyendo de manera directa en la distribución de la población y de la actividad económica. Este proceso industrial tardó más de un siglo en llegar a nuestro territorio, siendo hasta fines del siglo XIX cuando nace propiamente en nuestro país una verdadera actividad industrial, la cual en sus inicios era de naturaleza doméstica, “vinculada a la sustitución bajo el mecanismo del aumento de los ingresos de exportación de los productos primarios”<sup>2</sup>, difundándose industrias que tenían grandes ventajas de localización a causa del peso del producto, como la cerveza y el cemento, y las industrias que tenían un gran mercado aún en zonas de bajos ingresos, como la textil.

Paulatinamente, la industria en México obtiene mayor dinamismo, producto de mayores inversiones tanto de capital nacional como extranjero. La actividad industrial a inicio del siglo XX se expande y diversifica a partir del desarrollo de bienes intermedios, siendo desde entonces la Ciudad de México protagonista en este proceso, ya que concentró la mayor parte de la Industria que se estaba desarrollando en el País.

Es en la década de los 30’s, cuando el país logra reconstruir su aparato productivo que había sido devastado por el movimiento revolucionario, surgiendo las bases para un verdadero desarrollo industrial, siendo, entre otras, una mayor participación del Estado y una mayor diversificación en el sector de producción de bienes no básicos, dando paso a la industrialización a partir de la sustitución de importaciones, caracterizada por una apertura al mercado mundial y una política proteccionista por parte del Estado<sup>3</sup>, surgiendo una planta productiva nacional de grandes dimensiones pero a su vez generando reacciones colaterales como grandes desigualdades sociales y fallas estructurales en la economía debido a los subsidios estatales. Esta etapa se caracteriza por la elevada concentración de la industria en la Ciudad de México. (Mapa 01).

Es entre 1940 y 1950 donde se produce un acelerado crecimiento económico que se extenderá hasta 1980, estimulando durante este periodo el desarrollo urbano en las principales ciudades del País, y en especial, la Ciudad de México. Por vez primera, la dinámica poblacional era predominantemente urbana, surgiendo nuevas ciudades, como Tijuana, Mexicali y Ciudad Juárez, las cuales, al hacer frontera con Estados Unidos, vieron una oportunidad de crecimiento a partir de la comercialización de productos demandados por el país vecino, en crisis por los estragos de la Segunda Guerra Mundial. Durante la década de los 50’s, la Ciudad de México llega a tener una población de 3.6 millones de habitantes; 40 % de los cuales eran inmigrantes atraídos por las grandes oportunidades económicas que ofrecía la capital, elevándose su participación en la actividad industrial nacional de 40% en los años 30’s al 47% en 1950. (Mapas 02 y 03). Es a mediados de esta década donde surge a 100 km de la ciudad de México la primera *ciudad industrial* (Apéndice 3): Ciudad *Bernardino Sahagún*, conformada por tres empresas paraestatales albergando a 60,000 habitantes, siendo el primer instrumento directo de descentralización industrial, siguiendo las iniciativas del gobierno federal para revertir la

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### **Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México**

concentración demográfica e industrial de la ciudad de México, y dando inicio al programa mexicano de *parque industriales* (Apéndice 4).

Entre 1960 y 1970 (Mapas 04 y 05) la industria presenta el mayor dinamismo manufacturero en lo que va del siglo, implicando a su vez un crecimiento urbano aún más acelerado. La Ciudad de México absorbía el 48.6% de la producción industrial del país. Otras ciudades industriales de alto crecimiento fueron Monterrey, Guadalajara, Puebla, Toluca, Querétaro y Cuernavaca, integrándose las 4 últimas al subsistema urbano de la ciudad de México.

En la década de los 70 se observa una crisis en el desarrollo económico del país, con la crisis cambiaria de 1976 y el establecimiento del sistema de flotación de la moneda; pero es antes de estos acontecimientos, durante el sexenio de Gustavo Díaz Ordaz (1965-1971) que culmina la etapa experimental de los parques y ciudades industriales, totalizando 10 para 1970<sup>4</sup> y consolidándose durante el mandato de Luis Echeverría, sumándose 41 en toda la República, como una estrategia global de desarrollo, siendo la época de mayor crecimiento durante el boom petrolero (1977 a 1983) construyéndose 60 nuevos parques industriales.

La década de los años 80 (Mapa 06) se acrecienta la crisis económica, marcando el final del modelo sustitutivo de importaciones. La industria en México se frenó drásticamente y, sufriendo desde entonces una enorme transformación, deja a un lado el ensamble manual por otro altamente tecnificado. Surgieron poblaciones especializadas con pequeñas plantas industriales (maquiladoras), registrándose altos niveles de empleo en dicho sector de la economía, mientras que en las ciudades grandes, después de sufrir la crisis en su actividad industrial que se manifestó en el cierre de industrias con un descenso del empleo en esta actividad, se tuvieron que adecuar a estas nuevas condiciones a través de la tercerización de su economía, como es el caso de la Ciudad de México.

El impacto de la crisis de los años 80 se reflejó más en las condiciones de vida de la población y en los índices de empleo, que en el desarrollo urbano. Después de una fuerte tendencia a la importación y la creciente necesidad de exportar, las últimas décadas del siglo XX se caracterizaron por un descenso en el porcentaje de participación industrial y un aumento en el de servicios como los financieros, de comunicación y transporte, así como el desarrollo de la industria electrónica, mientras la metalmecánica se desarticulaba, registrando un fuerte retroceso la textil y del calzado al no estar a la altura de la competencia. Además, es a mediados de esta década donde surge una fuerte preocupación por parte del Gobierno debido a los altos índices de contaminación atmosférica que se estaban registrando en el Valle de México, sumado a nuevos problemas urbanos derivados de la alta concentración

<sup>4</sup> Garza, 1992.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

demográfica que tuvo en la expansión de la industria uno de sus principales incentivos. Resultado de esta preocupación es que el Estado aprobara reformas constitucionales para incluir por vez primera una clara referencia a la relación entre el medio ambiente y el desarrollo económico<sup>5</sup>, lo cual da pie al surgimiento de una legislación ambiental y de ordenación territorial, (tema que se abordará más adelante en el presente documento), resaltando la creación en 1988 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) en cuyo ART 7°, fracción III, le otorga facultad a los Estados de *“La prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como por fuentes móviles, que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal”*, lo que provocó la salida paulatina de la industria contaminante de las áreas centrales del Distrito Federal, trasladándose hacia el Estado de México, específicamente la ciudad de Toluca y municipios colindantes al norte del DF, Querétaro y Puebla.

En la década de los ochenta la Ciudad de México inicia un descenso significativo en su ritmo de crecimiento demográfico, debido principalmente a dos procesos: el de la disminución de la fecundidad y el cambio de tendencia de ser el objetivo principal de los movimientos migratorios del país, reorientándose hacia los estados de la frontera norte<sup>6</sup>. Sin embargo, en la últimas dos décadas la zona metropolitana registra un crecimiento importante en la expansión de la mancha urbana; es decir, no hay un equilibrio entre las tendencias demográficas y las dinámicas espaciales, y esto se debe en gran medida a los procesos de distribución de la población y las actividades económicas dentro del territorio. Dentro de estos procesos sobresale uno específico: el despoblamiento del área central<sup>7</sup>; aunque inicia en 1950, es en la actualidad donde este proceso se traduce no sólo a partir de la disminución del crecimiento físico de esta zona sino en la pérdida neta de la población, la cual se establece en delegaciones no centrales o se muda a la periferia metropolitana. Esta pérdida de población de la zona central se puede explicar a partir de diversos causales: jurídicas, con el cambio de uso de suelo, que pasa de habitacional a comercial y de servicios; naturales: con el impacto que tuvieron los sismos del 85 y causas económicas, como la oferta de vivienda en propiedad en áreas que no son centrales. Aunque este proceso de despoblamiento ha adquirido grandes proporciones en las últimas décadas, la ciudad y zona conurbada, su capacidad funcional permanece y ha tenido que seguir proporcionando empleo, infraestructura, servicios públicos y vivienda en áreas centrales y periféricas, éstas últimas en constante expansión, básicamente a partir de asentamientos populares<sup>8</sup> y generando a su vez una suburbanización del empleo. Toda esta transformación ha generado un debate para poder definir la estructura urbana de la ciudad: de monocéntrica a policéntrica, monocéntrica dispersa, o un nuevo desarrollo de corredores,<sup>9</sup> para poder vislumbrar mejor su funcionamiento; pero el debate real nos debe llevar a una nueva lógica de planeación antes tales transformaciones, las cuales, detonadas desde hace décadas, en el momento presente son cada vez más complejas y dinámicas.

<sup>5</sup> Art. 25, Art. 4, CPEUM.

<sup>6</sup> Esquivel, Flores, Ponce. Dinámica demográfica y especial de la Zona Metropolitana del Valle de México. Coord. Soledad Cruz (2006).

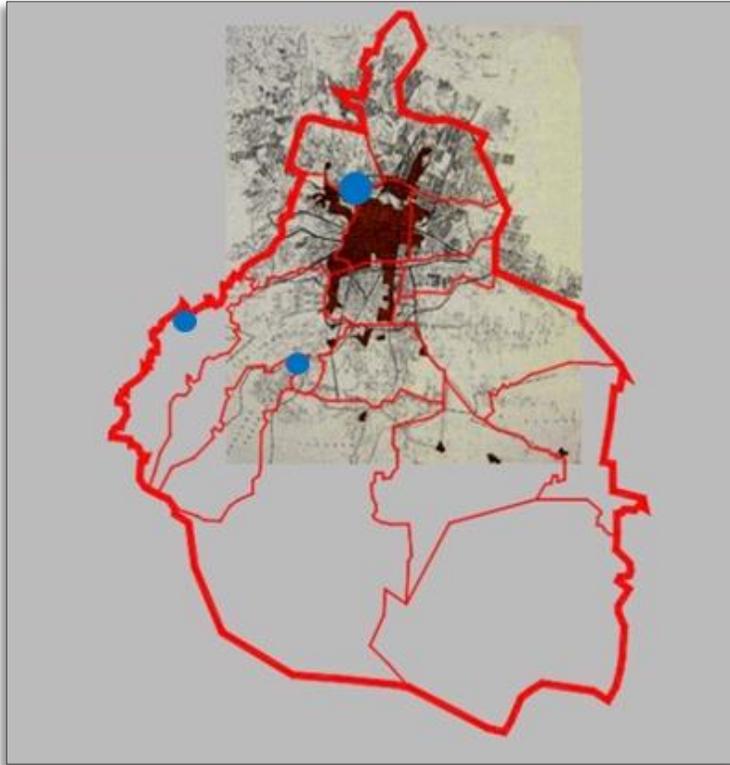
<sup>7</sup> El área central está comprendida por las delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc.

<sup>8</sup> Municipios de Nezahualcóyotl, Ecatepec, Chimalhuacán y Chalco.

<sup>9</sup> Suárez-Lastra, Delgado Campos; 2007.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



MAPA 01. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1930.

Aún se viven los efectos de la depresión económica de 1929. El interés por el empleo y dinero sirvió de fundamento a la intervención del Estado en asuntos económicos y sociales poniéndose en práctica medidas para incrementar los niveles de empleo, acrecentar la demanda de bienes servicios, estimular el sector privado y apoyos financieros a través de la banca de desarrollo.



MAPA 02. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1940.

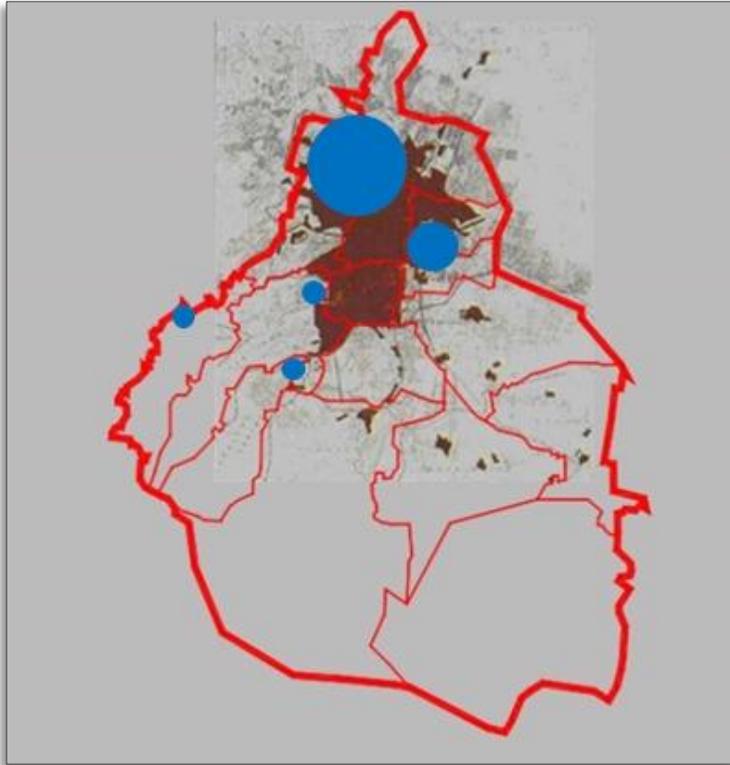
Comienza el aumento de la demanda de materias primas producidas en México, incluyendo textiles, alimentos procesados, bebidas, tabaco, productos químicos e importaciones de petróleo.

Surgimiento de:

- Zona Industrial Vallejo.
- Conjuntos habitacionales de alta densidad.
- Colonias populares.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

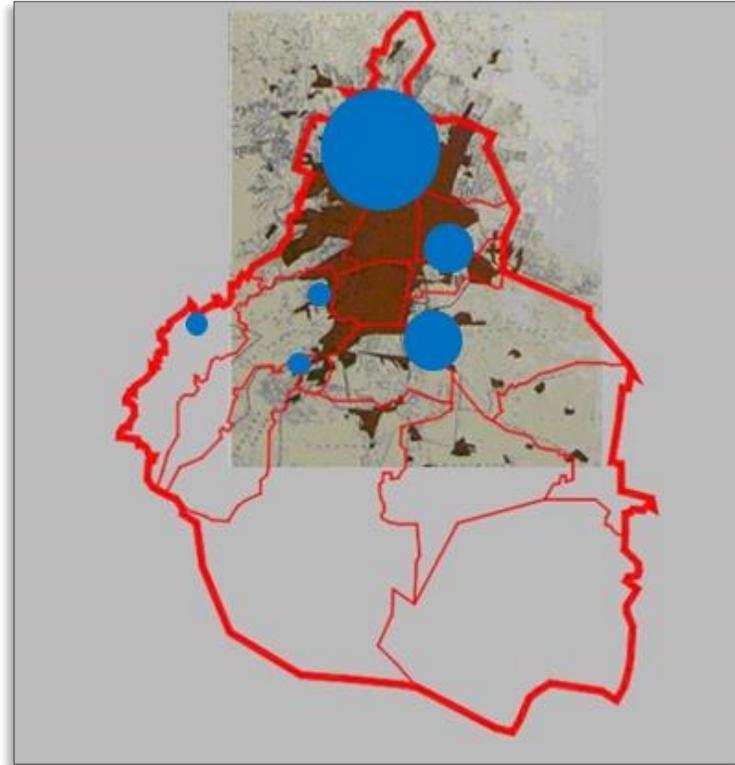
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



MAPA 03. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1950.

Se incrementó el crecimiento de la industria de transformación en algunas ramas como en la de alimentos y bebidas, productos químicos, celulosa y papel, siderúrgica y de construcción de maquinaria.

Se inicia la consolidación de una industria protegida de manera excesiva y permanente por el Estado.



MAPA 04. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1960.

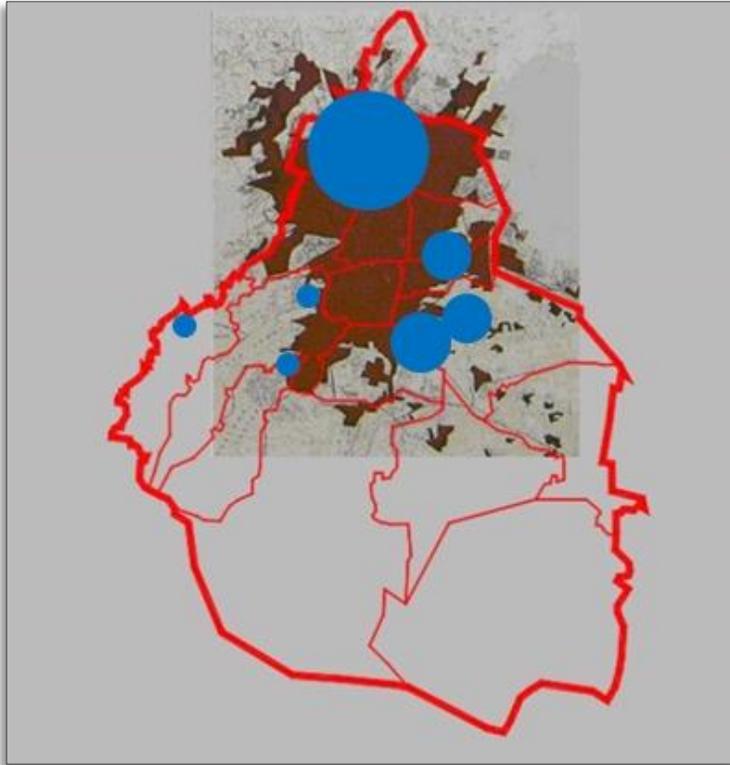
Momento culminante del milagro económico mexicano. La ciudad de México a la cabeza eleva su población en 3.6 millones.

Se registra la máxima importancia industrial en la Ciudad de México aportando el 50% del sector nacional.

Vallejo se consolida como una de las zonas industriales más importantes del DF.

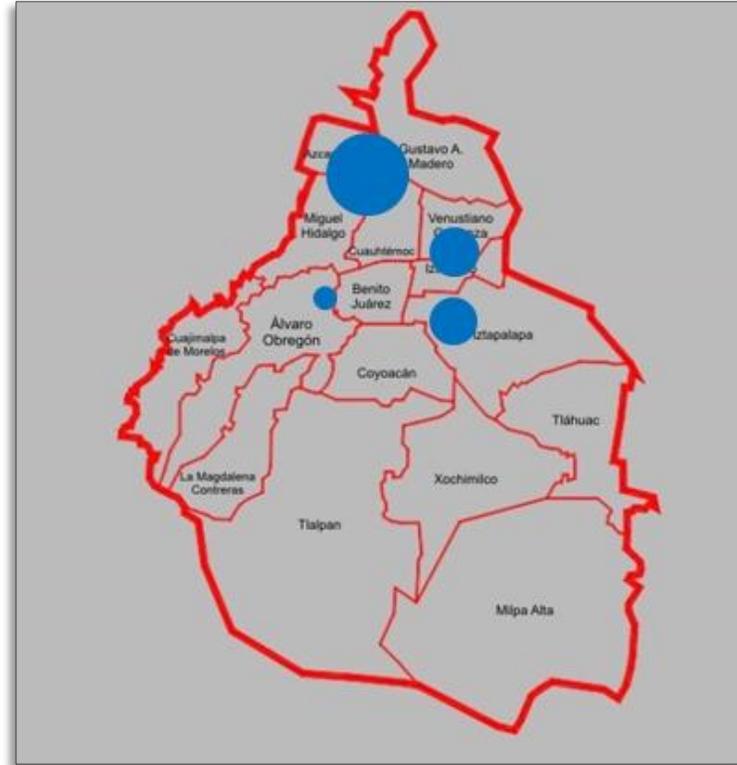
## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



MAPA 05. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1970.

Se desarrolla de manera significativa la industrialización en municipios del Estado de México contiguos al Norte del D.F. creciendo a su vez, la expansión habitacional. La metrópoli rebasa los límites de una sola unidad político-administrativa, lo cual dificulta la planificación y toma de decisiones en su conjunto.



MAPA 06. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1980.

Grave crisis económica que marcó el final del modelo sustitutivo de importaciones. El PIB de México se redujo en -0.01%, lo que justifica que a la década de los años 80 se le identifique como la década perdida. La participación de la Ciudad de México en el sector secundario se desploma.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**1.1.2.- ACTUALIDAD DE LA CIUDAD DE MÉXICO: LA INDUSTRIA SE DESCENTRALIZA Y SE TECNIFICA A PARTIR DE LA GLOBALIZACIÓN.**

En la actualidad, Ciudad de México se ha posicionado dentro de la red de ciudades de un sistema mundial, como una *Ciudad Global* y expone una “*nueva expresión espacial en la lógica de la acumulación global*”, definiendo una reorganización espacial y social a partir de la dispersión geográfica y de la centralización; ambos fenómenos se hacen presentes en la actualidad de la Ciudad de México, ya que la descentralización global se refiere a la “*dispersión espacial de diversos puntos en el ámbito mundial de oficinas de servicios y fabricas que los mismos procesos de producción global demandan; por otro lado es el resultado de la desaparición de los viejos centros industriales como centros del poder y su remplazamiento en servicios de avanzada; por otro lado, la centralización global permite que surjan nuevos centros manufactureros en lugares donde los costos de producción sean menores y a su vez se reorganizan empresas transnacionales ubicando sus centros de mando en la red de ciudades globales, ejerciendo la Ciudad de México un rol de centro global de servicios.*”<sup>10</sup>

Lo anterior se puede apreciar en algunos indicadores internacionales actualizados de producción industrial (Figura 01) en donde México se encuentra por encima de países considerados potencias económicas. Es decir, dichos países han descentralizado su producción manufacturera hacia países subdesarrollados, siendo México receptor de este fenómeno.

Por lo tanto, la ciudad de México ha experimentado un proceso de descentralización de la actividad industrial a partir de los últimos años de la década de los 80. Según datos de la Secretaria de Economía, el Distrito Federal cuenta con 54 zonas industriales siendo destinadas para uso industrial 2 578 has, de su superficie total: El PIB industrial capitalino representaba en el 2004, el 16% lo cual indica una contracción considerando que en 1999 participaba con el 18% del producto industrial nacional.

En el año 2003, existían 27.727 unidades económicas que fueron calificadas como industriales que dieron empleo a más de 547.000 capitalinos. En 2005, la industria química y de transformación del petróleo, la industria alimenticia y la producción de maquinaria y otros artículos metálicos concentraron buena parte de la mano de obra del ramo industrial capitalino. Aunque dentro de sus límites políticos la Ciudad de México ha perdido la supremacía nacional en cuanto a producción industrial en la dinámica económica del país, se ha convertido en receptor de servicios de avanzada y sede de trasnacionales internacionales.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



FIGURA 01. INDICADORES INTERNACIONALES DE LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.  
Fuente: INEGI, Banco de Información Económica. Fecha de consulta: 22 de Enero del 2012.

Dentro de esta red de ciudades globales, México, como país, ha incrementado su presencia comercial en el mercado mundial, contando con una amplia red de Tratados de Libre Comercio brindando acceso a mercados de 33 países en tres continentes; particularmente, el Tratado de Libre Comercio de Norteamérica, y su natural cercanía con Estados Unidos y Canadá ha permitido el desarrollo de una amplia infraestructura física en términos de parques industriales, definiendo parque industrial como *"La superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación."*<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Secretaría de Economía. En línea (<http://www.contactopyme.gob.mx/parques/que.html>).

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Concebidos como instrumentos de fomento industrial para reducir las desigualdades regionales, los parques industriales deberían privilegiar a zonas rezagadas o menos industrializadas del país, sin embargo siendo la región centro (Distrito Federal, Hidalgo, Morelos, Puebla, Estado de México, Querétaro y Tlaxcala) la zona más industrializada, produciendo más de la mitad de los productos fabriles del país y constituyendo la principal concentración económica y de población, es la que más cuenta con parques industriales, representando el 22.8% del total nacional.<sup>12</sup>

Los estados anteriormente mencionados, y que conforman la región central, se encuentran estrechamente vinculados con el Distrito Federal a través de vías de comunicación terrestres e informáticas, lo cual hace que, aunque la capital haya tenido un descenso importante en su actividad industrial, los demás estados hayan aumentado su participación industrial, haciendo que la región en su conjunto sea altamente atractiva para la localización de empresas nacionales e internacionales, ya que presenta altas ventajas, pues cuenta con la infraestructura más desarrollada del país y es el primer mercado de consumo y de fuerza laboral. Prueba de ello es que el 75% de las empresas que se han descentralizado de la Ciudad de México, se hayan instalado dentro de esta región.

#### **1.1.3.- LA RECONVERSIÓN INDUSTRIAL.**

A partir de 1970, se generan cambios estructurales en el proceso de producción y reorganización espacial, dando poco a poco lugar a lo que se denomina “Reconversión Industrial”, donde las empresas redujeron costos de producción, ampliaron sus mercados y se innovaron tecnológicamente; dando lugar a su vez a la segmentación de la producción y a la tercerización de tareas, dejando en manos de empresas más pequeñas parte de la cadena de producción. Muchas empresas comienzan a trasladar sus instalaciones a lugares con menor costo en cuanto al valor del suelo, mano de obra, e incluso impuestos, reorganizándose la industria espacialmente.

Por consiguiente, el proceso de reconversión industrial surge para enfrentar la disminución de costo de producción y del empleo a partir del traslado de las empresas a lugares más competitivos; surgen nuevas empresas impulsadas por un nuevo modelo flexible de producción, y de avances en el desarrollo de la micro tecnología y biotecnología, especializándose a su vez la mano de obra y concentrando su fuerza en lugares especialmente diseñados para este modelo de producción, dando lugar a los *parques industriales*.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**1.1.4.- EL FUTURO DE LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Para poder tener una visión del futuro de la industria en la Ciudad de México, expondré algunas de las estrategias de acción gubernamentales en este aspecto, y para esto recurriré al Programa de Desarrollo Económico 2007-2012 de la Secretaría de Economía del Distrito Federal (SEDECO) ya que uno de sus ejes rectores es precisamente *“La Promoción de la Reindustrialización” (PROINDUSTRIA)* donde se busca la *“Definición de una nueva política de reindustrialización orientada a la empresa de hoy y del futuro, basada en las nuevas tecnologías y la innovación fundamentales en una producción armónica con la sostenibilidad del desarrollo.”*<sup>13</sup> Para lograr esto, la SEDECO define la estrategia de acción a partir del uso de las áreas inactivas con suelo e infraestructura industrial que logren atraer a nuevas empresas de alta tecnología, localizando además superficies en diversos territorios de la ciudad susceptibles a la instalación de industria bajo un enfoque sustentable; es por ello que promueve la creación de tecno parques, específicamente en las delegaciones de Iztapalapa, Tláhuac y Azcapotzalco, en una primera etapa, buscando la inversión privada y convenios con instituciones de nivel superior *“para incentivar la investigación que articule el sistema educativo con el productivo, impulsando la creación en los rubros de nuevas tecnologías, comunicaciones, transporte y medio ambiente.”*

Tomando en cuenta las líneas estratégicas que el Gobierno de la Ciudad tiene planteadas a través de su Secretaria de Economía, debemos suponer que están delineadas para tener un impacto a largo plazo (o por lo menos eso se espera), por lo pronto en dicho Programa se consideran 3 elementos fundamentales: la reutilización de terrenos desocupados por la industria, la existencia de una nueva industria de alta tecnología no contaminante que puede ser benéfica para el desarrollo económico (Reconversión Industrial), y la sustentabilidad; elementos que a su vez, son esenciales para la fundamentación de la tesis que aquí se presenta.

**1.2.- CONCLUSIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.**

Durante muchos años la Ciudad de México fue el sitio clave dentro de la actividad industrial a nivel nacional, hecho que fue fundamental para los procesos de transformación económica, social, y de configuración físico espacial del territorio. El proceso de descentralización de esta actividad, motivado entre otros factores por la concentración y encarecimiento del suelo en áreas centrales, a la vigencia de leyes ambientales, y a nuevos procesos tecnológicos, trajo consigo consecuencias tales como el desplazamiento de esta actividad además de segregación social hacia la periferia urbana, provocando una nueva reorganización espacial y social. A través de este breve recorrido de 7 décadas queda claro el período de surgimiento, esplendor y reconversión de la industria en la Ciudad de México. Es evidente que este rápido ciclo ha modificado la ciudad en su conformación físico espacial, en sus

<sup>13</sup> En Línea ([http://www.sedecodf.gob.mx/programas\\_sedeco.pdf](http://www.sedecodf.gob.mx/programas_sedeco.pdf)).

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

características de accesibilidad, movilidad, desplazamiento y asentamientos, ha promovido su crecimiento tanto de población como de extensión.

En la primera década del siglo XXI la industria en la Ciudad de México, se ha modificado, diversificado y trasladado, teniendo como características esenciales de este fenómeno las siguientes:

- La industria se ha trasladado y concentrado principalmente en la parte norte y noreste del área conurbada.
- Las fábricas y bodegas en desuso han dejado grandes oquedades en áreas centrales que hoy generan deterioro y subutilización del suelo urbano potencial.
- Estas reservas de suelo cuentan con vías de comunicación e infraestructura que, teniendo gran potencial, muchas veces se encuentran subutilizadas.
- Existen estrategias de acción por parte del Gobierno a partir del uso de las áreas inactivas con suelo e infraestructura industrial que promueven atraer a nuevas empresas de alta tecnología.
- La conformación de la región central de la República a una megalópolis, hace que la infraestructura urbana necesaria para su interconexión y operación requiera de grandes inversiones, además de una planeación estratégica, sin las cuales, habría un deterioro progresivo en la calidad de vida de sus habitantes.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**MARCO NORMATIVO VIGENTE.**

El objetivo de este apartado es presentar un panorama de las políticas públicas del Gobierno del Distrito Federal en materia ambiental y de ordenamiento territorial en áreas urbanas, ya que su conocimiento y comprensión, ayudarán a fundamentar la propuesta de la presente tesis. Como ya se indicó en las conclusiones del inciso anterior, una de las consecuencias de la descentralización industrial en el área central de la Ciudad de México, ha sido que las fábricas y bodegas en desuso han dejado grandes oquedades o vacíos urbanos generando subutilización del suelo, de la infraestructura existente, deterioro físico espacial, ambiental y por ende, de la calidad de vida de sus habitantes. El Gobierno de la ciudad cuenta con instrumentos jurídicos que atienden estas zonas en franco deterioro o en proceso de reconversión.

**1.3.- LA LEGISLACIÓN SECUNDARIA EN MATERIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL.**

La legislación secundaria en materia ambiental y de ordenamiento territorial en el Distrito Federal, está constituida por una serie de ordenamientos jurídicos a través de los cuales, el Congreso Federal y la Asamblea Legislativa, intentan resolver los problemas de deterioro ambiental y urbano que enfrenta la ciudad de México, entre los cuales se encuentran *Ley Ambiental del Distrito Federal* y *la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*.

La Ley ambiental del Distrito Federal “establece los principios mediante los cuales se habrá de formular, conducir y evaluar la política ambiental en el Distrito Federal.”<sup>14</sup> Dichos principios son:

<sup>14</sup> González Márquez, 2008.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

PRINCIPIOS DEL DERECHO AMBIENTAL				
Sustentabilidad	Responsabilidad ambiental	Derecho al medio ambiente adecuado	Acceso a la información	El que contamina paga
<p>“Cualquier programa, proyecto o acción que se desarrolle en el Distrito Federal, deberá garantizar el mantenimiento de la biodiversidad, así como la continuidad e integridad de los ecosistemas”.</p>	<p>“Las autoridades y la sociedad, deben asumir en corresponsabilidad la protección al ambiente...”</p>	<p>“...toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente adecuado, para su desarrollo, salud y bienestar”.</p>	<p>“...las autoridades ambientales del Distrito Federal deben garantizar el acceso de los ciudadanos a la información sobre el medio ambiente...”</p>	<p>“Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o restaurar, y en su caso, reparar los daños...”</p>

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

La planeación del desarrollo en el Distrito Federal tiene sus bases en la Ley de Planeación del Distrito Federal (LPDDF), que en su artículo 3° establece *“como ejes rectores el desarrollo económico, el desarrollo social y el ordenamiento territorial y vinculará la programación y la presupuestación para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo.”* También prevé que será a partir del Programa General de donde deriven programas sectorial, institucionales y especiales, dentro de los que se encuentran los programas ambientales y los de desarrollo urbano.

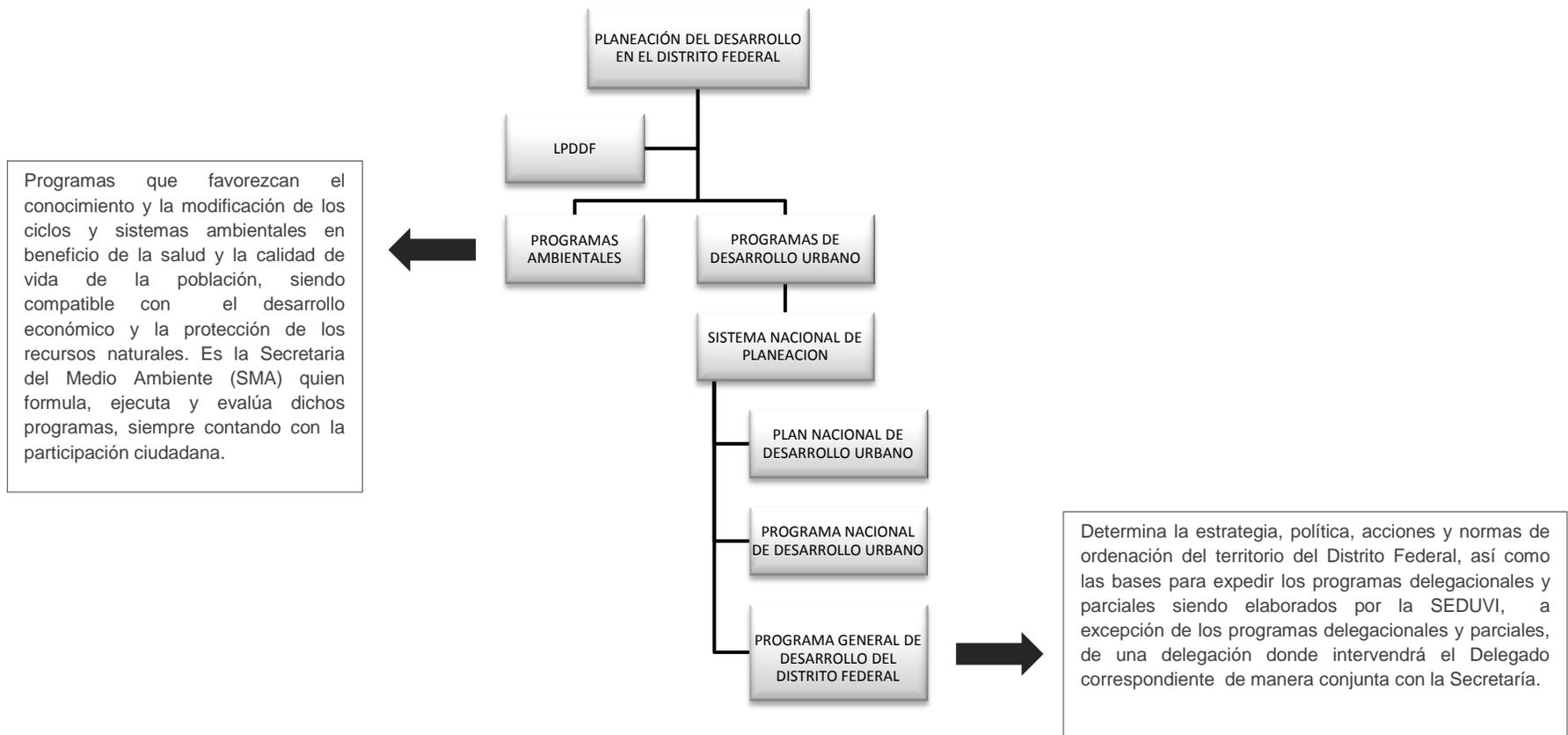


FIGURA 03. LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Es así como la estructura jurídica en el Distrito Federal, a través de los sistemas de planeación de diversas Secretarías, nos dan la base para instrumentar zonas que se encuentran en deterioro o en proceso de reciclamiento de su territorio, lo cual se explica en el organigrama que se presenta a continuación: La Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), cuenta con 4 guías de instrumentación fundamental para cumplir con sus objetivos, dentro de las cuales, son las de PLANEACIÓN y ESPACIO PÚBLICO, las que se relacionan más en mi línea de investigación (Figura 04).

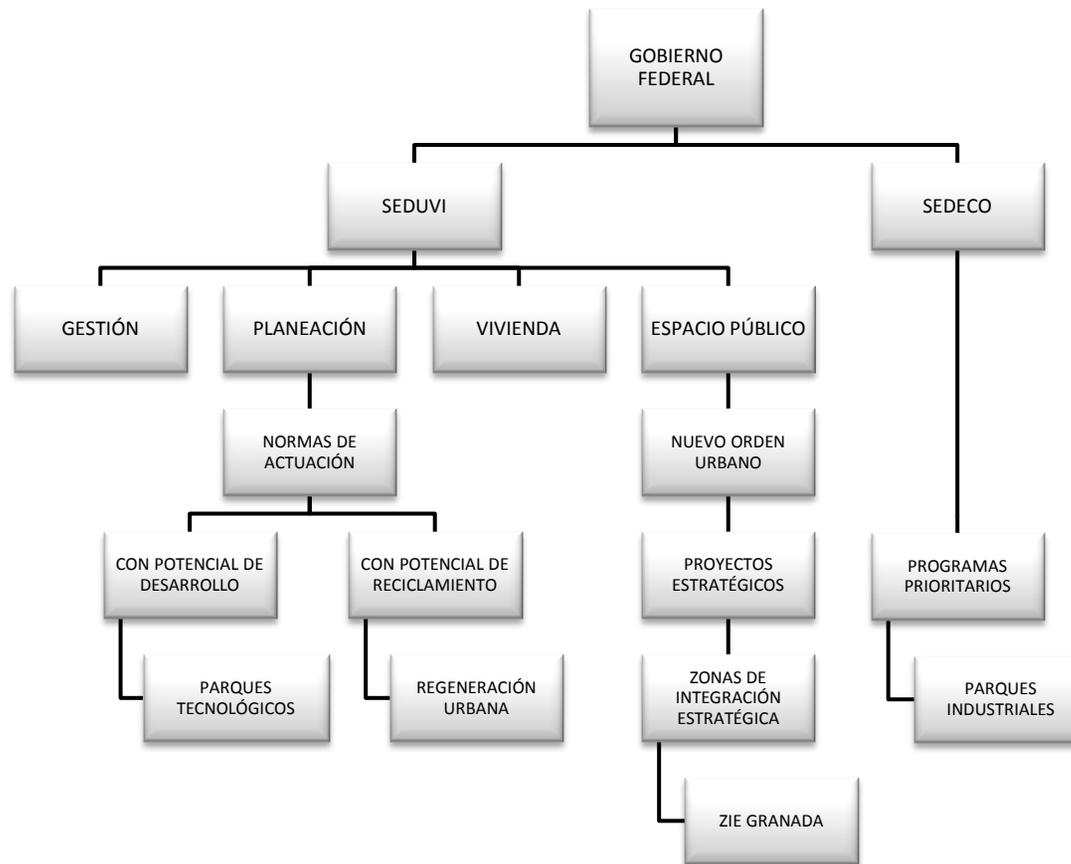


FIGURA 04. ORGANIGRAMA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

#### **1.4.- CONCEPTOS NORMATIVOS**

Para poder comprender los efectos que los programas y normas vigentes tienen sobre las *Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento*, es necesario familiarizarse con los distintos conceptos normativos, los cuales han sido sustraídos de las páginas oficiales de la SEDUVI.<sup>15</sup>

- **ÁREAS DE ACTUACIÓN**

Las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria que, con base en las políticas de desarrollo, se dan a diversas zonas del Distrito Federal que son objeto de un tratamiento urbano específico, tales como:

- **ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO**

Áreas con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura, determinados por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. Podrán aplicar la Norma NGO° 10, referente a la altura máxima por superficie de predio.

- **ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO**

Áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial y con importante deterioro estructural. Estimula la construcción de vivienda.

La delimitación de las áreas de actuación, anteriormente descritas, se encuentran definidas en cada uno de los programas delegacionales vigentes. Desafortunadamente dichos límites se encuentran descritos por zonas, calles o colonias, de manera textual, y no gráfica, por lo que se dificulta hacer un análisis físico espacial de las zonas que las autoridades contemplan como zonas que cumplen con las características para ser consideradas como áreas de actuación. Otra característica que llama la atención es la divergencia en cuanto a la actualización de los programas delegacionales, como por ejemplo la delegación Cuajimalpa, cuyo programa de desarrollo urbano vigente data de 1997, es decir, es de hace 15 años. (Figura 05). Basándome en cada uno de los programas delegacionales vigentes, procedí a la elaboración de mapeos donde se ilustran las zonas con potencial de desarrollo y las zonas con potencial de reciclamiento en el Distrito Federal (Mapa 07 y Mapa 08), y lo cual nos permite tener un panorama más amplio en cuanto a los puntos que caracterizan dichas zonas y al mismo tiempo hacer un diagnóstico de la intervención real de los programas gubernamentales.

<sup>15</sup> En Línea (<http://www.seduvi.df.gob.mx>).

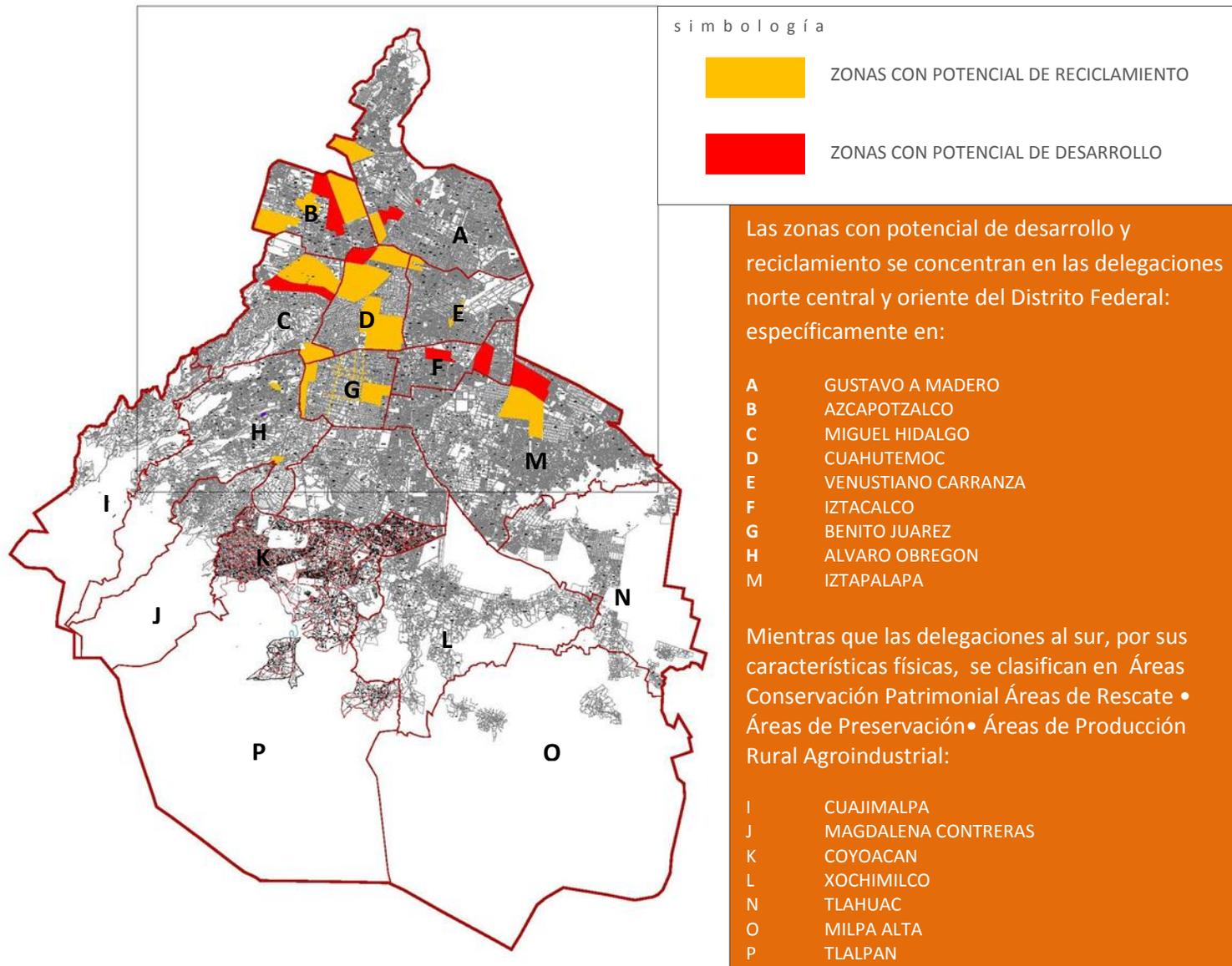
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

<b>PROGRAMAS DELEGACIONALES</b>	<b>PUBLICADOS</b>
CUAJIMALPA DE MORELOS	1997
MAGDALENA CONTRERAS	2005
BENITO JUÁREZ	2005
VENUSTIANO CARRANZA	2005
XOCHIMILCO	2005
AZCAPOTZALCO	2008
MIGUEL HIDALGO	2008
CUAHUTEMOC	2008
IZTACALCO	2008
IZTAPALAPA	2008
TLÁHUAC	2008
GUSTAVO A. MADERO	2010
COYOACÁN	2010
TLALPAN	2010
ALVARO OBREGON	2011
MILPA ALTA	2011

FIGURA 05. PUBLICACIÓN DE PROGRAMAS DELEGACIONALES EN EL DISTRITO FEDERAL.

Dicho mapeo se elaboró a partir de los textos de los diversos programas delegacionales, a falta de planos claros que marcaran la delimitación de dichas zonas. Al mostrar en un solo mapa las zonas con potencial de desarrollo y reciclamiento, llama la atención el área donde se concentran dentro del territorio del Distrito Federal:

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

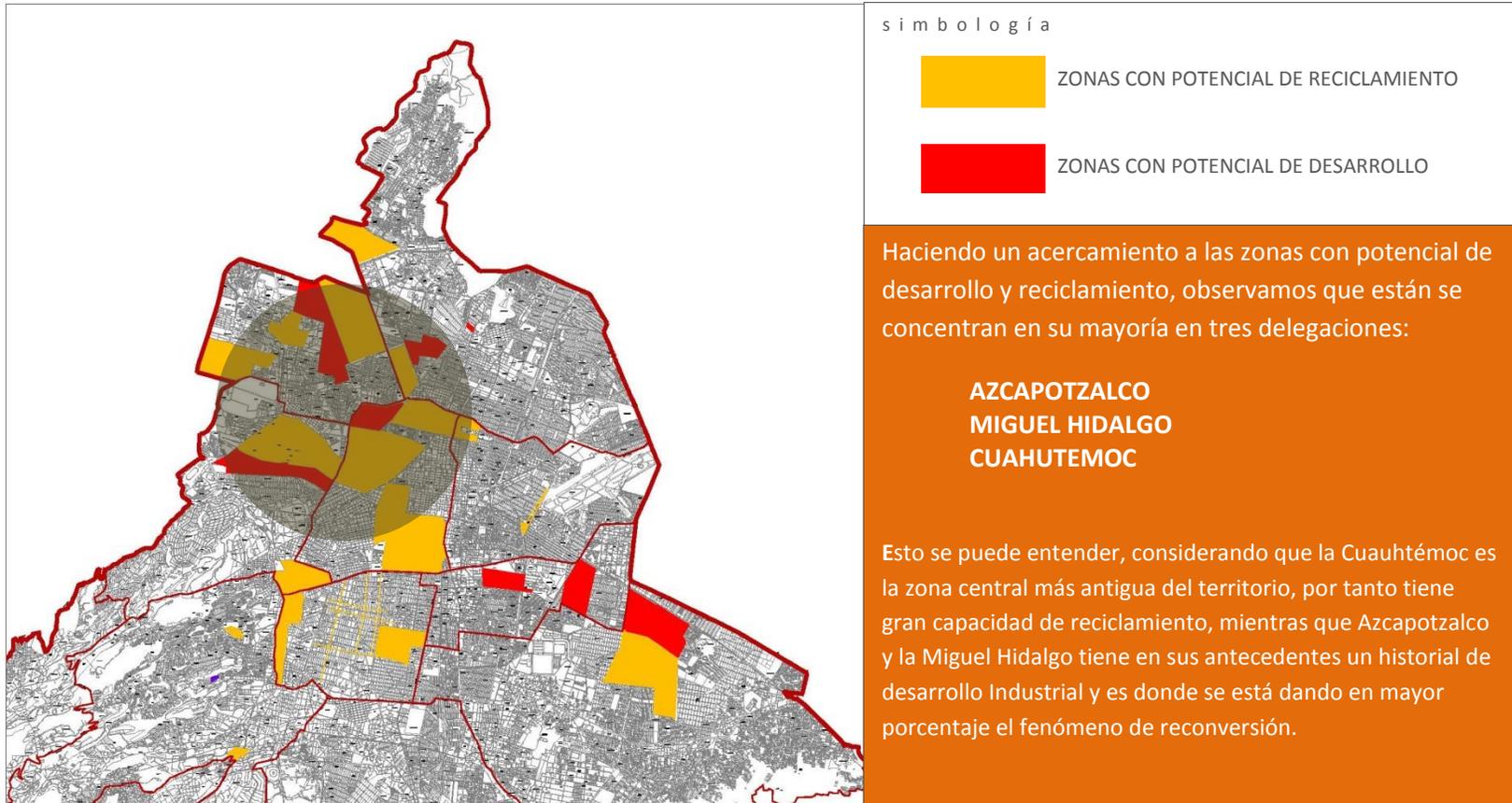


MAPA 07. AREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO Y RECICLAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Fuente: SEDUVI, Octubre 2012. Gráfico Elaborado por: Arq. Pilar Álvarez.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Tal como se aprecia en la Figura 04, dentro del eje de acción de la SEDUVI denominado “Espacio Público” se encuentra el “Nuevo Orden Urbano” el cual es un programa sexenal prioritario y cuyos objetivos fundamentales son: hacer una ciudad donde “la equidad, la sustentabilidad y la competitividad” sean sus principales retos a lograr.

Llaman la atención los objetivos específicos de dicho programa los cuales se transcriben a continuación:

- Frenar la expansión de la mancha urbana
- Proteger nuestros recursos naturales
- Aprovechar la infraestructura existente
- Crear nuevas zonas de desarrollo
- Impulsar la inversión pública y privada
- Fomentar la integración metropolitana
- Posicionar a la ciudad de México a nivel metropolitano, regional, nacional e internacional

Dichos objetivos se lograrán llevar a cabo a través de lo que denominan “PROYECTOS ESTRATÉGICOS”, los cuales “*Comparten los principios rectores de rescatar el espacio público, fortalecer el desarrollo de la sociedad, proteger nuestros recursos naturales y ofrecer zonas urbanas atractivas para la inversión pública y privada.*”<sup>16</sup>

Los Proyectos Estratégicos se encuentran clasificados de la siguiente manera:

- Proyectos Ordenadores
- Corredores de Integración y desarrollo
- **Zonas de Intervención Estratégica (ZIE)**
- **Proyectos de equipamiento social y centros de barrio**

Analizando cada uno de ellos, son las dos últimas las que coinciden, por lo menos en su descripción, con algunos de los objetivos que la presente tesis pretende alcanzar al intervenir una zona urbana específica con potencial de reciclamiento, ya que tal como las describe la Secretaría: “*Las ZIE son zonas que requieren desarrollar su infraestructura, bienes y servicios, para propiciar la regeneración, densificación y reciclamiento de áreas y elementos urbanos y/o arquitectónicos y que incidan, se realicen o se*

<sup>16</sup> En Línea (<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/component/content/article/46-planeación-urbana/47-nuevo-orden-urbano-.html>).

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### **Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México**

*relacionen con el conjunto de la Ciudad o tenga impacto en dos o más delegaciones”. Mientras que los proyectos de equipamiento social y centros de barrio: “Permiten generar una estructura poli nuclear a la ciudad, propician el desarrollo de zonas con servicios básicos suficientes, desarrollan identidad y pertenencia, y evitan el desplazamiento de la población.”*

### **1.5.- CONCLUSIÓN Y FUNDAMENTACIÓN**

¿Hay coherencia entre los programas gubernamentales de intervención en zonas con potencial de reciclamiento y la realidad? ¿En la actualidad se están ejecutando alguno de estos programas y cuales son los criterios para determinar las áreas de intervención?, ¿Las iniciativas de gobierno en zonas con potencial de desarrollo o reciclamiento promueven el bienestar social, económico y ambiental de los habitantes directamente afectados, o benefician sólo a unos cuantos? Estas son algunas preguntas que surgen una vez que se conocen los programas prioritarios que las instancias encargadas del ordenamiento territorial en el Distrito Federal describen en sus acciones de gobierno. Por supuesto, responder dichas preguntas implica una gran complejidad, por lo que me centraré en ejemplificar un caso específico de intervención llevado a cabo por la SEDUVI: el caso ZIE GRANADAS.

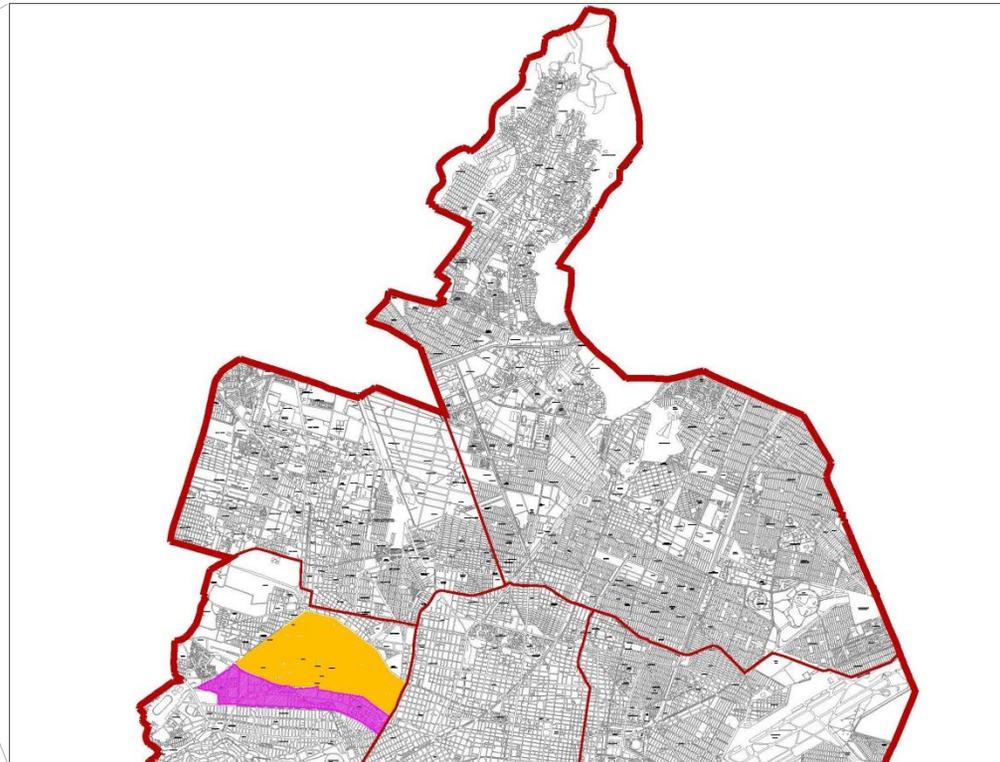
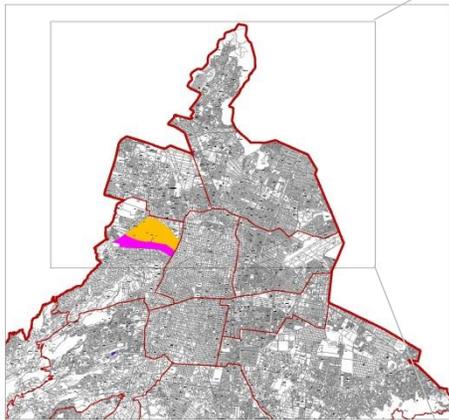
Como ya se describió, uno de los programas prioritarios de gobierno ha sido el de Nuevo Orden Urbano, a partir de donde se consideró a una parte de la Colonia Granada como Zona de Intervención Estratégica (ZIE) (Mapa 09).

Se determina este polígono como una zona de intervención a partir de que en el programa delegacional de la Miguel Hidalgo 2008 se modifica la Norma de Ordenación Particular en parte de la Colonia Granada y Ampliación Granada como a continuación se describe: *“La presente Norma de Ordenación Particular aplicará para una fracción de las Colonias Ampliación Granada y Granada con zonificación HM 10/30/M. La altura de las edificaciones será de acuerdo a la establecida en la zonificación del Programa Delegacional; sin embargo, los predios y sus propietarios inscritos en los polígonos anteriores, a partir de la superficie del predio podrán optar por lo siguiente:*

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

<i>Superficie del predio: 0-500 m2</i>	<i>10 niveles</i>
<i>501-1,000m2</i>	<i>12 niveles</i>
<i>1,001-5,000m2</i>	<i>15 niveles</i>
<i>5,001 en adelante</i>	<i>18 niveles<sup>17</sup></i>



simbología

-  ZONA CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO
-  ZIE GRANADA

MAPA 09. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA "ZIE GRANADA".

Fuente: SEDUVI, Octubre 2012. Gráfico Elaborado por: Arq. Pilar Álvarez.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Este polígono durante muchos años había albergado grandes plantas industriales, las cuales, a partir de las normas ambientales que surgen en la década de los 80, tuvieron que salir e instalarse fuera del perímetro que corresponde a la zona central de la ciudad de México. Este fenómeno provocó que muchos de los terrenos de grandes dimensiones quedaran a merced de la industria inmobiliaria, pero con el programa delegacional vigente en aquel entonces, que era el de 1997, las restricciones de altura y densidad (HM-5-30) no les permitían hacer un desarrollo inmobiliario rentable; no obstante, a partir del 2000, comienza un cambio en la fisonomía de dicha zona, sobre todo a partir de la venta de los terrenos de la planta automotriz de General Motors, y donde en la actualidad se encuentra el complejo Centro Comercial Antara, transformando la apariencia anteriormente industrial y habitacional de baja densidad por otra de grandes complejos inmobiliarios residenciales de alta densidad. Lo que llama la atención es que dichas obras se hayan iniciado ANTES de la puesta en vigencia del programa delegacional 2008, el cual ya permitía de manera oficial tanto los usos de suelo como las alturas. Esto es un ejemplo de cómo una ley puede responder a intereses particulares. En este caso, la zona de la Nueva Granada.

Específicamente, la Zona de Intervención Estratégica ZIE Granada, propone sus acciones de mejoramiento urbano a nivel de infraestructura hidráulica, transporte y vialidad y mejoramiento del medio ambiente, considerando exclusivamente el polígono anteriormente descrito, es decir, donde se está generando un boom inmobiliario de altas proporciones.

Por otro lado, si consultamos la página oficial de la SEDUVI, podemos encontrar la lista de proyectos urbanos ejecutados durante este periodo de gobierno capitalino (2006-2012). Transcribiendo el objetivo de la Secretaría acerca de estos proyectos:

*“La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Autoridad del Espacio Público tiene como directriz la ejecución de proyectos encaminados al rescate y rehabilitación del espacio público, el aprovechamiento de infraestructura existente, la mejora de la imagen urbana, la protección de áreas verdes e implementación de políticas enfocadas al mejoramiento de espacios para el peatón y el fortalecimiento de las redes sociales a través de la convivencia en la ciudad...Así pues, el objetivo principal es elevar la calidad de vida de los habitantes para construir una ciudad accesible e incluyente, partiendo además de la vivienda como elemento fundamental en la conformación de la misma. Estos proyectos están dirigidos a áreas del tejido urbano de la ciudad que están subutilizadas pero que tienen un alto potencial para convertirse en detonadores de inversión y polos de desarrollo económico y social.” <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/proyectos-estrategicos>*

En el Mapa 10 localizo dichos proyectos para poder hacer una reflexión de las zonas intervenidas en estos 6 años, teniendo como antecedente los mapeos anteriores:

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**PROYECTOS REALIZADOS POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2006-2012)**



PARQUE LINEAL FERROCARRIL DE CUERNAVACA



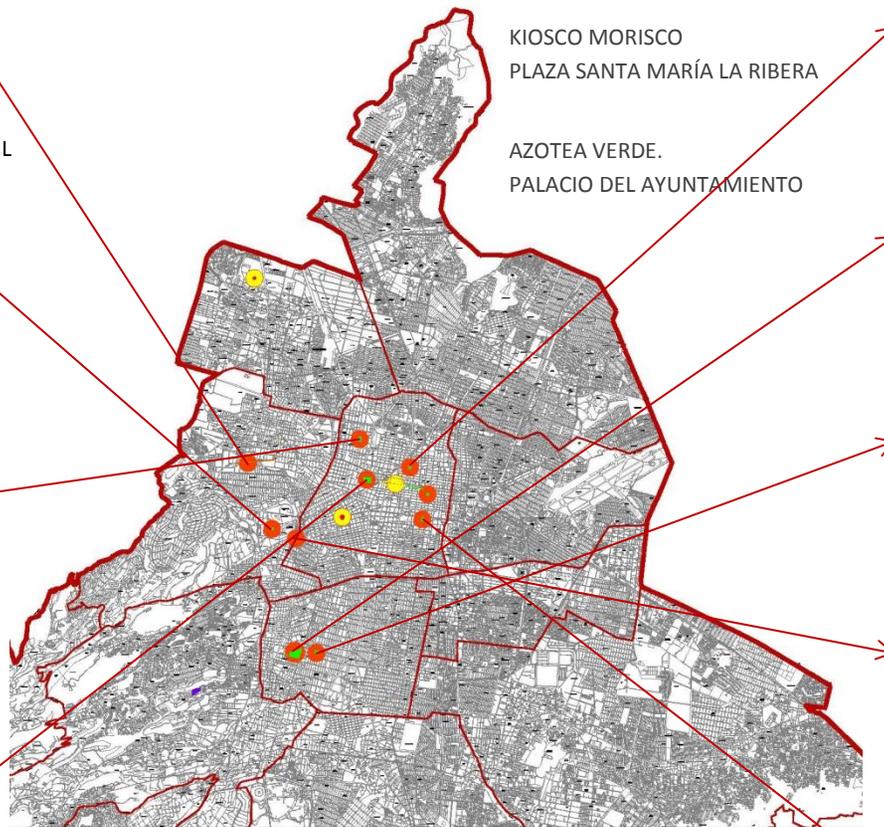
PARQUE DE LA AMISTAD



PLAZA DE LA REPUBLICA



PLAZA GARIBALDI



KIOSCO MORISCO  
PLAZA SANTA MARÍA LA RIBERA

AZOTEA VERDE.  
PALACIO DEL AYUNTAMIENTO



PLAZA VALENTÍN GÓMEZ FARIÁS



PARQUE LUIS G. URBINA.  
PARQUE HUNDIDO.



BAJO PUENTE JUAN ESCUTIA



PLAZA TLAXCUAQUE



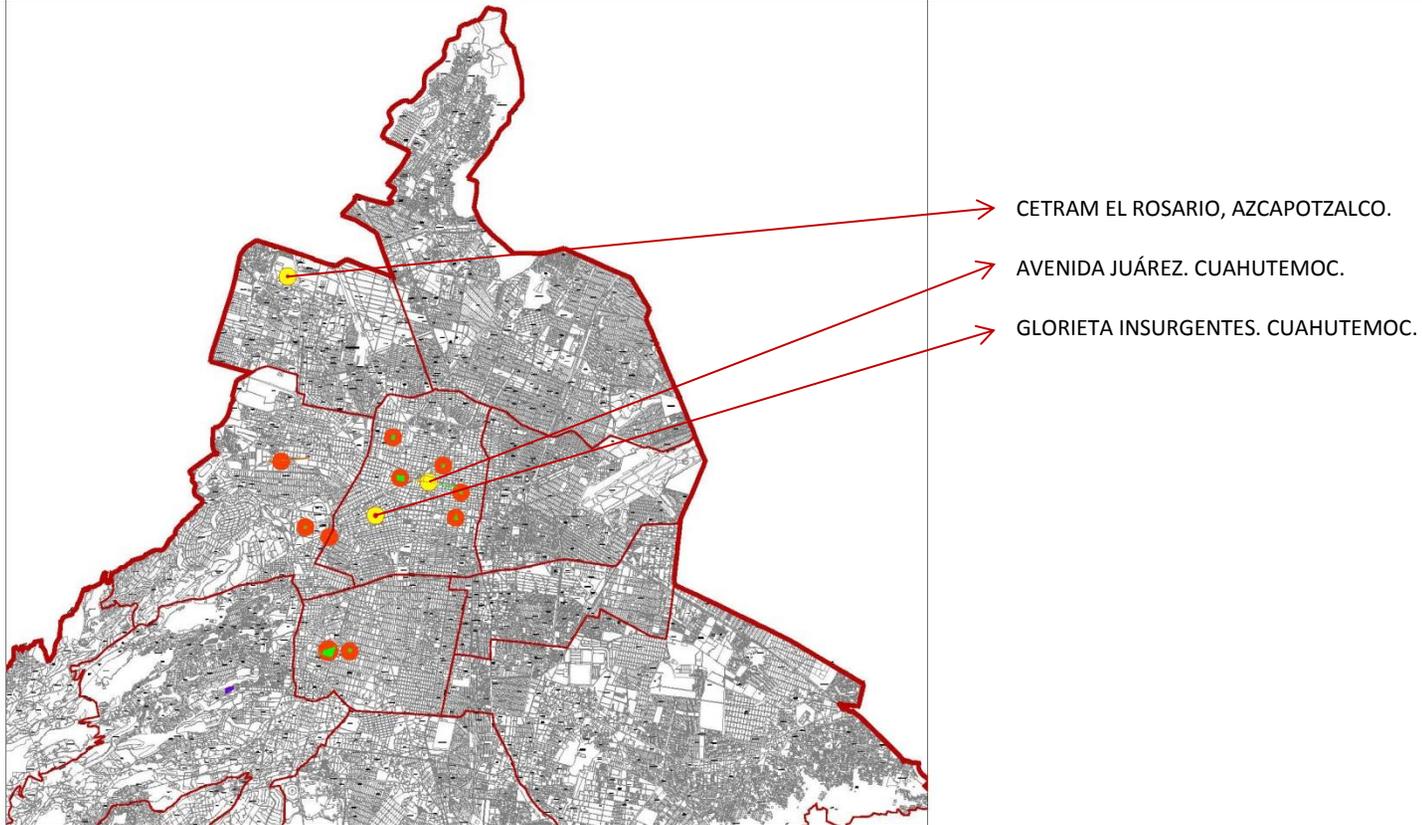
CALLE MADERO.  
CENTRO HISTÓRICO.

MAPA 10. PROYECTOS URBANOS ESTRATEGICOS DE LA SEDUVI.

Fuente: SEDUVI, Octubre 2012. Gráfico Elaborado por: Arq. Pilar Álvarez.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**PROYECTOS EN PROCESO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2012)**



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Los Mapas 10 y 11 nos permiten apreciar de manera espacial, en donde se localizan estos proyectos estratégicos que la Secretaría de Desarrollo y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Autoridad del Espacio Público, emprendieron como alta prioridad durante el periodo de gobierno actual.

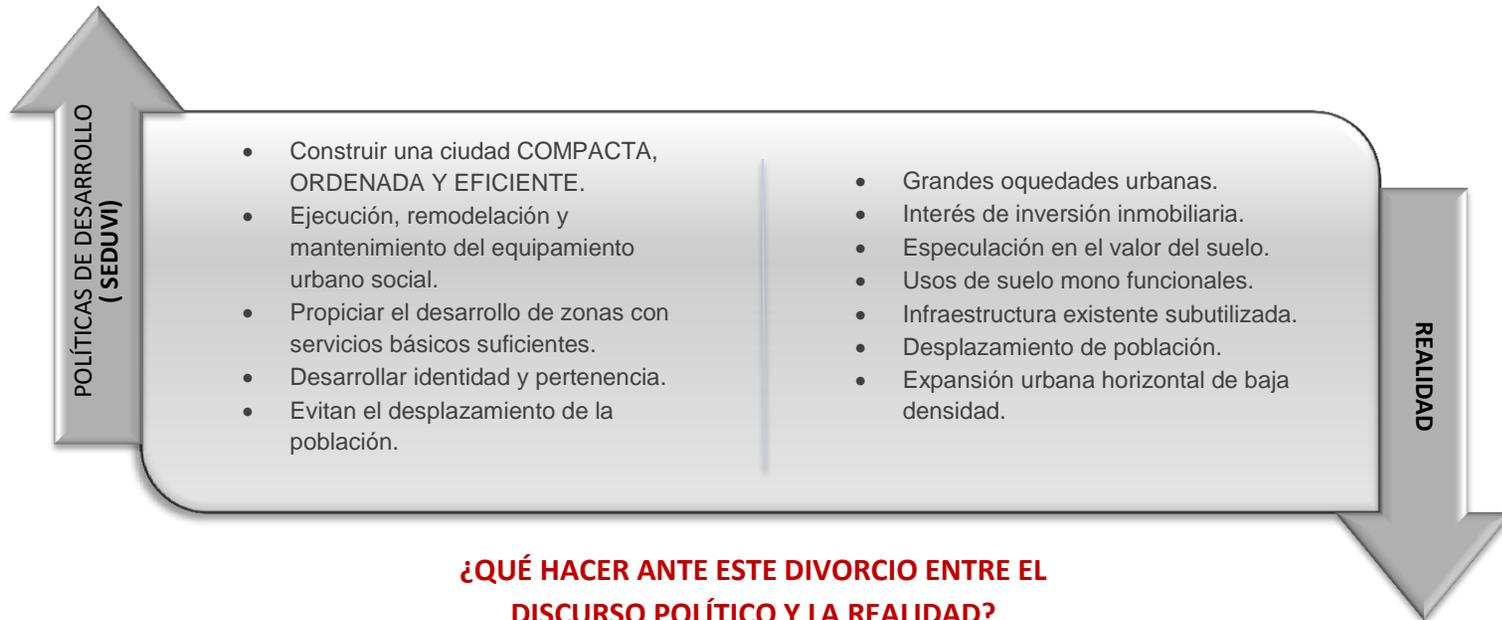
Llama la atención que de los once proyectos ejecutados, seis estén dentro de la delegación Cuauhtémoc (54%), 3 en la delegación Benito Juárez (27%) y dos en la Miguel Hidalgo (18%). ¿No se ejecutaron proyectos de este tipo en las otras 13 delegaciones por parte de la SEDUVI?, ¿Qué es lo que define la localización de los proyectos por ejecutarse, si, como ya vimos varias delegaciones cuentan con zonas con potencial de desarrollo y reciclamiento, y necesidades de mejora aún más apremiantes que las delegaciones mencionadas? Mientras tanto, los tres proyectos en proceso, a excepción de la CETRAM del Rosario en la delegación Azcapotzalco, se encuentran de nuevo en la Delegación Cuauhtémoc.

Los proyectos mencionados se perciben en exceso puntual, demasiado concretos en el mejoramiento de plazas, jardines o calles ya existentes. No detectamos proyectos nuevos e integrales, que tengan una connotación a nivel regional, a excepción tal vez de la CETRAM de Azcapotzalco, cuyos efectos mejorarán la accesibilidad y movilidad a nivel metropolitano. ¿Qué efecto regional puede tener, por ejemplo, el haber renovado el Kiosco Morisco en la colonia Santa María la Rivera o el parque de la amistad de México- Azerbaiyán?

¿Cuáles son los programas concretos en zonas como Tláhuac para el mejoramiento de imagen pública y dotación de espacios públicos, infraestructura, etc.? Es acaso una delegación que no representa un valor determinado por el uso de suelo, y no generaría puntos detonantes de actividad económica suficientemente atractivos para la inversión pública y privada?

Concluyendo: Existe todo un panorama normativo que se ocupa y preocupa por ordenar y desarrollar las zonas con potencial de reciclamiento de la Ciudad de México; sin embargo, los objetivos de los programas, aunque loables, muchas veces no han cumplido con sus metas. Encontramos en los hechos contradicciones fuertes entre el discurso y la realidad, como a continuación se describe:

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



## **ANÁLISIS DE CASOS ANÁLOGOS DE RECICLAMIENTO EN ZONAS INDUSTRIALES**

Los procesos evolutivos de la industria han sido globales, los modelos económicos impactan en los modelos de producción, desencadenándose de manera permanente dinámicas de restructuración espacial y social en todo el mundo. Los países más desarrollados, llevan varias décadas viviendo una franca reconversión industrial, y es por ello que encontramos en algunos de estos países ejemplos de transformaciones urbanas a partir de este fenómeno. El estudiar algunos de estos casos análogos nos permitirá conocer de qué manera se enfrentaron los diversos actores a la problemática que significó el atreverse a hacer un cambio en beneficio de la comunidad, sin dejar de ser económicamente conveniente; por lo que este análisis no se hará desde el punto de vista exclusivamente físico-espacial, sino que pretende encontrar en cada caso algunas estrategias que sirvieron a los diferentes actores involucrados para la puesta en marcha, desarrollo y culminación de nuevos proyectos urbanos a partir de las siguientes premisas:

- *FUENTES DE FINANCIAMIENTO*
- *ESQUEMAS DE COPARTICIPACIÓN O DE FINANCIAMIENTO*
- *MECANISMOS O PROCEDIMIENTOS PARA LA RECONVERSIÓN*
- *PARTICIPACION CIUDADANA*

### **1.6.- EL CASO DE POBLENEU / @22. BARCELONA, ESPAÑA**

El barrio de Poblenou en Barcelona, España, era hasta mediados de los años sesenta una importante área industrial de la región catalana, y se enfrenta actualmente a un ambicioso proyecto de reconversión urbana llamado el *Plan @22* creando un nuevo distrito de actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la cultura. Trata también de pasar de un modelo de especialización de usos a un barrio articulado a partir de la mezcla de usos y actividades.

Como ya se indicó en el primer inciso del presente capítulo, el fenómeno de reconversión industrial se da a partir del surgimiento y consolidación un nuevo modelo de organización de la producción, surgiendo un proceso de cambio en el modo y organización de la producción inseparable de la globalización de la producción, descentralizándose, haciendo que las empresas trasladen sus centros de producción a países subdesarrollados, mientras que los centros de decisión suelen permanecer en las áreas financieras de las urbes más desarrolladas, aprovechándose de la infraestructura de comunicaciones y de la mano de obra altamente calificada.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

La entonces nueva economía de libre mercado, no solo acentuó las desigualdades norte-sur heredadas de la colonización con la dependencia económica, tecnológica y social de todos aquellos países menos desarrollados que por razones diversas se convierten en centros de producción, sino que estableció un sistema de competición en los países más desarrollados por alojar también estos centros de decisión, garantía de una actividad económica muy favorable para sus ciudades. La política local de una ciudad como Barcelona, aspirante a un lugar privilegiado en esta red de ciudades globales, y muy especialmente la concerniente a las grandes renovaciones urbanas como el Plan @22 no debe ser analizada al margen de estos procesos.

El proceso global de transición económica anteriormente descrita es muy evidente en Barcelona. La fuerte tercerización de su economía ha estado acompañada desde los ochenta por una importantísima restructuración de la morfología de la ciudad.

La planificación urbana en Barcelona ha cobrado en este tiempo un protagonismo extraordinario, dando lugar a un modelo propio de actuación, el conocido "*Modelo Barcelona*" el cual se enfoca en la búsqueda de consenso general y colaboración entre los agentes públicos y privados. El modelo se basa en grandes y prestigiosas actuaciones públicas que atraigan al sector privado, actuando la administración pública como promotora de la inversión privada y acompañando esta labor con una dedicada estrategia de *marketing* y promoción: la producción de una "imagen" de la ciudad. Las autoridades supieron construir un clima de participación y consenso ciudadano, sustentándose en los apoyos de la élite intelectual, artistas y profesionales, aunque el proceso no ha estado exento de críticas, en especial los aspectos sociales asociados a estas renovaciones a gran escala, muy ligados a la cuestión de la vivienda y la especulación inmobiliaria.

Una de las críticas más constantes es la poca sensibilidad que las transformaciones han tenido con las poblaciones locales, y el incumplimiento sistemático del compromiso con la vivienda asequible. El considerable aumento del precio del suelo en la ciudad confirma estos señalamientos. Estudios revelan un aumento del 86 por ciento en el precio de la vivienda entre 1997 y 2002, contra un aumento del 15 por ciento en los sueldos. Sólo en el 2002 la renta de departamentos en Barcelona subió un 12 por ciento y en el Distrito donde se encuentra el Poblenou, un 16.6 por ciento.

#### El Plan @22bcn

El conjunto de operaciones agrupadas bajo el nombre de 22@ son la transformación urbanística más importante actualmente en curso en Barcelona, ocupando un total de casi dos millones de m<sup>2</sup>. El nombre 22@ proviene de la recalificación de los suelos clasificados como industriales en el Plan General Metropolitano (PGM) de 1976, que recibían la etiqueta de 22a. El documento marco de estas transformaciones es la Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) que establece las bases conceptuales, urbanísticas y jurídicas de la transformación.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Para llevar a cabo las actuaciones, el Ayuntamiento creó la sociedad privada de capital íntegramente público 22@bcn S.A., "un órgano de gestión, con personalidad jurídica propia, que aglutina los instrumentos y las competencias adecuados para gestionar el proceso de transformación del Distrito de Actividades 22@".<sup>18</sup> Paralelamente, se ha constituido la empresa **Infraestructuras 22@** (con una parte minoritaria de capital público) con el objetivo de privatizar la realización de las obras de infraestructura necesarias.<sup>19</sup>



FIGURA 06. TORRE AGBAR, ÍCONO DE POBLENEU.<sup>20</sup>



FIGURA 07. CALLE DE LA RAMBLA DE POBLENEU.<sup>21</sup>



FIGURA 08. CENTRO DEL PARQUE POBLENOU.<sup>22</sup>

## 1.7.- EL CASO MANCHESTER, INGLATERRA

Una de las mejores regeneraciones urbanas de cascos históricos y de áreas industriales en Europa sucede en Manchester, Inglaterra, ya que pese a la crisis inmobiliaria, la rehabilitación se ha desarrollado de manera continua. En esta ciudad, cuna de la revolución industrial, del sufragio femenino y donde el fútbol soccer es un importante motor de la economía, la construcción ha ido ganando terreno como generador de negocios, aunque gravitó durante largos años sobre la industria, en particular la textil, reflejándose en los nuevos y altísimos hoteles y en los modernos edificios de apartamentos que se han levantado en el centro, incluyendo algunas premiadas reformas de inmuebles históricos. Además, liberada de su pasado manufacturero, Manchester alberga en la actualidad contenedores culturales de primer nivel. Los vestigios de la etapa industrial, las naves y los grandes edificios que albergaban organizaciones sindicales, aduanas o centros de acogida de inmigrantes, son hoy modernos establecimientos hoteleros y complejos residenciales surgidos tras haber afrontado una reconversión profunda.

<sup>18</sup> Ajuntament de Barcelona, 2003<sup>a</sup>.

<sup>19</sup> En línea ([http://www.bcn.es/22@bcn/cast/presentacion/proyecto\\_22/index.html](http://www.bcn.es/22@bcn/cast/presentacion/proyecto_22/index.html)).

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

La transformación de Manchester de la urbe sucia y desangelada, en la cosmopolita y vivaz ciudad que es ahora, tiene como punta de lanza las bombas del IRA que en 1996 destruyeron su casco histórico. El hecho de que 670 negocios tuvieran que buscar una nueva ubicación da cuenta de la magnitud del desastre, que propició la reurbanización de la zona afectada. El área con mayor potencial es Salford Quays, donde gracias a una estupenda renovación de los masificados puertos de carga y descarga de mercancías de antaño, hoy se levantan espectaculares edificios.

Para Manchester fue la organización en 2002 de los Juegos de la Commonwealth el evento que dio un considerable empuje a su actividad urbanística convirtiéndose en un modelo para aquellas ciudades que ansían eliminar de sus cascos históricos la perniciosa influencia de usos. Tanto éxito ha cosechado este intento de recuperar las calles de Manchester que la población residente en el centro de la ciudad ha pasado de 4.500 personas en 1998 a más de 20.000 en la actualidad. Esta nueva generación de habitantes de alto poder adquisitivo por su parte, ha sido como un imán para oficinas, comercios y locales recreativos que han dado un nuevo aire a la ciudad. Se estima que un tercio de estas personas son residentes permanentes. En cierto sentido, Manchester marcó el nacimiento de los *loft*. El legado de su pasado industrial fue un enorme número de espacios vacíos, muchos de ellos viejos almacenes que se extendían más allá del casco histórico, por lo que el desafío actualmente se centra en la parte oriental de la ciudad. Dicha zona fue en su momento el núcleo de la industria manufacturera pero a partir los años 60, experimentó un gran declive social, económico y físico. En los años 90 de hecho, parte de esta zona era una de las más depauperadas del Reino Unido.

New East Manchester Ltd., un consorcio creado entre el Ayuntamiento de Manchester, diferentes empresas inglesas, la Agencia Regional de Desarrollo del Noroeste y las asociaciones de vecinos del este de Manchester, está tratando de transformar el área en el marco de un programa de inversión de 2.000 millones de libras. En el otro extremo de la ciudad se encuentran los Muelles de Salford, donde la renovación comenzó en los años 80. La nueva fase de regeneración de los Muelles se centrará en MediaCity UK, un área de desarrollo urbanístico de 120.000 metros<sup>2</sup>, convirtiéndose en 2011 en una de las sedes principales de la BBC, a donde se trasladan 1.500 trabajadores desde Londres. Sin embargo, Manchester ya no sólo desea convertirse en una alternativa a Londres, sino que aspira a medirse con otras ciudades del mundo. Para ello ha necesitado convencer a las empresas de que cuenta con las infraestructuras necesarias, que es un destino atractivo tanto para los trabajadores como para los clientes. Esto tiene mucho que ver con el estilo de vida que ofrecen las ciudades, algo que las empresas no pueden pasar por alto y que deben valorar a la hora de tomar decisiones al respecto. Para ello existe la *Manchester City Centre Management Company's* encargada de asegurar la continua vitalidad, prosperidad y desarrollo del Centro de Manchester. Es una sociedad, sin fines de lucro, que mantiene contacto con los principales interesados del sector público y privado. Esta compañía busca otorgar las condiciones necesarias para asegurar un estatus de capital regional exitoso, en términos de seguridad, accesibilidad, limpieza y equipamiento óptimo. Por encima de todo, la Compañía enfatiza la importancia del éxito económico del centro de la ciudad como clave de un desarrollo continuo.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> Google images: fórum.xcitefun.net

<sup>21</sup> Google images: Barcelona-poblenou.com

<sup>22</sup> Google images: coolboom.net

<sup>23</sup> En línea (<http://www.manchestercitycentremangement.co.uk/aboutus/default.html>).

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



FIGURA 09. MILLENIUM BRIDGE, MANCHESTER UK.<sup>24</sup>



FIGURA 10. PALACIO DE JUSTICIA<sup>25</sup>



FIGURA 11. CENTRO DE MANCHESTER<sup>26</sup>

### 1.8.- EL CASO PUERTO MADERO, BUENOS AIRES ARGENTINA.

Puerto Madero es uno de los 48 barrios en lo que se divide la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Su origen como puerto data de fines del siglo XIX, pero pronto se vio rebasado por el tamaño de nuevos buques de carga, por lo que su vida útil fue de apenas un par de décadas, originando que la zona donde se encontraba entrara en franca decadencia. No obstante a lo largo de los años existieron varios proyectos encaminados a regenerar la zona, ninguno llegó a concretarse. Es hasta 1989 cuando el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el Ministerio del Interior y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires firmaron el acta de constitución de una sociedad anónima denominada "Corporación Antiguo Puerto Madero" teniendo como objetivo la urbanización del área, los gobiernos de la Nación y de la ciudad participaron como socios igualitarios.

El proyecto implicó la recuperación de 170 hectáreas de terrenos en franco deterioro. Este barrio pronto se transformó en un centro residencial, gastronómico y de negocios de la ciudad de Buenos Aires. Las transformaciones de puertos urbanos constituyen una tendencia que se ha repetido en ciudades como Barcelona, Róterdam, Nueva York y Ciudad del Cabo. Puerto Madero, construido con diques al estilo de los puertos ingleses, tenía —a partir de la extensión de las tierras ganadas al río— un gran potencial de desarrollo, favorecido además por la cercanía de la Reserva Ecológica que contribuía a la calidad ambiental.

<sup>24</sup> Google images: thesun.com.uk

<sup>25</sup> Google images: 4cornersimages.com

<sup>26</sup> Google images: stgb.blogspot.com

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

En 1990 se partió de un convenio que había sido firmado entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y el Ayuntamiento de Barcelona que, integrando la labor de sus equipos técnicos, elaboró un plan estratégico para su transformación. La Corporación solicitó la sanción de una norma urbanística que definiera al sector de galopones, muelles y diques como “Área de Preservación Patrimonial”, creándose un distrito de zonificación especial, poniéndose en marcha la estrategia de puesta en valor de “Borde Madero-Huergo”.

El interés de una mayor participación por parte de los profesionales locales dio lugar al Concurso Nacional de Ideas para Puerto Madero, convocado por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y organizado por la Sociedad Central de Arquitectos y donde participaron más de cien despachos de arquitectura del país. La Corporación Antiguo Puerto Madero S.A., en su calidad de comitente, instó a la firma del convenio que dio lugar al Concurso Nacional de Ideas para Puerto Madero, habiendo obtenido de las entidades profesionales locales el apoyo a la urbanización de Puerto Madero y al reciclaje de los antiguos depósitos de granos. Las bases del concurso determinaron la reconversión del área para rescatarla del abandono, de manera que contribuyese a equilibrar los déficits urbanos del centro de la ciudad. En 1993 la reconversión comienza, realizándose bajo una estrecha protección patrimonial que mantuvo intacto el carácter protuario del lugar. La posibilidad de ocupar los antiguos depósitos de granos con nuevos y diferentes usos impuso un excelente ritmo a las ventas. En 1994, la Sociedad realiza un convenio con la Sociedad Central de Arquitectos, con el auspicio de la ex Municipalidad de Buenos Aires para la realización de Concurso Nacional de Anteproyectos para las “Nuevas Áreas Verdes de Puerto Madero”. En 1997, la estrategia de desarrollo se consolida con un excelente respuesta de la inversión privada generando un impacto positivo en su entorno inmediato e intensificando la relación del nuevo barrio con la ciudad, realizándose obras de prolongación de calles y avenidas y ejecutándose nuevas redes de infraestructuras y servicios.

1998-2000: Creada para administrar las condiciones de planificación y urbanización del territorio, la Corporación asumió ante sus inversionistas reinvertir los beneficios de las ventas en la construcción de redes de infraestructura de servicios, el sistema vial, obras de superficie y nuevos espacios públicos. La empresa ha autosustentado siempre su funcionamiento a través de su propio presupuesto.<sup>27</sup>

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



FIGURA 12. LOS DOCKS RECONVERTIDOS.<sup>28</sup>



FIGURA 13. NUEVOS CENTROS DE NEGOCIOS.<sup>29</sup>



FIGURA 14. CONFORMACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS PÚBLICOS.<sup>30</sup>

### 1.9.- CONCLUSIÓN.

El RECICLAJE URBANO es una herramienta de planificación clave en el futuro sustentable de las ciudades. Ya se ha demostrado las consecuencias negativas del crecimiento horizontal de baja densidad, deshabitando los centros urbanos; también deja de ser factible por el momento económico, social y ambiental en que vivimos crear ciudades nuevas donde se parta de cero. Las tres ciudades aquí mostradas, son ejemplo de una intervención urbana exitosa a partir del reciclamiento y reconversión.

En ellas podemos encontrar puntos en común que llaman la atención:

- Las tres iniciaron su desarrollo a partir de zonas degradadas y en desuso, todas eran territorios donde en algún momento se vivió un auge industrial, pero que debido a las dinámicas económicas de globalización, quedaron abandonadas o muy deterioradas.
- Dos de ellas aprovecharon eventos deportivos de importancia (Olimpiadas en Barcelona y los Juegos de Commonwealth en Manchester) para obtener recursos iniciales para la transformación.
- Se muestra una participación activa de los gobiernos, pero a su vez haciendo mancuerna con la iniciativa privada a través de convenios y asociaciones.

<sup>28</sup> Google images: planetware.com

<sup>29</sup> Google images: rutanomada.com

<sup>30</sup> Google images: forum.skyscraperpage.com

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### **Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México**

- Hay una compañía base para la transformación en cada uno de los casos, la cual se encarga de gestionar, administrar y conseguir financiamientos, inversionistas y de toda la logística inmobiliaria.
- Dentro del marco jurídico, los gobiernos hacen las adecuaciones normativas necesarias para la transformación urbana.
- El éxito inicial ha sido imán para nuevas inversiones, grandes compañías quieren tener sus sedes en estos nuevos centros urbanos, antes olvidados y menospreciados.
- Los tres buscan una conectividad con grandes ciudades generando una red de desarrollo regional a través de transporte efectivo.
- Se generan usos mixtos y espacios públicos dedicados a la recreación, deporte y cultura.
- Se aprovechan y mejoran infraestructuras existentes, y se generan nuevos centros urbanos.
- Hay plusvalía en el valor del suelo.
- Éxito inmobiliario en vivienda comercio y oficinas.
- Se vuelven a poblar zonas anteriormente deshabitadas e inseguras.

Aunque también podremos encontrar puntos de controversia en aspectos sociales y de impacto económico por las crisis globales, es un hecho que estos tres casos son ejemplo de que la transformación de nuestras ciudades es posible a través de estrategias conjuntas de gobierno, iniciativa privada y la participación de la ciudadanía.

## 2

### **URBANISMO RESTAURATIVO, UNA METODOLOGÍA PARA DIAGNOSTICAR ZONAS INDUSTRIALES EN PROCESO DE RECICLAMIENTO**

Cuando abordamos un problema urbano, tendemos a analizarlo desde un solo criterio, sin tomar en cuenta que para dar soluciones adecuadas debemos adentrarnos y visualizarlo no como un ente independiente, sino como un sistema complejo. En el caso específico que nos ocupa, las zonas denominadas “*con potencial de reciclamiento*”, son áreas urbanas con un potencial enorme de transformación, pero que desafortunadamente y como ya se analizó en el capítulo previo, desde su misma limitación físico espacial pareciera que responde más a límites territoriales cuyos bordes son sencillamente calles de cierta jerarquía, o manchas conformadas por colonias, sin realmente hacer un diagnóstico sistémico desde el punto de vista económico, social, ambiental y jurídico, para delimitarlas. Lo mismo está pasando con los proyectos urbanos que ya están puestos en marcha en dichas zonas, respondiendo más a intereses inmobiliarios que a una verdadera transformación en beneficio de la comunidad que las habita.

En el presente capítulo expondré los modelos teóricos que me permitirán abordar un caso de estudio desde una perspectiva más compleja, en vez de unilateral. Como consecuencia de lo anterior, la propuesta misma tendrá que ser más sensible a los requerimientos que desde las diversas plataformas que se requieran, alejándome de soluciones de planos bidimensionales o visiones creativas (formales), pero sin sustento alguno.

#### **2.1.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.**

- Abordar el caso de estudio como un sistema vivo, dinámico y multifacético.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

- Desarrollar un diagnóstico en base a una metodología de investigación, es decir el cómo y con qué se dará respuesta a las interrogantes planteadas a través de una propuesta que deberá tener una coherencia lógica con la conceptualización teórica considerada, así como con la hipótesis planteada.
- Definir el área de estudio específica como resultado del diagnóstico mismo.

## 2.2.- ADOPCIÓN DE UNA TEORÍA: EL URBANISMO RESTAURATIVO

### 2.2.1.-¿QUÉ ES EL URBANISMO RESTAURATIVO?

Es un enfoque del hacer ciudad propuesta por Nan Ellin (Apéndice 1) a partir de sus oportunidades, no de sus problemas:

#### RECONOCER LOS DONES

*“Aquel flujo de imaginación que fundó la ciudad al inicio puede ser encontrado. Está sembrado en nuestras mentes siempre listo para florecer: si comenzamos, no con el “problema” que necesitamos cambiar, o mover, o construir o demoler, pero partiendo con lo que está ahí, y que aún se mantiene en pie y que es señal del alma, y que aún mantiene la chispa de la mente que la creó.”<sup>31</sup>*

Ellin menciona “el paradigma de la prosperidad” como el objetivo a alcanzar: *“Cuando sustituimos las necesidades por dones, entonces podemos centrar la atención en los activos en lugar de las deficiencias.... Esto inspira la capacidad de construir, descubriendo la energía para llegar a la pro actividad, lejos de innecesarias quejas. El identificar los dones construye la confianza y la moral en los individuos y en los grupos, y esto se desborda en otros aspectos. Esto se observa en el proceso, pues usualmente, la debilidad se convierte en fortalezas, y los problemas más grandes pueden convertirse en impresionantes soluciones. Al mismo tiempo, una percepción de escasez, es sustituida por una de abundancia, convirtiendo una economía nula en una ilimitada y la competición en colaboración.”<sup>32</sup>*

En un esquema lineal de diagnóstico comenzamos de manera crítica a identificar un problema o necesidad, proponemos una solución, establecemos los objetivos y los intentos para ponerlos en práctica. En contraste, el modelo de *prosperidad* que Ellin plantea, comienza con reconocer los activos, conectándolos entre si, y aportándoles energía al sistema mediante intervenciones catalíticas que respetan el todo, incluyendo un mecanismo de retroalimentación auto-ajustable para monitorear y lograr el cambio.

<sup>31</sup> James Hillman, 2003.

<sup>32</sup> Ellin, 2010.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Abordando problemas desde un contexto más amplio que involucra a más personas con una actitud de respeto. Esta forma de enfocar el problema, se convierte en un don, ofreciendo herramientas para extraer *joyas*.

Es así como, al ejercer el Urbanismo Restaurativo, podemos entender más el hábitat humano como parte de la naturaleza, como un organismo vivo, en lugar de entender a la ciudad y sus edificios como una maquina. Este proceso comienza comprometiendo a la comunidad misma a que identifique sus activos y consideren la mejor forma de aprovecharlos, ya sea sus barrios, edificios, paisajes, etc., haciendo que trabajen directamente sobre sus fortalezas, proceso a partir del cual puedan convertir sus mayores problemas en sus más grandes soluciones.

*“El primer paso supone la identificación de lo que la comunidad valora y asegurar su conservación. Reconociendo estos activos y capacidades se canaliza el proceso, conduciendo invariablemente a considerar lo que sería de mayor valor con los menores ajustes. Luego de identificar y proteger lo que es valorado y mejorar lo que no funciona bien, el urbanismo restaurativo aporta lo que puede estar faltando y debe ser incluido, todo dado a conocer efectivamente por la participación de la comunidad. Cuando este proceso se aplica, las transformaciones son inspiradas por el “DNA” del lugar, permitiendo la aportación de expresiones únicas y significativas a desarrollarse.”<sup>33</sup>*

En el proceso de intervención convencional solemos hacer lo contrario, identificando primero que nada *lo que se necesita*, a expensas de lo que *es importante*. Esta dinámica trae como resultado soluciones urbanísticas caóticas que han hecho mucha daño a nuestra ciudad específicamente, como lo es el crecimiento horizontal de baja densidad de la mancha urbana; un ejemplo: ante la necesidad de mayor vivienda para las clases trabajadoras, se crean colonias populares en las periferias de la ciudad, con escasa o nula infraestructura, servicios, espacios públicos y equipamiento; alejando a sus habitantes de sus centros de trabajo, teniendo que administrar horas del día en llegar a sus destinos....en consecuencia se demerita la calidad de vida de millones de habitantes, todo lo anterior por tratar de solucionar una necesidad: mayor oferta de vivienda, en lugar de formular estrategias de mejoramiento de la calidad de vida de los trabajadores y sus familias a partir de que es lo mejor para ellos, eso es lo importante.

Por tanto será fundamental tener un acercamiento analítico de las zonas con potencial de reciclamiento definidas por los programas de desarrollo delegacionales desde este punto de vista, es decir alejándonos de los problemas para descubrir las oportunidades. Para lograrlo, a partir de los mapeos elaborados he procedido a detectar características comunes de este tipo de zonas, sin limitarme a una sola. Cabe señalar que cada zona mostrada en el Mapa 10, en el Capítulo 1, conlleva en sí misma particularidades muy específicas que valdría la pena descubrir, pero no es la finalidad del presente documento. Lo que si se puede

<sup>33</sup>Ellin, 2010.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Llevar a cabo, es este planteamiento de problemas comunes, confrontándolos a su vez con las grandes oportunidades o activos con los que ya cuentan estas zonas y que el hecho de aprovechar, cuidar, y mejorar sus recursos y activos, además de generar un ahorro de energía considerable, nos ayudará a detectar de una manera más natural no tanto problemas a resolver o las necesidades por satisfacer, sino los tesoros por descubrir, rescatar y reconvertir.

Para lograr esto y ser más puntual en el diagnóstico, se formula una pregunta alrededor de la cual girará el análisis de las condiciones imperantes en las zonas que son motivo del estudio; en este caso, teniendo en cuenta el marco teórico que he seleccionado como guía rectora de mi trabajo, me atrevería a denominar *“Planteamiento de Oportunidades Detectadas”*:

***“¿Cuáles son los activos sociales, económicos, ambientales y físico espaciales existentes en zonas definidas por los programas de RECICLAMIENTO de zonas industriales de la Ciudad de México?”*** (Figuras 15 a la 19).

Nan Ellin nos habla de cómo las prácticas restaurativas dan pie a un *“urbanismo integral”* el cual resalta la relación inmediata entre usos y personas; trabajando para la integración, la inclusión y el dinamismo, al reunir las funciones de la ciudad que actualmente se separan tales como trabajar, vivir, convivir, circular, relajar, atender, etc.; *“el urbanismo integral incorpora los edificios con la naturaleza, el centro con la periferia, el carácter local con las fuerzas globales, los diversos profesionales involucrados con el crecimiento y el desarrollo urbano, y la gente de diferentes etnias, ingresos, edades y habilidades.”* El urbanismo restaurativo, permite por tanto, que se favorezcan con mayor eficiencia, diversas correlaciones dentro de un mismo sistema, la convergencia entre el espacio y el tiempo (de personas, actividad, negocios, etc.) permite mayores mezclas o soluciones híbridas, sin rigidez, lo cual dentro de un proceso de desarrollo, permitirá con más y nuevas convergencias, continuar un proceso evolutivo lógico.

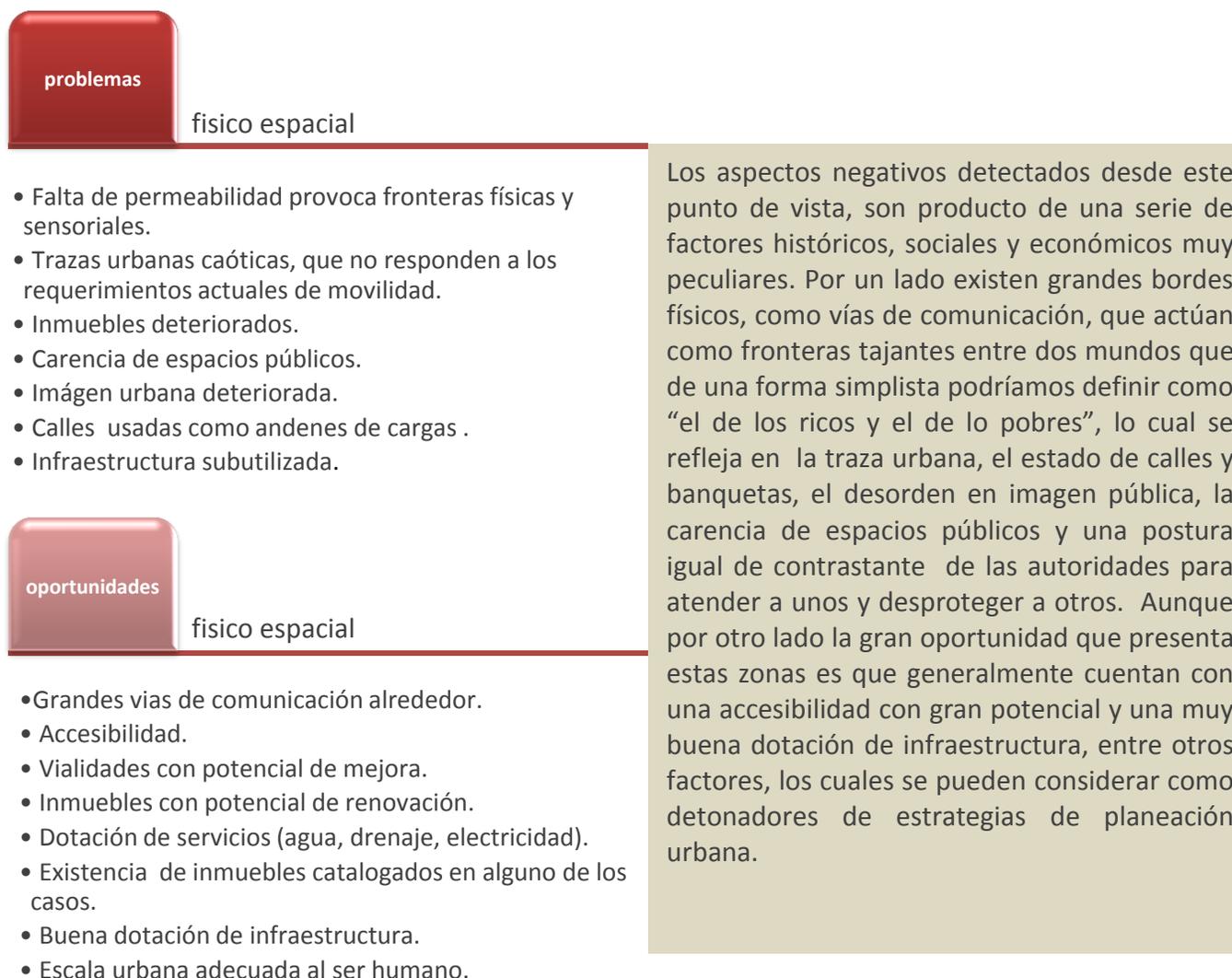
*“Mientras que el paradigma moderno desalienta convergencias, las prácticas restaurativas las alienta. Así como la resiliencia de un ecosistema se basa en la eco diversidad de un lugar, lugares prósperos conservan energía (incluso humana) y otros recursos mientras disminuye el aislamiento social, de ese modo empoderando a las personas para visualizar alternativas e implementar cambios más responsables y creativos.”*<sup>34</sup>

Las prácticas restaurativas, son posibles en todas partes, de hecho ya se están dando de manera gradual y cada vez más global, sin importar la escala, desde un objeto utilitario hasta la misma planeación urbana; siendo, como lo describe Ellin, una *“espiral ascendente hacia la prosperidad”*. Y es precisamente cuando nos percatamos que la palabra *“prosperidad”*, ha quedado en nuestra realidad más como un anhelo casi imposible de alcanzar, que como un hecho que debemos materializar.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

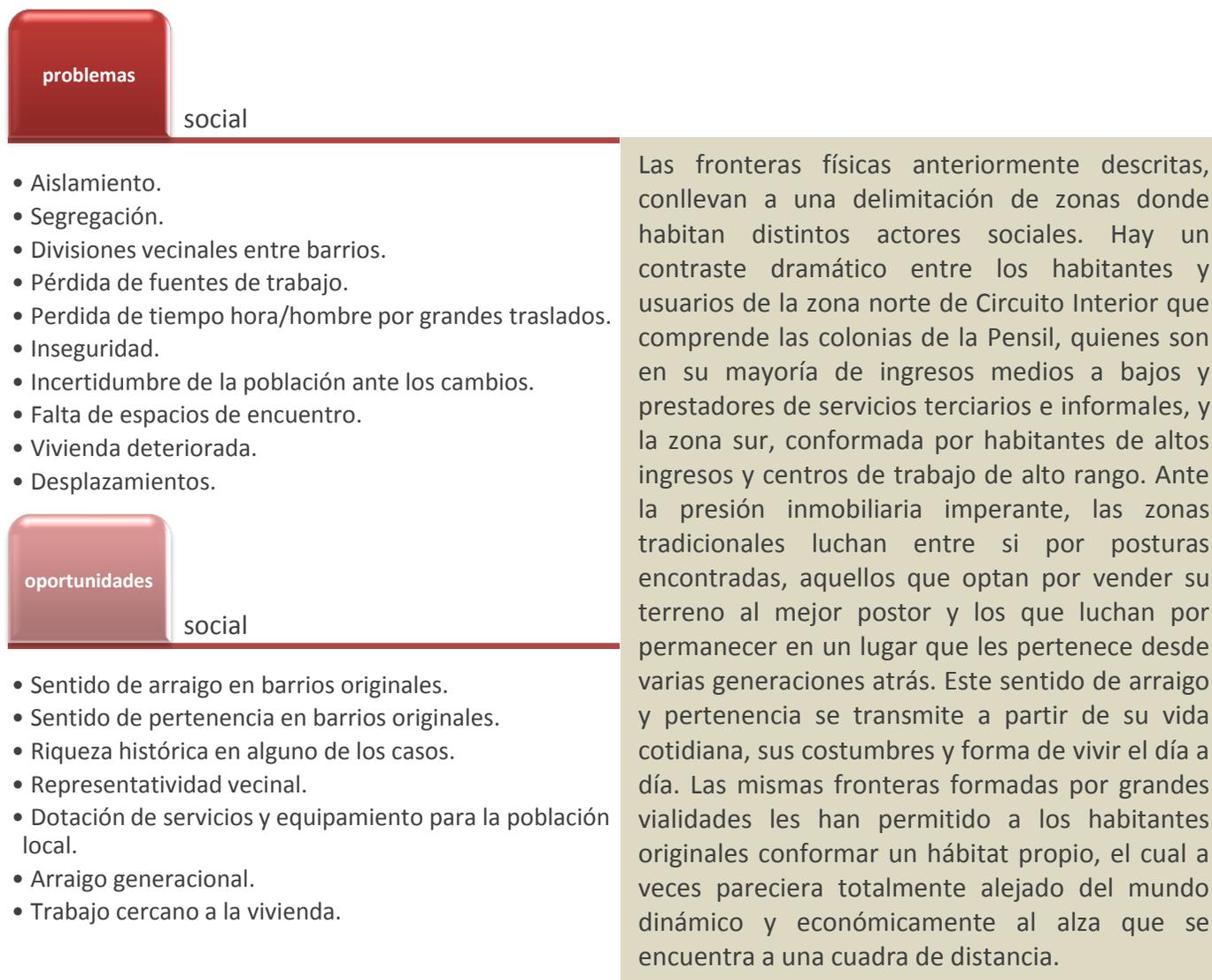
FIGURA 15. PLANTEAMIENTO DE OPORTUNIDADES DETECTADAS EN ZONAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO. ASPECTOS FISICO ESPACIALES.



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

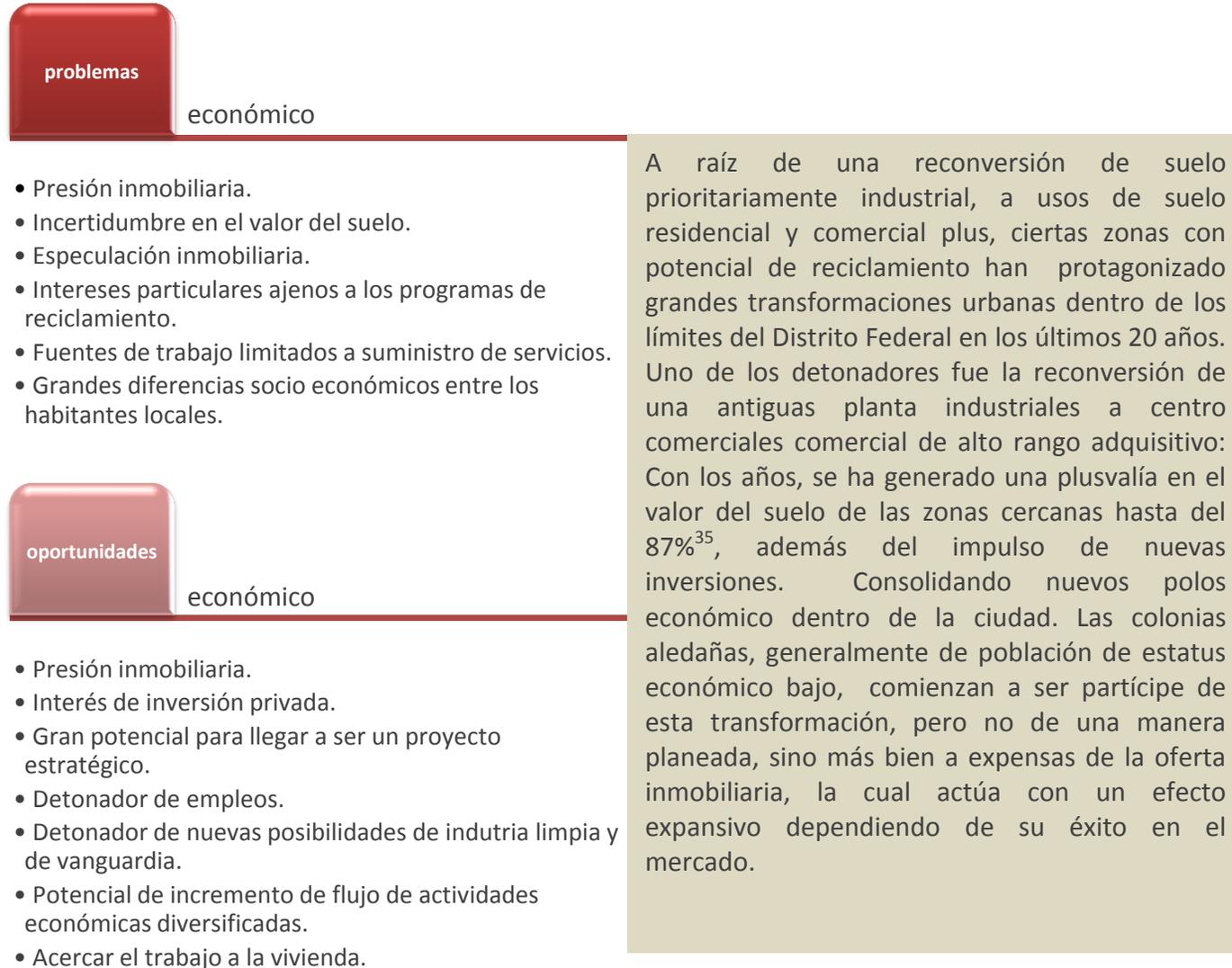
FIGURA 16. PLANTEAMIENTO DE OPORTUNIDADES DETECTADAS EN ZONAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO. ASPECTOS SOCIALES.



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 17. PLANTEAMIENTO DE OPORTUNIDADES DETECTADAS EN ZONAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO: ASPECTOS ECONÓMICOS.

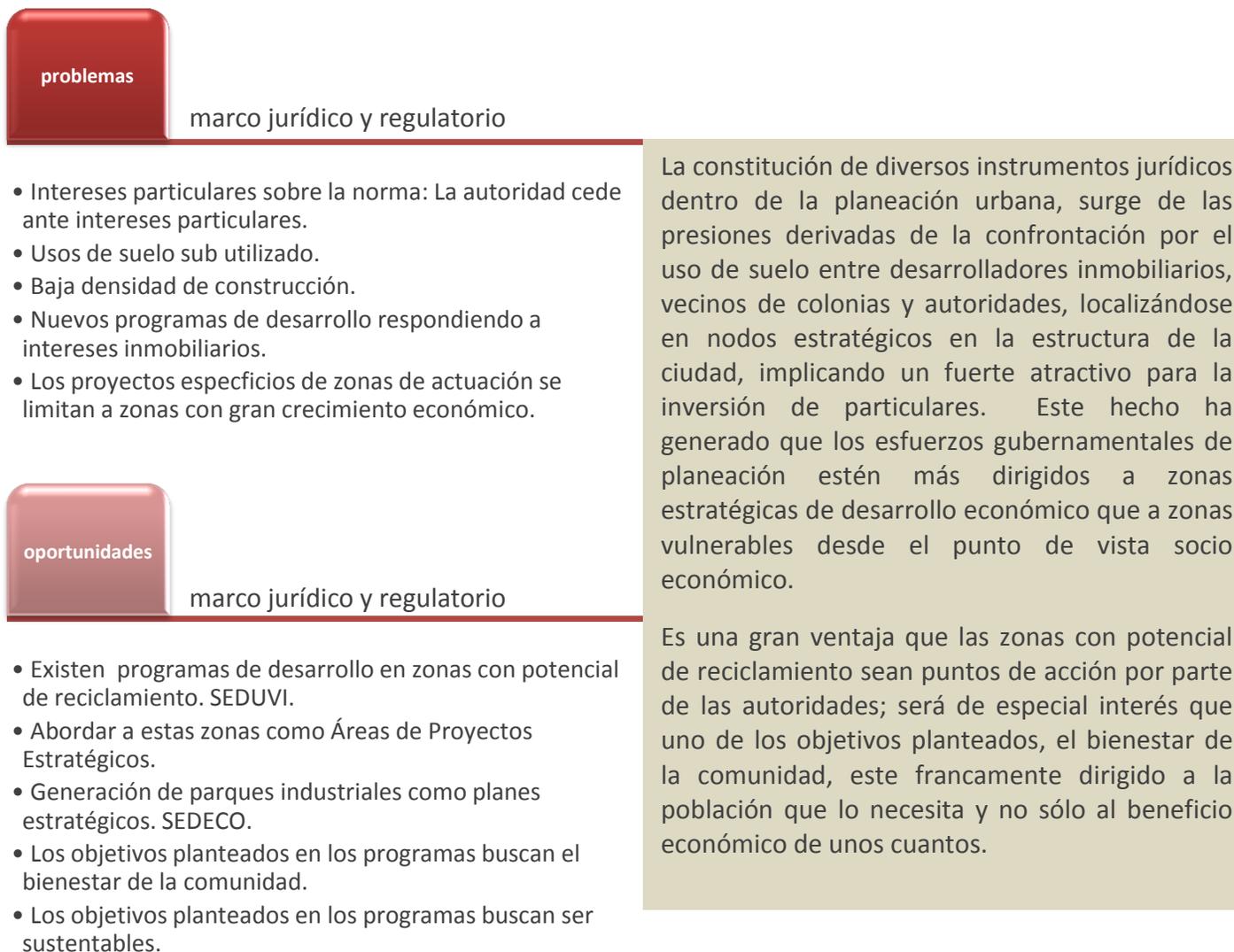


<sup>35</sup> Fuente: Coldwell Banker Comercial (Sept 2012).

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

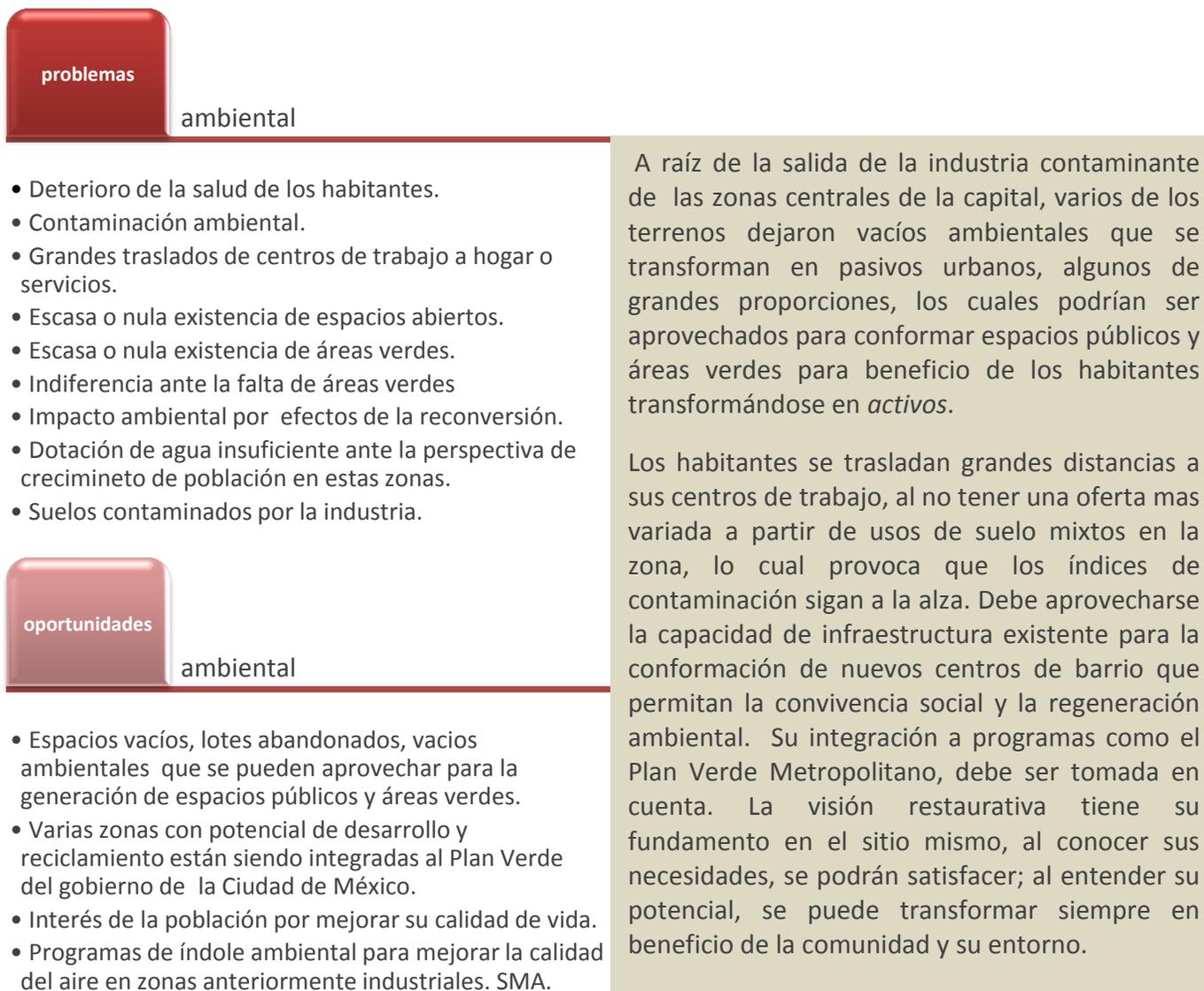
FIGURA 18. PLANTEAMIENTO DE OPORTUNIDADES DETECTADAS EN ZONAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO. ASPECTOS DENTRO DEL MARCO JURÍDICO Y REGULATORIO.



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 19. PLANTEAMIENTO DE OPORTUNIDADES DETECTADAS EN ZONAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO. ASPECTOS AMBIENTALES.



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

En los cuadros anteriormente desglosados (Figuras 15 a la 19), se hace notar la gran fuerza que representan las oportunidades resaltadas en cada uno de los rubros tratados, por encima de los problemas mismos. Cada una de las oportunidades ahí enlistadas, son estrategias potenciales de transformación que ya existen, no las tenemos que crear de la nada; por tanto, la guía de investigación, diagnóstico, y propuesta en el presente documento tendrá este matiz de regeneración, de relaciones y convergencias para lograr un planteamiento lógico, viable y próspero.

### 2.3.- HIPOTESIS

- **“Los efectos urbanos a nivel físico espacial, socio económico y ambiental en zonas con potencial de reciclamiento son el resultado de intereses particulares más que de políticas urbanas”.**

Será esta hipótesis la que trataré de comprobar a partir de mi investigación, para lo cual, es necesario tomar un caso específico de estudio, pero además tener muy clara la situación prioritaria a resolver, definiendo de manera muy puntual en cada uno de los aspectos de la hipótesis las *CAUSAS Y EFECTOS* para que de manera más natural nos encamine a una propuesta de solución (Figura 20).

La situación específica es que la salida de la industria de zonas centrales ha generado pasivos urbanos, los cuales, dependiendo de su localización se han ido reciclando a nuevos usos, sobretodo habitacionales de alta densidad, o de manera contrastante, zonas con potencias de reciclamiento dejadas al olvido, sin que ninguna autoridad de verdad intervenga en su mejora o transformación. ¿Porqué sucede esto? ¿Cuáles son las causas que han llevado a esta situación y cuáles sus verdaderos efectos urbanos? La causa esencial es que a partir de el alza alarmante de los índices contaminantes en el Distrito Federal, se determina por ley la salida de la industria contaminante de áreas centrales, provocando por tanto vacíos ambientales, al dejar ociosos ciertos lotes o provocando la venta de los mismos a desarrolladores inmobiliarios, los cuales se enfocan en el desarrollo de vivienda de alta densidad, se encarece el valor del suelo, y provoca que pobladores originales se desplacen a periferias, donde el costo del suelo y la renta es más bajo. Estos hechos han dado por efecto nuevas zonificaciones y usos de suelo que responden más a intereses particulares de inversión, donde prevalece el uso monofuncional ya sea de vivienda o comercial de alto poder adquisitivo; la preocupación es más el repoblamiento de estas zonas generando una plusvalía del terreno, descuidando la generación de espacio público y vivienda óptima y al alcance de los habitantes originales de esta zona.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

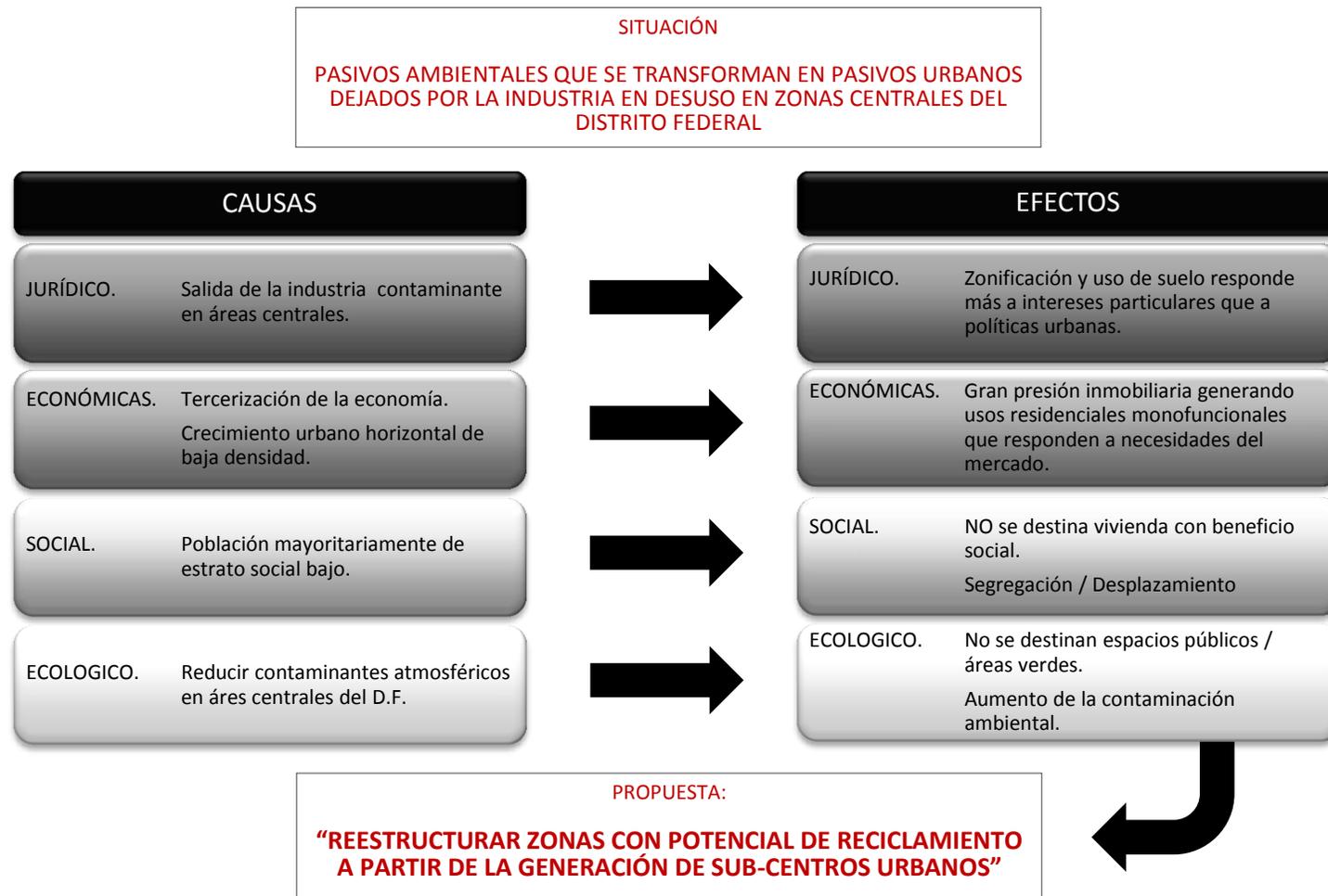


FIGURA 20. CAUSAS Y EFECTOS. HIPÓTESIS DE PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.

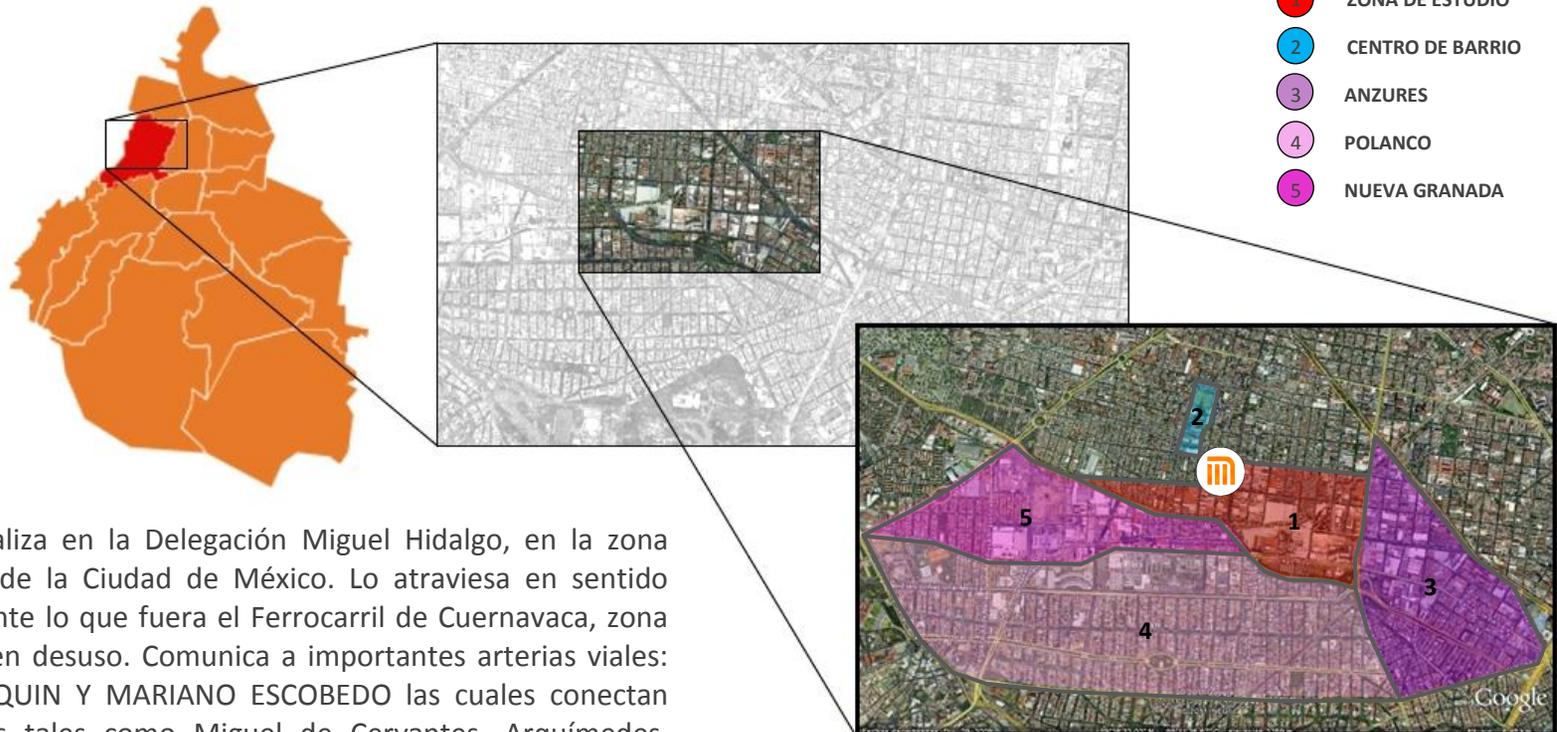
## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 2.4.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

El sitio seleccionado forma parte de la zona delimitada como área con potencial de reciclamiento, según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo 2008, a la que pertenece. Tomando en cuenta sus características físicas, contextuales, históricas, sociales, normativas, ambientales y económicas, se presenta como un territorio ideal para poder llevar a cabo de manera puntual todos los objetivos de la presente investigación.

#### ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA



Se localiza en la Delegación Miguel Hidalgo, en la zona nor-poniente de la Ciudad de México. Lo atraviesa en sentido oriente poniente lo que fuera el Ferrocarril de Cuernavaca, zona actualmente en desuso. Comunica a importantes arterias viales: RIO SAN JOAQUIN Y MARIANO ESCOBEDO las cuales conectan con vialidades tales como Miguel de Cervantes, Arquímedes, Marina Nacional, Legaría y Periférico. Colinda con las colonias Polanco, Nueva Granada y Anzures (Figura 21).

FIGURA 21. ZONA DE ESTUDIO<sup>36</sup>

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Varios son los criterios que me han llevado a delimitar la zona de estudio justo en la colonia Granada/ Pensil. En primer termino, y como ya se indicó previamente, está dentro de un área con potencial de reciclamiento de acuerdo al PDDUMH 2008, por tanto, al encontrarse dentro de un área de acción predeterminada por las autoridades, asienta bases e instrumentos jurídicos que se pueden considerar en la propuesta; ¿qué la diferencia de muchas otras que se encuentran catalogadas de la misma forma, como ya se demostró en el Capítulo 1?

La razón principal es que en las últimas décadas esta zona, específicamente la colonia Nueva Granada, se ha visto transformada de manera dramática. Su reconversión es un hecho, la cual inicia a partir de la venta de la planta industrial de la General Motors, a fines de la década de los ochenta, para convertirse en el Centro Comercial Antara, actualmente uno de los más caros y exclusivos del país. Su éxito, y el continuo desplazamiento de la industria en esa zona, provoca la venta de estos terrenos a compañías inmobiliarias nacionales y extranjeras, concentrándose en el desarrollo de vivienda tipo residencial plus de alta densidad; la zona del “Nuevo Polanco” nació. Era el momento ideal para ofertar a una nueva generación de consumidores, parejas jóvenes, ejecutivos en ciernes, familias en crecimiento, un ideal de status por el simple hecho de vivir cerca de la colonia Polanco, barrio residencial de gran tradición y de alto poder adquisitivo. Los nuevos desarrollos no se concentran solo en vivienda, surge en los últimos años más centros comerciales, como Plaza Carso, e instalaciones culturales de rango internacional como el Museo Sumaya, todo esto promovido por la iniciativa privada y apoyado por las autoridades, como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Lo que ha llamado especialmente mi atención, es que, si consideramos las fechas donde inician estas grandes inversiones con los programas vigentes en aquel entonces (PDUMH1997), la normativa no hubiese permitido ni las alturas ni densidades que empezaron a desarrollarse, es hasta el año del 2008 cuando en el programa delegacional se dan los cambios a uso de suelo y densidades de ocupación que pudiesen avalar los desarrollos que ya estaba construidos. Mientras tanto, la zona de la Granada y las colonias que integran la zona de la Pensil, en la actualidad están en un proceso de reconversión a partir de la inercia del crecimiento inmobiliario. La transformación ha sido, y sigue siendo contundente. Ha tenido gran éxito inmobiliario, pero generado a su vez graves problemas de accesibilidad, contaminación, y desplazamientos de las comunidades originales. En esta zona confluyen todo tipo características dignas de análisis. ¿Su transformación ha sido producto de políticas urbanas en beneficio de la comunidad?, o más bien ha obedecido a una zona regenerada y revalorada a partir de su éxito comercial. En este proceso de reconversión, el cual se encuentra en una etapa inicial, considerando que aún el efecto esta iniciando en las colonias populares de la Pensil, estamos a tiempo para formular una nueva dinámica de planeación a partir de la generación de sub centros urbanos con diversidad de usos de suelo, regeneración de una dinámica económica no solo a nivel global sino a nivel más domestico y por supuesto revitalizando espacios para una sociedad diversa.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**3**

**CONTRASTES: DE LA PENSIL AL NUEVO POLANCO**

**DIAGNÓSTICO DE LA ZONA**

**3.1.- DATOS GENERALES DE LA ZONA A INTERVENIR.**

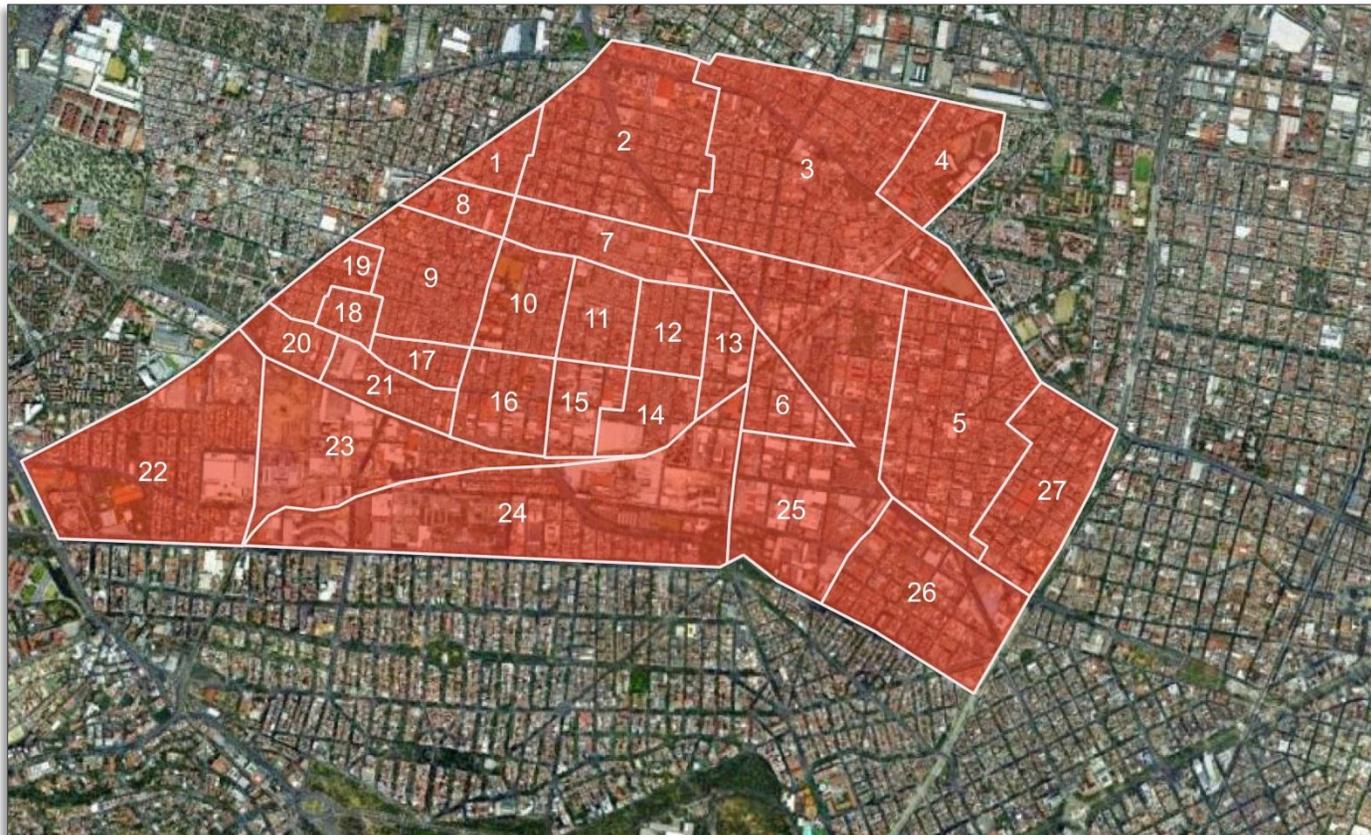


IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Como ya se indicó en el capítulo previo, la zona a intervenir, se encuentra localizada al norte la Delegación Miguel Hidalgo, cuyo programa delegacional vigente (PDDUMH-2008) define esta zona en dos polígonos de actuación: áreas con Potencial de Desarrollo y áreas con Potencial de Reciclamiento (Mapa 07). La zona de estudio abarca las colonias comúnmente conocidas como la Granada y la Pensil, aunque realmente esta conformada por 26 colonias (Mapa 13), por lo que el hecho de que políticamente esté tan fraccionada, hace que se originen condiciones físicas espaciales y sociales igualmente fragmentados, lo cual se analizará más adelante.



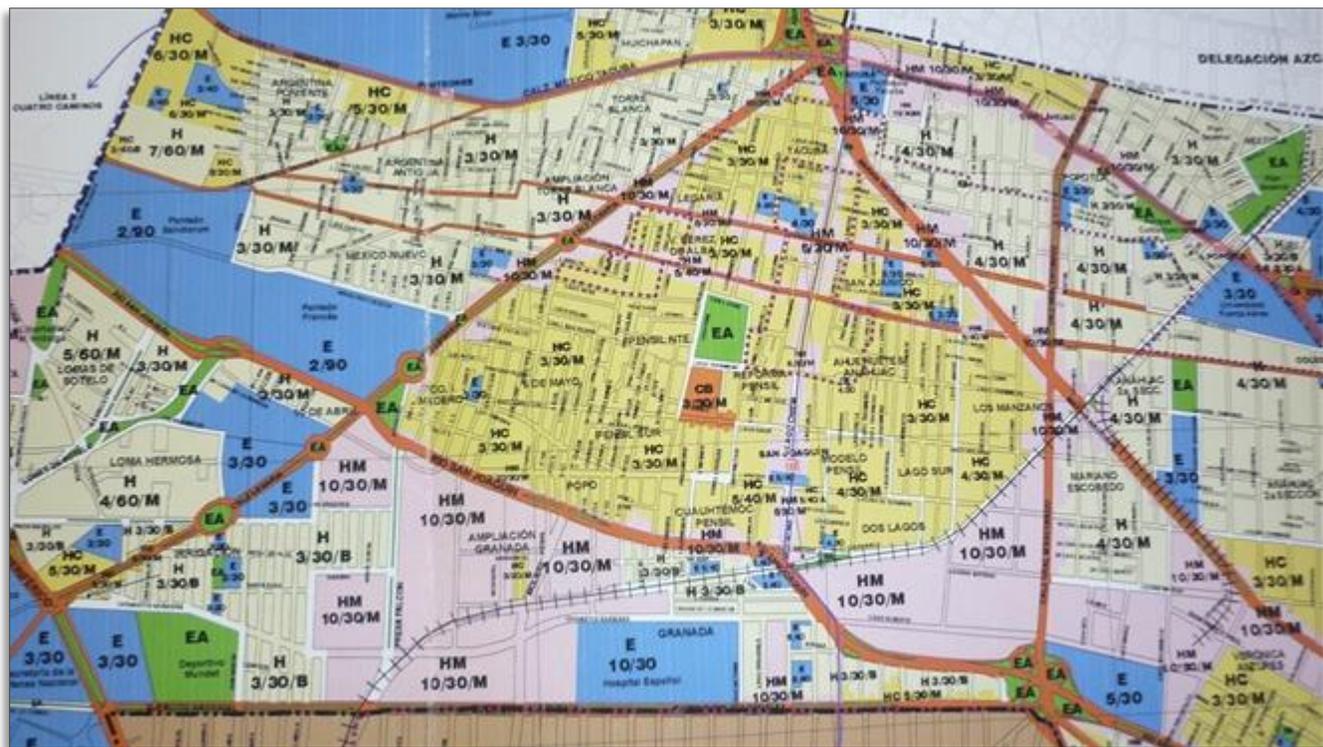
- 1 LEGARÍA
- 2 TACUBA
- 3 POPOTLA
- 4 NEXTITLA
- 5 ANÁHUAC 2
- 6 MARIANO ESCOBEDO
- 7 SAN JUANICO
- 8 VENTURA PÉREZ DE ALBA
- 9 PENSIL NORTE
- 10 REFORMA PENSIL
- 11 AHUEHUETES ANÁHUAC
- 12 PERALITOS
- 13 LOS MANZANOS
- 14 LAGO NORTE
- 15 MODELO PENSIL
- 16 CUAUHTÉMOC PENSIL
- 17 PENSIL SUR
- 18 5 DE MAYO
- 19 DEPORTIVO PENSIL
- 20 FRANCISCO I MADERO
- 21 POPO
- 22 IRRIGACIÓN
- 23 AMPLIACIÓN GRANADA
- 24 GRANADA
- 25 ANÁHUAC 1ª SECCIÓN
- 26 VERÓNICA ANZURES

IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

MAPA 13. COLONIAS QUE CONFORMAN LA ZONA DE ESTUDIO.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Los usos de suelo según el PDDUMH 2008 (Mapa 14), son esencialmente habitacional con comercio en planta baja, con 3 niveles máximo de edificación. En las colonias que integran la zona de la Pensil, y en la zona de la Granada, la densidad es mayor ya que se permiten alturas de hasta 10 niveles con uso habitacional mixto, coincidiendo esta área con las zonas originalmente industriales y cuyos predios en su mayoría son de dimensiones mayores que en la zona habitacional; se cuenta también con usos destinados al equipamiento, un centro de barrio y un espacio abierto.



simbología

- H HABITACIONAL
- HC HABITACIONAL CON COMERIO
- HM HABITACIONAL MIXTO
- E EQUIPAMIENTO
- AV AREAS VERDES
- EA ESPACIOS ABIERTOS
- CB CENTROS DE BARRIO

FUENTE: PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO MIGUEL HIDALGO. 2008.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 3.2.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA ZONA DE ESTUDIO

Ya en el primer capítulo se abordaron los antecedentes históricos de la Industria en la Ciudad de México; el presente apartado particulariza los antecedentes históricos de la zona de estudio, lo cual nos ayuda a visualizar su paulatina transformación cuyos orígenes eran eminentemente prehispánicos, hasta quedar inmerso en la gran mancha urbana de nuestros días. Para comprender su conformación físico espacial, así como dinámica socioeconómica, es fundamental conocer la cronología de los asentamientos que ahí tuvieron lugar, para lo cual presenta un cronograma gráfico (Mapas del 15-A al 15-E), cuya traducción nos acerca de una manera muy clara a comprender su dinámica histórica:

#### 3.2.1- CRONOGRAMA GRÁFICO DE LA CONFORMACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.



FUENTE: ATLAS HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

MAPA 15-A. ZONA DE ESTUDIO. PRECONQUISTA.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



FUENTE: ATLAS HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



Plano de la Ciudad de México a fines de la primera década del siglo XX. La urbanización se expande más hacia el poniente en la Municipalidad de Tacuba, creciendo la colonia Santa Julia (1). Parte del Río del Consulado es entubado, creándose dos calzadas: la de Verónica y la de las Granjas (2) por lo que la urbanización anteriormente separada por agua se fusiona con las nuevas colonias Santa María (3), San Rafael (4) y Cuauhtémoc (5). Aún se aprecian extensiones de terrenos rurales, aunque la tendencia de crecimiento hacia el poniente ya es un hecho. Los ríos de los Morales y San Joaquín aún están a cielo abierto pero sus cuencas aún no están urbanizadas, existiendo solamente pequeños caseríos de trabajadores de la Hacienda de los Morales.

FUENTE: ATLAS HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



FUENTE: ATLAS HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



FUENTE: ATLAS HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 3.3.- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS

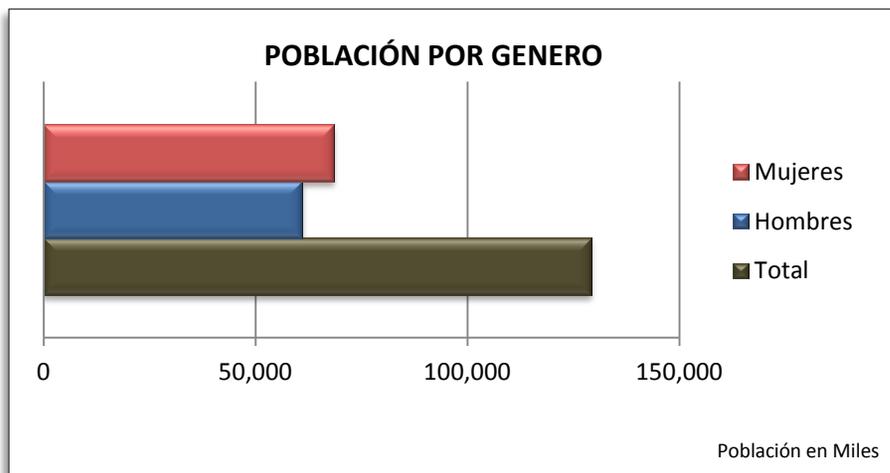


Para poder determinar los aspectos demográficos y socio-económicos de la zona de estudio, recurrí a la fuente gubernamental que se encarga de la captación, procesamiento y difusión de información acerca del territorio, la población y la economía de nuestro país: el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El Instituto, desde 1895 elaboraba cada 10 años los censos de población y vivienda. En 1995 y 2005 se llevaron a cabo conteos para producir información a la mitad de los periodos censales con el propósito de mejorar la oferta de información demográfica y social. En 2005, posterior al II Censo de Población y Vivienda, se vinculan dos productos vanguardistas del INEGI que son el SCINCE (Sistema para la Consulta de Información Censal) y el IRIS (Sistema de visualización geográfica del INEGI), dando como resultados el producto IRIS-SCINCE, por medio del cual se difundieron los resultados del II Censo de Población y Vivienda 2005 Y 2010, con niveles de desagregación geográfica que llegaban hasta el *Área Geo Estadística Básica* (AGEB). Ver Apéndice 04.

Las AGEBS son pequeñas zonas que el INEGI delimita en cada ciudad, cada una de ellas se compone por ciertos bloque de manzanas y calles proporcionando información de más de 100 variable estadísticas, pudiendo segmentar de manera muy precisa estazona de la ciudad para su mayor comprensión. Cada numero representado en el Mapa16 representala clave de AGEB designada para ese bloque de manaznas. En los datos estadisticos podemos recurrir a dichas claves para obtner su nformación censal. Se definen las variables que serán utiles para el estudio y los cuaes se meustran en los cuadros subsecuentes.

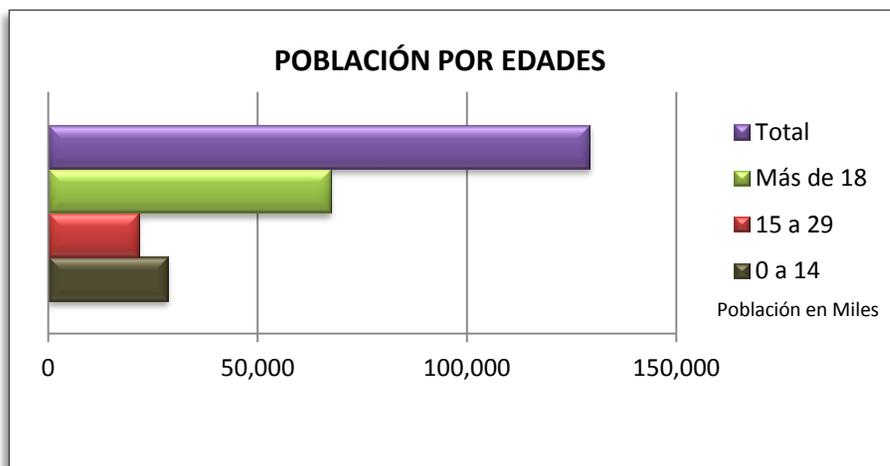
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**3.3.1.- RESUMEN INDICADORES DE POBLACIÓN 2010**



De una población total de 130,000 de habitantes cuya tendencia va en aumento, debido a la nueva presencia de oferta de unidades habitacionales de alta densidad, en donde se proyecta un aumento del 30% en los próximos 5 años.

**3.3.2.- RESUMEN INDICADORES DE POBLACIÓN POR EDADES 2010**

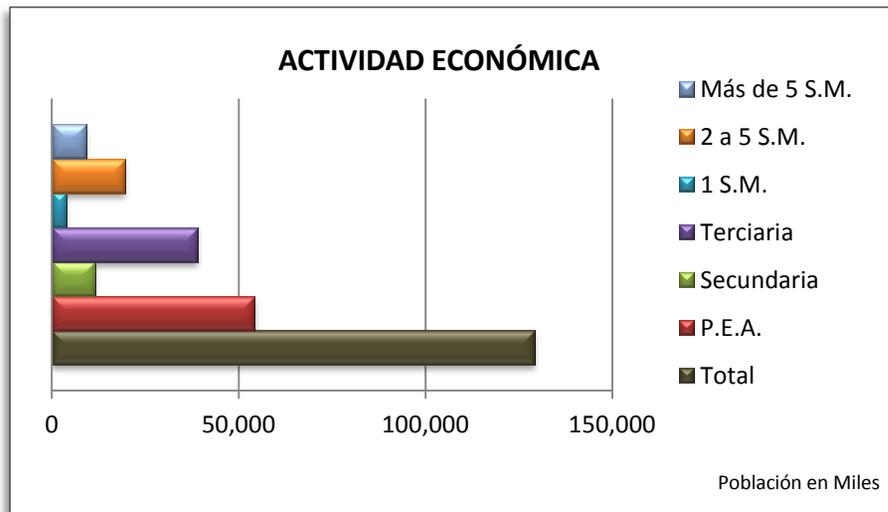


Aunque predomina la edad adulta en la zona de estudio, llama la atención que la edad infantil es mayor que la de los jóvenes, esto lleva a la reflexión de prever a futuro servicios como centros educativos, y equipamientos suficientes que den servicio a esta población.

El promedio de escolaridad es de secundaria terminada, un buen indicativo del nivel educativo en general, aunque aún encontramos zonas específicas muy rezagadas que apenas llegan a primero de secundaria.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**3.3.3.- RESUMEN INDICADORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA 2010**

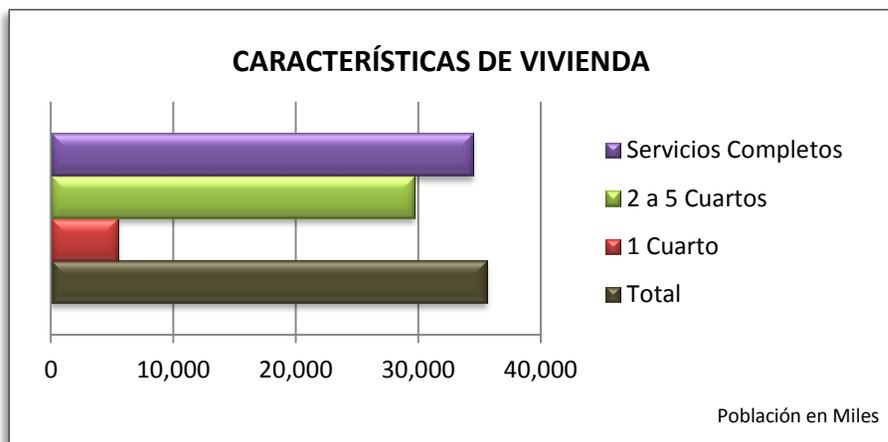


Menos de la mitad de la población es económicamente activa; predomina la actividad terciaria y la mayoría de la población percibe menos de 5 salarios mínimos.

Esta tendencia se cimienta en la naturaleza de prestación de servicios terciarios de la Zona de la Pensil para suministro de las zonas residenciales.

También hallamos un fuerte contraste entre las percepciones de salarios por la nueva población de las nuevas zonas residenciales. Por lo que la tendencia de crecimiento de población que percibe mas de 5 salarios mínimos va a la alza.

**3.3.4.- RESUMEN INDICADORES DE VIVIENDA 2010**



La mayoría de las viviendas habitadas de la zona de estudio, cuentan con servicios de drenaje, suministro de agua y electricidad; así como más de 2 cuartos, por lo que se puede considerar que viven en condiciones aceptables; aunque podemos aún encontrar condiciones insalubres y de hacinamiento en algunas colonias.

Por otro lado de nuevo encontramos un alto contraste de las características de las viviendas entre las colonias populares y los nuevos desarrollos residenciales de alto poder adquisitivo.

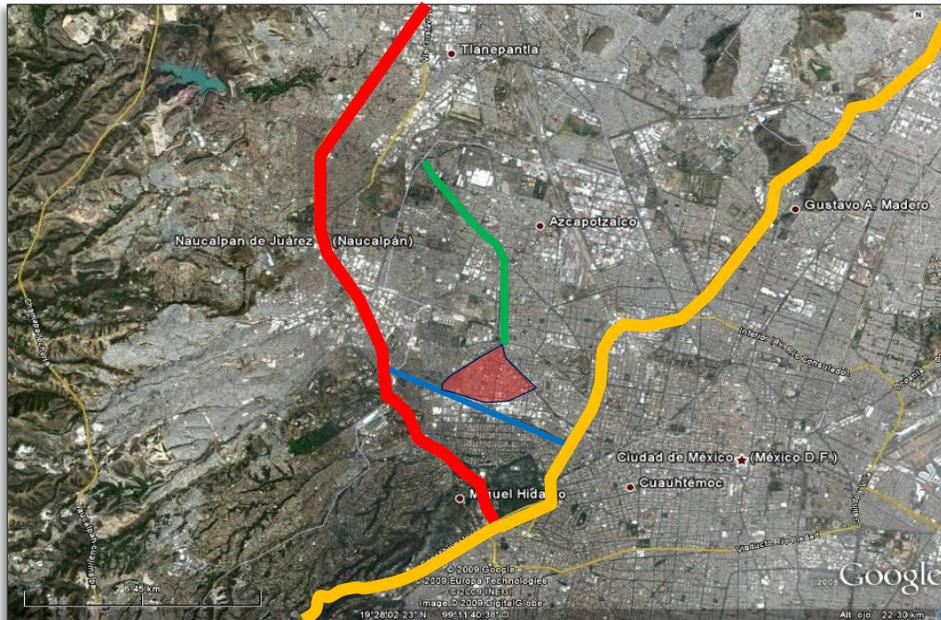
## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA

La estructura urbana comprende el análisis de diversos componentes que interactúan entre sí para la configuración, articulación, operación y apropiación de un territorio, en este caso, el de la zona de estudio. El conocimiento de la estructura urbana, ayuda a comprender el nivel de desempeño de las actividades que se desarrollan en la zona, visualizando la correcta o incorrecta articulación entre los diversos elementos de la imagen urbana, así como el papel que juega la estructura vial existente en el comportamiento social, económico, ambiental y físico espacial.

### 3.4.- ESTRUCTURA VIAL



IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

#### simbología

	CIRCUITO INTERIOR		RUTA PACHUCA (Norte)
	CONSTITUYENTES		RUTA TOLUCA (Poniente)
	PERIFERICO		RUTA EDO.MEX. (Norte)
	AQUILES SERDAN		RUTA EDO.MEX. (Norte)
	RIO SAN JOAQUIN		
	ZONA DE ESTUDIO		

La zona de estudio se encuentra localizada entre importantes corredores metropolitanos, los cuales conectan la Ciudad de México con zonas claves del área conurbada, como Toluca, Tlalneapantla, Pachuca, entre otros; de hecho, la zona de estudio es comúnmente utilizada como alternativa vial para la movilidad interestatal.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

MAPA 18. CORREDORES URBANOS DE ALTA INTENSIDAD.



### simbología

-  MARIANO ESCOBEDO
-  BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
-  CIRCUITO INTERIOR RÍO SAN JOAQUÍN
-  CIRCUITO INTERIOR MELCHOS OCAMPO
-  CALZADA MÉXICO TACUBA
-  AV. MARINA NACIONAL
-  AV. EJÉRCITO NACIONAL
-  AV. LEGARIA
-  ZONA DE ESTUDIO

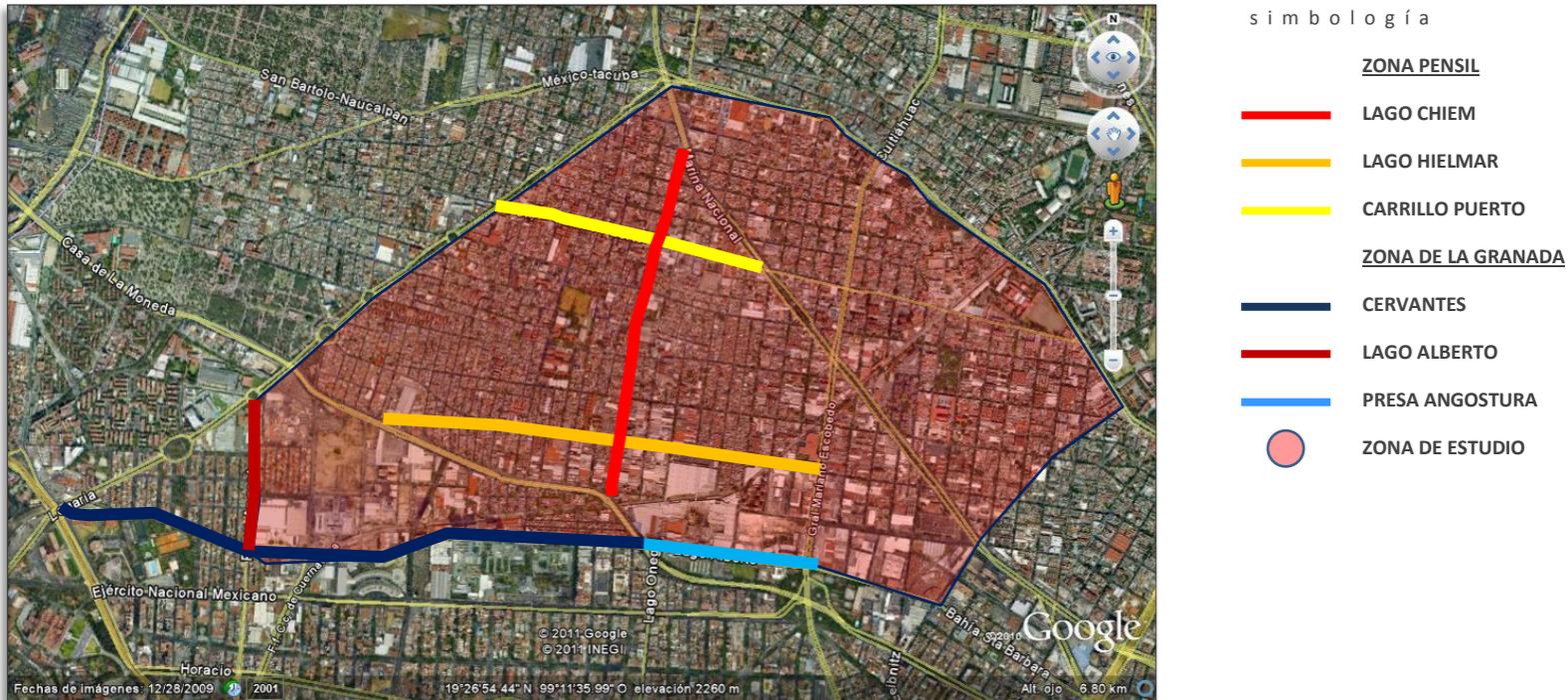
IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

Por sus características y usos del suelo LOS CORREDORES URBANOS DE ALTA DENSIDAD se han consolidado como corredores de carácter regional: en ellos se ubican los principales equipamientos y servicios urbanos de carácter regional que caracterizan a la delegación Miguel Hidalgo y la ubican como el principal polo de atracción a nivel de servicios y de actividad económica. Se observa cómo la zona se encuentra delimitada y cruzada por varios de estos corredores, los cuales actúan como bordes de tal fuerza que llegan a ser literalmente fronteras territoriales, segmentando la zona en diferentes cosmos con características socio económicas, políticas y físico espaciales muy peculiares, las cuales abordaré de manera más específica en el siguiente capítulo. Es interesante observar la morfología del Circuito Interior Río San Joaquín, la cual corresponde al cauce del que fuera el río del mismo nombre.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

MAPA 19. CORREDORES URBANOS DE BAJA INTENSIDAD.



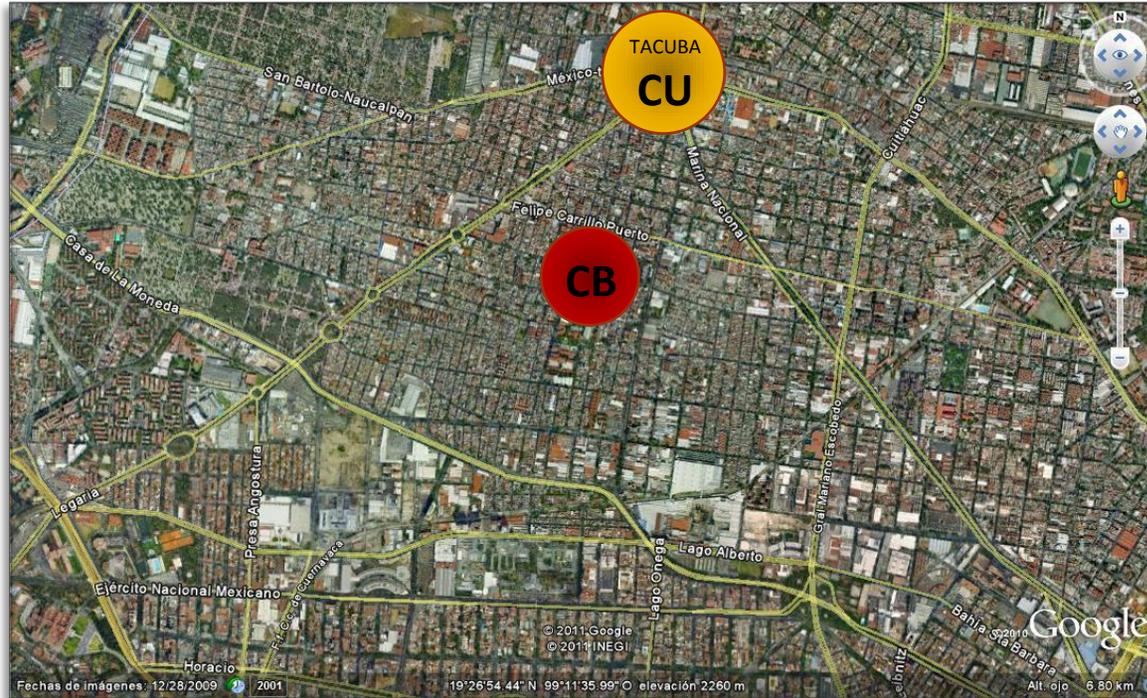
IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

El nivel de cobertura de los CORREDORES URBANOS DE BAJA INTENSIDAD es de carácter local, presentando usos de suelo de comercio especializado, oficinas, habitacional, equipamiento y servicios, los cuales cuentan con potencial de desarrollo mayor al que tienen construidos. No obstante su condición de vías locales, estas calles han sido abordadas como vías alternas de los corredores de alta densidad, por lo que al aumentar el flujo vehicular se saturan provocando graves problemas viales. Sobre el corredor Lago Hielmar corre la línea 7 del metro con las estaciones Tacuba y San Joaquín comunicando a la Delegación con el sur de la ciudad.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

MAPA 20. CENTROS URBANOS Y CENTROS DE BARRIO.



IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

simbología

- LAGO CHIEM
- CARRILLO PUERTO

Los CENTROS DE BARRIO contienen servicios básicos como escuelas y comercios al por menor y su función es dar servicio a las zonas habitacionales aledañas. El Centro de Barrio se encuentra en el corazón de la zona de la Pensil, cuenta con un centro deportivo, mercado, iglesia y escuela de gobierno. No obstante que está bien equipada, la falta de espacios abiertos y difícil accesibilidad, hacen que carezca de carácter propio y que los habitantes no lo identifiquen como como centro de reunión.

Los CENTROS URBANOS son concentraciones de servicios de tipo administrativo y de equipamiento urbano; en el Centro Urbano de Tacuba se concentran actividades administrativas, de cultura, de comercio básico y especializado y de transporte colectivo metro con las líneas números 2 y 7, así como transporte público de pasajeros, con áreas multimodales de transporte con influencia hasta el Estado de México. Este centro concentra instalaciones de tipo educativo, cultural y comercial, así como de tipo religioso, oficinas de Tesorería, y la estación del metro Tacuba. Los principales problemas son la falta de estacionamientos públicos y su consecuente saturación vial, un alto volumen de comercio ambulante que invade las aceras y un fuerte deterioro de la imagen y mobiliario urbano, así como el predominio de construcción de baja densidad.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### **3.5.- IMAGEN URBANA**

Al hacer un acercamiento a la imagen urbana de la zona de estudio, podemos observar que la principal característica de ella es el contraste, tanto a nivel socio económico, como en el físico espacial. Para su análisis describiré algunos de los elementos que la componen, para que de esta forma sea más clara mi aseveración anterior:

#### **3.5.1.- ZONAS HOMOGÉNEAS (Mapa 21):**

En la zona de estudio se distinguen 4 tipologías de acuerdo a sus características de uso de suelo y nivel de ingreso de sus habitantes, las cuales definen de manera importante la imagen que proyecta cada una de ellas:

##### **Z1: ZONA HABITACIONAL DE INGRESOS MEDIOS A ALTOS**

Esta zona es habitacional y alberga a una población de ingresos medios a altos, cuenta con características homogéneas representativas de otras épocas que se reflejan en tipología constructiva en uso domestico residencial, alturas hasta 3 niveles o 9 metros, áreas libres y elementos constructivos que surgieron a través del régimen de fraccionamiento, con restricciones que les dieron su homogeneidad tales como proporciones de vano y masa, remetimientos, alturas de pretilos superiores,; los acabados de fachadas son prototípicas de los años 40's y 50's como el colonial californiano, aunque en la actualidad al construirse nuevos complejos residenciales se comienzan a emplear tecnologías constructivas mas contemporáneas. En general se cuenta con una traza rectilínea muy definida, con vialidades de acceso controlado y comunicación metropolitana en donde se ubican las construcciones de altura (hasta 10 niveles) que albergan los servicios, comercios y equipamientos. Dentro de esta zona se encuentran la colonia Irrigación, la Anzures y la Verónica Anzures. Es precisamente en la colonia Irrigación donde desde el año 2000, se ha dado un verdadero cambio a la imagen de la zona, a partir de la construcción de grandes centros comerciales dirigidos a una población de alto poder adquisitivo, como es el caso del Centro Comercial Antara, así como comercios, complejos de cine y supermercados de gran demanda que satisfacen a una población más general y amplia .Es en esta colonia donde además de la zona residencial se ubicaban grandes predios anteriormente industriales, y que ahora albergan a grandes desarrollos inmobiliarios que darán lugar a la cuarta tipología.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ & GOOGLE. 2011.

Z2: ZONA HABITACIONAL DE INGRESOS MEDIOS BAJOS A BAJOS.

Alberga el uso habitacional de medios a bajos ingresos en la mayor parte de su superficie, con comercio pequeño alterno, con una rica mezcla de actividades que provocan a su vez una alta intensidad de uso en las calles, no sólo por el flujo vehicular. La imagen típica es de una zona popular, los principales problemas de imagen urbana se generan por la falta de mantenimiento de sus viviendas, el deterioro de las construcciones. Gran parte de los casos son habitantes por tercera generación, por lo que el sentido de pertenencia es muy fuerte, por lo que habría que tener un especial cuidado en prever su mejoramiento y no su desplazamiento o desaparición.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### Z3: ZONA HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD DE INGRESOS ALTOS.

Se caracteriza por ser la zona más nueva, y nace fruto de la reconversión de antiguos predios industriales. Inician los desarrollos inmobiliarios de alta densidad, con torres residenciales de 15 a 20 pisos cuyo mercado potencial son nuevos residentes de alto poder adquisitivo, dando pie al sobre nombre aspiracional de “Nuevo Polanco”, el cual referencia la liga física y de status a la muy consolidada zona contigua: Polanco, importante barrio residencial que surge en los años 30’s en los antiguos terrenos de la Hacienda de los Morales, y que hasta la fecha se ha mantenido como una de las zonas residenciales, de comercio y negocios más importantes de la capital, cuyo calor de suelo es de los mas altos en el mercado; así, no solo esta nueva zona residencial busca capitalizar el prestigio de su rico vecino del sur, sino que por otro lado, niega al vecino del norte: La Pensil, colonia popular conformada por una población mayoritariamente de escasos recursos y dotada de servicios terciarios que surten las necesidades colonias aledañas generando barreras físicas y sensoriales muy fuertes. Las colonias Irrigación y Granada son partícipes de este fenómeno.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

### Z4: ZONA INDUSTRIAL.

Se caracteriza por la presencia de grandes predios donde se ubican naves industriales, principalmente en lo que se refiere a la industria pesada, como son las plantas huleras, químico farmacéuticas, de jabones y detergentes, vidriera, alimenticias, etc., las cuales se concentran principalmente en las Colonias Granada, Ampliación Granada, Irrigación, y Verónica Anzures; sin embargo,

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

como ya se indicó en el capítulo previo, existe desde hace más de una década la constante tendencia a reubicarse fuera de la Ciudad de México por las nuevas leyes sobre protección ambiental. Como se aprecia en el Mapa 21, lo que queda de la zona industrial, está “encerrada” entre zonas 3, 4, y 5. Las calles de esta zona se convierten en andenes de carga, y estacionamiento de tráileres. Grandes bardas las delimitan y se pierde la escala de barrio, presente a solo unas cuadras de distancia.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

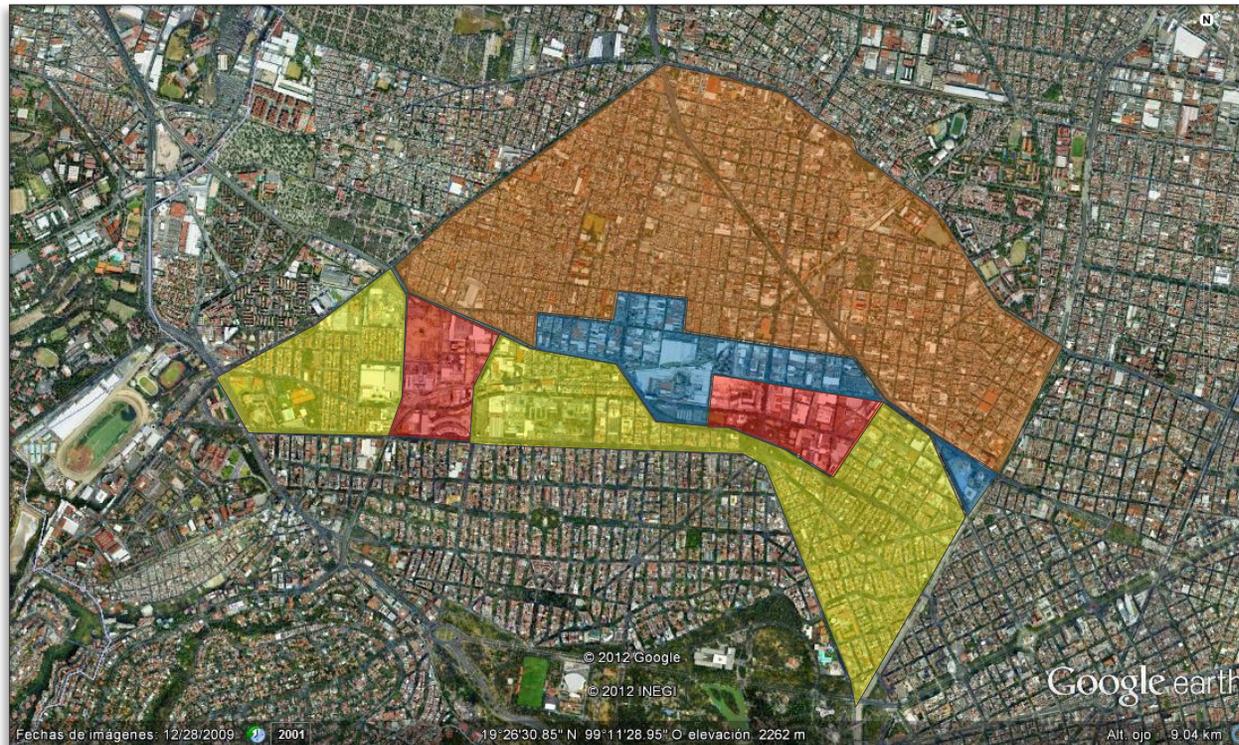
#### CONCLUSIONES:

Por lo que se puede apreciar, la zona esta llena de contrastes de imagen urbana y de tipologías constructivas donde podemos encontrar desde grandes corporativos, o tecnologías constructivas de vanguardia como el Museo Sumaya, y a dos cuadras de distancia una zona con casa de lamina invadiendo la banqueta; lo cual sumado a las diferencias sociales de sus pobladores y la diversidad de actividades económicas genera un *collage* que actualmente se encuentra segmentado, no obstante su obvia complementación. Las zonas económicamente altas necesitan de las zonas populares y viceversa, pero esta interdependencia sólo se da en ciertas dinámicas funcionales, y es clara la división y aislamiento entre ambos núcleos, facilitado por la misma estructura urbana de la zona.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

MAPA 21. TIPOLOGIAS DE ZONAS HOMOGENEAS.



simbología

Z1	ZONA HABITACIONAL DE INGRESOS MEDIOS A ALTOS
Z2	ZONA HABITACIONAL DE INGRESOS MEDIOS A BAJOS
Z3	ZONA HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD E INGRESOS ALTOS
Z4	ZONA INDUSTRIAL

IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

### 3.5.2. ELEMENTOS DE IMAGEN URBANA (Mapa 22):

Otra forma de analizar la imagen urbana de la zona de estudio es a partir de los elementos clasificados por Kevin Lynch, (*La Imagen de la Ciudad*): bordes, sendas, barrios, nodos e hitos, y que se muestran en el siguiente gráfico:

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

MAPA 22. ELEMENTOS DE LA IMAGEN URBANA.



IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### BORDES:

Los bordes en la zona de estudio están fuertemente determinados por las vías de alta intensidad que la limitan: Av. Legaria al nor-poniente, al nor-este Marina Nacional, y al sur, Circuito Interior Río San Joaquín; siendo este último el borde más contundente, ya que justo dentro del área el circuito se eleva y conforma una especie de muralla, la cual delimita y separa las zonas por él atravesadas. La zona de estudio queda entonces dentro de estos bordes, de alguna manera aislada espacialmente, y sólo conectada con las sendas que conllevan a los mismos bordes.



IMAGEN: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Imagen del paso elevado de Circuito Interior Río San Joaquín, el cual separa las colonias populares y la zona industrial de las zonas residenciales.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### SENDAS:

Las sendas identificadas son las calles que por su localización e importancia de flujo, predominan ante las calles locales, las cuales presentan en la mayoría de los casos, una estructura accidentada e interrumpida, sin flujo continuo y con anchos que no responden a las necesidades actuales de movilidad. Las sendas señaladas son 3 calles vehiculares: Avenida Chiem, que fluye de norte a sur, y dos paralelas oriente-poniente, la de Calle Carrillo Puerto al norte y Laguna de Términos, que se convierte en Lago Ginebra al sur. La cuarta senda identificada es la antigua vía denominada Ferrocarril de Cuernavaca (Mapa 22), y que actualmente se ha convertido en parte de un proyecto de peatonalización y ciclo vía por parte de las autoridades delegacionales.



IMAGEN: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Imagen de la Avenida Lago Chiem, la cual es altamente identificable por su ancho y su camellón arbolado. En ella se encuentra el único vestigio histórico identificable de la zona: El muro y puerta original del Jardín Pensil (Siglo XIX). Corre de norte a sur en ambos sentidos y es la senda que realmente conecta la zona con el exterior.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### NODOS:

De los 5 nodos identificados, 4 son nodos viales: al norte el nodo vial del trébol de México-Tacuba (imagen inferior), punto especialmente conflictivo, ya que en el confluyen diversos paraderos de microbuses, la estación de metro Tacuba, de gran afluencia diaria, lo cual agrava los conflictos viales y el ambulante. Los otros 3 nodos viales se encuentran al sur de la zona y, aunque no llegan a ser tan complicados como el primero, si representan puntos conflictivos de hacinamiento vehicular.

El único nodo identificado que no es vial, es el nodo del centro de barrio, en el corazón de la Pensil, justo donde se encuentra el único equipamiento deportivo y cultural de la zona: el Centro Deportivo José María Morelos y Pavón.



FIGURA 22. NODO DE LA CALZADA MÉXICO TACUBA<sup>37</sup>



FIGURA 23. NODO DE C.I. RIO SAN JOAQUÍN Y LAGO HIELMAR (LAGO CHIEM)<sup>38</sup>

<sup>37,38</sup> Imágenes Google Earth 2011.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### HITOS:

Dentro de la Imagen urbana, un hito es un elemento que por su importancia simbólica (ya sea histórica, arquitectónica o artística) es fácilmente reconocible para los habitantes y usuarios de una zona; en este caso determiné 3 hitos, ya que son los elementos más identificables por sus habitantes y los usan como puntos de referencia:



FIGURA 24. JARDÍN PENSIL<sup>39</sup>



FIGURA 25. SÍMBOLO DE LA CERVECERÍA MODELO<sup>40</sup>



FIGURA 26. MUSEO SOUMAYA<sup>41</sup>

### BARRIOS:

Si algo identifica a la zona de la Pensil son sus barrios, algunos centenarios, por su conformación, estructura e identidad. Estos barrios son parte esencial de la actividad y dinámica social de sus habitantes, de lo que se sienten orgullosos. Dependiendo de su ubicación dentro el área limitadas por los bordes antes mencionados, cada uno de los barrios tiene una estructura y características físicas particulares. Los barrios que colindan al norte con la zona industrial son los mejor conservados y estructurados; los barrios más antiguos, inmersos en callejones y vecindades, (zona norte y poniente) son apenas accesibles, muchas de sus casas en condiciones precarias o a punto de derrumbarse; otros barrios al norte están siendo invadidos por programas de vivienda social. Todos carecen de espacios abiertos destinados para la recreación, siendo las calles su mejor sustituto. El barrio de la colonia Irrigación sobrevive por la zona que aún no ha sido modificada en su imagen y estructura por los nuevos complejos inmobiliarios, los cuales han arrasado con el sentido de barrio, ya que son conjuntos fortificados hacia su interior, por esta razón es que sus mismos promotores los llaman “de seguridad”.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

### **3.5.3. CONCLUSIONES**

Como comenté al principio de este apartado, si una palabra sintetizara a la imagen urbana de la zona de estudio, ésta sería **CONTRASTE**. Contraste en el ámbito físico espacial, en el ámbito económico, social e incluso ambiental; esto nos genera una gran oportunidad, ya que más que ser adverso, el contraste entre los diferentes elementos que involucra el desarrollo urbano, nos permite tener una gama inmensa de posibilidades de actuación: unir donde hay fragmentación, fluir donde hay obstrucción, renovar donde hay destrucción; respetar donde hay diversidad; ordenar donde hay caos, etc. Tal como lo planteo en mi marco teórico: más que detectar problemas, debemos de descubrir las inmensas oportunidades que una zona con esta riqueza de situaciones nos brinda.

Entre estos puntos positivos dentro de la imagen urbana y su estructura, tenemos:

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



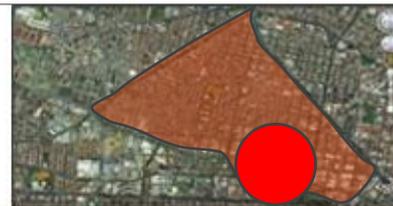
A continuación se presentará una variedad de imágenes que nos permitirán reiterar lo anteriormente expuesto. Considero que las zonas más susceptibles de intervención para el mejoramiento estructural de la zona son aquellas que detonen mayores beneficios a la comunidad, tanto local como regional; desafortunadamente, los hechos demuestran que los programas de mejoramiento se están centrando en las zonas con potencial de desarrollo inmobiliario, como el surgimiento del Nuevo Polanco. Allí, las grandes inversiones privadas permiten que las autoridades puedan suministrar ciertos servicios de infraestructura y de mejoramiento urbano, como se hace referencia en el Capítulo 1, en cambio las zonas cuyo valor de suelo y potencial económico es bajo, son dejadas solo en papel como zonas susceptibles de mejoramiento siendo que, paradójicamente, son las que más necesitan el apoyo tanto gubernamental como privado en beneficio de un mayor número de habitantes.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**3.6.- LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO POR ZONAS DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO:**

ZONA SUR

Aquí es donde mayor diversidad de tipologías tenemos: por un lado la zona industrial, por otro, los nuevos desarrollos inmobiliarios, contrastando con asentamientos irregulares que invaden las calles y finalmente, el barrio en sí, con escala y ámbito más íntimo y tradicional.



FERROCARRIL DE CUERNAVACA. EL "NON SPACE".



NUEVOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS VS. ASENTAMIENTOS IRREGULARES.



RESALTA LA TIPOLOGÍA DE LA COLONIA. AMBIENTE DE BARRIO CONSOLIDADO.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

ZONA NORTE

Esta es una de las principales avenidas al interior de la zona, y representa muy bien el fenómeno que impera en cuanto a imagen urbana en el interior de la Pensil:



CALLE CARRILLO FELIPE PUERTO.



CONTRASTE DE NUEVOS DESARROLLOS HABITACIONALES CON VIVIENDAS DE UN NIVEL DETERIORADAS.



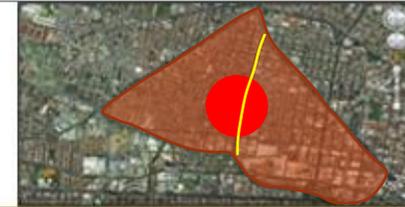
CORREDOR DE COMERCIO LOCAL. IMAGEN URBANA DETERIORADA.

IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

ZONA CENTRO

Zona donde se localizan algunos vestigios de valor históricos como la fachada del jardín Pensil y zonas de con inmuebles con alto grado de deterioro aunque se encuentran incluidas en la zona de patrimonio histórico.



INMUEBLES CON VALOR HISTÓRICO.



INMUEBLES EN CONDICIONES DETERIORADAS.



INMUEBLES CON PROBLEMÁTICA JURÍDICA.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

**4**

**LA COLONIA GRANADA: GRANDES POSIBILIDADES ANTE GRANDES CONTRASTES**

**CONDICIONES GENERALES**

**4.1.- DATOS GENERALES DE LA ZONA A INTERVENIR.**

Tomando en cuenta sus características físicas, contextuales, históricas, sociales, normativas, ambientales y económicas, esta zona específica se presenta como un territorio ideal para poder llevar a cabo de manera puntual todos los objetivos de la presente investigación:

Se localiza en la Delegación Miguel Hidalgo, en la zona norponiente de la Ciudad de México. Lo atraviesa en sentido oriente poniente lo que fuera el Ferrocarril de Cuernavaca, zona actualmente en desuso. Comunica a importantes arterias viales: RIO SAN JOAQUIN y MARIANO ESCOBEDO las cuales conectan con vialidades tales como Miguel de Cervantes, Arquímedes, Marina Nacional, Legaría y Periférico. Colinda con las colonias Polanco, Nueva Granada y Anzures.



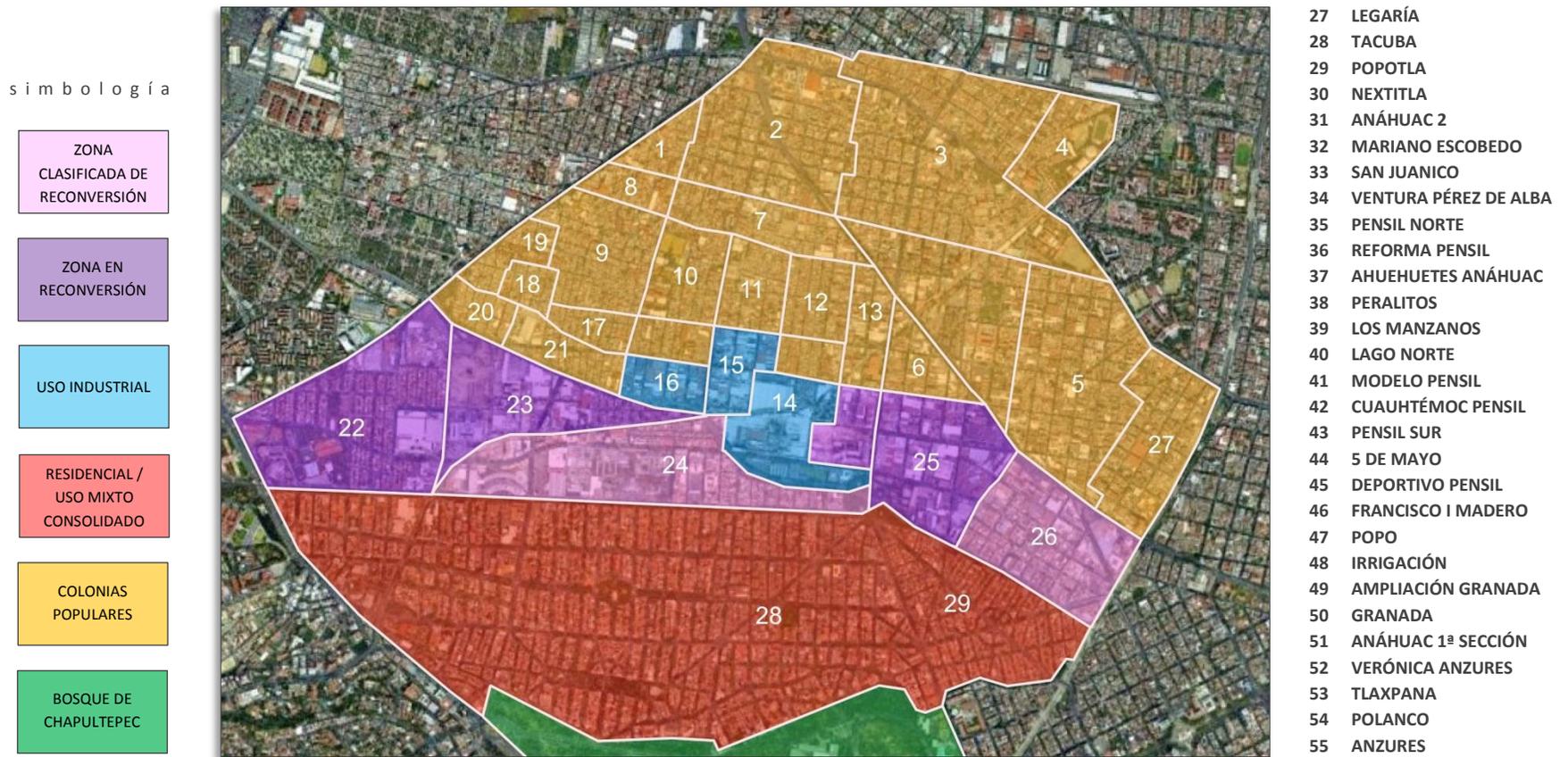
MAPA 23. ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA PENSIL.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**4.2.- CONDICIONES GENERALES.**

Se define la zona de estudio desde un punto de vista ESTRUCTURAL; más allá de las fronteras físicas del entorno o de planos bidimensionales, podemos considerar al territorio como un sistema espacial, abierto y dinámico, con variables urbanas, económicas, ambientales, culturales y sociales cuya interacción hace que funcione de determinada manera.

MAPA 24. ZONIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.



IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### **Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México**

La zona específica de estudio se encuentra justo en medio de toda una serie de factores contrastantes, lo cual hace que tenga características muy peculiares:

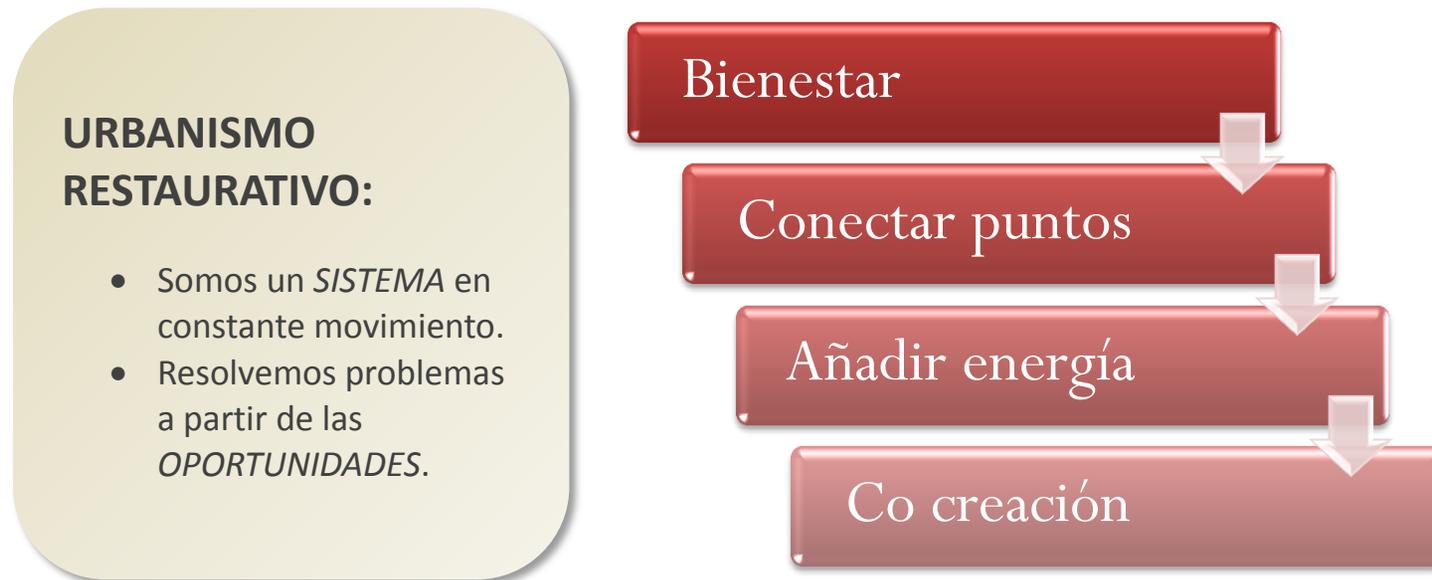
La zona norte se caracteriza por la presencia de zonas populares que, como ya se vió en el capítulo anterior, presenta características físico espaciales y socio económicas homogéneas, generalmente de escasos recursos, con una gran problemática de saturación vial, deterioro de inmuebles y a su vez, la aparición de nuevos conjuntos habitacionales de interés social, e incluso nuevos desarrollos inmobiliarios que se ofertan como “lo más cercano al Nuevo Polanco” tratando de atraer un nuevo mercado. Es precisamente este fenómeno de crecimiento inmobiliario hacia la zona norte lo que está provocando que algunos dueños originarios de propiedades estén a la expectativa de poder ofrecer su terreno con la esperanza de aumentar su valor. Así mismo, esta zona, no obstante estar clasificada según el PDDUMH 2008 como Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento, no se ha visto aún beneficiada por dicho programa, ya que las intervenciones de mejoramiento urbano son mínimas, limitándose a algunas mejoras como cambio de banquetas en las calles principales.

Hacia el sur, la situación es opuesta. Se caracteriza por zonas habitacionales de orientación residencial y de uso mixto, sumamente consolidado, como la Colonia Polanco, y la zona recientemente en reconversión de la Granada y Nueva Granada, conocida como el “Nuevo Polanco”. Ya he mencionado que estos nuevos desarrollos inmobiliarios han ocupado terrenos anteriormente industriales, aprovechando sus dimensiones y además el apoyo de las autoridades. Debido a su gran éxito inmobiliario, se ha generado una revaloración en el uso de suelo y una verdadera transformación en la fisonomía de la zona, que de ser una zona industrial y habitacional unifamiliar, ahora alberga desarrollos de alta densidad, complejos comerciales y de oficinas, consolidándose como un polo económico crucial en la Ciudad de México. También debido al crecimiento de esta zona, se han llevado a cabo diversos programas de mejoramiento urbano, como ZEDEC Granada, y el Parque Lineal en Ferrocarril de Cuernavaca.

Justo en medio de estas dos panorámicas, se encuentra la zona de estudio específica. Una zona que aún mantiene un uso de suelo industrial, lidereando la presencia de la planta de la cervecería Modelo, instalada ahí desde los años 30's<sup>42</sup> así como otras naves industriales de menor dimensión. Muchas de ellas activas aún, otras usadas de bodegas y las menos en desuso o invadidas.

## **METODOLOGÍA DE DIAGNÓSTICO DE LA ZONA DE ESTUDIO ESPECÍFICA.**

En el Capítulo 2 del presente documento, expuse el marco teórico de mi investigación, la cual se basa en la Metodología de Diagnóstico VIDA (*Visioning, Inspiring, Demonstrating, Advocating*) de Nan Ellin. Este acrónimo de Visión, Inspiración, Demostración y el Abogar (en el sentido de intercesión, defensa) pretende estimular y contagiar de vitalidad al lugar que se interviene. Esta visión se resume en el siguiente cuadro:



Considero que la mejor manera de explicar cada uno de estos puntos de la Metodología es aplicándola directamente a la zona de estudio específica, lo que se presenta a continuación:

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**4.3.- BIENES**

En esta metodología de diagnóstico, en vez de identificar las necesidades y problemas de una comunidad o de una zona urbana a intervenir, se identifican los bienes o dones de la misma. De esta manera, la metodología para identificar los bienes se convierte en una herramienta esencial para extraer las joyas del lugar. Para comprender esto, retomo parte de la teoría de Nan Ellin:

*“El primer paso supone la identificación de lo que la comunidad valora y asegurar su conservación. Reconociendo estos activos y capacidades se canaliza el proceso, conduciendo invariablemente a considerar lo que sería de mayor valor con los menores ajustes. Luego de identificar y proteger lo que es valorado y mejorar lo que no funciona bien, el urbanismo restaurativo aporta lo que puede estar faltando y debe ser incluido, todo dado a conocer efectivamente por la participación de la comunidad. Cuando este proceso se aplica, las transformaciones son inspiradas por el “DNA” del lugar, permitiendo la aportación de expresiones únicas y significativas a desarrollarse”.*<sup>43</sup>

Una vez identificados los bienes, tenemos que determinar cuáles de estos elementos queremos **PROTEGER**, los elementos que queremos **MEJORAR** y cuáles bienes tendríamos que **AÑADIR** en la zona por intervenir. En este sentido, dentro de la zona específica de estudio se ha detectado lo siguiente:

<b>BIENES</b>	LOCALIZACIÓN
	RECICLAMIENTO
	USO MIXTO
	ARRAIGO
	IDENTIDAD
	HISTORIA
	ESCALA
	DIVERSIDAD

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

---

### LOCALIZACIÓN

**Añadir** bienes y servicios en la zona, lo cual servirá de imán para **mejorar** y diversificar las actividades de la zona, aprovechando la afluencia potencial de pasajeros que usan la estación metro Río San Joaquín, la cual se encuentra dentro de la zona de estudio.

---



---

### RECICLAMIENTO

**Añadir** un nuevo enfoque de uso de suelo y densidad a la zona de estudio, aprovechando las áreas con potencial de reciclamiento que se encuentran dentro de la misma.

---



---

### USO MIXTO

**Mejorar** el carácter de suministrador de servicios de la zona, potencializando el uso mixto y así consolidarla como un área complementaria.

---



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

---

### ARRAIGO

**Mejorar** la conectividad local multimodal, comprendiendo el origen de la estructura urbana existente, **protegiendo** a su vez su cultura y herencia (joyas), para que de esa forma se preserve la memoria de los habitantes, muchos de los cuales son la tercera generación.

---



---

### HISTORIA

**Proteger** y recuperar la riqueza histórica (joya) de la zona, así como **mejorar** la imagen urbana respetando la esencia local pero sin perder de vista las nuevas tendencias de crecimiento.

---



---

### IDENTIDAD

**Proteger** la identidad de la zona (joya), evitando el desplazamiento de su población ante la inminente presencia de nuevos desarrollos inmobiliarios residenciales.

---



## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

---

### ESCALA

**Añadir** posibilidades de peatonalización **mejorando** la calidad del espacio público (calles, banquetas, plazas), **protegiendo** la escala humana a partir del estudio de usos y densidades pertinentes.

---



---

### IMÁGEN

**Mejorar** la imagen urbana, **añadiendo** nuevos usos y relaciones urbanas espaciales aprovechando zonas potenciales de reconversión, como calles existentes, zonas arboladas, calles peatonales, circuitos de paseo y andadores; así como mobiliario urbano y control de publicidad exterior.

---



---

### DIVERSIDAD

**Proteger** a los grupos más vulnerables existentes, evitando su desplazamiento y **añadiendo** una mayor interrelación entre los diversos grupos sociales que puedan coexistir a futuro a partir del uso mixto y espacios públicos de intracción, respetando la diversidad y pertenencia de los habitantes de la zona (joya).

---



Como se puede apreciar, no sólo basta con identificar los bienes propios de la zona de estudio, sino que en el momento en que determinamos cuales podemos MEJORAR, AÑADIR Y PROTEGER, estamos comenzando a descubrir estrategias para la conformación de la propuesta.

IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

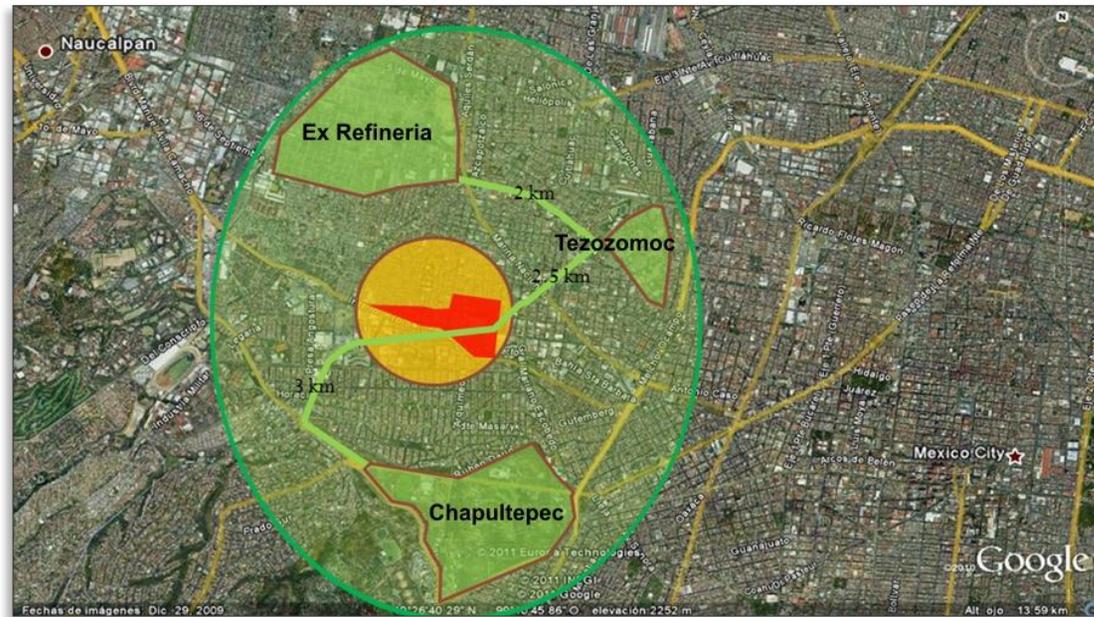
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 4.4.- CONECTAR PUNTOS

Para esta etapa de la Metodología de Diagnóstico es fundamental elaborar un análisis más puntual de la Estructura Urbana existente en la Zona de Estudio Específica, de tal manera que se puedan detectar los diferentes elementos urbanos que se consideren esenciales en su conformación y a la larga nos brinden caminos claros para el inicio y fundamentación de diversas propuestas urbanas que sean lógicas y pertinentes. En este sentido se han detectado tres fundamentales:

#### 4.4.1.-CONECTIVIDAD VERDE

A partir de la estructura existente de diversos espacios urbanos verdes de importancia metropolitana, la Zona de Estudio se encuentra localizada de tal manera que puede actuar como un articulador de estas áreas, **conectándose** al Proyecto de Corredores Verdes autorizado por las autoridades.



MAPA 25. CONECTIVIDAD VERDE.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

En este sentido, la vía de Ferrocarril de Cuernavaca, cuyas funciones operativas comenzaron a fines del siglo XIX<sup>44</sup>, y cesaron en los años noventa de manera total a partir del desplazamiento de la industria de esta zona, se transformó en una zona residual, abandonada e insegura.

MAPA 26. PARQUE LINEAL Y ZONA ESPECÍFICA DE ESTUDIO



IMÁGENES: GOOGLE EARTH 2011. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

simbología

 PARQUE LINEAL

Como una medida de integración para los nuevos desarrollos inmobiliarios de las colonias Anzures y Granada, en Mayo del 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal presenta el proyecto concebido por la Autoridad del Espacio Público (AEP), (con la participación de la delegación Miguel Hidalgo y la iniciativa privada) del Parque Lineal de Ferrocarril de Cuernavaca, que conectará el Bosque de Chapultepec con el Parque Bicentenario y el Parque Tezomoc (Mapa 25). Es de llamar la atención como estas acciones del mejoramiento del espacio público e infraestructura por parte de las autoridades se limiten a zonas cuyo crecimiento económico lo amerite, profundizando los contrastes en zonas más rezagadas:

*“Concebido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Autoridad del Espacio Público, el proyecto denominado Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca corresponde a una intervención urbana que resuelve dentro de un proyecto integral de revalorización del espacio público y de reordenamiento vehicular, las medidas de integración urbanas, que se aplican a*

<sup>44</sup> Ver Cronograma gráfico en Capítulo 3.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

*los desarrollos inmobiliarios en base a su impacto urbano para mejorar las condiciones de espacio público, infraestructura y vialidades, que requiera su zona de influencia... Desde el punto de vista urbanístico, es importante mencionar que el área de implantación de este proyecto es un punto neurálgico de la ciudad, geográficamente es el centro físico de un área urbana en pleno desarrollo y marca el inicio de las intervenciones proyectadas para incentivar una nueva forma de movilidad entre las colonias Granada, Ampliación Granada, Polanco y Lomas, entre otras.”<sup>45</sup>*

*“...su objetivo... es el mejoramiento urbano y ambiental; consiste en poner en práctica medidas de integración para los nuevos desarrollos inmobiliarios en la zona correspondiente a las colonias Granada y Ampliación Granada... las cuales han sufrido una serie de transformaciones en los últimos años, ya que de ser una zona con vocación industrial ha ido cambiando a una zona con vocación de servicios, entre ellos los financieros culturales, de vivienda, comerciales, educativo y de salud, entre otros... Este tipo de transformaciones de espacios industriales o bodegas, a un espacio habitacional ya lo experimentaron Londres, Barcelona, Nueva York; la Ciudad de México no está exenta de esto y por eso es necesario hacer los ajustes pertinentes”.*<sup>46</sup>

¿Por qué no se mencionan las colonias que integran la Pensil en estos planes de mejoramiento?, ¿Por qué los programas de actuación se limitan a zonas donde hay un éxito inmobiliario? ¿Acaso las zonas que no son redituables económicamente hablando son las últimas de las listas de los Programas de Actuación?

Estos cuestionamientos no pretenden criticar al Proyecto del Parque Lineal, por el contrario, su presencia activa una conectividad verde Metropolitana que beneficiaría de manera integral la zona norponiente de la ciudad; es un cuestionamiento a la manera en que las autoridades enfocan la intervención, resaltando la importancia que han ido adquiriendo los nuevos desarrollos inmobiliarios del “Nuevo Polanco”, más que un proyecto que, bien encauzado, no sólo beneficiaría a los usuarios y habitantes de esta zona, sino también a los de zonas menos favorecidas económicamente, como es el caso de La Pensil.

Así es como, aprovechando la existencia del Parque Lineal que atraviesa la zona de estudio específica (Mapa 26), que se integra para que sea un elemento fundamental de conexión en un sistema verde Metropolitano, y que con el propósito de hacer una diferencia en el desempeño de este sistema, forme parte de las estrategias de las propuestas del proyecto.

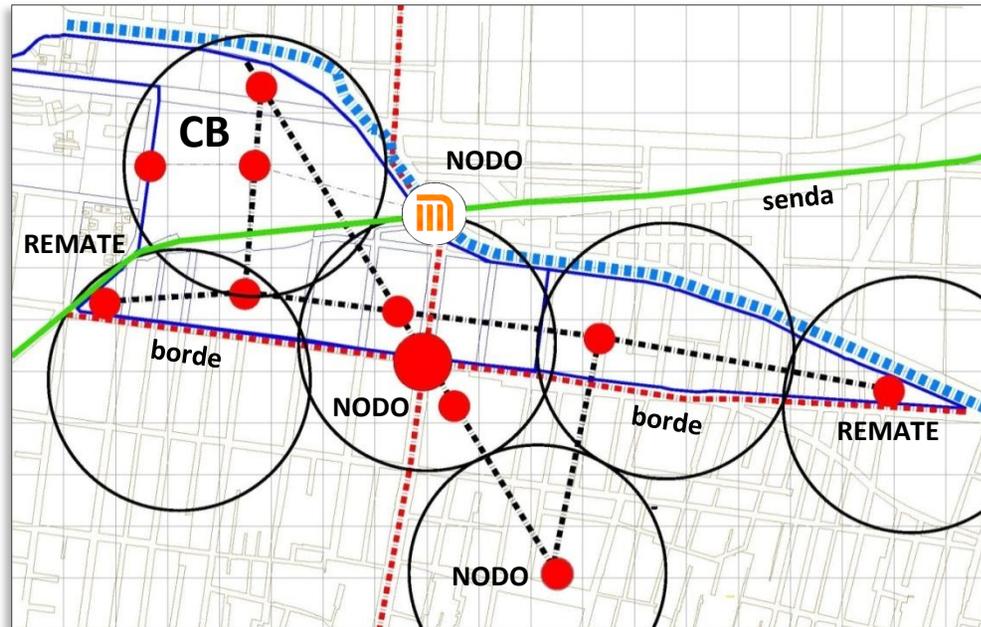
## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 4.4.2.-LA ESTRUCTURA URBANA: ELEMENTOS DE LA IMAGEN

A partir de la estructura urbana de la zona específica, se identifican los elementos de imagen urbana (Kevin Lynch) existentes, obteniéndose ejes de composición para una futura organización espacial y funcional a partir de la **conexión** de dichos puntos.

MAPA 27. ELEMENTOS DE IMAGEN URBANA.



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

Son francamente claros los bordes que delimitan la zona específica: al sur por una importante vía de comunicación que es Circuito Interior Río San Joaquín (Figura 27) y al norte el borde lo conforma el cambio abrupto de tipologías de la zona industrial a la habitacional de baja densidad.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Otro elemento distinguible son los nodos, pero éstos adquieren su significado por dos razones diferentes, el nodo de la Estación del Metro San Joaquín, debido a la afluencia de usuarios y su conectividad con otras partes de la ciudad, por lo que es un punto de referencia clave para sus habitantes; el otro es un nodo vial, donde confluyen grandes cantidades de vehículos para tomar rumbo hacia la lateral de Río San Joaquín. Así que los nodos son operativos, más que nodos simbólicos o de espacio público, pero fácilmente identificables por el usuario, pero no así los demás elementos de imagen urbana como sendas, e hitos, ya que las sendas son más bien calles con traza reticular sin personalidad propia, y el único hito existente es un anuncio panorámico de la Cervecería Modelo, el cual, a fin de cuentas, cumple con su función de hito simbólico de la zona (Figura 29).



FIGURA 27. BORDE.<sup>47</sup>



FIGURA 28. CENTRO DE BARRIO.<sup>48</sup>



FIGURA 29. HITO.<sup>49</sup>

El barrio es un elemento muy presente en las colonias de la Pensil, pero nada claro en la zona de estudio, ya que éste, como se ha indicado anteriormente, está conformado por terrenos industriales. El Centro de Barrio indicado en el Mapa 27 aunque así esta asignado, realmente no cumple con una función de espacio público para sus habitantes, debido a que se encuentra cercado y su acceso es limitado (Figura 28), aunque sí cuenta con servicios tales como mercado, clínica de salud e Iglesia.

No obstante lo anterior, este análisis me da información suficiente para que se puedan hacer conexiones espaciales auxiliares, que servirán de apoyo para estructurar la propuesta desde el punto de vista funcional de la zona, y no como un mero grafismo en planta<sup>50</sup>. Además se comienzan a detectar los elementos urbanos que la propuesta podrá añadir o mejorar: consolidar hitos urbanos,

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

generación de nuevos centros de barrio, generación de nodos con significado para los habitantes y usuarios a través de espacios públicos, así como aprovechar los elementos existentes que beneficien a la zona.

### 4.4.3.-DIMENSIÓN ESPACIAL DE LA ESTRUCTURA URBANA: ENFOQUE ECOSISTÉMICO

A partir de un ENFOQUE ECOSISTEMICO, el uso y aplicación de las relaciones endógenas de todas las dimensiones urbanas, económicas, ambientales, culturales y sociales **conectándolas** entre sí, tomando en cuenta qué hace que la ciudad funcione.

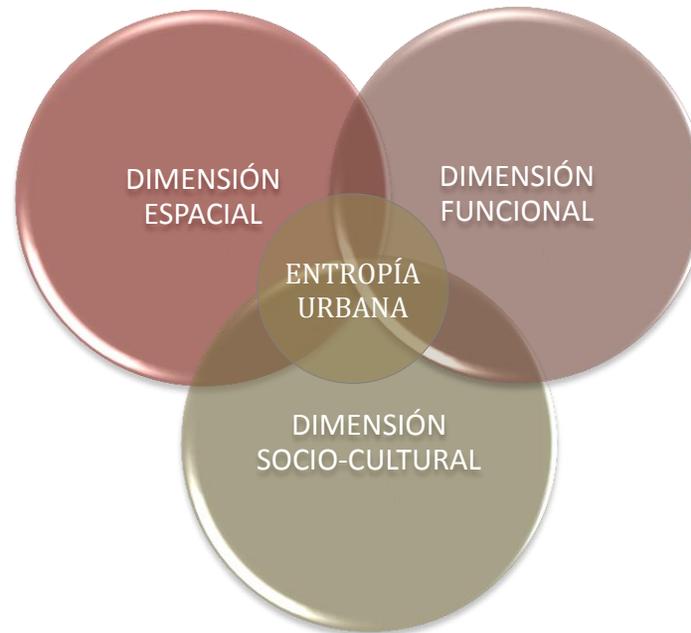


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

El presente apartado está basado en diversas sesiones académicas de Economía Urbana impartidas por el Doctor Leonardo Martínez.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Catedrático de la Maestría en Proyectos para el Desarrollo Urbano de la Universidad Iberoamericana.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

- **DIMENSION ESPACIAL:**

#### DISTRIBUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La zona tiene una gran ventaja, ya que consta de una infraestructura vial, de servicios y de equipamiento muy completa. La conectividad vial está respaldada por tres grandes vías primarias de comunicación: Circuito Interior Río San Joaquín, Calzada México-Tacuba y Calzada Legaria, las cuales a su vez se conectan con importantes zonas metropolitanas (Mapas 17 y 18)<sup>52</sup>.

Ahora bien, la zona tiene una instalación de suma importancia para la movilidad de la Zona Metropolitana, que es la ESTACIÓN DEL METRO RIO SAN JOAQUIN, la cual forma parte de la Línea 7 del Sistema de Transporte Colectivo Metro D.F. La línea 7 tiene una afluencia anual de 81, 880,005 pasajeros<sup>53</sup> lo cual la coloca en el séptimo lugar (de 11) en afluencia de estaciones.

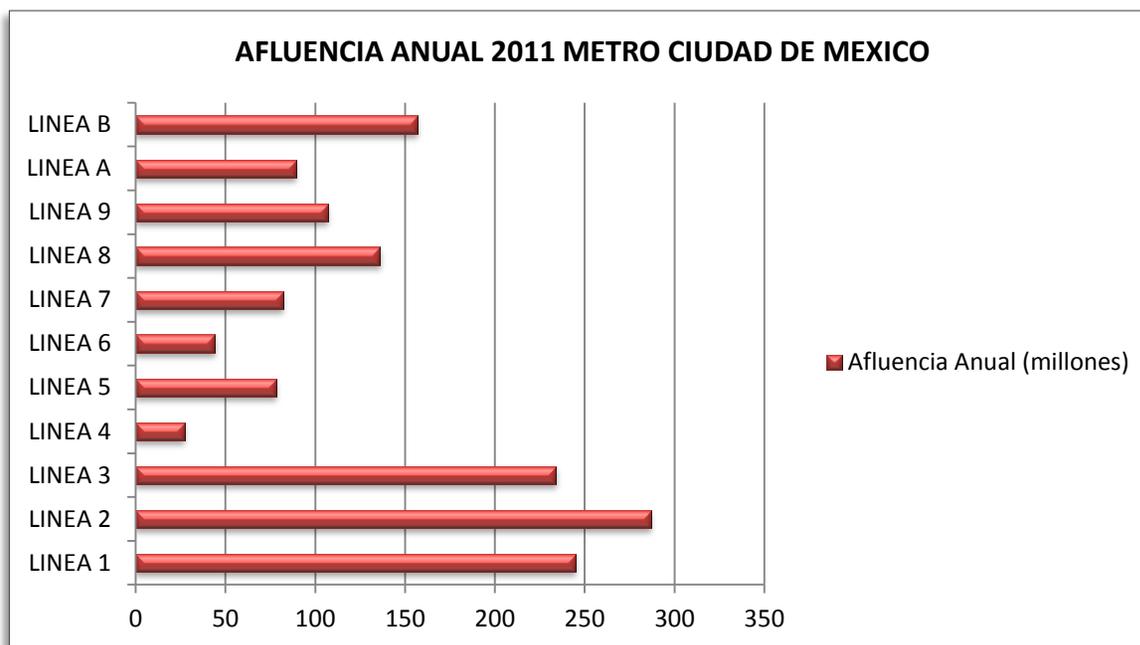


FIGURA 31. AFLUENCIA ANUAL 2011. SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO CD. DE MÉXICO<sup>54</sup>.

<sup>52</sup> Ver Capítulo 3.

<sup>53</sup> Según datos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Metro Cd. De México, 2011.

<sup>54</sup> En Línea: [www.metrodf.gob.mx](http://www.metrodf.gob.mx)

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

La línea 7 tiene una longitud de 18 Km 784 m, se integra por 14 estaciones, 3 de ellas de correspondencia -incluida una de sus terminales-, 10 de paso y una terminal más; del total, 13 estaciones son subterráneas y una de superficie. En el año 2011 tuvo una afluencia total de 81, 880,005 pasajeros, siendo las estaciones Polanco, Auditorio y Barranca del Muerto las de mayor afluencia. Esta línea se caracteriza por conectar 4 delegaciones: Azcapotzalco, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Álvaro Obregón, y aunque no sea de las líneas de mayor afluencia anual, si conecta puntos esenciales en la actividad económica de la Ciudad, y el hecho de que tenga tres estaciones de correspondencia entre ellas la línea 2 (la línea de mayor afluencia de todas), su importancia potencial es evidente.

MAPA 28. MOVILIDAD: METRO CIUDAD DE MÉXICO.



simbología

- LINEA 7  
Afluencia anual: 82 millones  
26 Trenes
- LINEA 2  
Afluencia anual: 287 millones  
45 Trenes
- AFLUENCIA ANUAL: MAYOR A 10 MILLONES
- AFLUENCIA ANUAL: ENTRE 8 Y 5 MILLONES
- AFLUENCIA ANUAL: MENOR A 5 MILLONES

IMAGENES: GOOGLE EARTH. GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

No obstante lo anterior, y tal como podemos apreciar en la Figura 31 y en el Mapa 28, la afluencia anual de la estación Rio San Joaquín queda muy por debajo de la estación metro Tere 4 Caminos, aunque debemos considerar que, según datos de Sistema de Transporte Colectivo Metro, esta última es la estación de mayor afluencia anual de toda la Red. Ahora bien, considerando la estación como parte de la línea 7 del metro, comparando la afluencia de las estaciones que la componen, podemos ver que la estación tiene una afluencia menor que las estaciones Polanco y Auditorio, lo cual genera una pérdida de energía tanto de la capacidad de la instalación cuyo costo se equipara a las otras estaciones, así como de oportunidad de movimiento de gente a través de este medio.

Por tanto, en la propuesta se plantearán estrategias para que la Estación Rio San Joaquín no se subutilice, tratando de elevar su afluencia anual. De esta forma y como parte esencial se pretende aprovechar la estación del metro existente en la zona para generar un sub centro urbano, potencializar el espacio público alrededor de la estación, incrementando el número de visitantes y de esta manera, revertir su capacidad ociosa.

#### • DIMENSIÓN FUNCIONAL

Estructuralmente hablando, en la Ciudad de México el automóvil se ha convertido en un bien imprescindible. La gente tiene la necesidad de desplazarse diariamente a través de largas distancias debidas en gran medida a una mala planeación urbana. Los motivos de esta ineficiencia son estructurales:



Los viajes de los habitantes de la ciudad se generan a partir de la distribución espacial de densidades de la población (dónde vive) y la localización de las fuentes de trabajo (dónde trabaja); a su vez, los viajes están íntimamente relacionados con la distribución espacial de usos e intensidades de suelo. A partir de políticas urbanas erróneas, en la Ciudad de México han proliferado las “Ciudades Dormitorio”, que como su nombre indica, son zonas urbanas donde proliferan las unidades habitacionales, sin centros de barrio que concentren servicios, espacios públicos y lugares de concentración laboral, lo que origina que millones de personas se desplacen diariamente por

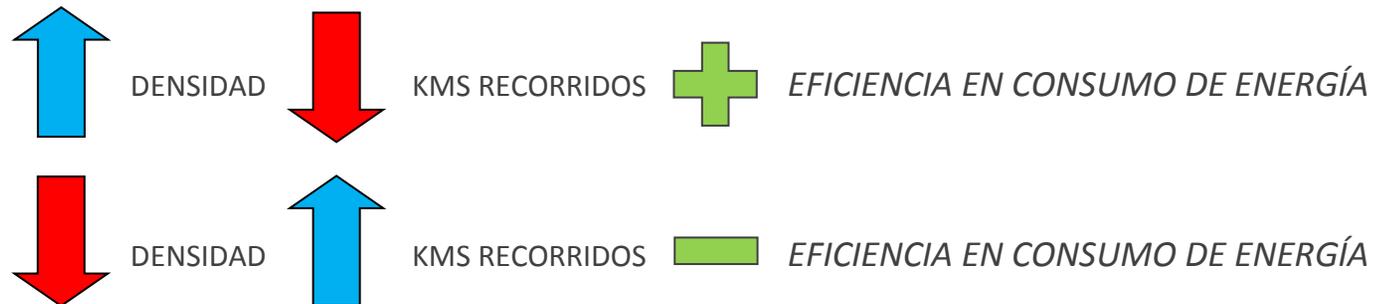
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

diferentes medios a sus centros de trabajo invirtiendo una gran cantidad de energía para ese fin, en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes, gasto inútil en productividad horas/hombre, gasto inútil del ingreso de los habitantes en gasolina y transporte y deterioro en el desarrollo económico en las localidades de origen.

- **CONSUMO DE ENERGÍA (ENTROPIA)**

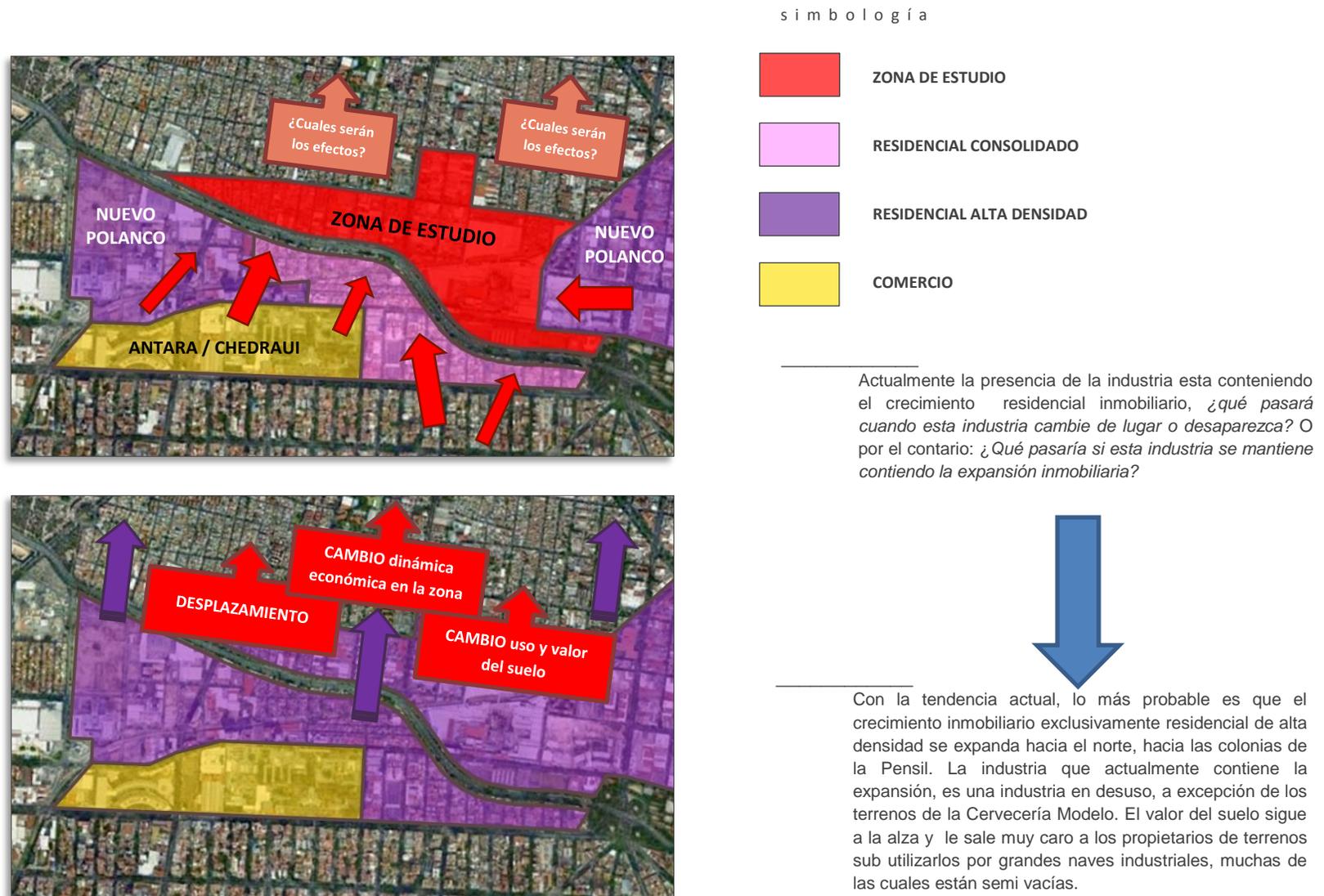
Por tanto, podemos establecer que la MEZCLA DE USOS DE SUELO, así como la adecuada distribución de INTENSIDADES de ocupación, y de DENSIDADES DE HABITANTES en un centro urbano, hará que la plataforma ORIGEN/DESTINO se reduzca, disminuyendo el número innecesario de viajes para el movimiento de peatones y mercancías, reduciendo el consumo de energía y aumentando la eficiencia de su funcionamiento estructural de la zona a intervenir.

ELASTICIDAD EN KMS RECORRIDOS



En la zona de estudio, es clara la presión inmobiliaria existente, donde grandes complejos residenciales mono funcionales se han desarrollado y consolidado en los últimos años, estos complejos viven hacia el interior, negando el contexto inmediato, sin interacción social, espacio públicos compartidos, usos mixtos y servicios que faciliten el intercambio de actividades laborales y recreativas. La presión inmobiliaria en sí, es benéfica, ya que es un indicador de que la zona es atractiva para la inversión, por tanto, con grandes posibilidades de desarrollo. Lo que es criticable es el uso exclusivo residencial que se está generando, formando ciudades dormitorio de alta densidad y alto poder adquisitivo. Los siguientes esquemas gráficos, muestran esta realidad en el presente, y su tendencia a futuro:

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



simbología

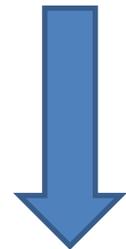
-  INDUSTRIA
-  HABITACIONAL 10 NIVELES
-  HABITACIONAL 1 Y 2 NIVELES

Si la tendencia a futuro es el desplazamiento o desaparición de lo que queda de la industria, dejará libres terrenos de grandes dimensiones. El Programa Delegacional vigente alienta la construcción de uso habitacional mixto con altura máxima de 10 niveles.



simbología

-  HABITACIONAL 10 O MAS NIVELES



Si la tendencia a futuro es el desplazamiento o desaparición de lo que queda de la industria, dejará libres terrenos de grandes dimensiones. El Programa Delegacional vigente alienta la construcción de uso habitacional mixto con altura máxima de 10 niveles, aunque en la realidad se construyen torres hasta de 20 niveles.

FIGURA 33. ESQUEMA 02: ZONA INDUSTRIAL.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

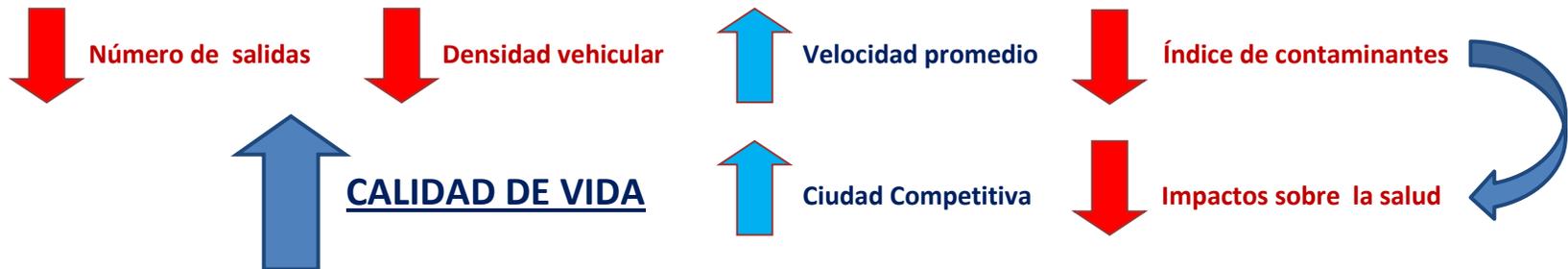
Estas tendencias a futuro significan un gran derroche de energía, ya que no se ha planeado de manera estructural, sino que el desarrollo de esta zona ha respondido más a intereses económicos, convirtiéndose de hecho en un gran éxito inmobiliario, a costa del deterioro ambiental, desplazamiento y segregación social y políticas urbanas que responden al auge económico de la zona.

- **GENERACIÓN DE CONTAMINANTES**

Ya no podemos entender el problema de la contaminación del aire como un problema aislado que se resuelve a partir de las visiones convencionales de los ingenieros ambientales: tecnología, combustible y transporte público. Tenemos que entender que el problema de la contaminación es de salud pública, y que genera altos costos: costos privados, costos de oportunidad y costos sociales ya que genera gastos de los recursos públicos, de espacio, tiempo laboral, medicamentos, de equipo, etc. Es así como se debe atender el problema de la contaminación desde un punto de vista estructural, en donde se incorpora la ESTRUCTURA URBANA de la zona a intervenir.

A partir de ciertas estrategias funcionales lograremos REDUCIR los consumos de energía, evitando viajes y disminuyendo a su vez el consumo de combustibles, lo cual generará BENEFICIOS tanto públicos como privados:

Hacer que la gente se traslade menos en vehículo particular, aprovechando la presencia de nuevos centros urbanos, modalidades eficientes y diversas de transporte público, la estación existente del metro, la peatonalización, el uso alternativo de la bicicleta, la generación de espacios públicos, necesariamente reducirá la generación de contaminantes atmosféricos trayendo los siguientes beneficios :



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

• **DIMENSIÓN CULTURAL Y SOCIAL**

José Antonio García, en su artículo titulado “Métodos y Técnicas Cualitativas de la Investigación en la Ciudad” (2006), expone diversas técnicas que los antropólogos y sociólogos utilizan para estudiar los fenómenos urbanos a partir de las personas que las habitan, considerando la Ciudad como objeto de estudio.

Utilizando esta guía metodológica, se realizó un estudio de campo, desde una “concepción socio-céntrica”<sup>54</sup> a partir de instancias internas del espacio urbano, entendiendo cómo las personas la habitan, cómo interaccionan a partir de acciones sociales y de convivencia, dándole significado al habitar urbano. El habitante es el personaje central de la investigación del espacio urbano; es a partir de la observación que logramos conocerlo.

Es entonces que a través de métodos CUALITATIVOS, podemos captar interacciones entre los habitantes y su espacio urbano: modos de vida, apropiación física y simbólica del espacio, en pocas palabras, la vida cotidiana de sus habitantes. A continuación se describen las tres visitas de campo realizadas en la zona. Primero se utilizó la técnica del “Flanear”<sup>55</sup> la zona, recorriéndola, observándola, detectando detalles como un simple visitante, sin ninguna interacción con la gente. Las siguientes visitas permitieron tener un contacto más directo con los habitantes, a partir de la elaboración de entrevistas.

**4.5.- OBSERVACIÓN CUALITATIVA EN ZONA DE ESTUDIO: COLONIA PENSIL**

El primer día de observación que ocurre en la colonia Pensil, resulta extraño ya que soy vecina de la zona al ser residente de la Colonia Polanco. Vivo exactamente a 25 minutos caminando. Pero ni siquiera en coche me he adentrado a esta zona. No es necesario para mis actividades cotidianas, sencillamente la lateral de Río San Joaquín es mi opción cuando atajo hacia el Norte de la ciudad...toco la frontera, mas no la traspaso. Un gran muro industrial actúa como muralla...la Corona, gran hito urbano, con su señalamiento que domina a varios kilómetros a la redonda, nada más que una referencia, atrás de la cual, existe una colonia que siento ajena. Sólo la conozco por una fama de colonia insegura, colonia popular, colonia obrera, colonia pobre. Sólo de oídas, nunca de presencia...hasta ahora. Realmente este día es la segunda visita a la zona, la primera, una semana antes, fue un recorrido de reconocimiento en coche. Pero considero éste el primer acercamiento real, ya que mis compañeros y yo dejamos el coche y comenzamos a caminar.

El primer recorrido es en la zona industrial, al sur poniente de la zona. Atravesamos lo que son las vías del Ferrocarril de Cuernavaca. Esta vialidad se ha convertido en un paraje desolado, sin uso, sin una función definida. No encontramos gente

<sup>54</sup> García, 2006.

<sup>55</sup> “Flanear”: callejear, vagar. Técnica que consiste en recorrer el sitio observado, sin ninguna interacción con sus habitantes, limitándonos a caminar, observar y tomar notas de lo observado.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

caminando, siendo las únicas personas caminando en el área. Esto nos da un sentimiento de desolación, encontramos de manera absurda intentos de zonas públicas fallidas, con juegos infantiles oxidados entre tierra, uno que otro perro callejero, pero persistiendo la sensación de soledad....seguimos andando a lo largo de las vías entre los altos muros de la industria que promete desaparecer y ceder su lugar a altos edificios residenciales para seguir conformando “el nuevo Polanco”, es así como nuestra vista remata precisamente con uno de estos nuevos desarrollos...donde aparecen más intentos de espacios públicos seguramente donados a la comunidad por las inmobiliarias que imponen su presencia fuera de escala, pero el resultado sigue siendo el mismo: la desolación. Dimos vuelta y decidimos adentrarnos al barrio que colinda con esta vía. Y cambia el escenario. Ya eran las 9 de la mañana, y el cambio de ambiente comenzó a ser patente. Movimiento en las calles, la gente empezando su rutina sabatina: señoras que se dirigen al mercado del centro de barrio; señores preparando sus puestos en la calle, se siente un ambiente un tanto íntimo y relajado. Las personas caminando por banquetas remodeladas, pequeños comercios abriendo sus puertas, gente barriendo sus aceras, lavando sus coches. Comienzo a ver niños andando en bicicleta sin preocupación por las calles, los coches son pocos y se sienten en libertad para hacerlo. Les es familiar esa acción. Jóvenes sentados en los cofres de los coches, algunos platicando, otros hablando por teléfono; el sol ayuda a que la atmósfera en esta parte del recorrido sea agradable. Me siento un poco en provincia. Doblamos unas cuadras y retomamos la zona de naves industriales. La gente desaparece de nuevo.

Al ser sábado, no hay actividad fuerte en sus calles, por lo que de nuevo se siente cierta desolación. Me llama la atención un conjunto de casas de cartón sobre la banqueta: son asentamientos irregulares que a su vez se notan muy bien organizados ¡hasta numeración tienen! Y surge la duda de quienes viven ahí, en plena calle, apoyados en los muros de la planta de la Corona. No hay nadie afuera como para preguntar. Pero en este recorrido no hubo acercamiento con la gente, sólo observación.

Cambiamos de zona y nos dirigimos a el área aledaña al jardín Pensil, conocido como El Pensil Mexicano, el cual es un vestigio histórico que vio mejores tiempos a fines del siglo XIX y principios del XX. Era un lugar de retiro y paseo dominical para personas acomodadas. Ahora lo que queda es una barda del edificio que trata de sobrevivir entre naves industriales y un próximo complejo habitacional con spa y gimnasio incluido: “para una nueva forma de vida “según lo define su publicidad panorámica...se avecina el cambio.

Caminamos por las calles posteriores de este complejo y el ambiente se siente diferente a nuestra primera zona...el barrio es más pobre, las casas de un nivel y materiales precarios tales como cartón, lámina, plásticos de desecho; las calles se estrechan y hacen difícil la convivencia entre el peatón y el coche. Pero la diferencia no es sólo física, se siente al percibir las miradas de la gente hacia nosotros: somos extraños y no les gusta del todo. Una señora barriendo fuera de su casa nos pregunta qué hacemos, le explicamos de manera corta que estamos haciendo un estudio universitario y nos mira con desconfianza, sin bienvenida. Y nos

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

llevamos esa sensación en los siguientes minutos de recorrido. Tal vez nos sentimos intimidados por las miradas de los vecinos sin razón alguna, pero estábamos incómodos. Afortunadamente escuchamos música en el interior de una casa abierta con un patio muy acogedor, música a todo volumen, y una manta que invitaba a comer tacos de carnitas; ya eran las 10 de la mañana, y sin desayunar, pues decidimos entrar y probar. El recibimiento fue muy bueno, despejando nuestros temores de momentos antes. Dos mujeres jóvenes y su hermano un tanto mayor, nos atendieron maravillosamente, contentos de tener su primera venta del día. Invitamos a sentarse con nosotros al hermano, y nos platicó acerca de su negocio en casa:

*“...vivimos aquí desde hace muchos años, desde niños, mi papá ya murió y ahora yo veo por las mujeres...yo trabajo en una fábrica entre semana aquí adelante, pero los fines de semana abrimos el patio y pues vendemos tacos y joyitas de fantasía, para completar.”*

(Hombre, 38 años, vecino de la colonia Pensil).

Le preguntamos al señor cómo sentía los cambios por los nuevos edificios habitacionales, nos señala uno de ellos y nos dice:

*“Pues miren lo que se nos viene encima.”* Siendo su único comentario al respecto. Nos despedimos y seguimos nuestro recorrido, ahora hacia una de las calles principales de la zona: Carrillo Puerto.

Siendo su respuesta un tanto vaga, sólo con su mirada contemplando uno de los nuevos edificios d 15 pisos que casi colindaba con su pequeña vivienda, fue suficiente para traducir literalmente su observación: los nuevos complejos residenciales “se les viene encima” con todo lo que ello implica: cambios, mayor población, demanda de servicios, etc. Una frase que engloba una gran transformación.

Esta calle tiene un movimiento mayor vehicularmente hablando que las demás calles. Aunque sigue siendo insuficiente con sus dos carriles y estrechas banquetas. Tuvimos dificultad para caminar en ellas y en varios tramos teníamos que irnos al arroyo vehicular. Aquí no percibí ni la atmosfera de barrio provinciano de la primera zona, ni la mirada vigilante de vecinos, más bien era una calle como muchas otras de la ciudad, microbuses, gente caminando apresuradamente, nuevas construcciones levantándose junto con casas en ruinas, y el encuentro con callejones donde apenas cabría un caballo hace 80 o cien años, no un coche. Una atmósfera desarticulada y sin personalidad. A la gente aquí no le importa si vienes de fuera o estás en tránsito. No hubo acercamiento alguno. Lo dejaríamos para la próxima vez.

En una segunda visita al sitio decidimos que era importante que fuera entre semana y a una hora de actividad laboral. Además ahora nuestro objetivo al continuar nuestra observación era acercarnos un poco más con los vecinos y de ser posible,

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

platicar con ellos. Elaboramos una guía de preguntas a realizar, aunque la usamos más como base, ya que decidimos llevar conversaciones conforme la gente se abriera con nosotros.

Para entrevistar a las personas nos separamos; en total pude acercarme con 6 personas, 2 en cada una de las tres zonas que estamos abarcando en el área de estudio: en la zona industrial, en la avenida Lago Chiem y en la Calle Carrillo Puerto.

Caminando por la zona industrial, el movimiento de la gente era distinto al del sábado en la mañana: las calles donde se encuentran naves industriales y fabricas había camiones descargando, vigilantes en las banquetas, y obreros trabajando. No vi oportuno acercarme a ninguno de ellos ya que estaban ocupados. Me adentré más en el barrio y allí de nuevo me sentí más cómoda: había gente caminado: mamás con sus hijos en uniformes escolares, niños jugando en la banqueta o haciendo tareas en las puertas de casas o negocios, una rutina calmada y definida. Entré a un negocio de comida y pedí permiso a la señora que atendía para platicar con ella. Se mostró gentil y accedió. Me identifiqué, pero no mostró mucho interés en ello, me dispuse a hacerle preguntas que me permitieran ganarme su confianza:

*P: “¿Desde cuándo trabaja usted aquí en la cocina económica?” R: “Pues ya como 30 años, antes vivía aquí cerca a 2 cuabras, pero ahorita vivo como a 10 cuabras, a veces vengo a pie y otras en taxi, en camión no porque vienen muy llenos de gente y hago mas tiempo.”*

*P: “¿Es de usted el negocio?” R: “Noo, es de una comadre, pero pues siempre he trabajado aquí y a veces me acompaña mi hija, porque vive conmigo y mi nieta hace aquí su tarea.”*

*P: “¿Quiénes son sus clientes?” R: “Los obreros de las naves de aquí cerquita, solo abrimos para la comida como a las 1 y cerramos a las 6, pero a esa hora ya no viene gente x que ya salieron del trabajo.”*

*P: “¿Le gusta vivir aquí? ¿Estaría dispuesta a vivir en otra colonia?” R: “Nooo para nada, no me quiero ir, todo lo tengo cerquita, voy al mercado, a todo aquí, tenemos todo, la clínica, mis amistades, y pues no me siento para nada insegura, porque hay patrullas y puedo caminar no, no me voy lejos para nada.”*

*P: “¿Y si puede cambiarse aquí a un departamento más nuevo pero aquí mismo?” R: “Pues si me lo regalan... ¡voy!”*

(Mujer, empleada de cocina económica de la colonia, 57 años).

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

En esta entrevista, podemos apreciar cómo el habitante se siente cómodo en su lugar de origen. El trabajar y vivir en la misma zona es una gran ventaja, y ellos lo saben. Se siente seguros aunque sea por los patrullajes que han aumentado en los últimos tiempos. No se quieren ir de allí, los servicios que requieren los tienen cerca, llegan caminando, eso lo aprecian.

La segunda persona a la que entrevisté la encontré a un par de cuadras: Don Genaro García, trabaja en un puesto callejero en una esquina vendiendo tacos de carnitas. También de manera amable accedió a la conversación:

*P: “¿Desde cuándo trabaja con su puesto en esta esquina?” R: “Ya llevo 15 años, no nomás en esta esquina sino en otras dos, aquí, aquí, llevo 7 años.”*

*P: “Se ve que lo conocen mucho, lo saludan todos los que pasan...” R: “Huy si, aquí nos conocemos todos los vecinos, a estos chamacos ( unos adolescentes comiendo en el puesto) los conozco desde que están chiquitos....yo luego luego me doy cuenta cuando alguien no es de por aquí....a usted la vi y dije... ¿Qué hace esta señorita por aquí, si no es de aquí?...y pues ya ve, estamos platicando... ..como nos conocemos los de la colonia, pues entre todos nos cuidamos, así que las bandas de chamacos que roban pues luego luego los agarramos y luego son de fuera, no son de acá porque los agarramos y los conocemos...además llegan las patrullas que han puesto desde hace un año, que pasan bien seguido y pues nos sentimos más seguros.”*

*P: “¿Desde cuándo vive aquí, vive con su familia en casa propia?” R: “Desde que me casé, hace ya 30 años, aquí nacieron mis 3 hijas y siguen viviendo aquí ya casadas, menos una que se fue fuera a Puebla...a mi si me gusta vivir aquí, conozco a todos, convivimos con los vecinos y pues también viene de afuera a mi puestos, los que trabajan en las fábricas y los oficinistas de Polanco, yo tengo mi clientela y no la dejo.”*

*P: “¿Qué opina de los nuevos edificios residenciales que están construyendo aquí cerca?” R: “Pues nada yo creo que está bien. No sé, mientras no me afecte.”*

*P: “¿Pertenece a alguna organización social de su colonia?” R: “NO, creo que ni hay.”*

(Hombre, 59 años, comerciante informa y vecino de la colonia Pensil).

Gracias a esta entrevista, pude constatar varias cosas: la vida en comunidad es importante, se conocen entre ellos y aun pueden reconocer a gente que no pertenece al lugar. Tienen identificados a las bandas de jóvenes que pueden en un momento dado causar problemas, ya que, si son de la colonia, los conocen desde niños, si no los reconocen, puede haber problemas...se cuidan entre ellos.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

También resalta que ya es la segunda generación que vive en la zona, y que allí permanecerán; aunque están consientes del cambio que se avecina con la proximidad de nuevos conjuntos residenciales, aun ven lejana la posibilidad de que a ellos les afecte de manera directa; incluso lo ven como una oportunidad para que haya más trabajo. También se siente muy arraigado a su barrio y no lo dejaría.

Después de este par de entrevistas en la zona industrial, me dirigí al Jardín Pensil, sobre la avenida Lago Chiem. Aquí me sentí menos observada, más anónima, y es que al ser la avenida principal de la zona, el flujo de gente es más diverso, no tan contenido como en el interior de los barrios. Es una arteria que en la mañana entre 7 y 10 de la mañana se satura de coches que entran del Estado de México, y a partir de las 6 de la tarde van de regreso. Me llamó la atención ver a mucha gente trasportándose en bicicleta. En 10 minutos de observación, detecté 8 personas en este medio de transporte. El camellón es aprovechado para personas que pasean a sus perros o por novios adolescentes, además de que le da una imagen agradable a la zona. Junto al edificio histórico están construyendo un nuevo complejo residencial que promete *“cambiar tu estilo de vida en la nueva zona privilegiada de la ciudad”* una pareja pasó enfrente a la construcción y el hombre le dijo a la mujer, *“mira aquí vas a encontrar trabajo”*, ella asienta con la cabeza sonriendo. Me dirijo a una miscelánea y entrevisto a la mujer que atiende el local. La acompañan sus hijas, de 12 y 10 años.

*P: “¿Es de usted la miscelánea?” R: “Pues es de mis papás y yo la atiendo, vivimos aquí mismos en la parte de atrás y pues está bien porque así atendemos todo el negocio.”*

*P: “¿Sus hijas le ayudan también?” R: “Noo, ellas están aquí nomas conmigo para cuidarlas, aquí hace la tarea o juega afuerita en la banquetta.”*

*P: “¿Además de la banquetta, tiene otro lugar para ir a jugar?” R: “No, aquí no, si queremos ir a un parque pues nos vamos al que queda como a media hora, pero está muy lejos o agarramos camión. No hay parques cerquita ni nada. Solo pura calle y pues yo aquí las cuido.”*

*P: “Le gustaría tener mas placitas o jardines para salir de paseo aquí cerca?” R: “Huy sí, pero nomas esta la del Deportivo y pues ahí ni entro. Aquí cerquita van a la escuela las niñas y todo lo tengo cerquita, entonces un parque está muy bien.”*

*P: “¿Te gusta vivir aquí?”. R: “A mí sí, siempre he vivido aquí y si me gusta y le gusta a mis hijas también. Tal vez me gustaría tener un departamento aquí cerca si me dan facilidades, pero la veo difícil.”*

(Mujer, 32 años, comerciante y vecina de la zona).

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

A partir de esta plática pude constatar la gran carencia de espacios públicos para la recreación y el esparcimiento; su ausencia la solucionan con el uso de las calles y banquetas. Considerando el tráfico pesado de transporte público, industrial, y el exceso de vehículos que usan las calles como atajos para librar el tráfico de vías principales, esta opción, aunque práctica es sumamente insegura y degrada la calidad de vida. Ellos no lo consideran tan importante, ya están acostumbrados.

Ya en la calle de Carrillo Puerto, encontré a una señora mayor tocando un muro de adobe de una fachada cerrada por una obra nueva, otro edificio residencial. Me llamó la atención que desmoronaba el adobe de ese viejo muro y ponía el polvo en una servilleta. Me acerque y accedió a platicar conmigo, me llevó a otra miscelánea junto a esta propiedad se sentó sobre un garrafón de agua y ya tenía una cerveza abierta esperándola, le dio un sorbo y me empezó a platicar.

*P: “¿Usted vivía en ese lugar?” R: “Si, viví allí en un cuarto que me rentaba la dueña de aquí, pero hace dos años me sacaron y ahora ya ve que están construyendo un edificio como de esos nuevos...entonces me fui a otro cuarto, pero esta del otro lado de Legaria y pues no es lo mismo. Extraño mucho vivir aquí porque ya conocía a la gente de antes, y allá estoy sola y no conozco a nadie y nadie te ayuda, por eso me vengo para acá caminando todas las tardes y me siento aquí y veo pasar a la gente....”.*

(Mujer, 64 años, antes vecina de la zona).

El espacio donde la señora rentó un cuarto por muchos años, actualmente es ocupado por un nuevo edificio de viviendas, su desplazamiento a la colonia contigua (del otro lado de Avenida Legaria: una frontera), ha sido para ella una especie de exilio; extraña su lugar de origen, y regresa a él todas las tardes.

La última persona que entrevisté fue una mujer de 36 años, muy simpática y platicadora, atiende un local de verduras y frutas en la Calle de Carrillo Puerto, junto con su esposo, de hecho, primero me acerqué a él, ya que estaba trabajando en la acera, pero me dijo que mejor platicara con su mujer porque lo hacía mejor que él. Resultó ser vocal del Comité Ciudadano de la Colonia, y me dio datos interesantes.

*P: “¿Qué opinas de poder ampliar la calle a 4 carriles para hacer una vialidad más fluida?” R: “Pues ese proyecto ya lleva muchos años ya ves que los nuevos edificios de departamentos que están del lado derecho de la calle ya tienen el remetimiento para esa ampliación, aunque mientras lo usan de garaje y lo bardean...mira yo sé que pronto nos van a mandar a volar con el local, porque lo rento, y pues a nosotros nos echan...aunque no me preocupa porque segurito vuelvo a conseguir un local en la misma calle”.*

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

*P: “¿Vives cerca de aquí?” R: “Aquí enfrente, rento un departamento bien bonito en los edificios nuevos que hizo el gobierno, pago 3mil pesos al mes. Esta muy bien porque no uso la camionetita que compramos para surtirnos, solo la llevamos todos los días a las 5 de la mañana a la central de abastos, y ya llegamos aquí con la mercancía como a las 8 y la guardamos y ya no la usamos.”*

*P: “¿Qué haces en el comité vecinal?” R: “Pues fijate que si hacemos muchas cosas, una vez al mes tenemos citas con la gente de la delegación, de hecho estamos negociando que la lana que les dieron los dueños del edificio este de enfrente gigante y que va a tener como 300 departamentos, pues que de esa lana nos dé una parte para hacer mejoras en las banquetas y la luz de esta calle, y yo creo que lo vamos a conseguir, porque el presidente del comité es bien movido.”*

*P: “¿Qué opinas de todos estos nuevos departamentos que están construyendo cerca?” R: “Mira, yo opino que está bien, siempre y cuando signifique más trabajo para nosotros”.*

(Mujer, 35 años, comerciante y vecina de la colonia Pensil).

Llama la atención que dentro de las personas que entrevisté, hubiese una que participara en un comité vecinal, lo cual fue muy enriquecedor ya que pude constatar que si existen diversas organizaciones que están en contacto directo con las autoridades; en ello quedó claro que, ante los cambios que perciben se avecinas, los vecinos lucharán por sacar algo de beneficio de las grandes constructoras, como mejoramiento de banquetas, e iluminación pública. También se percibe que un gran cambio se avecina, pero no lo ven como una amenaza, sino como una nueva oportunidad de ampliar sus horizontes laborales.

### 4.6.- CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE CAMPO

El dialogo con las 6 personas entrevistadas y las 3 visitas que realizadas a la zona, permiten abordarla con dinámicas diferentes, enriqueciendo nuestro conocimiento de la misma. Las consideraciones generales las podría resumir en los siguientes puntos:

- *La zona cuenta con muchos problemas de falta de conectividad vial, lo cual ha repercutido en una especie de aislamiento de las zonas vecinas, no obstante su gran vocación de otorgar servicios complementarios.*
- *Los habitantes de la zona se sienten muy identificados con ella y tienen mucho sentido de pertenencia.*
- *Muchos de sus habitantes llevan toda su vida residiendo allí, si no es que son segunda o tercera generación.*
- *Muchos de sus habitantes viven y trabajan en la zona. Lo cual encuentran como un punto muy positivo en sus vidas.*

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### **Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México**

- *Consideran que están bien equipados en cuanto a servicios de salud, educación, abasto e infraestructura, pero si es patente la carencia de espacios públicos abiertos, así como parques y jardines para actividades recreativas.*
- *Los residentes no lo consideran la zona insegura, ya que se conocen entre ellos y han visto que ha aumentado la vigilancia y el patrullaje.*
- *Las bandas que ellos conocen están conformadas por adolescentes de 14 a 20 años, residentes, se dedican a asaltos y robo a transeúntes.*
- *Hubo intentos de narcomenudeo, pero los mismos vecinos lo han tratado de frenar.*
- *Se encuentran desconcertados por la gran presión inmobiliaria que se ha dado hacia la colonia en los últimos 6 o 7 años, pero prefieren abordarlo de manera positiva, ya que consideran que tendrán más oportunidades de empleo, así como un alza en el valor de sus propiedades; y además pueden negociar con la delegación mejoras urbanas en beneficio de la colonia.*
- *Las organizaciones vecinales las detectamos en las zonas menos favorecidas. Notando una cierta apatía de participación en las zonas más consolidadas económicamente.*
- *Los habitantes de la zona no tienen presente el riesgo de desplazamiento. Se sienten seguros que permanecerán ahí.*
- *Tienen la percepción de que poco a poco las industrias terminarán por retirarse de la zona, para dar lugar a más desarrollos inmobiliarios que estarán fuera de su alcance y que si no se atiende oportunamente, pondrá en riesgo el suministro de servicios como electricidad y agua.*
- *Es una zona que he encontrado fascinante por su historia, su morfología y por la gente que la habita, la cual hace que sea un punto urbano muy peculiar, localizado en una zona privilegiada dentro de lo que es la Zona Metropolitana del Valle de México. ¿Ellos estarán conscientes de este privilegio?*

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 4.7.- LA TRAMA URBANA Y LA SOCIEDAD

Hasta ahora he abordado la dimensión socio cultural de la zona de estudio a través de los orígenes y antecedentes de este peculiar espacio urbano, y a partir de las herramientas del método cualitativo, adentrándome en la forma de vida de sus habitantes. Existe otra manera de complementar este análisis y consiste en comprender las interacciones sociales dentro de un espacio urbano a través de su TRAMA:

El análisis de la trama urbana, desde un punto de vista antropológico, nos permite entender cómo se organiza la sociedad en un espacio determinado. *“...cómo se agrupan los individuos, de qué manera están dispuestos a convivir con sus diferencias sociales...la trama urbana refleja diferencias entre distintos espacios de una misma ciudad, y describe la época en que se construyen los elementos arquitectónicos, la geografía y culturas que la planean y la ocupan...la trama urbana es el escenario de una ciudad”*.<sup>56</sup>

Qué nos indica el estudio de una trama urbana desde un punto de vista socio-cultural:

- Cómo se organizan los espacios.
- Qué prácticas sociales se establecen en dichos espacios.
- Formas de organización espacial.
- Ordenamiento territorial.
- Observar, estudiar y entender el significado social de la organización de los espacios en la ciudad.
- Análisis de los valores sociales, estéticos y políticos dentro de una trama urbana.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 34. FONDO Y FIGURA DE LA ZONA DE ESTUDIO.

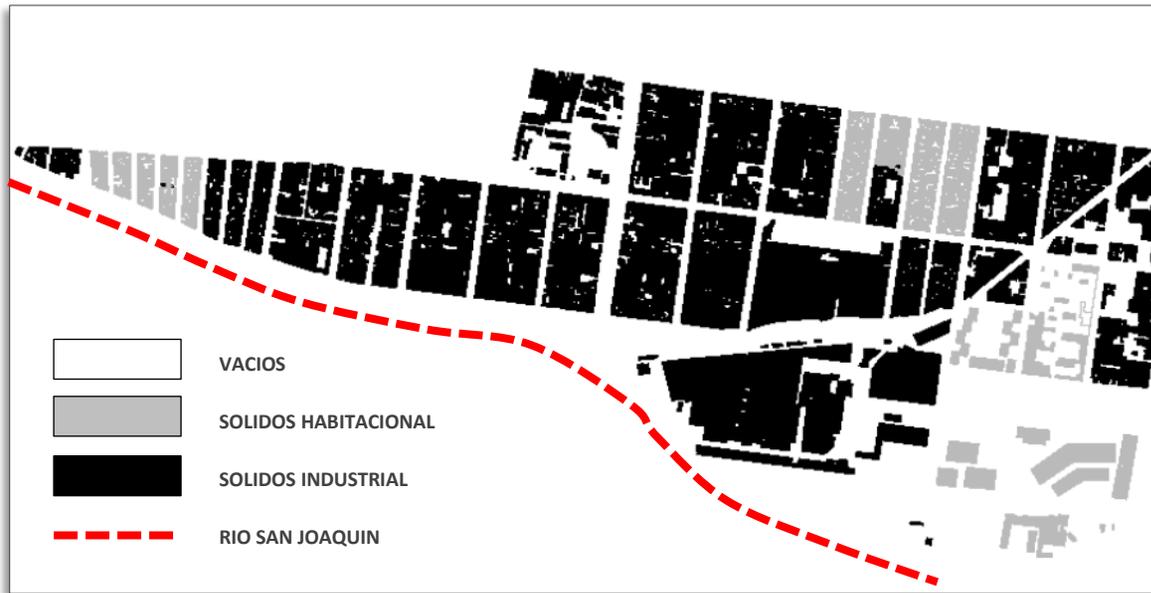


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Se trata de una trama urbana de “Sistema de Calles”, donde los vacíos disponen la ubicación de los sólidos: Las calles se trazan de manera ortogonal, los sólidos se ordenan a partir de esta organización espacial conocida como “trama modular.”

Al sur se encuentra fuertemente delimitado por el sistema vial denominado Circuito Interior Río San Joaquín.

La trama modular continúa en los barrios habitacionales hacia el norte de la zona y hacia el sur en las zonas residenciales de alto poder adquisitivo, siguiendo un modelo de urbanización tradicional.

Los sólidos mostrados en la Figura 34 se encuentran delimitados por los vacíos que conforman las calles de las colonias, conformando una trama modular ortogonal. Los vacíos mostrados en el esquema que no conforman calles, son espacios abiertos privados, pertenecientes a los nuevos desarrollos residenciales, o en el caso de la planta de la Cervecería modelo, patios de carga y descarga y maniobras de transportes de carga. Es importante hacer notar que los vacíos no representan espacio público.

De esta forma se afirma que la zona carece de ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS, tales como plazas, jardines o parques.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 35. ESPACIOS PUBLICOS: FERROCARRIL DE CUERNAVACA.



GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

En los terrenos subutilizados de lo que era el Ferrocarril de Cuernavaca (Figura 35), hay intentos fallidos de generar espacios públicos, pero su ubicación y su mala planeación, han hecho de estos lugares más que espacios vivos, sean lugares polvorientos, inseguros y carentes de toda actividad social. La gente los utiliza por no tener una opción mejor, no porque sean espacios óptimos en diseño y función.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Lo que representa el único espacio público disponible en la zona de estudio, es un área definida por los muros ciegos de las industrias colindantes y calles que conformaban la lateral de la vía del Ferrocarril de Cuernavaca. Los espacios son inseguros, sin ojos a la calle, sin mobiliario urbano adecuado, y sin una imagen que invite a la convivencia. En la actualidad, esta zona forma parte del Proyecto “Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca” de la SEDUVI.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 36. ESPACIOS PUBLICOS: LAS CALLES.

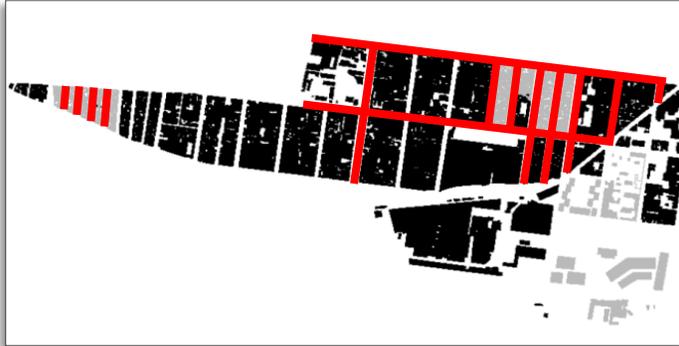


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Por lo tanto, son las CALLES los espacios públicos receptores de todo tipo de actividad e interacción social: niños jugando en la calle, utilizando la banqueta como mesa para hacer sus tareas escolares, sorteando en bicicleta a los coches y camiones, yendo de la mano con sus madres a alguna de las muchas “tienditas de la esquina”, donde la señora a su vez aprovechará para encontrarse con vecinas y platicar los últimos acontecimientos o chismes de los vecinos. Las calles donde hay habitación y uso comercial, facilita este tipo de intercambio social, donde mujeres y hombres de todas las edades conviven animados platicando, jugando, intercambiando servicios. La escala física de las casas, sus fachadas tradicionales, sus vivos colores, invitan a este ambiente de familiaridad y arraigo. Es común que los vecinos se conozcan y detecten cuando alguien externo los visita.



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Como la muestra en la Figura 36, esta situación de las calles como espacios de interacción pública no es generalizada, ya que la mayoría de las calles tienen destino de uso industrial, convirtiéndose las mismas en andenes de carga y descarga, movimiento de tráileres, camiones, obreros, carretillas, cajas...diluyéndose el sentido social de la trama y convirtiéndose en andenes de servicio de las industrias presentes en la zona. Esta situación que ha simple vista se puede ver como una desventaja, podrá ser un catalizador de propuesta urbana para la generación de espacio público que urge redefinir en la zona.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 37. ESPACIOS PÚBLICOS: CALLES COMO ANDENES INDUSTRIALES.

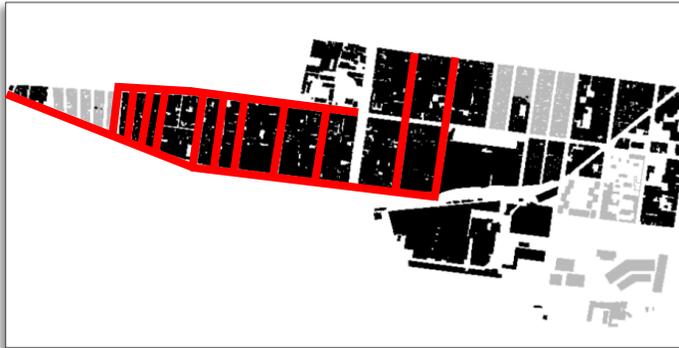


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

El ámbito doméstico y familiar se ve alterado manzana tras manzana por una imagen de grandes andenes sin fachadas, solo grandes puertas metálicas de servicio, muros ciegos que hacen que la escala humana desaparezca, motivando mucho movimiento de gente e intercambio, pero todo esto se da a nivel comercial y laboral. Los mismos empleados de esta zona se adentran unas cuadras para comer, relajarse, platicar con los compañeros, en la zona que ellos mismo denominan «barrio».



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Estos espacios vacíos, sin planeación ni uso social, motivan a la apropiación del espacio de manera ilegal, como ciertos asentamientos irregulares sobre banquetas, pero a su vez, encontrando a la vuelta de una cuadra la presencia imponente de los nuevos edificios residenciales de alto valor adquisitivo, cuyos habitantes se aíslan del resto de su comunidad vecina a partir de una frontera imaginaria de diferencias de clase, apatía y discriminación. Sus ámbitos sociales son en el adentro, no hacia afuera. Ante esta situación debemos ver una oportunidad para integrar los diferentes espacios de la zona a través de la generación de espacios públicos.

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



IMÁGENES: ARQ. PILAR ÁLVAREZ. 2011.

Las tres dimensiones abordadas en este capítulo no son independientes, interactúan entre sí, cada una de las representa distintas variables a partir de las cuales la ciudad funciona. Si interacción representa un cierto nivel de entropía generando un tipo de ciudad determinado.

### **4.8.- AÑADIR ENERGÍA AL SISTEMA**

El tercer punto de la Metodología de diagnóstico VIDA, consiste en “añadir energía al sistema” es decir, con la información acumulada en los puntos anteriores, podemos definir algunos PROYECTOS ESTRATEGICOS de planeación urbana, y definir cuál de éstos consumen menos energía, en otras palabras ; menos dinero, en menos tiempo.

Así es como, comprendiendo la problemática, sus causas y efectos, los bienes ya detectados, y los puntos por conectar dentro del sistema urbano , puedo detectar las estrategias a seguir las cuales, a su vez, le darán fundamento a la Propuesta Urbana.

### **PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

A continuación se enlistan los proyectos estratégicos que fundamentarán y delinearán la propuesta urbana que presento en el siguiente capítulo. Las estrategias son el resultado del análisis de la zona de estudio aquí presentado y representan los objetivos a seguir. El cómo lograrlo, será la columna vertebral de la Propuesta.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

---

### PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Consolidación de barrios

---

Umbral de acceso

---

Transición verde

---

Conformación de Espacio Público

---

Consolidación de Usos Mixtos

---

Industria de Nueva Tecnología

---

Efecto Renovador al interior de las manzanas

---

## 5

### **LA COLONIA GRANADA: GRANDES POSIBILIDADES ANTE GRANDES CONTRASTES**

#### **5.1.- PROPUESTA URBANA: LÍNEAS DE ACCIÓN**

##### **5.1.1.- PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA.**

Es en el presente capítulo donde presento una propuesta urbana específica. A lo largo de este documento he procurado adentrarme a una situación urbana detonante: las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México, específicamente aquellas con uso industrial que han quedado inmersas en áreas de transformación debido a causas jurídicas, ambientales, sociales y económicas y, como ya ha quedado asentado, a falta de una planeación estructural, reflejan un sinnúmero de fenómenos que nos alejan de planteamientos urbanos sustentables y funcionales.

A lo largo de este documento he querido reflejar que para proponer soluciones estructurales, debemos cambiar el paradigma desde el momento mismo del análisis y diagnóstico de la zona a intervenir, alejándonos de visiones planas y lineales, sino entendiendo a la ciudad como un sistema conformado de variables multifacéticas cuya interrelación hace que funcione de determinada manera, para bien o para mal. Recapitulando entonces el diagnóstico elaborado, mi proyecto se centra en la siguiente premisa:

LA REESTRUCTURACIÓN DE LA ZONA A INTERVENIR, GENERANDO UN SUBCENTRO URBANO, APROVECHANDO LA INFRAESTRUCTURA SUBUTILIZADA Y GENERANDO PUNTOS FUNCIONALMENTE ESTRATÉGICOS.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Es a partir de las siguientes dimensiones de la estructura urbana existente de donde se pueden determinar las líneas de acción a seguir en mi propuesta:

**DIMENSIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE**



De cómo podemos hacer que estas dimensiones interactúen entre sí, para que en base a su función se consuma menos energía, logrando una menor ENTROPÍA en beneficio a la Ciudad en su conjunto, es como se definirá, aunque sea de manera teórica, el éxito de la propuesta que aquí se presentará, alejándome de propósitos físico espaciales estéticos, o soluciones bidimensionales sin sustento ni objetivos definidos.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**5.1.2.- LÍNEAS DE ACCIÓN.**

A continuación presento las 4 líneas de acción que delinearán la propuesta urbana:

**ESTRATEGIAS URBANAS**

**GENERACIÓN DE USOS MIXTOS:**

- Incubadoras de negocios.
- Clúster de negocios.
- Trámites gubernamentales.
- Centros comerciales especializados.
- Líneas de producción limpia y sustentable.
- Sinergia de productos para re uso y reciclaje.
- Estratificación habitacional escalonada.
- Centro culturales, deportivos y de entretenimiento.

---

Será a partir de la generación de usos mixtos donde podremos aumentar la capacidad de la zona para la prestación de servicios diversos, además de fomentar una nueva generación de la industria a partir de las nuevas tecnologías, con el fin de volver a caracterizarlo como una zona productiva y versátil como lo era anteriormente. De esta forma, los habitantes, trabajadores y usuarios tendrán una interacción más natural entre sí optimizando la dimensión funcional ya que acortará distancias de hogares y lugares de trabajo, reducirá emisiones de contaminantes y aumentará la productividad; diversificando de manera importante los objetivos de inversión inmobiliaria.

**INTENSIDAD Y DENSIDAD DE USO DE SUELO:**

- Transformación de un patrón disperso y homogéneo de usos habitacionales de 2 niveles a uno concentrado y mixto.
- Generación de sub centros de barrio de diferentes jerarquías de altura e intensidades.
- Aumento de la densidad actual en la zona, para hacerla más eficiente.
- Distribución concentrada de población y empleo.

---

Las estrategias de planeación para la distribución de las densidades y usos del suelo, responderán a las nuevas dinámicas de población local y de los nuevos flujos que el giro hacia la consolidación de usos mixtos generen. Su planeación también será acorde al transecto que se proyecte desde el punto de vista físico espacial, entendiéndolo como una estructura tridimensional que fluya de manera más natural con respecto a la estructura urbana existente sin negar su relación con zonas de baja densidad. La infraestructura existente será determinante para la planeación de los nuevos puntos estratégicos de concentración de habitación, empleo y movilidad.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

#### ESPACIO PÚBLICO:

- Fomentar la interacción social a partir del espacio público.
- Generar espacio público en puntos nodales del nuevo sub-centro urbano.
- Espacios públicos como elementos integradores.
- Espacios públicos como elementos de conectividad y accesibilidad urbana.
- Espacios públicos con usos definidos.

La ausencia de espacios públicos en la zona de estudio es un factor determinante que brinda la oportunidad de generarlos de manera estructurada. Es un hecho que esta zona se caracteriza por la polaridad social dividida por fronteras físicas y sensoriales; los distintos grupos sociales se aíslan entre sí, y su roce se limita a ciertos intercambios de servicios. El generar espacios públicos con usos definidos, conectados entre sí, que permitan una mayor permeabilidad entre las zonas actualmente aisladas, borrará estas fronteras logrando la interacción social y económica de manera más natural. El Espacio Público con Propósito será un objetivo a cumplir.

#### ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD:

- Disminuir distancia de recorridos del hogar al empleo.
- Disminuir distancias de recorrido del hogar o empleo a servicios.
- Facilitar la interconectividad urbana (metro, vías primarias).
- Facilitar el transporte multifuncional. Fomentar el uso de la bicicleta (ciclo vías), fomentar la peatonalización.

Reestructurar los usos, las densidades e intensidades así como la conformación de espacios públicos no será suficiente si no se plantea una forma más dinámica y efectiva de accesibilidad y movilidad. Si uno de los objetivos es disminuir las distancias entre hogares, empleos y servicios, es necesario facilitarle al usuario distintas alternativas para llegar a sus destinos de manera local, sin perder de vista su conectividad regional. La conectividad eficiente será determinante para lograr una menor entropía, y por tanto hacer que la zona funcione de manera más eficiente.

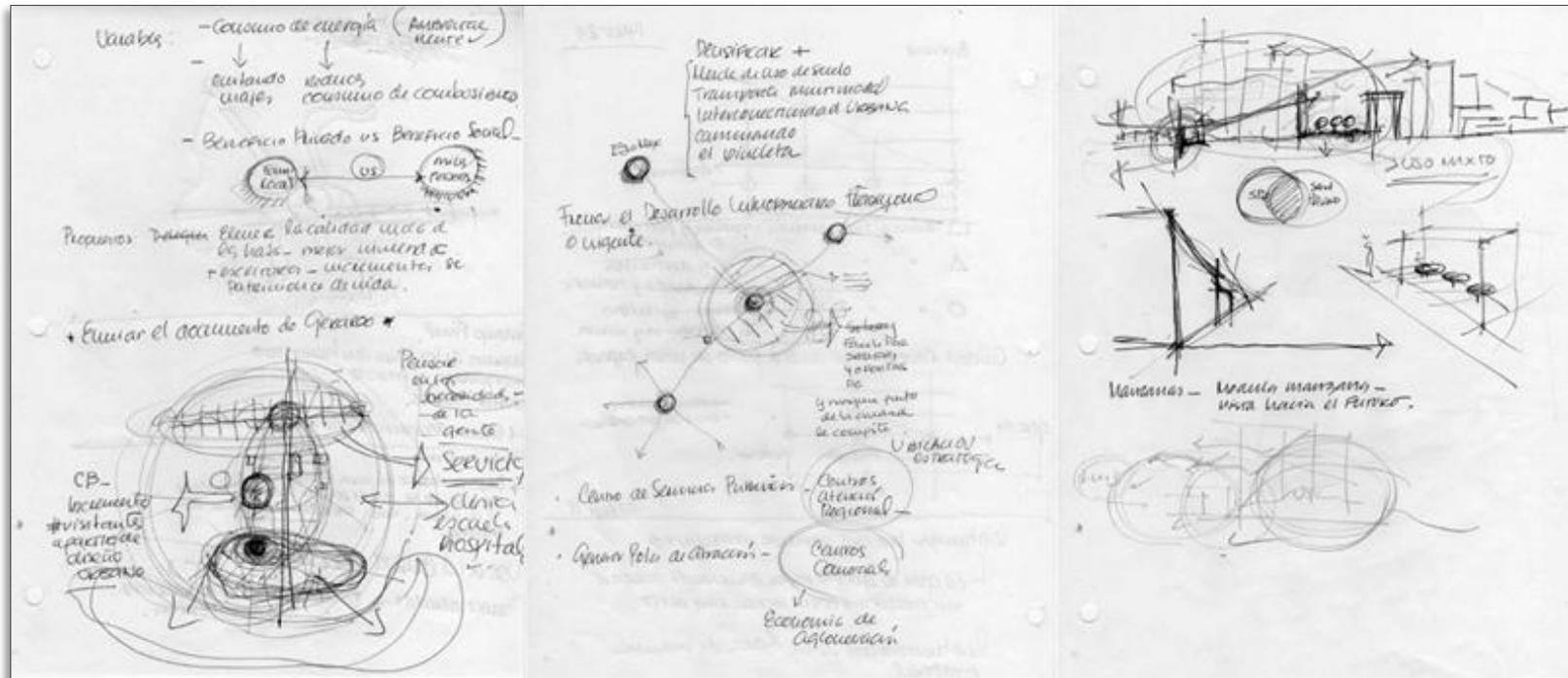
Cada uno de los puntos que comprenden estas cuatro estrategias representa variables cuya interrelación da como resultado la efectividad de la propuesta, teniendo como objetivo que esta zona de la ciudad optimice su función.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**5.2. PROPUESTA URBANA: ESQUEMAS CONCEPTUALES.**

La propuesta urbana nace a partir de reflexiones generadas una vez realizados el análisis y el diagnóstico de la zona a intervenir. Dichas reflexiones se plasman de manera gráfica, esquematizando los objetivos y las líneas de acción. Este proceso de conceptualización espacial auxilia a delinear propuestas sin salir de la estructura definida por la metodología descrita en capítulos anteriores. Es una manera de procesar los datos obtenidos a partir de la síntesis gráfica.

FIGURA 38. ESQUEMAS CONCEPTUALES.

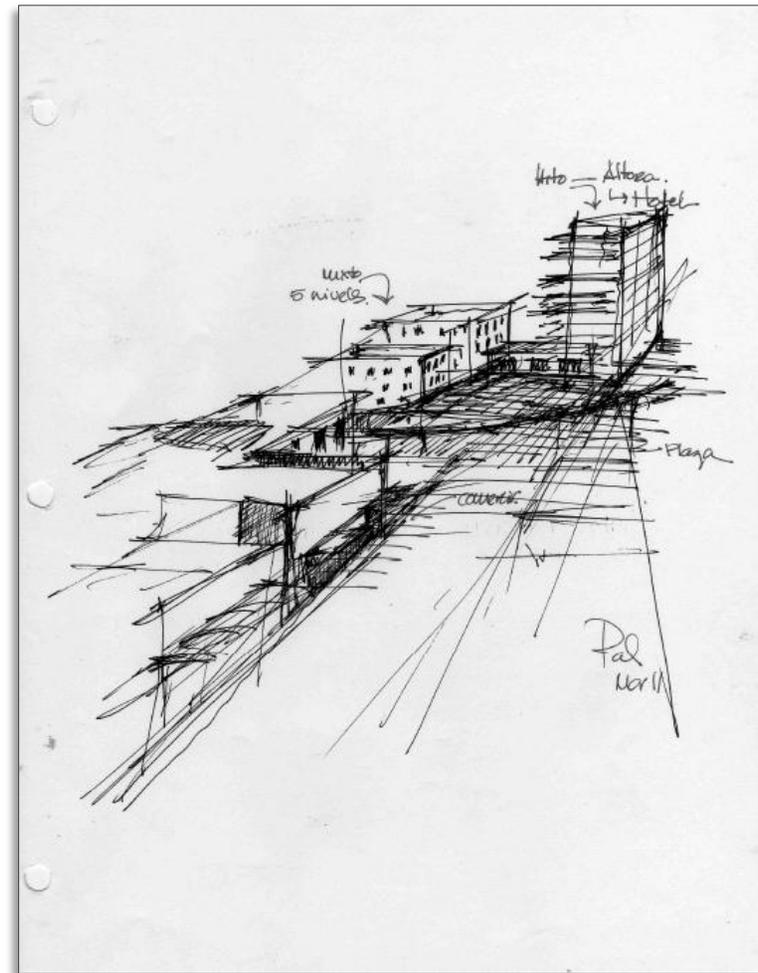
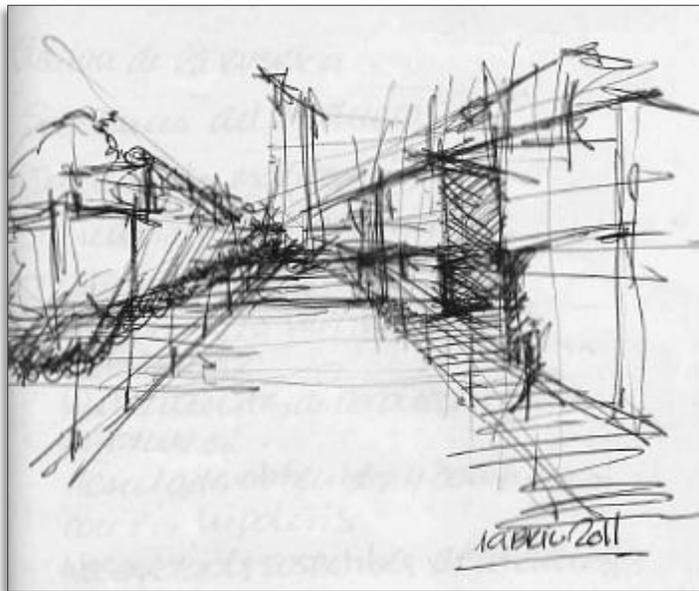


GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 39. ESQUEMAS CONCEPTUALES.

Los esquemas de conceptualización para el proyecto urbano no se limitan a dos dimensiones, debiendo abstraer la espacialidad de lo que se empieza a moldear como propuesta, sin alejarse de los objetivos a lograr siempre guiados por la líneas de acción anteriormente expuestas.

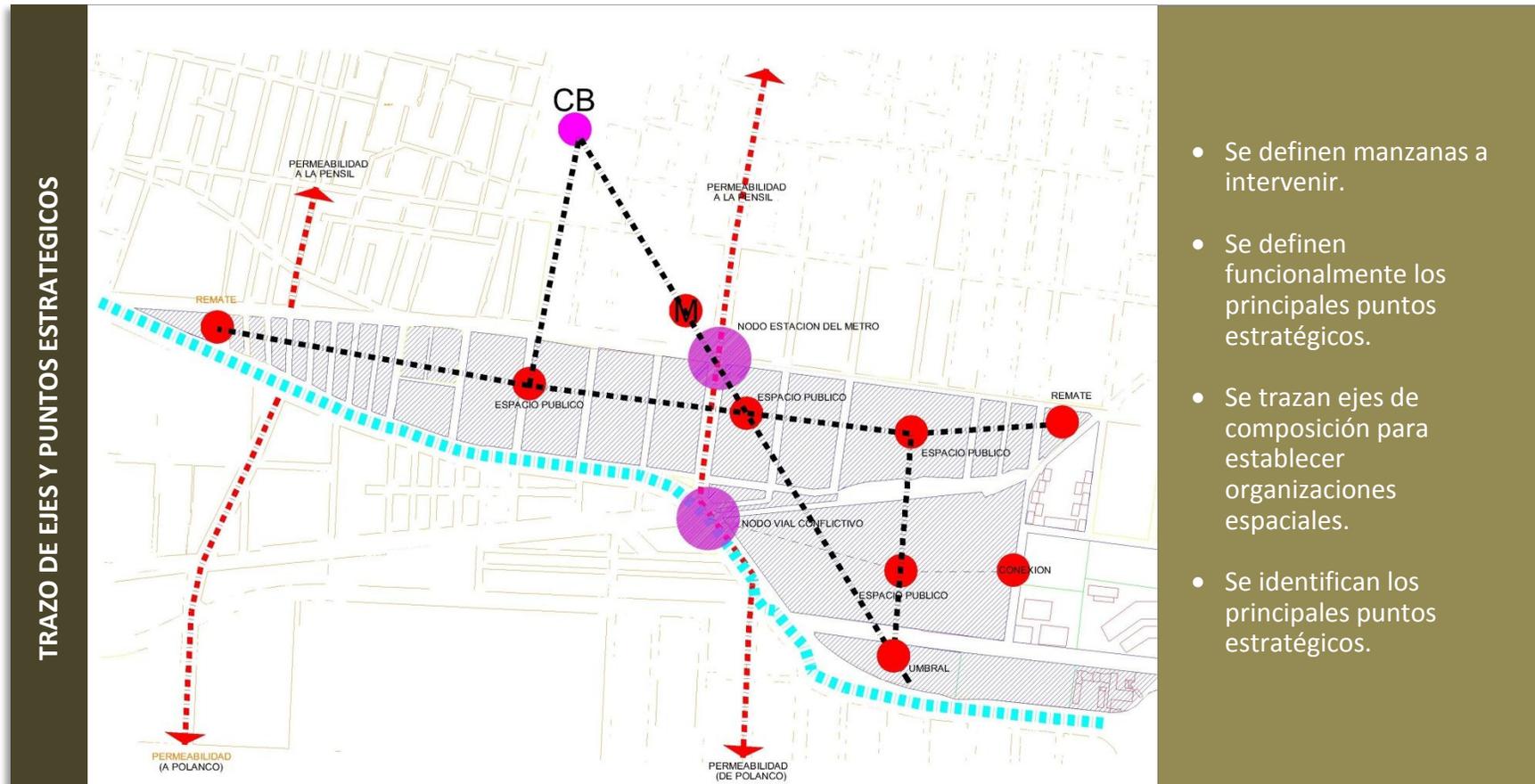


GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**5.3.- PROPUESTA URBANA: ESQUEMAS FUNCIONALES.**

FIGURA 40. ESQUEMA FUNCIONAL 01 (Referencia apartado de planos: PL- 05).



- Se definen manzanas a intervenir.
- Se definen funcionalmente los principales puntos estratégicos.
- Se trazan ejes de composición para establecer organizaciones espaciales.
- Se identifican los principales puntos estratégicos.

GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 41. ESQUEMA FUNCIONAL 02 (Referencia apartado de planos: PL- 01).



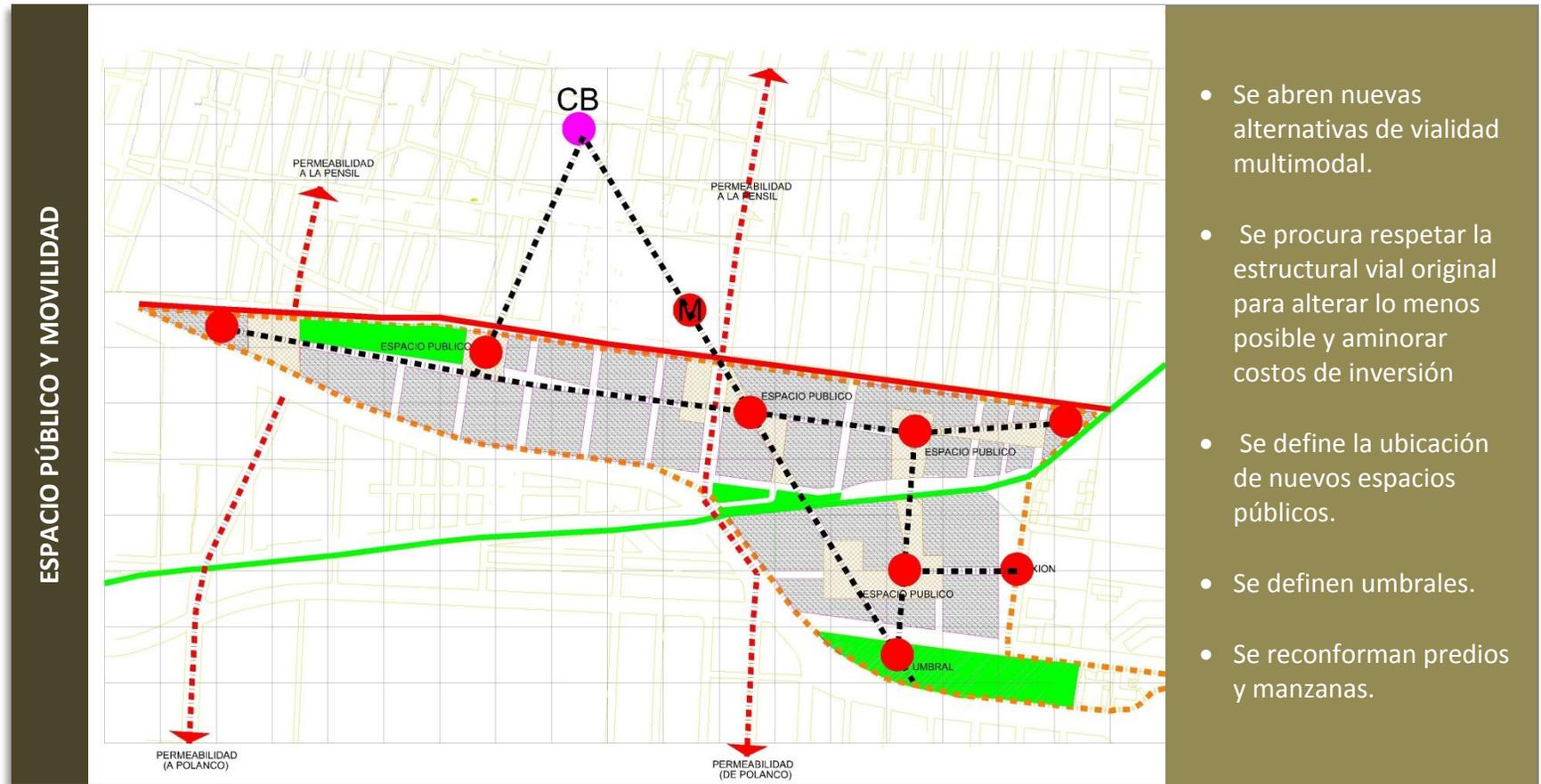
- RADIOS PEATONALES de 500 METROS.
- Procurar dotación de servicios completos por cada radio peatonal.
- Procurar accesibilidad universal.
- Procurar paradas multimodales y conectividad de transporte.

GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 42. ESQUEMA FUNCIONAL 03.



- Se abren nuevas alternativas de vialidad multimodal.
- Se procura respetar la estructural vial original para alterar lo menos posible y aminorar costos de inversión
- Se define la ubicación de nuevos espacios públicos.
- Se definen umbrales.
- Se reconfirman predios y manzanas.

GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 43. ESQUEMA FUNCIONAL 04 (Referencia apartado de planos: PL- 06).



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 44. ESQUEMA FUNCIONAL 05 (Referencia apartado de planos: PL- 07).



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 45. ESQUEMA FUNCIONAL 06 (Referencia apartado de planos: PL- 08).



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 46. ESQUEMA FUNCIONAL 07 (Referencia apartado de planos: PL- 09).

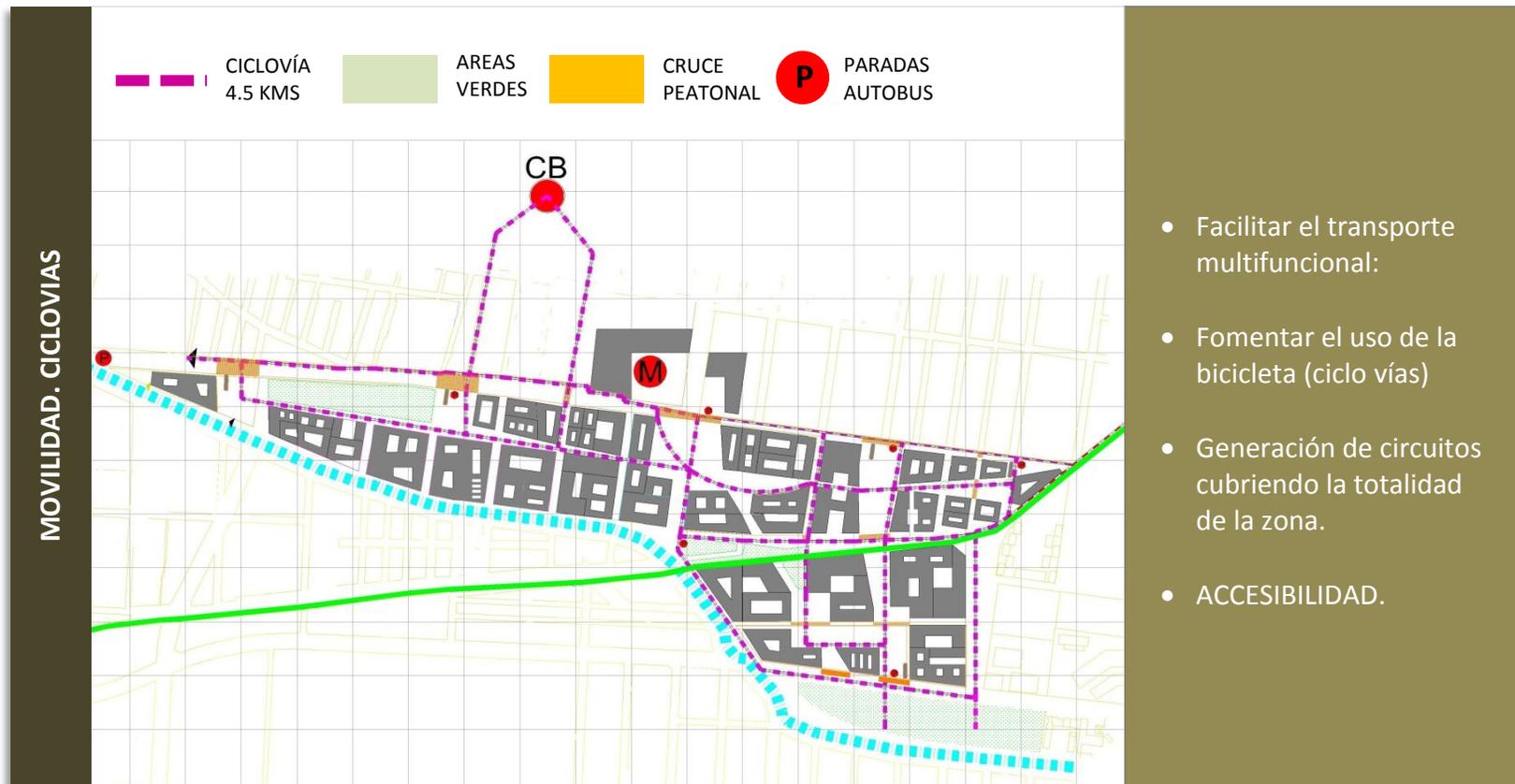


GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 47. ESQUEMA FUNCIONAL 08 (Referencia apartado de planos: PL- 10).

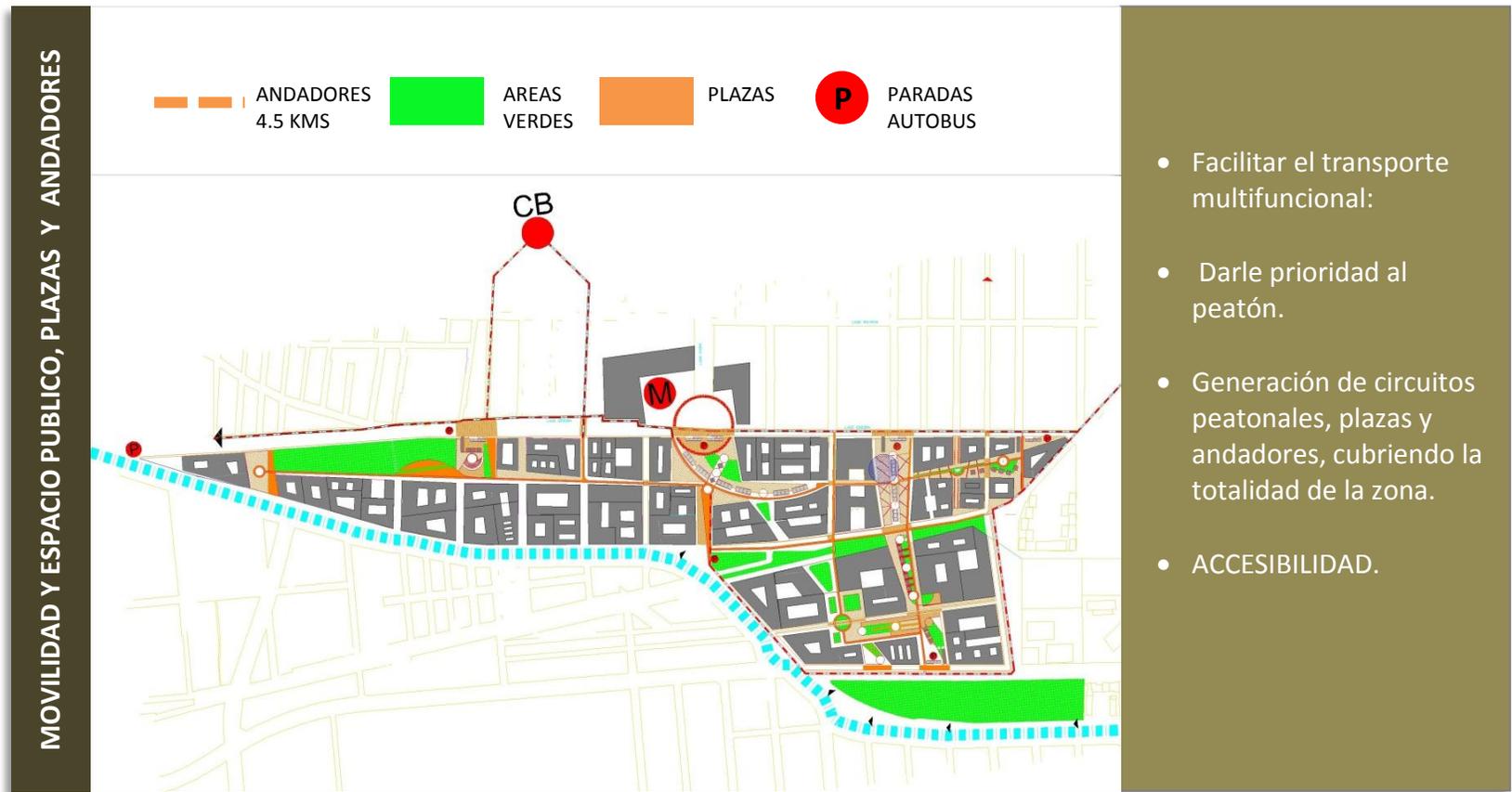


GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

FIGURA 48. ESQUEMA FUNCIONAL 09 (Referencia apartado de planos: PL- 11).



- Facilitar el transporte multifuncional:
- Darle prioridad al peatón.
- Generación de circuitos peatonales, plazas y andadores, cubriendo la totalidad de la zona.
- ACCESIBILIDAD.

GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

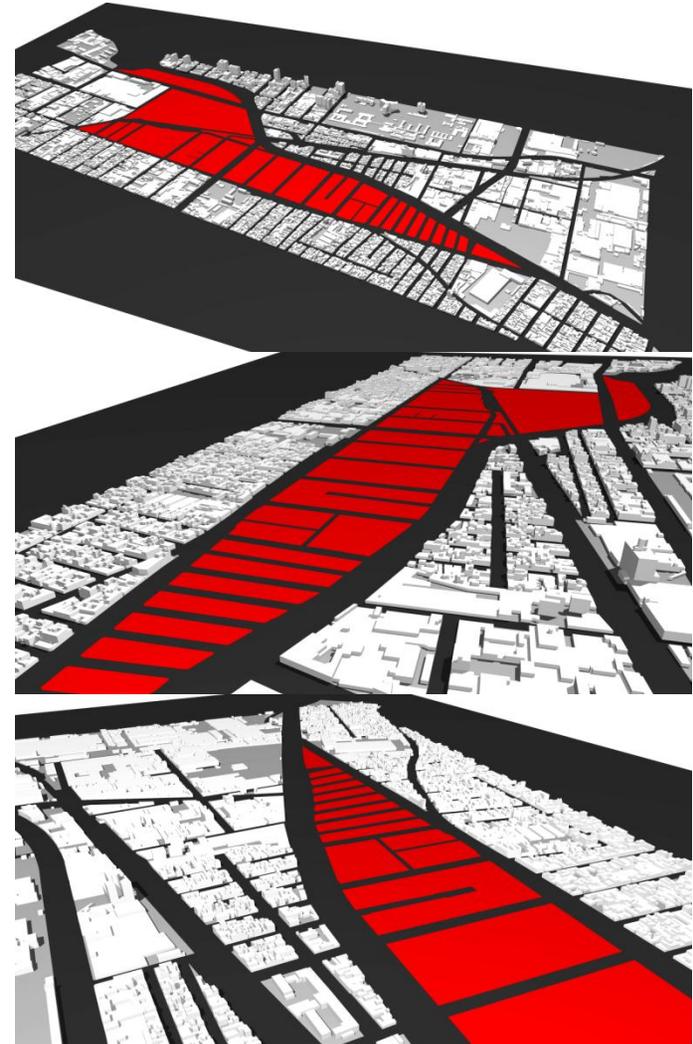
## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### 5.4. PROPUESTA URBANA: PROYECTO DE DISEÑO URBANO.

A continuación se presenta el Proyecto de Diseño Urbano del Nuevo Sub centro Urbano de la Colonia Granada/ Pensil. Es aquí donde aplico las estrategias anteriormente descritas en una dimensión físico-espacial.

Lo que muestran son imágenes objetivo que nos ayudan a visualizar ciertos anhelos de diseño urbano, sin alejarme de las estrategias producto de todo el análisis abordado en la presente tesis: Materializo las ideas, las cuales se concretan en un proyecto urbano. Es importante hacer notar, por tanto, que éste no puede concebirse sin una metodología de investigación previa. Esta tesis lo demuestra. El proyecto no es el fin, sino una consecuencia al entender, a través de un análisis, lo que es coherente para una zona a intervenir: coherencia social, económica, jurídica y ambiental. Ninguna de las imágenes que a continuación se presentan tendrían sentido si no se contara con este sustento.



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 01. **PLANTA DE CONJUNTO DEL SUBCENTRO URBANO**

Se elaboró una maqueta tridimensional de la propuesta, a partir de los esquemas funcionales, así como del contexto inmediato existente, para que de esa forma se pudiesen analizar las relaciones espaciales entre las diferentes zonas que integran la zona en su conjunto.



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 02. **VISTAS AEREAS DE CONJUNTO DEL SUBCENTRO URBANO**

Estas maquetas digitales nos sirven de herramienta para entender espacialmente las conexiones urbanas que se proponen, así como la escala de los espacios públicos propuestos y su relación con el entorno inmediato.



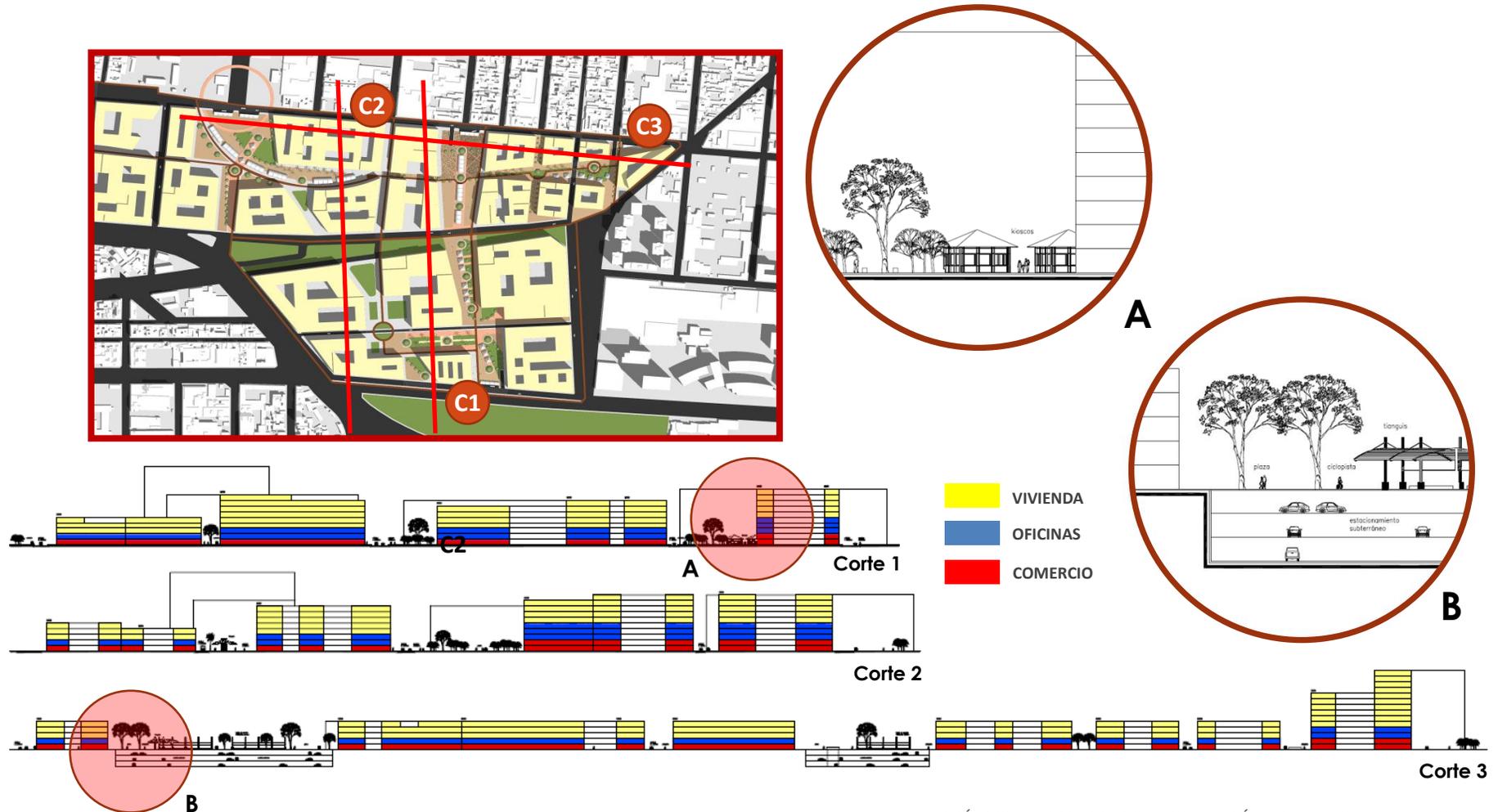
GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 03. **CORTES DE CONJUNTO DEL SUBCENTRO URBANO**

Las secciones muestran las diferentes alturas propuestas dependiendo de sus relaciones de contexto inmediato, así como una distribución esquemática del uso mixto. El detalle B muestra los niveles propuestos para estacionamientos subterráneos públicos.



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

### IMAGEN 04. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: PLAZAS

El hecho de nombrar de manera específica cada una de las Plazas del conjunto, nos permite otorgarles de entrada un sentido específico de uso, una identidad que las distingue una de otra, lo cual a su vez permite una mejor distribución de usos y actividades.



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 05. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA DEL METRO**



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 06. **CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: PLAZA DEL METRO**



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 07. **IMAGEN OBJETIVO: PLAZA DEL METRO**

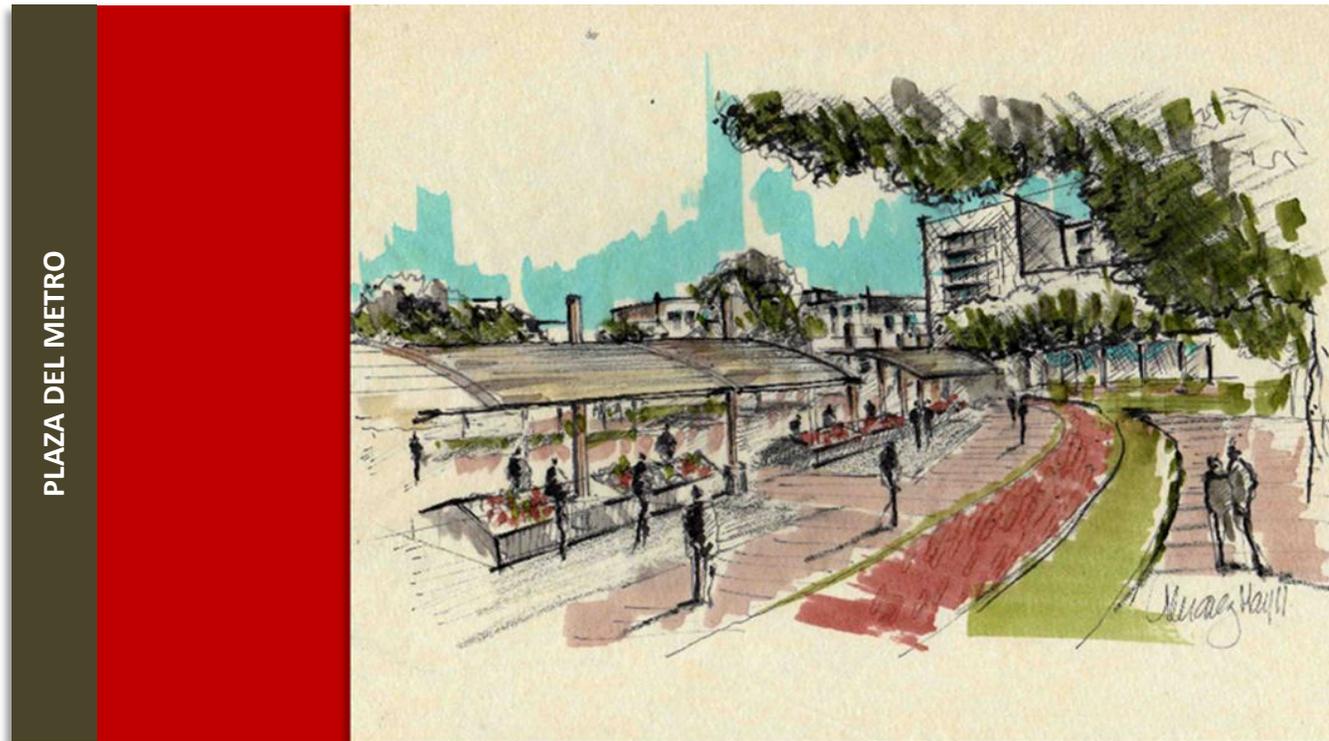


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

Este espacio público logra ser un nodo urbano importante, ya que se unifica a la estación del Metro Río San Joaquín. Esta característica hace que el uso natural de su plaza sea de oferta de comercio especializado, que sirva a los usuarios en tránsito satisfacer necesidades sin necesidad de adentrarse más a la ciudad. Esta zona dejaría de ser de tránsito para convertirse en un destino. También se prevé ordenar el ambulante característico de los accesos a estaciones del metro a partir de estructuras que permitan la instalación temporal de puestos comerciales.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 08. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA PENSIL**



- Grupo de Plazas, según la clasificación de Paul Zucker.
- Facilitar venta callejera, diseño de puestos de tianguis y kioscos concesionados.
- Tendencia de uso: corredor comercial de restaurantes y cafés.
- Remates.
- Permeabilidad y accesibilidad.
- Texturas.
- Vegetación.

GRÁFICO ELABORADO POR ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 09. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA PENSIL**



GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 10. **CORTE DETALLE 01: PLAZA PENSIL**

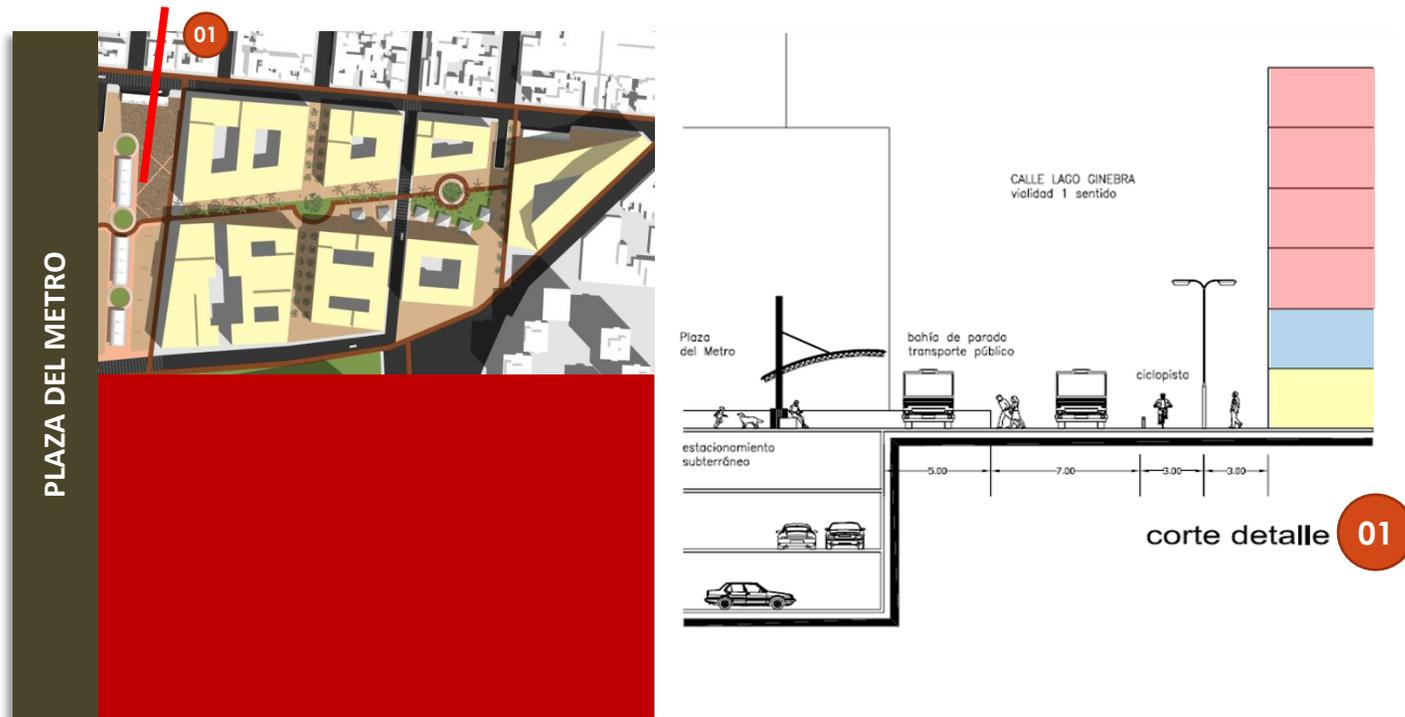


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

En esta sección de calle prototipo podemos ver la vialidad multimodal, con baquetas peatonales, ciclo pistas, calle vehicular, así como una bahía y parada de transporte publico. También se secciona justo debajo de la plaza, uno de los estacionamientos públicos multinivel que tienen como objetivo liberar las calles de autos estacionados, satisfaciendo la demanda de estacionamiento para residentes y usuarios y obteniendo además una fuente de financiamiento a partir del cobro por su uso.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 11. **IMAGEN OBJETIVO: PLAZA PENSIL**

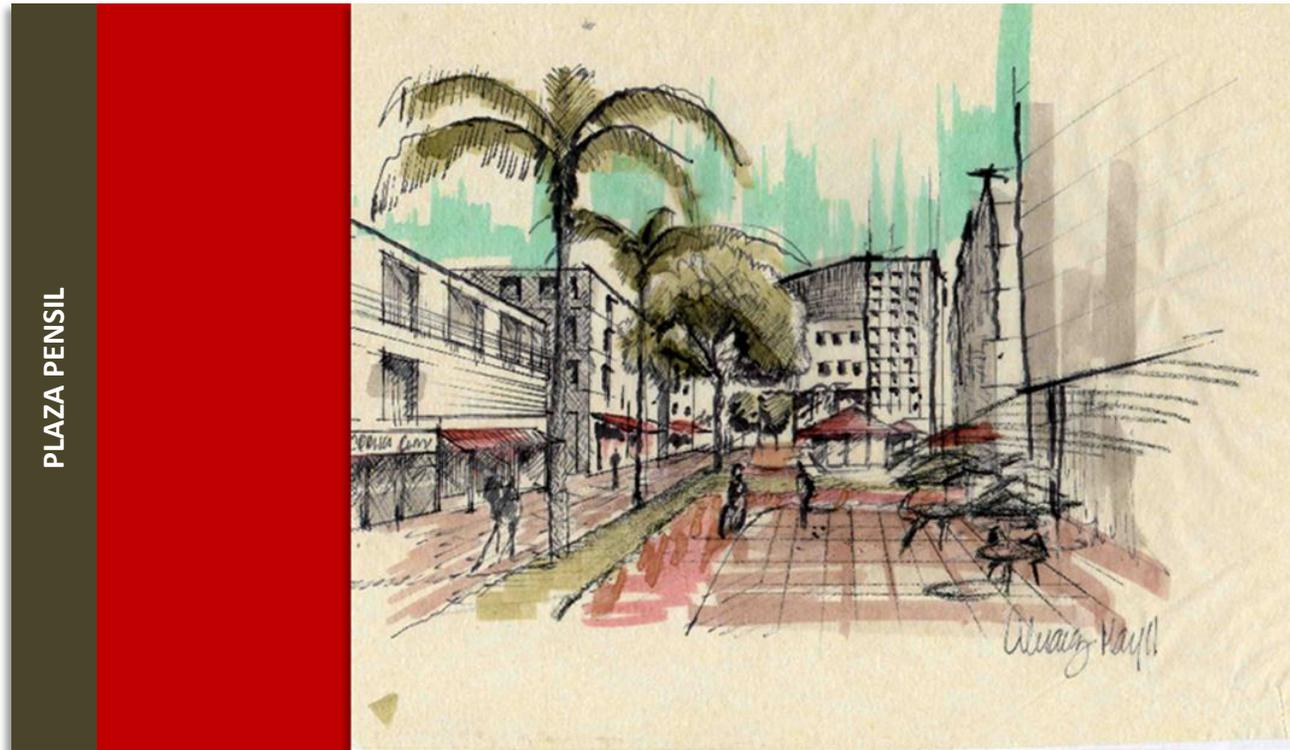


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

Esta zona se conforma por andadores y espacios públicos de carácter más local, esto se refuerza ya que sus calles vehiculares y peatonales logran mayor permeabilidad entre las zonas sur (residenciales) y norte (populares) por lo que el carácter de uso mixto y el escalonamiento en la renta de vivienda logrará una transición social más flexible. Aquí se visualizan comercios más locales como cafés, restaurantes, y servicios que sirvan para actividades cotidianas de los residentes y usuarios locales.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 12. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA CORONA**

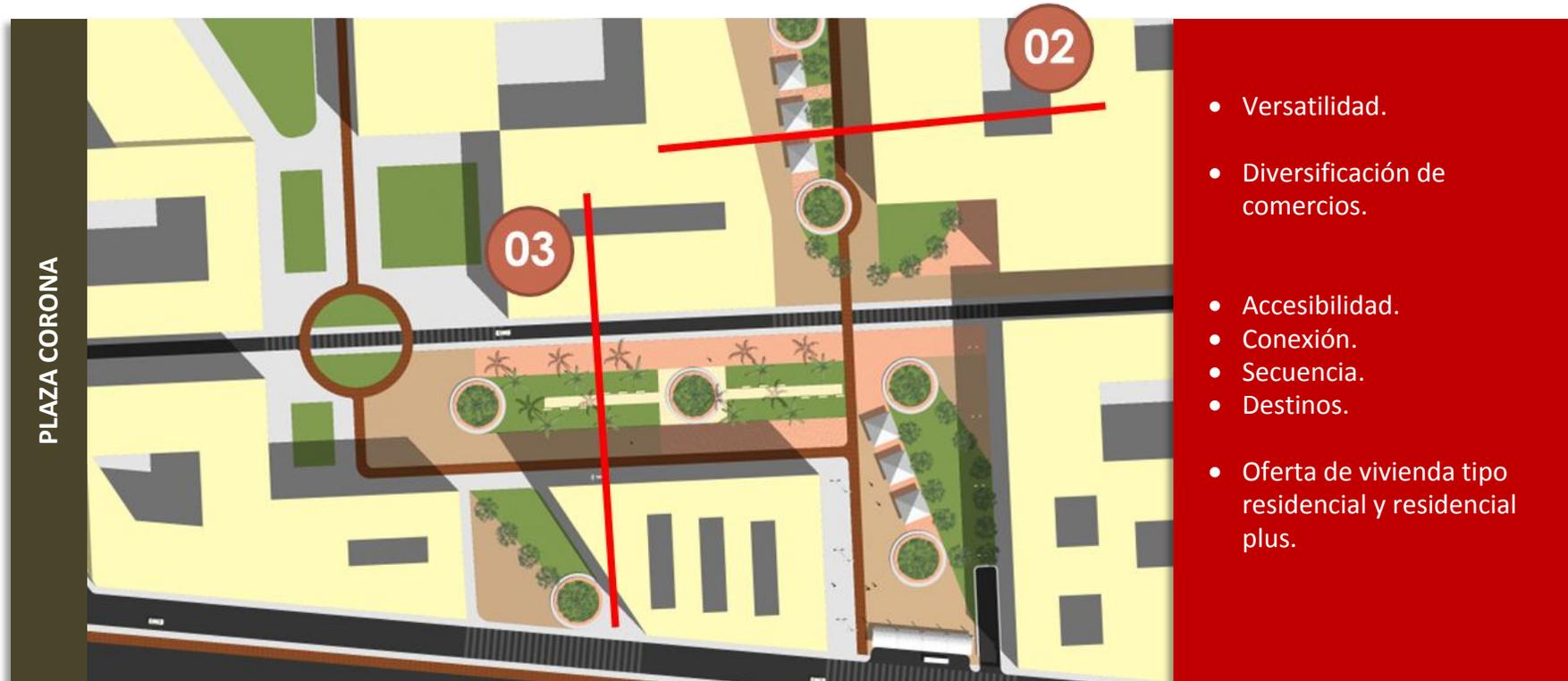


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 13. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA CORONA**



GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 14. **CORTE 02: PLAZA CORONA**

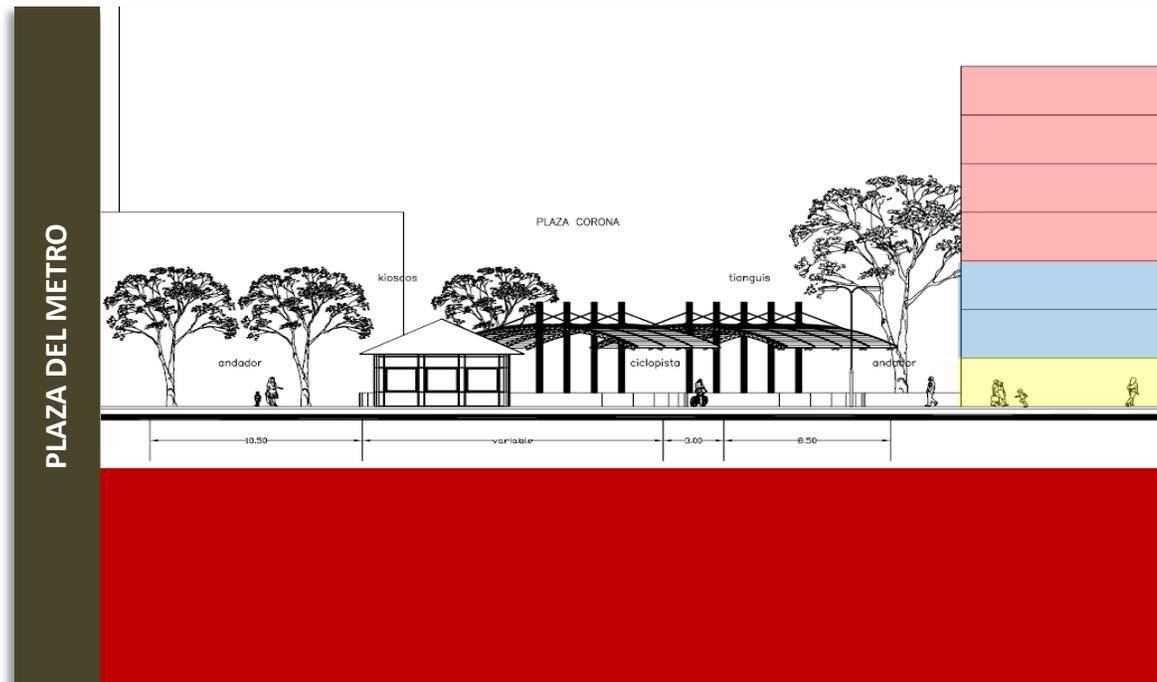


GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

En esta sección se representan los módulos de venta para ambulantes y venta temporal, así como los kioscos comerciales. También se muestra la máxima altura permitida de los edificios interiores de la zona entre 8 y 5 niveles cuyo uso será mixto.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 15. **VISTAS AEREAS Y CORTE 03: PLAZA CORONA**



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

La sección 03 muestra que los edificios más altos permitidos (10 niveles) tendrán que dar frente tanto al Circuito interior como a espacios públicos abiertos. También se muestra las diferentes formas de movilidad tanto en vialidades vehiculares como en espacios públicos.

En las vistas aéreas se representan las estructuras propuestas para comercio temporal, así como los recesos en las paradas de autobús y accesos a estacionamientos públicos subterráneos bajo las plazas. Las diferentes texturas de los pavimentos delimitan la movilidad: ciclo vías, peatones, vehículos.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 16. **COMFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA CULTURAL**



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

Las características espaciales de esta zona permiten una alta densidad en las volumetrías que la conforman sin agredir las zonas de baja densidad de las colonias populares ya que el espacio público actúa como una zona de transición entre estas condiciones volumétricas (Cortes 04 y 05).

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 17. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: PLAZA CULTURAL**

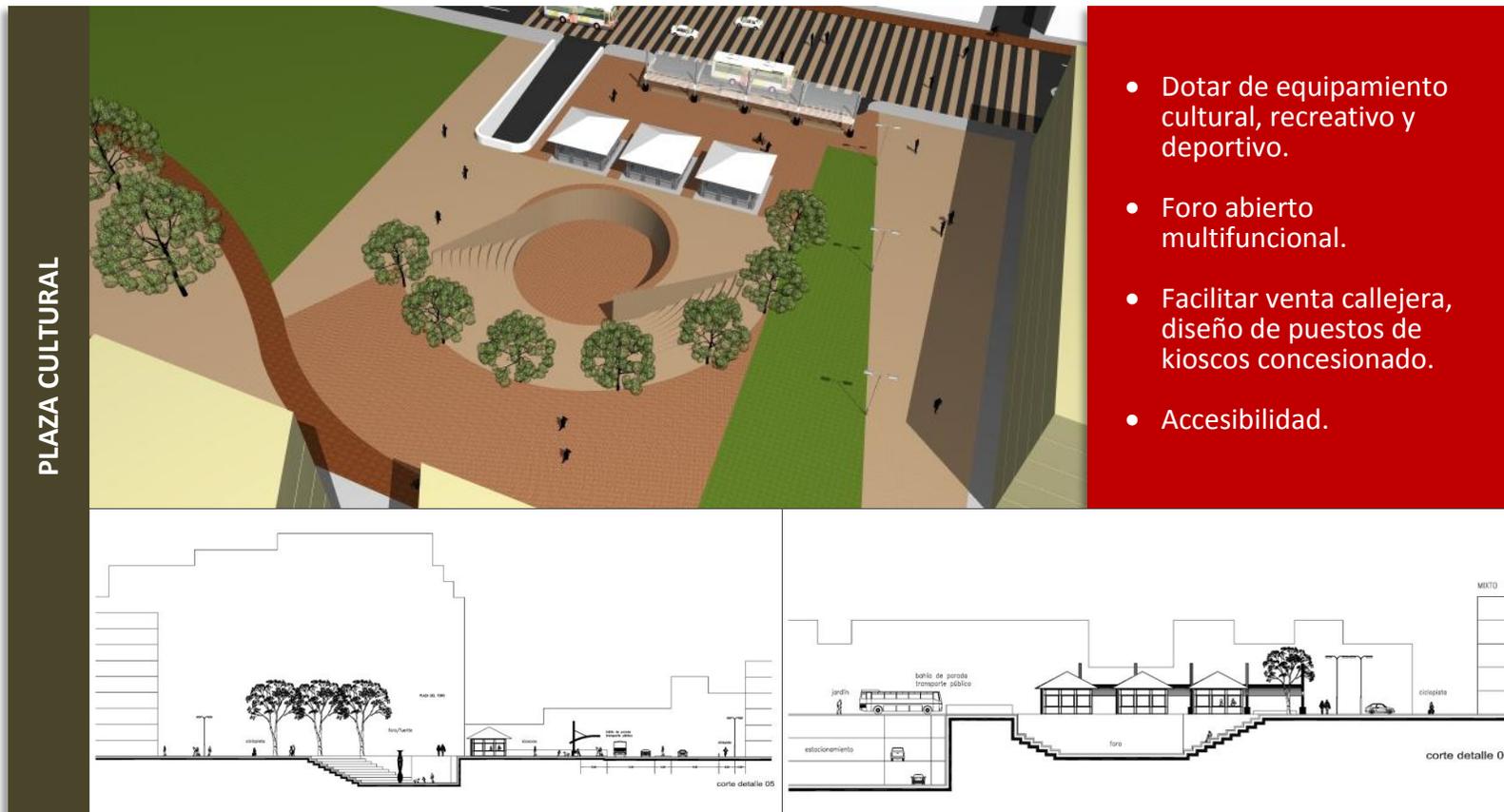


GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

Esta imagen muestra el escalonamiento en la densidad y altura máxima que se propone, el espacio público sirve de transición entre los edificios de 10 niveles que colindan al sur con Rio San Joaquín y las viviendas de baja densidad del norte. (Cortes 04 y 05).

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

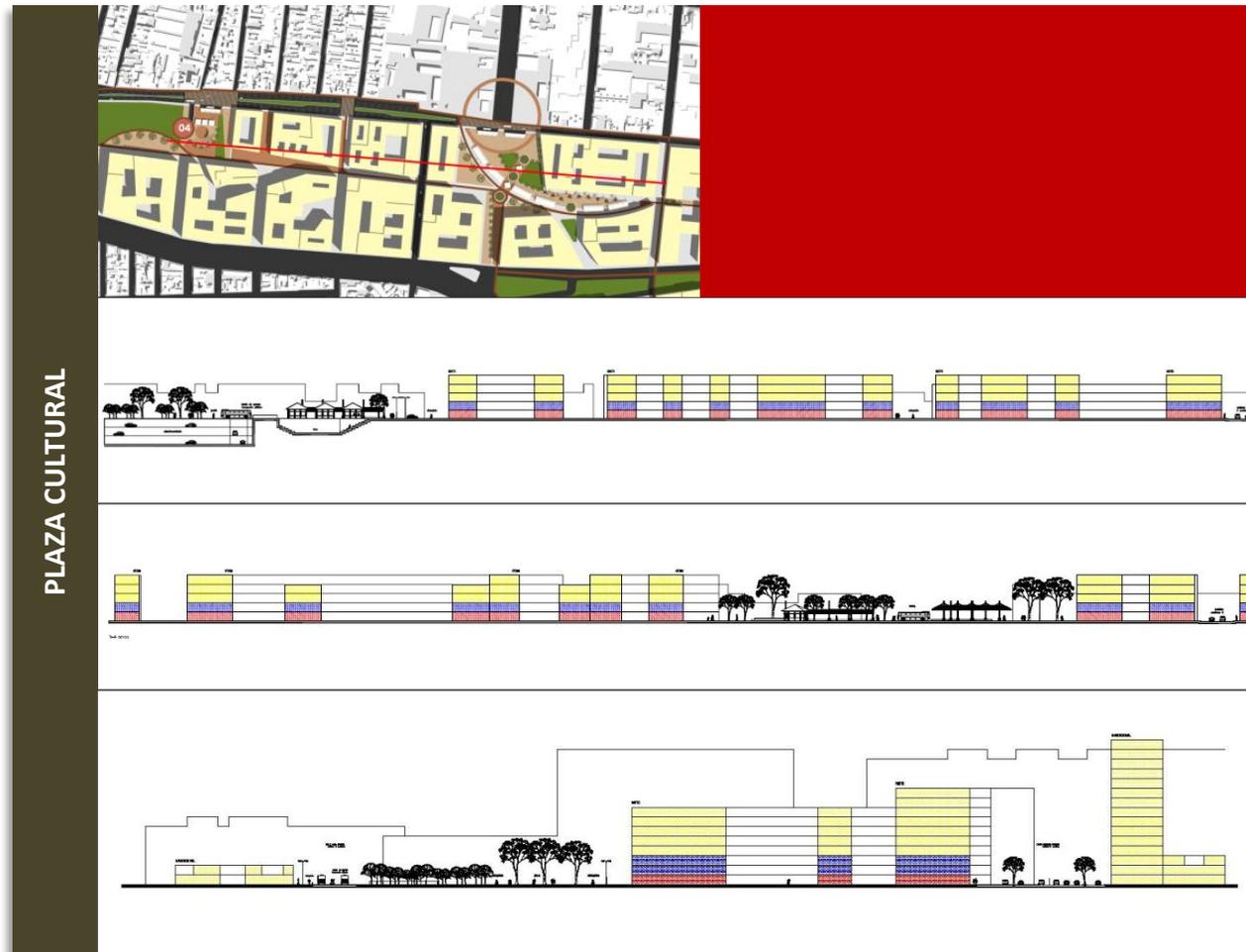
IMAGEN 18. **CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: FORO ABIERTO MULTIFUNCIONAL**



GRÁFICOS ELABORADOS POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ Y ARQ. SUSANA TAPIA.

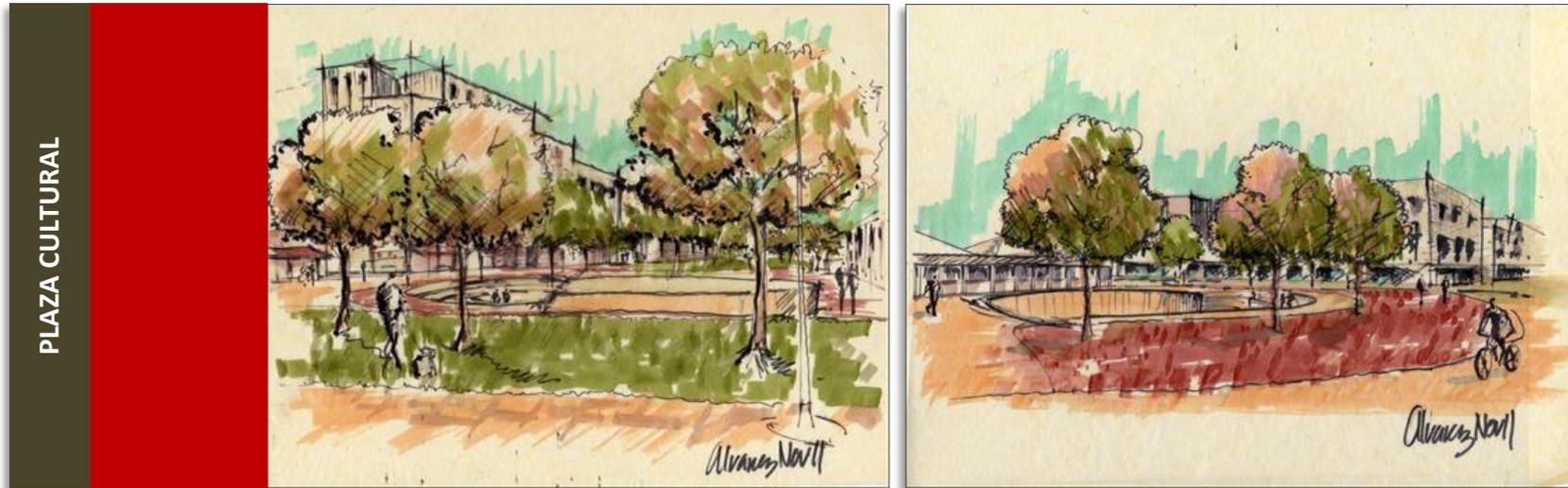
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 19. **CORTES 04 y 05: PLAZA CULTURAL**



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

IMAGEN 20. **IMAGEN OBJETIVO:** PLAZA CULTURAL



## 6

### **INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Para fundamentar la propuesta anterior, es necesario definir las herramientas que nos permitirán llevar a cabo el proyecto en la realidad. Todos los objetivos planteados tienen que materializarse de alguna forma, a partir de estrategias sociales, jurídicas, ambientales y económicas, que hagan factible no sólo su ejecución, sino su funcionamiento a largo plazo. Una propuesta sin instrumentar se queda como eso, en propuesta con buenas intenciones, sin lograr llegar a ser un proyecto urbano viable.

En este capítulo, voy a abordar las 4 líneas de acción principales de la propuesta presentada en el capítulo anterior:

- **USOS MIXTOS**
- **ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**
- **ESPACIOS PÚBLICOS**
- **INTENSIDAD Y DENSIDAD**

Alrededor de éstas se definirán los instrumentos que logren cumplir los diversos objetivos planteados desde la dinámica social, económica, jurídica y ambiental.

Una vez instrumentado, el proyecto logra adquirir una nueva dimensión. Desde su planteamiento no ha sido azaroso, sino sustentado en una investigación, análisis y metodología, pero el proceso del proyecto urbano se concreta a partir de analizar los diferentes medios que contaremos para llevarlo a cabo en la realidad y que además podamos asegurar su éxito a futuro. La manera en que se presentará la instrumentación en los diversos ámbitos será esquemática para facilitar su lectura y precisión:

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**6.1.- INSTRUMENTACIÓN SOCIAL**

Esquema conceptual de instrumentación.



**SOCIAL**

Generación de empleos.	■	■	■	■
Mayor interacción social entre la diversidad socio-económica.	■	■	■	■
Disminución de la inseguridad.	■	■	■	■
Beneficios a la salud de la población.	■	■	■	■
Rescate al peatón.	■	■	■	■
Beneficios a la calidad de vida de la población.	■	■	■	■
Diversificar actividades culturales y recreativas para beneficio de la población local y externa.	■	■	■	■
Evitar el desplazamiento de la población local.	■	■	■	■
Acercar a la población local a sus centros de trabajo.	■	■	■	■

**CÓMO**

- Nuevas fuentes de trabajo a través de clústeres de negocios e industriales.
- Generando espacios públicos con variedad de función.
- Mayor actividad día y noche. Mayor seguridad.
- Más áreas verdes; menor uso del automóvil.
- Cruces peatonales claros. Andadores exclusivos. Radios peatonales de 500 ms. con servicios básicos.
- Espacios públicos de calidad. Participación ciudadana.
- A partir de nuevos espacios públicos para diversificar las actividades culturales, sociales y deportivas.
- Programas de mejoramiento de vivienda.
- A partir de la generación de nuevas fuentes de trabajo, y la versatilidad laboral.



GRÁFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

### Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Varias estrategias de planeación se derivan de las cuatro líneas de acción que rigen la propuesta para lograr diversos beneficios sociales, los cuales se enlistan en la tabla superior. Ésta muestra los objetivos a lograr y cómo se pueden alcanzar. Se fomenta el uso mixto y alta densidad, aunque con alturas controladas y con características bien definidas: vivienda de oferta escalonada, es decir, oferta de vivienda para diversos ingresos, dividida en cuatro rangos: vivienda económica, media, residencial y residencial plus; su ubicación se determina por el contexto inmediato: las dos primeras, con alturas máximas de 5 niveles, se localizan cerca de la colonia popular y el nodo que conforma la estación del metro, el futuro habitante de las mismas serían desde familias originales de las colonias, a las cuales se les ofrece una optimización de vivienda a cambio de terrenos; reubicación e incluso la adquisición de vivienda a partir de los programas de fomento de vivienda delegacional; las de mayor costo, se localizan al sur de la zona de proyecto colindando hacia el circuito interior y los nuevos desarrollos residenciales existentes, lo cual podrá satisfacer la creciente demanda de los mismos y además pueden alcanzar un número mayor de niveles. El uso mixto permite a su vez la instalación de diferentes clústeres de negocios, pudiéndose enfocar a la industria tecnológica de avanzada no contaminante, amigable con el nuevo contexto que se estaría conformando, pero manteniendo el matiz industrial que tanto caracterizó y dio origen a esta zona. Los comercios se manejan también con diversidad: comercios establecidos que satisfagan las necesidades básicas de los habitantes; comercios especializados, que atraigan nuevo tipo de usuarios, aprovechando que se mejorará la función de la accesibilidad y movilidad hacia y dentro de la zona; así como el comercio informal, adoptándolo como una realidad socio cultural, no rechazándolo, promoviendo su instalación a través de mobiliario urbano y definición de áreas específicas. Todo lo anterior puede llegar a elevar el índice de habitantes que viven y trabajan a distancias cortas, disminuyendo el uso del auto particular, o los tiempos de viaje; también puede mejorar el nivel de seguridad, creando espacios de actividad continua las 24 horas.

El promover el uso mixto, mejorar la accesibilidad y movilidad e incentivar las actividades cotidianas de intercambio comercial no es suficiente para optimizar la calidad de vida de los habitantes si no generamos espacios públicos de calidad y con variedad de función. En el caso del nuevo sub centro urbano presentado, se propone la generación de 5 plazas específicas con distinto carácter y función. Hay plazas enfocadas al comercio informal cerca de la estación de metro; otra plaza donde se promueve la actividad física, la recreación y la cultura, otras plazas se enfocan al suministro de servicios establecidos, como tiendas de abastecimiento, cafés y restaurantes; parte de los objetivos de los espacios públicos es lograr una mayor interacción entre las diversidad de actores sociales que confluyen en esta zona. Es una manera de romper las barreras existentes tanto físicas como sensoriales a partir de la interrelación y comunicación con el espacio público, andadores, parques, y espacios de convivencia.

*“El hecho más relevante para garantizar el uso del espacio público por parte de todos es la diversidad; diversidad de funciones y de usuarios. La misma seguridad queda así de una manera o de otra garantizada.”<sup>57</sup>*

<sup>57</sup> Borja Jordi, Muxi Zaida 2003.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**6.2.- INSTRUMENTACIÓN ECONÓMICA**

Esquema conceptual de instrumentación.



**ECONÓMICO**

Certidumbre del valor del suelo.	■	■	■	■
Diversificación de la actividad económica.	■	■	■	■
Detonación de empleos.	■	■	■	■
Buscar rentabilidad a través de la versatilidad de usos en espacios públicos.	■	■	■	■
Plusvalía en el valor del suelo.	■	■	■	■
Mayor interés en inversión pública y privada.	■	■	■	■
Diversificación e incremento en la oferta de empleo.	■	■	■	■
Mayor eficiencia y productividad	■	■	■	■

A partir de ejemplos análogos ya existentes de reciclamiento urbano se compararán los siguientes puntos:

- Fuentes de financiamiento.
- Precios de suelo antes y después de la reconversión.
- Esquemas de coparticipación entre los dueños del suelo y los inversionistas.
- Mecanismos utilizados para la reconversión de una zona en degradación a una zona revitalizada.



**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA**

GRAFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**6.2.1.- FACTIBILIDAD FINANCIERA**

Ver Apéndices 02 y 03 para desglose de factibilidad.

**DESGLOSE DE LA INVERSIÓN**

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P. U.	IMPORTE PARCIAL	IMPORTE	%
<b>Terreno</b>	140,150	m2	6,000		840,900,000	9.68%
<b>Proyectos Técnicos Ejecutivos</b>	2	%	7,487,103,167		149,742,063	1.72%
<b>Derechos y Licencias, Trámites y Permisos P/construcción</b>	687,701	m2	300		206,310,300	2.38%
<b>Costo de Obra: (INC. INDIRECTOS)</b>					7,487,103,167	86.22%
<b>Zona Comercial</b>	124,028	m2	8,000	992,222,000		
<b>Oficinas Privadas</b>	187,187		8,000	1,497,496,000		
<b>Vivienda Económica</b>	32,487	m2	6,000	194,922,000		
<b>Vivienda Media</b>	163,119	m2	8,000	1,304,954,000		
<b>Vivienda Residencial</b>	62,475	m2	8,000	499,800,000		
<b>Vivienda Residencial Plus</b>	118,405	m2	9,000	1,065,645,000		
<b>Estacionamiento</b>	322,011	m2	6,000	1,932,064,167		
<b>TOTAL DE INVERSIÓN REQUERIDA</b>					<b>8,684,055,530</b>	<b>100.00%</b>

GRAFICO ELABORADO POR: ARQ. PILAR ÁLVAREZ.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**6.3.- INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA**

Esquema conceptual de instrumentación.



**JURIDICO**

Polígono de actuación.				
Planeación.				
Regulación.				
Adquisición.				
Fomento				
Habilitación.				
Control.				
Financiamiento.				

- **Planeación:**
  - Programa Parcial de Desarrollo Urbano 2008: Revisión, análisis y ajustes en función de una propuesta que realmente promueva el desarrollo sustentable en la zona de trabajo.
- **Regulación:**
  - Normas Generales de Ordenación: Regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular.
  - Polígonos de Actuación: Presentando un proyecto específico para la zona de trabajo
- **Habilitación:**
  - Obra pública directa para instalación de estación de metro Rio San Joaquín; cesión obligatoria para espacio público y adecuaciones viales con inversiones privados.
- **Adquisición:**
  - Adquisición de predios por desarrolladores privados.
  - Re-lotificación de predios en propiedades en condominio.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**6.3.- INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA** (continuación)

Esquema conceptual de instrumentación.



**JURIDICO**

Polígono de actuación.				
Planeación.				
Regulación.				
Adquisición.				
Fomento				
Habilitación.				
Control.				
Financiamiento.				

- **Control:**
  - Rescate de propiedades públicas (Parque lineal)
  - Estudio y análisis y aplicación de medidas de mitigación sobre el impacto urbano, “ad hoc” para la zona
- **Gestión:**
  - Ejecución del programa, una vez revisado y reajustado
  - Tramitación y aplicación del proyecto específico en el polígono de actuación
  - Asignación del sistema de actuación, a nivel Público, Privado y en Sociedades de Cooperación.
- **Fomento:**
  - Utilización del sistema de transferencia de potencial de desarrollo en los centros de barrio a desarrollar, especificando que el monto obtenido debe ser aplicado dentro del polígono de actuación.
  - Estímulos fiscales y simplificación administrativa para regularización de Títulos de Propiedad.
  - Compensación de impuesto predial por ejecución de obra pública.
- **Financiamiento:**
  - Programa: Pago justo de predial contra obra Pública
  - Inversión en obras de mejoramiento.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**6.4.- INSTRUMENTACIÓN AMBIENTAL**

Esquema conceptual de instrumentación.



**AMBIENTAL**

Disminución de contaminantes atmosféricos.	■	■	■	■
Disminución de consumo de energía (Entropía).	■	■	■	■
Disminución del uso del automóvil.	■	■	■	■
Disminución del tráfico vehicular.	■	■	■	■
Aumento de áreas de suelo de filtración.	■	■	■	■
Aumento de áreas verdes.	■	■	■	■
Disminución del hacinamiento y zonas insalubres.	■	■	■	■

A partir los estudios realizados por diversas instancias ambientales, se definirán las estrategias a seguir:

- Guía para la Re densificación Ambiental CONAVI.
- Remediación de Sitios Contaminados. SEMARNAT.
- Política Industrial de la Zona Metropolitana. SEFOE
- Condiciones restrictivas en el consumo de agua industrial y en nuevos desarrollos. CONAGUA



**GUÍA DE IMPACTO AMBIENTAL**

## **NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**

### **Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México**

Las cuatro líneas de acción son fundamentales para lograr los objetivos ambientales. En el capítulo 4 se explica la manera de optimizar el consumo de energía para disminuir la entropía; la zona se re densifica, se rehabilita, se re habita, y regenera. Lo que antes fue una zona predominantemente industrial, llegando a registrar altos índices de contaminación tanto en el aire, como en el subsuelo.

El comienzo de este proceso se inició a partir de las iniciativas ambientales de los años ochenta, las cuales obligaron al retiro de la industria contaminante de las zonas centrales de la ciudad. A lo largo de la presente tesis comprendimos la transformación de la Colonias Nueva Granada y Granada a partir de la salida de esta industria, pero pocos esfuerzos se han detectado para hacer una verdadera regeneración ambiental de esta zona; el parque lineal Ferrocarril de Cuernavaca es un inicio, pero no funciona como un sistema, ya vimos que el objetivo del mismo es dotar de espacios públicos a las nuevas zonas residenciales de alto ingreso, más que generar un sistema integrado con beneficios multilaterales a la población. Mi propuesta si lo considera. Las líneas de acción se encadenan una con otra, logrando un efecto restaurador en beneficio del ambiente:

En el sub centro urbano se eliminan las barreras de accesibilidad, a partir de los usos mixtos, la generación de nuevos destinos que permitan a la gente disminuir trayectos vivienda-trabajo-consumo por tanto, se disminuye el uso del coche; se propone un sistema de movilidad multifuncional, que abarca la optimización del sistema de transporte, la conformación de circuitos peatonales y de ciclo pistas, considerando siempre circuitos de 500 metros para llegar a servicios básicos desde cualquier vivienda y centro de trabajo. El gran reto sería comprobar la disminución del uso del automóvil en el sub centro urbano: disminuye el tráfico, disminuyen los índices de contaminación ambiental. La dotación de vivienda a través de programas de financiamiento, permite reorganizar las existentes, donde encontramos algunos casos de hacinamiento y condiciones insalubres también son focos de contaminación. Lo mismo pasa con el comercio informal, sobretodo a las afueras de la estación del Metro Rio San Joaquín

La conformación de espacio público se enlaza al sistema de movilidad y accesibilidad y uso mixto. Todos los circuitos de movilidad confluyen a las diferentes plazas, las cuales estarán dotadas de áreas verdes que permitirán incrementar el área de filtración de agua pluvial al subsuelo; así como el número de especies de vegetación endémicas a partir de la creación de invernaderos y huertos urbanos.

La participación de la comunidad es fundamental para el logro de estos objetivos, se ha comprobado con la práctica que, si a la ciudadanía se le otorgan espacios públicos de calidad, ésta se la apropia, la cuida e incluso la mejora.<sup>58</sup>

<sup>58</sup> Borja Jordi, Muxi Zaida 2003.

## **CONCLUSIONES**

A través de este trabajo de titulación se tuvo como objetivo elaborar, a partir de varias metodologías de investigación, un proyecto urbano sólido que respondiese a las diferentes dinámicas de los actores que habitan un espacio público determinado, en este caso, una zona con potencial de reciclamiento de origen industrial en la Ciudad de México. Me he alejado, de manera consiente y contundente de hacer del diseño del proyecto urbano en sí mismo el objetivo fundamental, siendo éste más bien el resultado de todo un proceso analítico que lleva de manera natural a una propuesta físico espacial coherente y sustentable.

Es así como surge la propuesta de generar un nuevo sub centro de barrio, no sólo para mejorar la imagen o proveer de un espacio público a una zona que no lo tiene....la visión se amplía en el sentido de que el efecto de la propuesta urbana debe ser regional, no solamente puntual. Las líneas de acción a seguir necesariamente tienen que tener consecuencias positivas no solo en el ámbito social, sino también en los ámbitos económicos, políticos, y ambientales. Tenemos que tener una visión multidisciplinaria para ser coherentes con un Proyecto Urbano, si nos dejamos guiar por una sola visión, el producto será un fracaso. Entender a la Ciudad como un sistema complejo es una tarea difícil, pero si logramos que a partir de una entrevista, de un intercambio de opiniones o de una sola mirada de un habitante de la zona, por más humilde o rico que éste sea, detone en nosotros una visión, a partir de la cual surja un proyecto completo, un gran paso se habrá dado.

La gran pregunta sería ¿Cómo hacer para que la Ciudad funcione mejor para que sus habitantes vivan mejor? El gran aprendizaje de la presente tesis es que no podemos seguir interviniendo zonas urbanas como si fueran islas, ya que cada lote, cada calle, barrio, colonia, forman parte de un gran sistema, que es la Ciudad. De cómo funciona cada una de sus partes, dependerá de cómo funcione la Ciudad misma, entendiéndola como un ente vivo, que se mueve, transforma y desarrolla dependiendo de la interacción entre sus partes sin olvidar nunca que es el ser humano que la habita es su principal elemento.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

Actualmente se encuentra sometido a consulta pública el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF), en el cual se propone las Áreas de Gestión Estratégicas que serán un instrumento de planeación y ordenamiento para el desarrollo urbano de la Capital durante los próximos diez años y las cuales por decreto, pueden ser designadas por el jefe de Gobierno como de “alto potencial” para la creación de corredores comerciales e industriales, independientemente del uso de suelo del que se trate. Llegando a ser la pieza medular del programa, estos instrumentos tienen objetivos sustentables como el rescate del espacio público, el desarrollo de la sociedad, protección del medio ambiente y detonación de la inversión pública y privada. (Periódico Reforma, sección Ciudad, martes 6 de noviembre del 2012).

Por tanto, y en caso de ser aprobada a fines de este año, dicho programa al ser organismo rector, delinearé el rumbo del desarrollo urbano de nuestra ciudad, ya que los programas delegacionales y parciales estarán supeditados a sus planteamientos. El gran reto reside no en que exista el documento y se ejecute, sino en cómo se llevarán a cabo los diagnósticos por zona para ver cuáles áreas de la ciudad deben ser intervenidas y bajo qué alcances, haciéndose siempre la pregunta de cómo, al intervenir un espacio determinado dicha intervención hará que funcione mejor la ciudad y no solo un pedazo de ella, como lo mostré en el capítulo 1.

La instrumentación planteada en la presente tesis, se fortalece con este nuevo PGDUDF ya que comparte objetivos y ciertos alcances. Pero considero que existen demasiados intereses políticos y económicos, tanto de índole personal y pública, para determinar dónde ejecutar los proyectos urbanos. Si se cuenta con una metodología de diagnóstico profunda, interdisciplinaria, con participación ciudadana, dejando a un lado intereses particulares, podremos comenzar a hacer un verdadero cambio, una nueva visión de cómo hacer ciudad.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

## APÉNDICE

### PIES DE NOTA

- (1) **Nan Ellin** es profesora y directora del Departamento de Planificación Metropolitana de la Ciudad y en la Universidad de Utah. Es la autora de *Integral Urbanism* (2006) y de *Postmodern Urbanism* (1996); ha sido invitada a dar más de 100 conferencias en los EE.UU. y el extranjero sobre el urbanismo de restauración, el urbanismo sostenible, urbanismo auténtico, placemaking y construcción de la comunidad, el proceso de imaginación, diseño y el desarrollo de las regiones desérticas, y la ciudad creativa. Como intelectual pública, Ellin también escribe periódicamente columnas sobre el diseño urbano y realiza consultas con los sectores público y privado en cuestiones relacionadas con la revitalización urbana.
- (2) **Leonardo Martínez**, Doctor en Economía con especialidad en Economía Urbana y Maestro en Economía Matemática por la Universidad de París X, cursó las materias de la Maestría en el ITAM y es ingeniero industrial por la Universidad Iberoamericana. Es perito en Desarrollo Urbano (PDU) del Distrito Federal. Ha impartido cursos y seminarios desde hace más de treinta años, en varias universidades del país y el extranjero. Actualmente es profesor de la Maestría en Proyectos para el Desarrollo Urbano de la Universidad Iberoamericana e investigador de Aequum, A.C., Centro de Estudios sobre Equidad y Desarrollo. Recibió el Premio Nacional de Economía en 1994.
- (3) **Parque Industrial:** “Es una superficie de tierra subdividida y urbanizada, según un plan estructurado para el uso de un conjunto de empresas industriales. El plan debe hacer previsión detallada de calles y carreteras, transporte e instalación de infraestructura, así como construir edificios fabriles disponibles para su venta o renta. También debe asegurar un control adecuado del lugar y sus edificaciones a través de la zonificación, requerimientos legales en contratos de compra o renta, y mediante una administración permanente. Todo ello con el fin de proteger la inversión del promotor del parque y de los compradores” (Bredo, 1960:1)
- (4) **Ciudad Industrial:** “...son el resultado de una planeación urbana global y se les considera como complejos experimentos sociales. En términos generales se les conoce como Ciudades Nuevas (New Towns), localidades construidas en forma integral con un origen identificable, caracterizadas por una estructura urbana peculiar definida de acuerdo con los usos de suelo y su infraestructura y servicios, y que se fundaron para alcanzar propósitos preestablecidos.” (Garza, 1993).

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

(5) Se consultaron los indicadores a nivel de AGEB de la zona de estudio, los cuales se muestran en el Mapa 16. La tabla siguiente:

AGEB	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	POBLACION 0 A 14	POBLACION 15 A 29	POBLACION 20 +	GRADOPROM ESCOLARIDAD	ECONOM ACTIVA	SECTOR SECUNDARIO	SECTOR TERCIARIO	1 SALARIO MINIMO	2 A 5 SAL MINIMOS	MAS 5 SAL MINIMOS	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	CUARTO REDONDO	2 A 5 CUARTOS	DRENAJE AGUA ELECT	TOTAL HOGARES	HOGARES JEF. MASC.	HOGARES JEF. FEM.
014-3	4627	2254	2569	1255	390	1426	9.21	2010	426	1485	185	751	307	1231	77	1028	1202	1263	883	1237
133-4	3345	1606	1739	886	284	948	9.49	1420	348	1008	80	497	250	855	13	792	844	868	630	774
025-1	6944	3307	3637	1776	634	2062	8.95	2868	749	1997	266	1048	313	1751	121	1446	1714	1777	1288	1654
131-5	1762	839	923	385	153	546	9.53	686	141	497	37	274	106	490	11	425	484	503	344	470
132-A	2731	1289	1442	604	256	854	8.8	1112	256	782	71	405	120	750	32	646	737	757	542	651
037-4	5765	2771	2994	1480	539	1729	8.74	2348	602	1622	199	833	241	1477	119	1186	1454	1490	1074	1491
134-9	5835	2737	3098	1471	565	1727	8.68	2418	691	1613	249	850	216	1463	120	1194	1437	1495	1080	1342
027-0	7560	3599	3961	1906	681	2249	9.33	3301	821	2275	242	1097	459	1928	93	1583	1899	1962	1356	1984
036-A	3832	1820	2012	971	301	1123	9.02	1595	367	1142	100	600	176	971	50	792	962	979	708	944
038-9	3923	1873	2050	1031	375	1149	8.44	1659	465	1117	112	568	137	1028	102	842	997	1057	711	1184
039-3	9334	4408	4926	2247	794	2790	9.28	4035	969	2857	334	1562	558	2416	120	2038	2379	2468	1743	2274
<b>046-3</b>	<b>3701</b>	<b>1761</b>	<b>1940</b>	<b>956</b>	<b>346</b>	<b>1082</b>	<b>8.74</b>	<b>1564</b>	<b>476</b>	<b>1022</b>	<b>140</b>	<b>490</b>	<b>168</b>	<b>934</b>	<b>61</b>	<b>779</b>	<b>926</b>	<b>967</b>	<b>682</b>	<b>981</b>
<b>047-8</b>	<b>267</b>	<b>135</b>	<b>132</b>	<b>52</b>	<b>33</b>	<b>179</b>	<b>11.99</b>	<b>81</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>78</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>66</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>19</b>
015-8	3140	1449	1691	684	814	2270	10.39	1277	178	1028	91	439	189	908	53	745	874	926	619	307
016-2	4425	2088	2337	860	1058	3553	11.05	1942	311	1444	112	720	419	1287	31	1120	1244	1305	861	444
017-7	6654	3092	3562	1206	1496	4724	10.91	2976	600	2270	210	1156	693	2010	38	1688	1815	1927	1234	693
018-1	7571	3553	4018	1269	1789	5145	11.94	3242	548	2571	184	1215	881	2183	23	1774	1885	1986	1250	736
029-A	7063	3353	3710	1323	1722	4805	11.22	2967	508	2324	207	1065	774	2114	51	1693	1890	2008	1309	699
028-5	5792	2707	3085	1135	1325	4159	10.79	2236	499	1597	150	897	330	1825	662	1525	1712	1785	1147	638
048-2	3584	1688	1896	730	827	2547	10.56	1284	335	865	72	474	202	1102	435	851	1052	1087	724	363
049-7	8847	4236	4611	2122	2127	6067	9.74	3541	771	2552	208	1336	456	2539	1110	1861	2402	2536	1692	844
021-3	8160	3770	4388	1611	1928	5759	11.19	3218	508	2593	204	1317	691	2480	676	2052	2303	2454	1580	874
050-A	5029	2406	2623	1046	1161	3371	10.04	1808	362	1370	99	648	220	1480	529	1054	1330	1381	911	470
059-0	635	295	340	130	122	467	12.46	317	58	245	7	127	106	207	66	180	196	207	143	64
057-1	1748	783	965	224	363	1182	12.91	791	97	669	30	224	301	635	164	491	534	553	330	223
060-3	2814	1301	1513	435	613	2196	12.96	1467	206	1178	224	418	573	990	228	889	955	986	636	350
056-7	220	43	177	0	10	220	8.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
045-9	2634	1279	1355	555	600	1916	9.5	1270	273	930	95	454	150	0	305	529	697	720	475	245
044-4	1366	637	729	196	297	1118	12.65	855	142	675	42	184	350	447	113	413	437	452	289	163
<b>TOTAL</b>	<b>129308</b>	<b>61079</b>	<b>68423</b>	<b>28546</b>	<b>21603</b>	<b>67363</b>	<b>10.02</b>	<b>54288</b>	<b>11593</b>	<b>39096</b>	<b>3915</b>	<b>19486</b>	<b>9043</b>	<b>35579</b>	<b>5429</b>	<b>29668</b>	<b>34427</b>	<b>35970</b>	<b>24293</b>	<b>22118</b>

INFORMACION ECONOMICA DEL CENSO 2000/ NO DISPONIBLE CENSO 2005

APENDICE 01. TABLA DE INDICADORES AGEB SELECCIONADOS.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

PENSIL			PERIDO EN AÑOS																				TOTALES			
CONCEPTO	MILES DE PESOS		0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20	
	\$	%																								
Terreno	840,900		69,000				205,200				227,700				123,600				215,400						840,900	
Proyectos Técnicos	149,742		11,957				31,990				32,554				28,080				45,160						149,741	
Licencias, trámites y permisos	206,310		16,474				44,075				44,852				38,688				62,221						206,310	
Amortización capital	97,432									97,432															97,432	
Amortización crédito hipotecario	149,465				29,893	29,893	29,893	29,893	29,893	29,893															149,465	
Costo de Obra: (INC. INDIRECTOS)																										
Zona Comercial	992,222		19,808	19,808	19,808	19,808	19,808	52,993	52,993	52,993	52,993	53,928	53,928	53,928	53,928	46,516	46,516	46,516	46,516	74,811	74,811	74,811	74,811	74,811	992,222	
Oficinas Privadas	1,497,496		29,895	29,895	29,895	29,895	79,979	79,979	79,979	79,979	81,390	81,390	81,390	81,390	70,203	70,203	70,203	70,203	112,907	112,907	112,907	112,907	112,907	1,497,496		
Vivienda Económica	194,992		3,891	3,891	3,891	3,891	10,411	10,411	10,411	10,411	10,594	10,594	10,594	10,594	9,138	9,138	9,138	9,138	14,697	14,697	14,697	14,697	14,697	194,992		
Vivienda Media	1,304,954		26,051	26,051	26,051	26,051	69,696	69,696	69,696	69,696	70,925	70,925	70,925	70,925	61,177	61,177	61,177	61,177	98,390	98,390	98,390	98,390	98,390	1,304,956		
Vivienda Residencial	499,800		9,987	9,987	9,987	9,987	26,694	26,694	26,694	26,694	27,164	27,164	27,164	27,164	23,431	23,431	23,431	23,431	37,683	37,683	37,683	37,683	37,683	499,800		
Vivienda Residencial Plus	1,065,645		21,273	21,273	21,273	21,273	56,915	56,915	56,915	56,915	57,919	57,919	57,919	57,919	49,958	49,958	49,958	49,958	80,347	80,347	80,347	80,347	80,347	1,065,648		
Estacionamiento	1,932,064		38,570	38,570	38,570	38,570	103,189	103,189	103,189	103,189	105,009	105,009	105,009	105,009	90,576	90,576	90,576	90,576	145,672	145,672	145,672	145,672	145,672	1,932,064		
EGRESOS	8,930,952		97,432	149,475	149,475	179,368	460,633	429,770	429,770	527,202	704,983	406,929	406,929	406,929	597,297	350,999	350,999	350,999	673,780	564,507	564,507	564,507	564,507	8,833,565		
APORTE CAPITAL	97,432		97,432																						97,432	
CREDITO HIPOTECARIO BANCARIO	149,465		149,465																						149,465	
Zona Comercial	1,860,416			44,179	44,179	44,179	44,179	119,149	119,149	119,149	119,149	94,270	94,270	94,270	94,270	91,928	91,928	91,928	91,928	115,579	115,579	115,579	115,579	1,860,420		
Oficinas Privadas	1,871,870			41,799	41,799	41,799	41,799	107,993	107,993	107,993	107,993	95,795	95,795	95,795	95,795	91,928	91,928	91,928	91,928	130,454	130,454	130,454	130,454	1,871,876		
Vivienda Económica	406,088			17,850	17,850	17,850	83,672	83,672	83,672	83,672	83,672	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	406,088	
Vivienda Media	2,446,789			92,597	92,597	92,597	92,597	214,200	214,200	214,200	214,200	304,900	304,900	304,900	304,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,446,788	
Vivienda Residencial	1,124,550			0	0	0	0	0	0	0	0	57,566	57,566	57,566	57,566	180,731	180,731	180,731	180,731	42,840	42,840	42,840	42,840	1,124,548		
Vivienda Residencial Plus	2,368,100											0	0	0	105,613	105,613	105,613	105,613	486,413	486,413	486,413	486,413	486,413	2,368,104		
Estacionamiento	3,220,107			69,042	69,042	69,042	69,042	185,213	185,213	185,213	185,213	170,220	170,220	170,220	170,220	153,213	153,213	153,213	153,213	227,340	227,340	227,340	227,340	3,220,112		
INGRESOS	13,544,817		97,432	149,465	265,467	265,467	265,467	265,467	710,227	710,227	710,227	722,751	722,751	722,751	722,751	623,413	623,413	623,413	623,413	1,002,626	1,002,626	1,002,626	1,002,626	13,447,401		
<b>FLUJO DE EFECTIVO</b>																										
PARCIAL			0	0	116,001	86,108	-195,157	-164,304	280,456	183,024	5,242	303,297	315,822	315,822	125,455	371,753	272,413	272,413	-50,368	58,905	438,119	438,119	438,119	1,002,625	4,613,864	
ACUMULADO			0	0	116,001	202,110	6,953	-157,351	123,105	306,129	311,371	614,668	930,490	1,246,312	1,371,766	1,743,520	2,015,933	2,288,346	2,237,978	2,296,883	2,735,002	3,173,121	3,611,239	4,613,864		
UTILIDAD BRUTA	4,613,864		0	0	116,001	86,108	-195,157	-164,304	280,456	183,024	5,242	303,297	315,822	315,822	125,455	371,753	272,413	272,413	-50,368	58,905	438,119	438,119	438,119	1,002,625	4,613,864	
I.S.R.	1,384,159		0	0	34,800	25,832	-58,547	-49,291	84,137	54,907	1,573	90,989	94,747	94,747	37,637	111,526	81,724	81,724	-15,110	17,672	131,436	131,436	131,436	300,788	1,384,159	
UTILIDAD NETA	3,229,705		0	0	81,201	60,276	-136,610	-115,013	196,319	128,117	3,669	212,308	221,075	221,075	87,819	260,227	190,689	190,689	-35,258	41,234	306,683	306,683	306,683	701,838	3,229,705	
			0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		

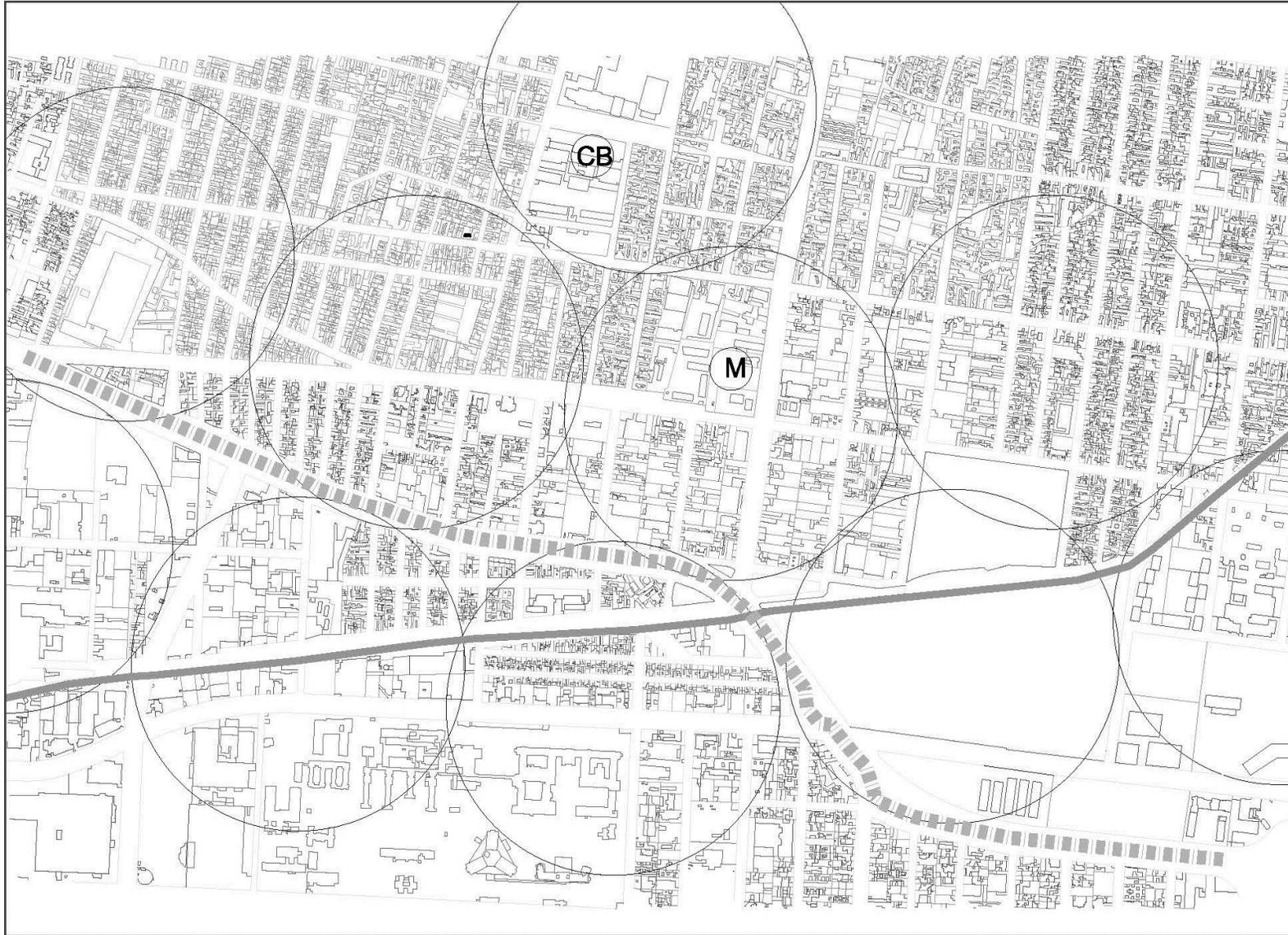
APENDICE 02. ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PROYECTO.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

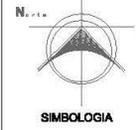
P R O G R A M A D E V E N T A S																																
TIPO	AREA	VALOR		ETAPA I	AÑOS				ETAPA II	AÑOS				ETAPA III	AÑOS				ETAPA IV	AÑOS				ETAPA V								
		VALOR/m2	TOTAL		0	1	2	3		4	5	6	7		8	9	10	11		12	13	14	15			16	17	18	19	20		
		MILES	MILES																													
Zona Comercial	124,028	15	1,860,416	176,715		44,179	44,179	44,179	44,179	476,595	119,149	119,149	119,149	119,149	377,081	94,270	94,270	94,270	94,270	367,710	91,928	91,928	91,928	91,928	462,315	115,579	115,579	115,579	115,579	1,860,416		
Oficinas Privadas	187,187	10	1,871,870	167,195		41,799	41,799	41,799	41,799	431,970	107,993	107,993	107,993	107,993	383,180	95,795	95,795	95,795	95,795	367,710	91,928	91,928	91,928	91,928	521,815	130,454	130,454	130,454	130,454	1,871,870		
Vivienda Económica	32,487	13	406,088	71,400		17,850	17,850	17,850	17,850	334,688	83,672	83,672	83,672	83,672	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	406,088	
Vivienda Media	163,119	15	2,446,789	370,388		92,597	92,597	92,597	92,597	856,800	214,200	214,200	214,200	214,200	1,219,601	304,900	304,900	304,900	304,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,446,789
Vivienda Residencial	62,475	18	1,124,550	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	230,265	57,566	57,566	57,566	57,566	722,925	180,731	180,731	180,731	180,731	171,360	42,840	42,840	42,840	42,840	1,124,550		
Vivienda Residencial Plus	118,405	20	2,368,100	0						0				0	0	0	0	0	0	422,450	105,613	105,613	105,613	105,613	1,945,650	486,413	486,413	486,413	486,413	2,368,100		
Estacionamiento	322,011	10	3,220,107	276,169		69,042	69,042	69,042	69,042	740,851	185,213	185,213	185,213	185,213	680,878	170,220	170,220	170,220	170,220	612,850	153,213	153,213	153,213	153,213	909,358	227,340	227,340	227,340	227,340	3,220,106		
<b>TOTALES</b>	<b>1,009,712</b>		<b>13,297,919</b>	<b>1,061,866</b>	<b>7.99%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>21.36%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>21.74%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>18.75%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>30.16%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>25.00%</b>	<b>100.00%</b>		

APENDICE 03. PROGRAMA DE VENTAS.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**PL-01**

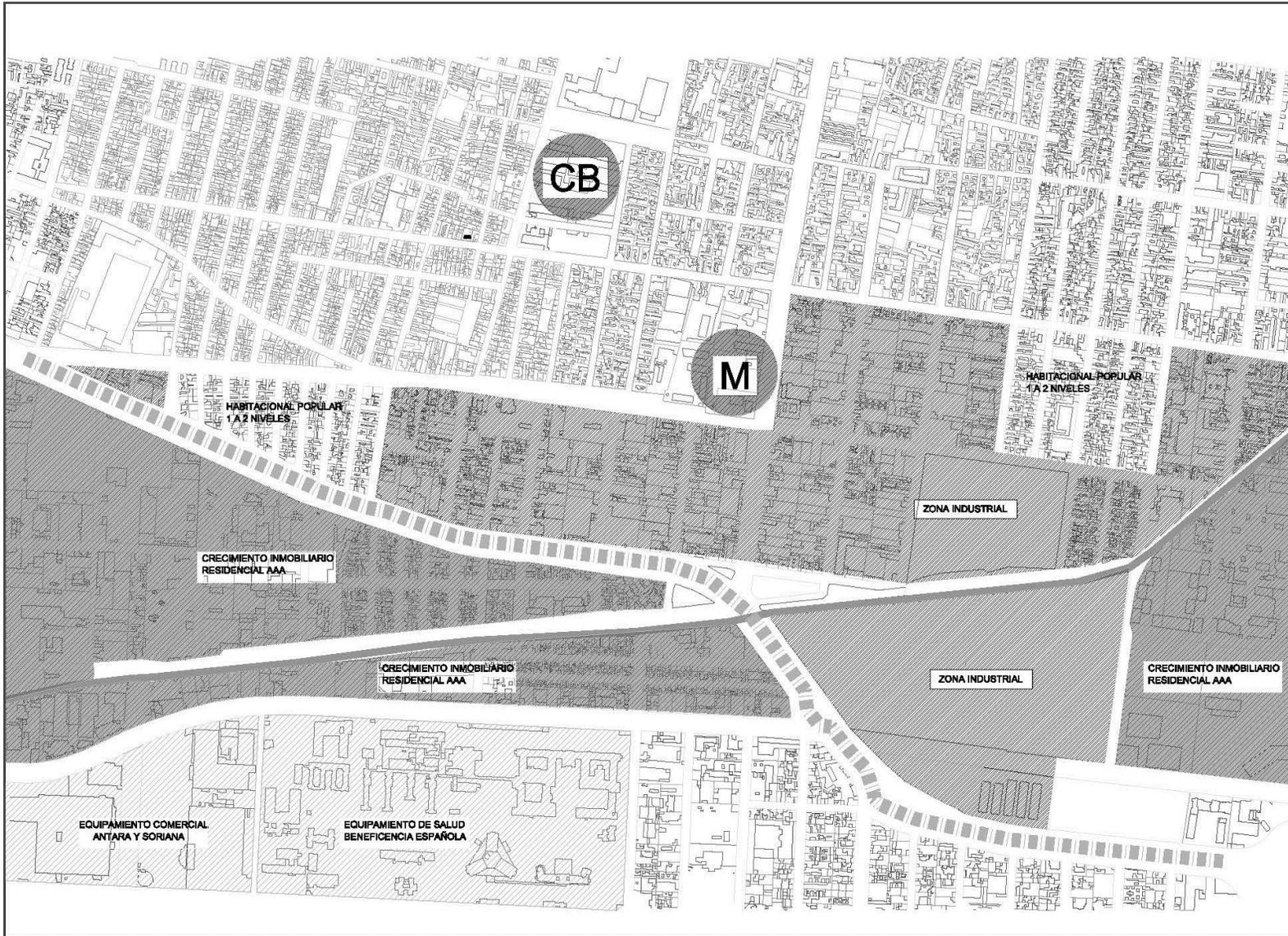


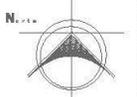
NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL  
**RADIOS PEATONALES 500 MTS.**

ARQ. PILAR ÁLVAREZ  
MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
NOVIEMBRE 28, 2011  
VALOR DE DISEÑO: INTERIOR 1, ARQ. GUINER A. JR.

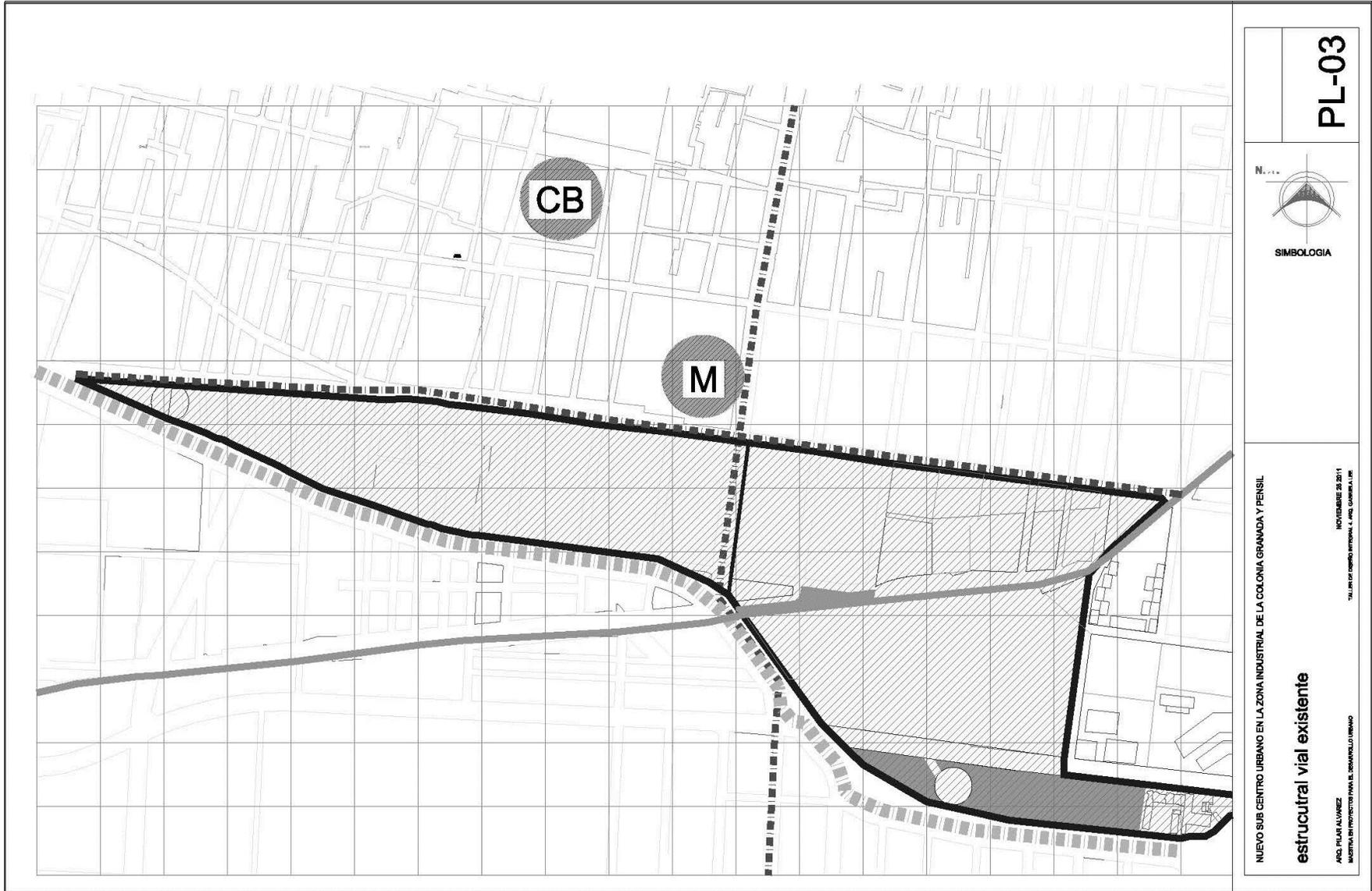
APENDICE 04. PLANOS DE LA PROPUESTA URBANA.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

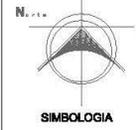


<b>PL-02</b>	
 SIMBOLOGIA	
NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL	
<b>zonificación existente</b>	
ARQ. PILAR ÁLVAREZ	NOVIEMBRE 26, 2011
MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	TALLER DE DISEÑO INTEGRAL 4. ARQ. LUISA R. UR

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



PL-03



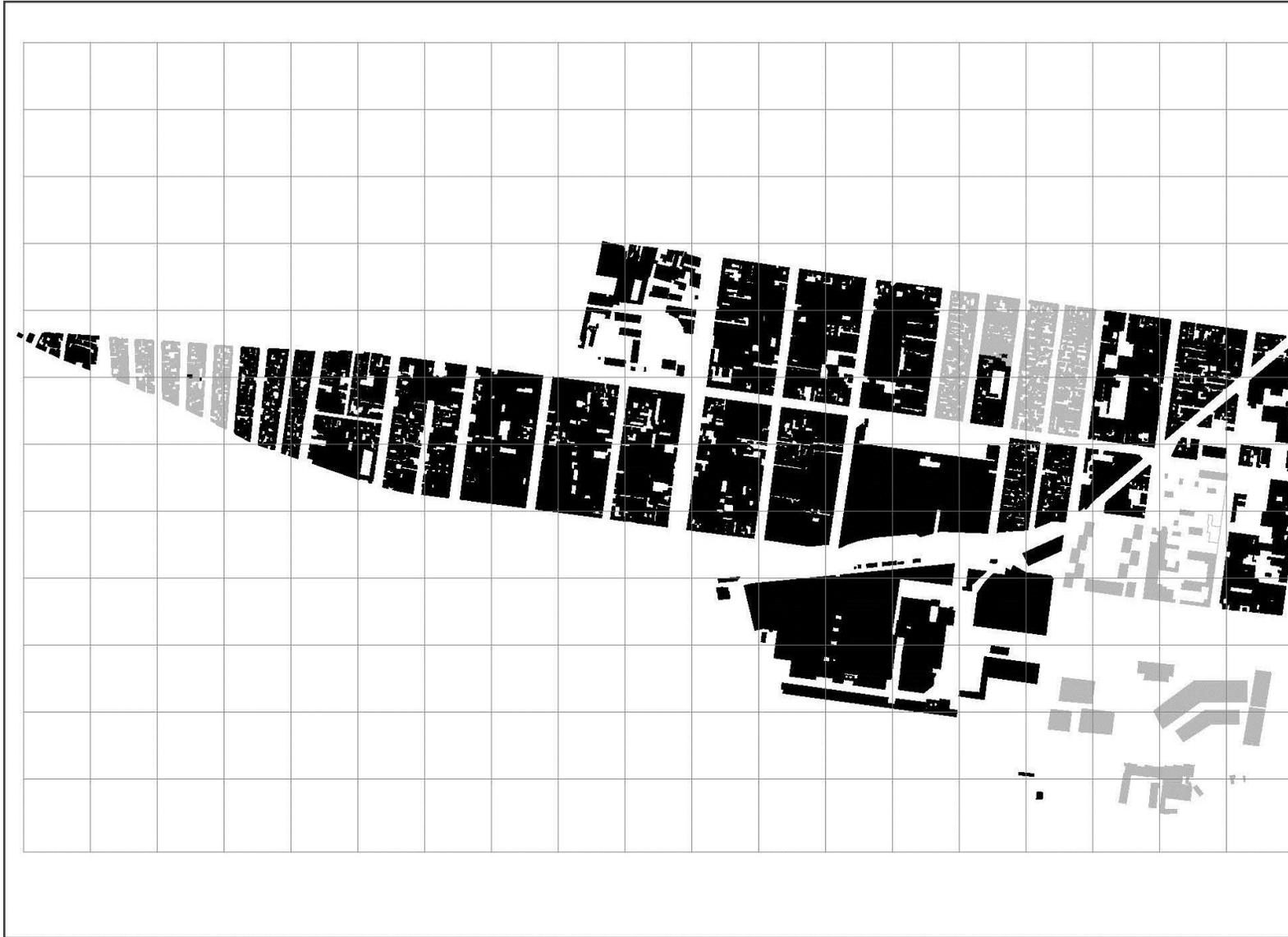
SIMBOLOGIA

NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL

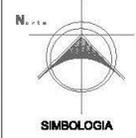
estructural vial existente

ARQ. PILAR ÁLVAREZ  
MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
NOVIEMBRE 28 2011  
VALOR DE DISEÑO INTERIOR: 4,000 QUINCE A 100

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

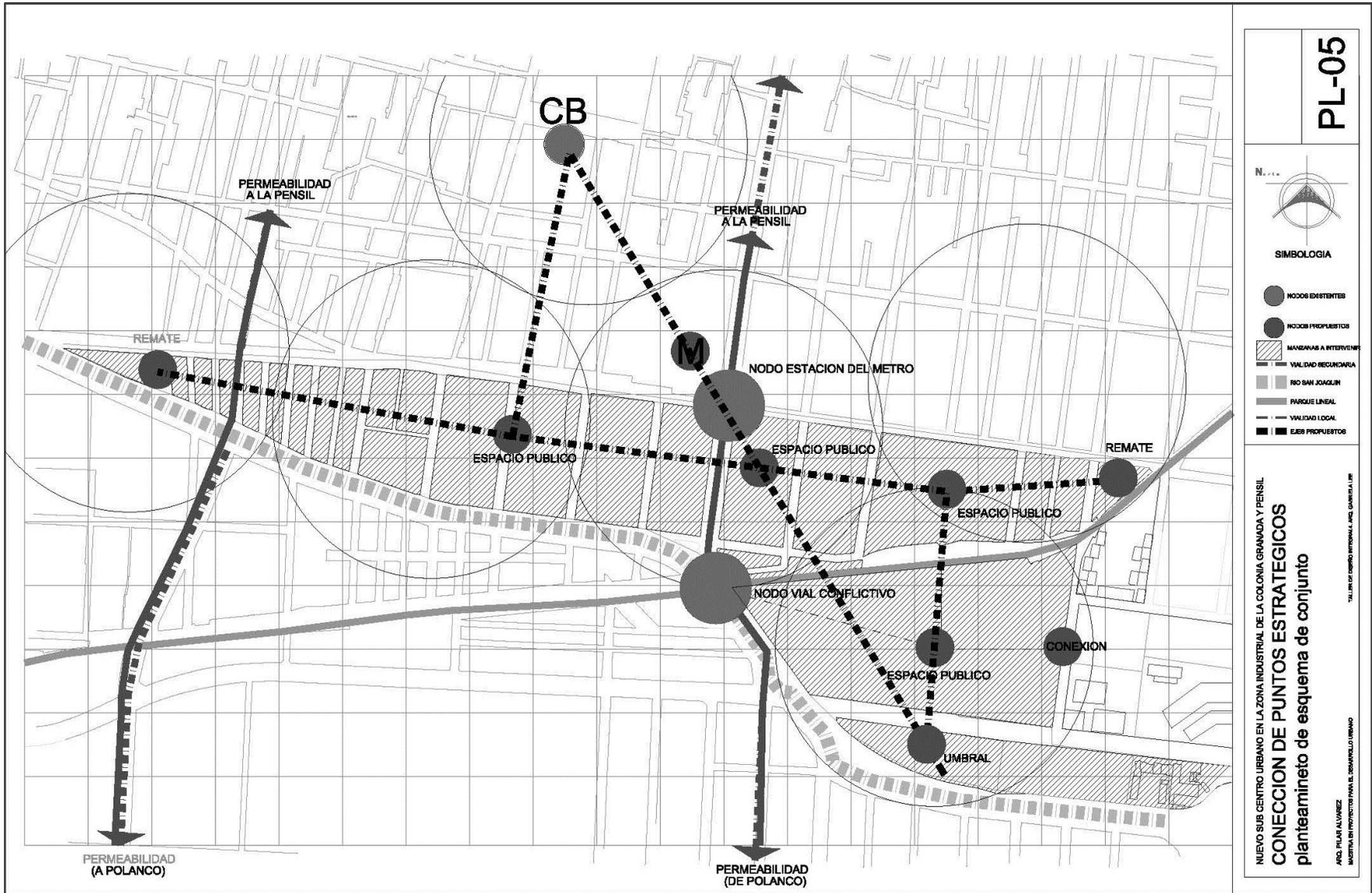


**PL-04**

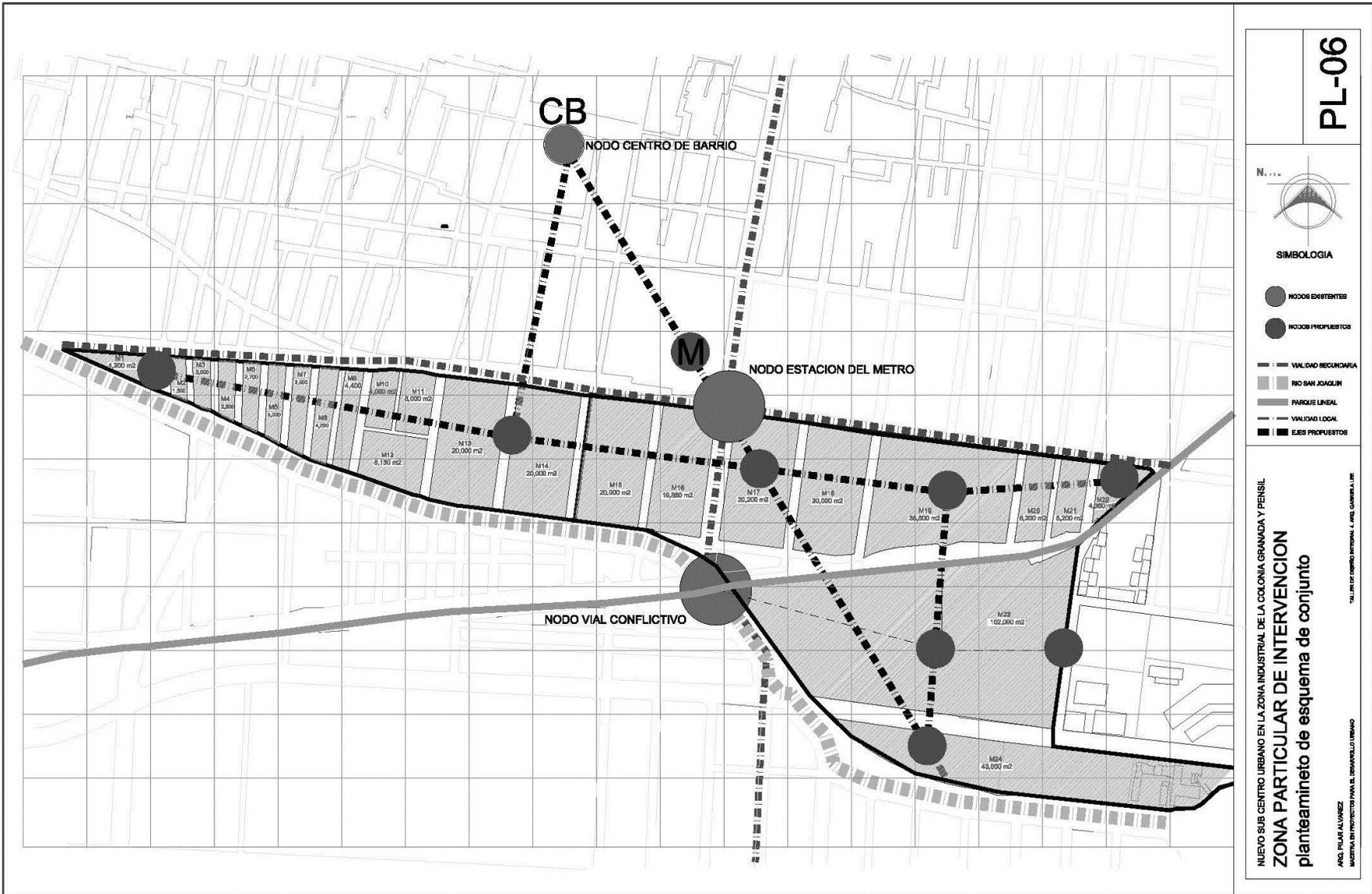


NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL  
**estructural físico espacial: vacíos y llenos**  
ARQ. PILAR ÁLVAREZ  
MAESTRÍA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
NOVIEMBRE 28 2011  
VALLE DE GUERRERO, INTERIOR 4, ARQ. GUERRERO A. UR.

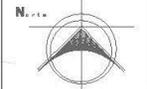
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**PL-06**



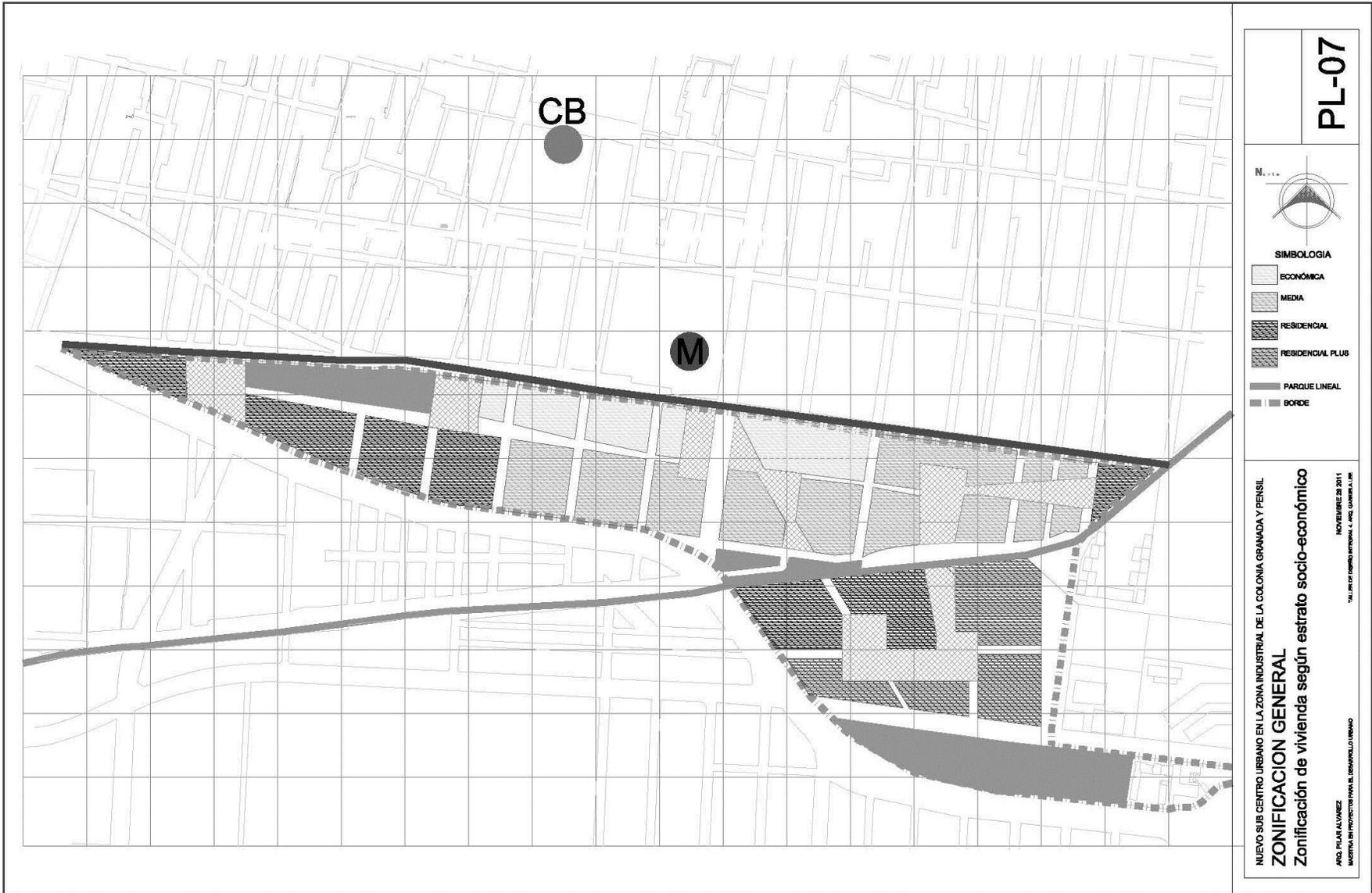
- SIMBOLOGIA**
- NODOS EXISTENTES
  - NODOS PROPUESTOS
  - VALOR RECIRCUNARIA
  - ▨ RIO SAN JOAQUIN
  - ▨ PARQUE LINEAL
  - VALOR LOCAL
  - ▬ ELES PROPUESTOS

NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL  
**ZONA PARTICULAR DE INTERVENCION**  
 planteamiento de esquema de conjunto

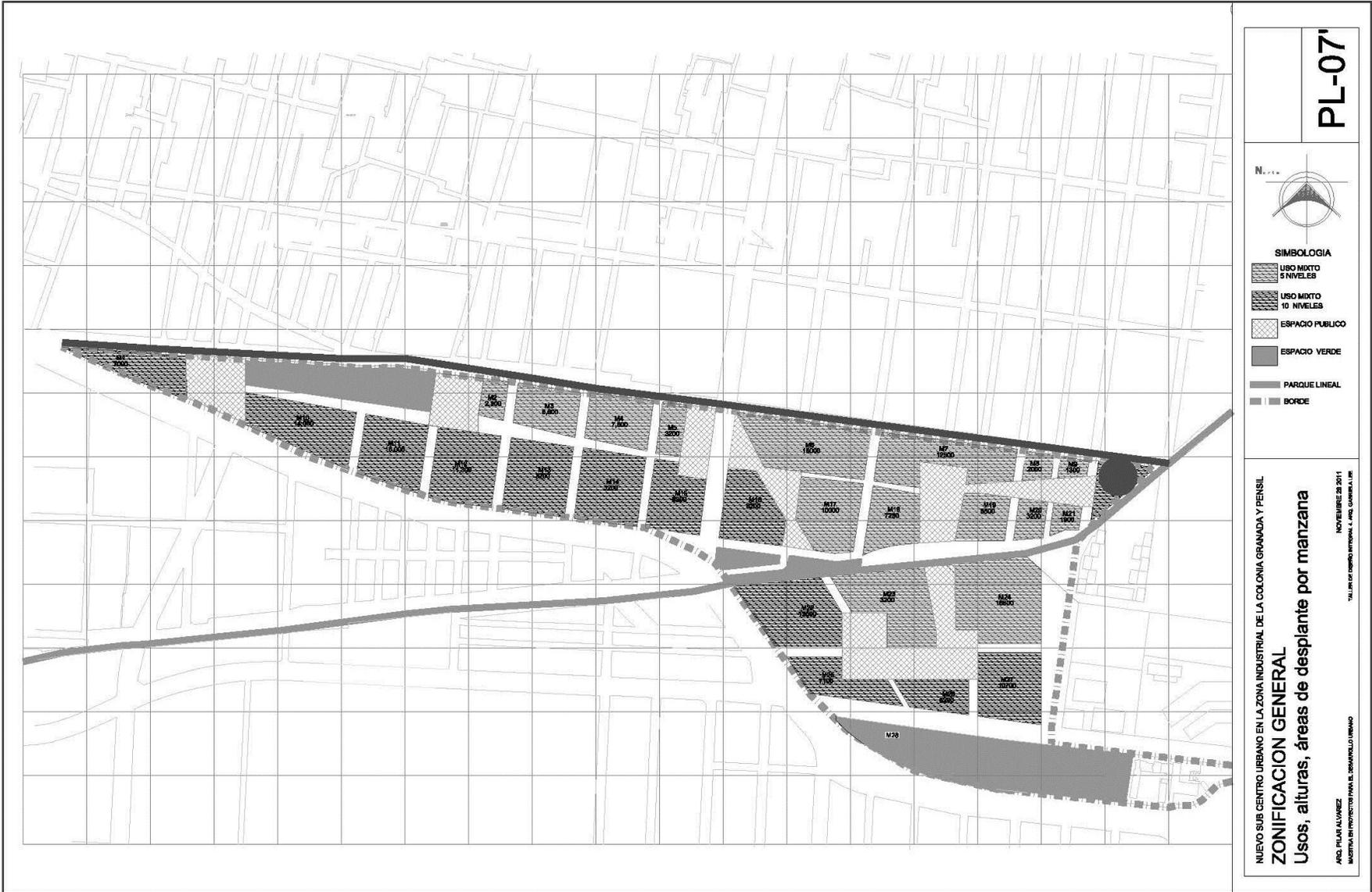
ARQ. PILAR ALVAREZ  
 MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

VALOR DE DISEÑO INTERIOR: 4. ARQ. GUINER A. R.

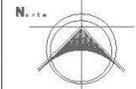
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**PL-07**

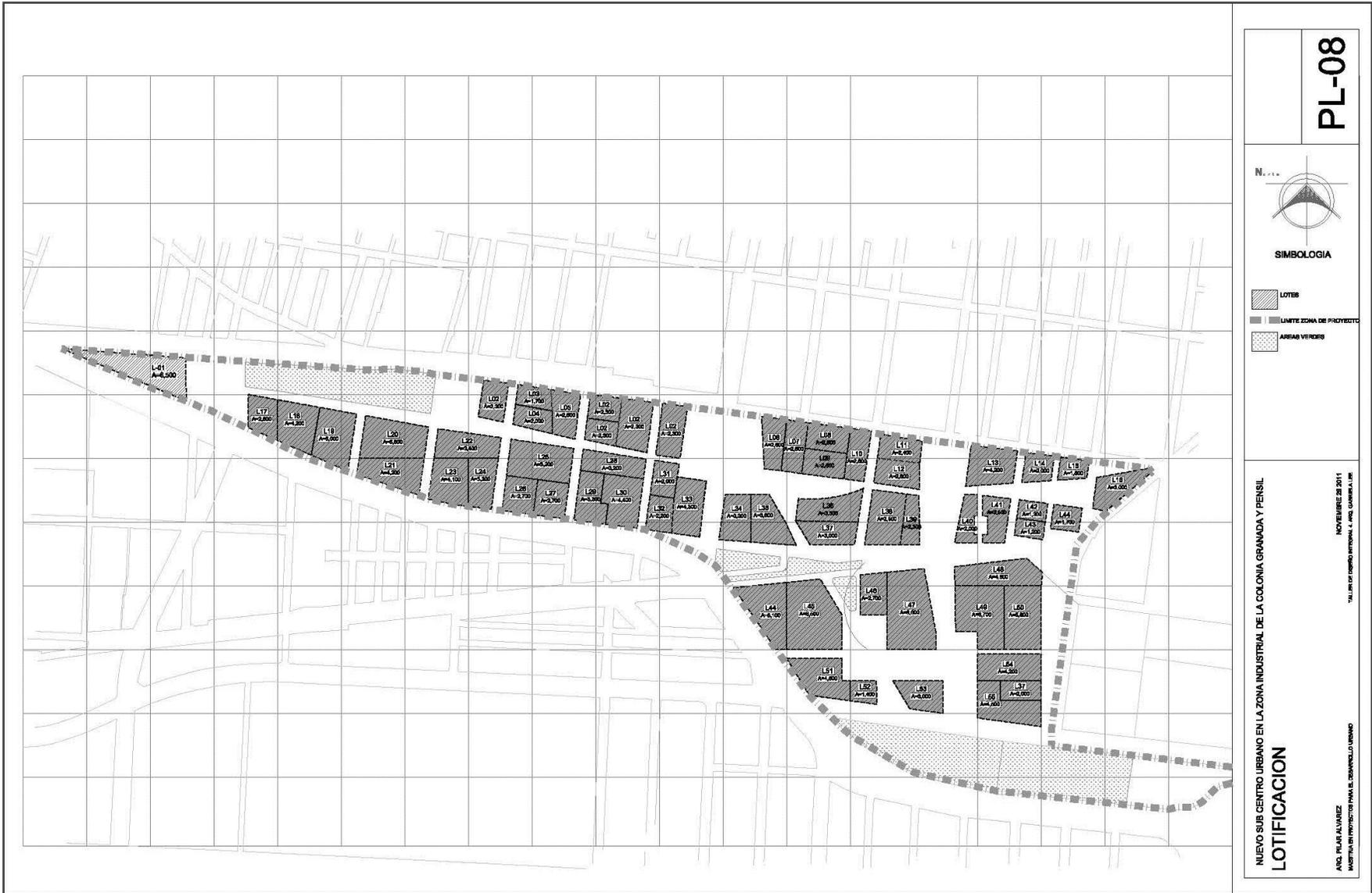


- SIMBOLOGIA**
- USO MIXTO 5 NIVELES
  - USO MIXTO 10 NIVELES
  - ESPACIO PUBLICO
  - ESPACIO VERDE
  - PARQUE LINEAL
  - BORDE

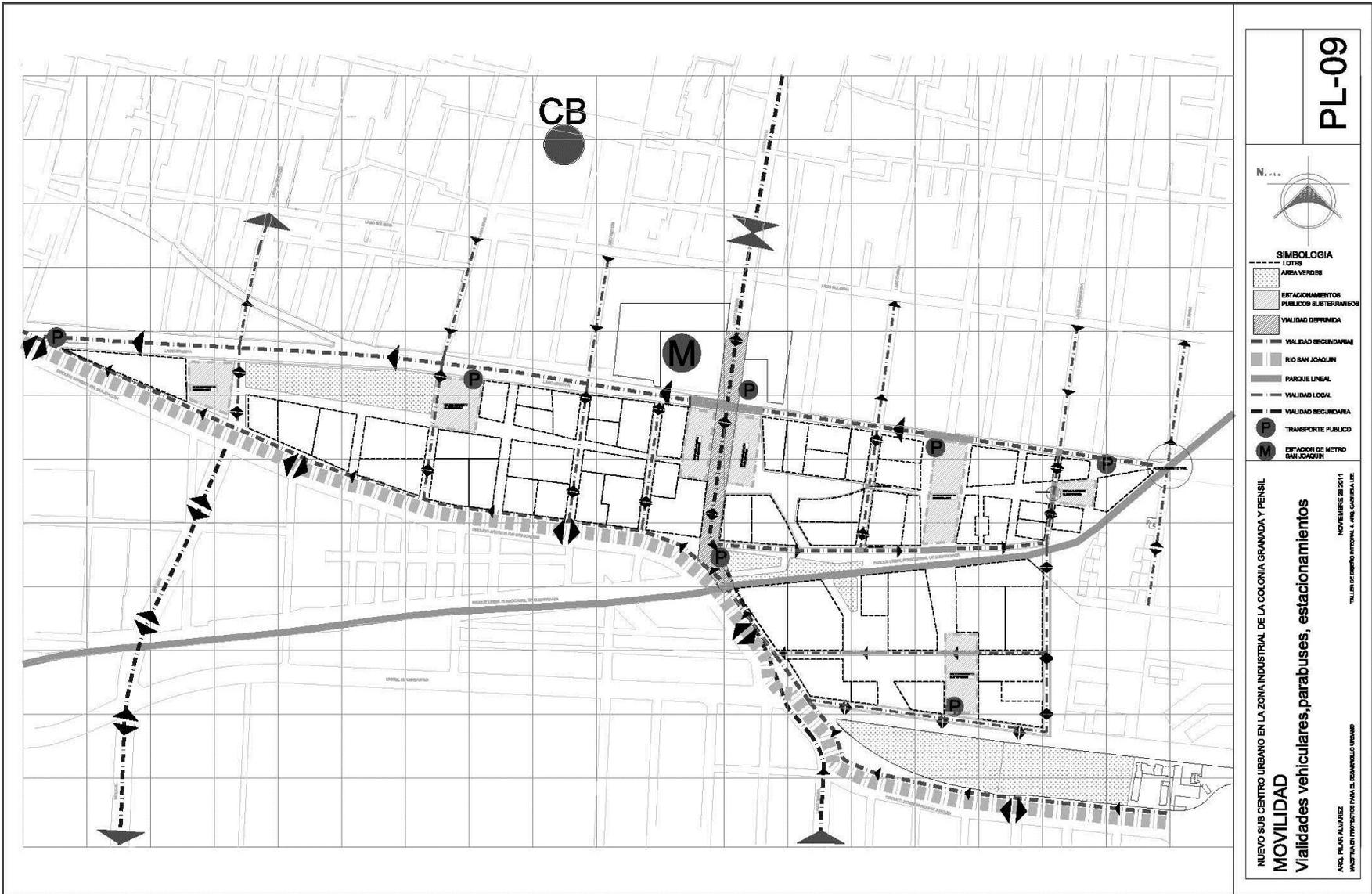
NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL  
**ZONIFICACION GENERAL**  
 Usos, alturas, áreas de desplante por manzana

NOVIEMBRE 2011  
 ARO. PILAR ALVAREZ  
 MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
 TALLER DE DISEÑO INTEGRAL 4. ARO. GUINER A. JR.

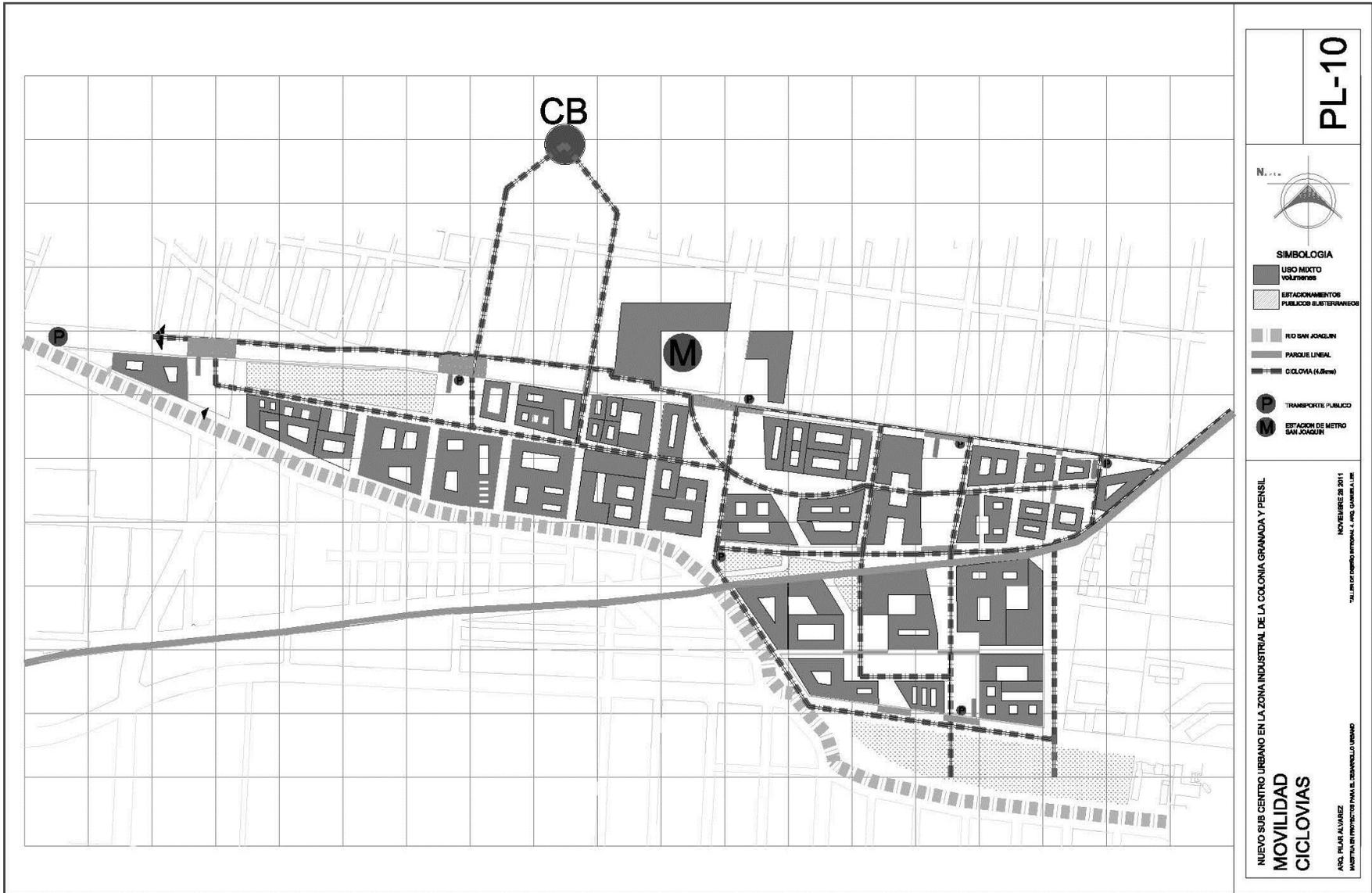
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



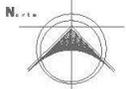
**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



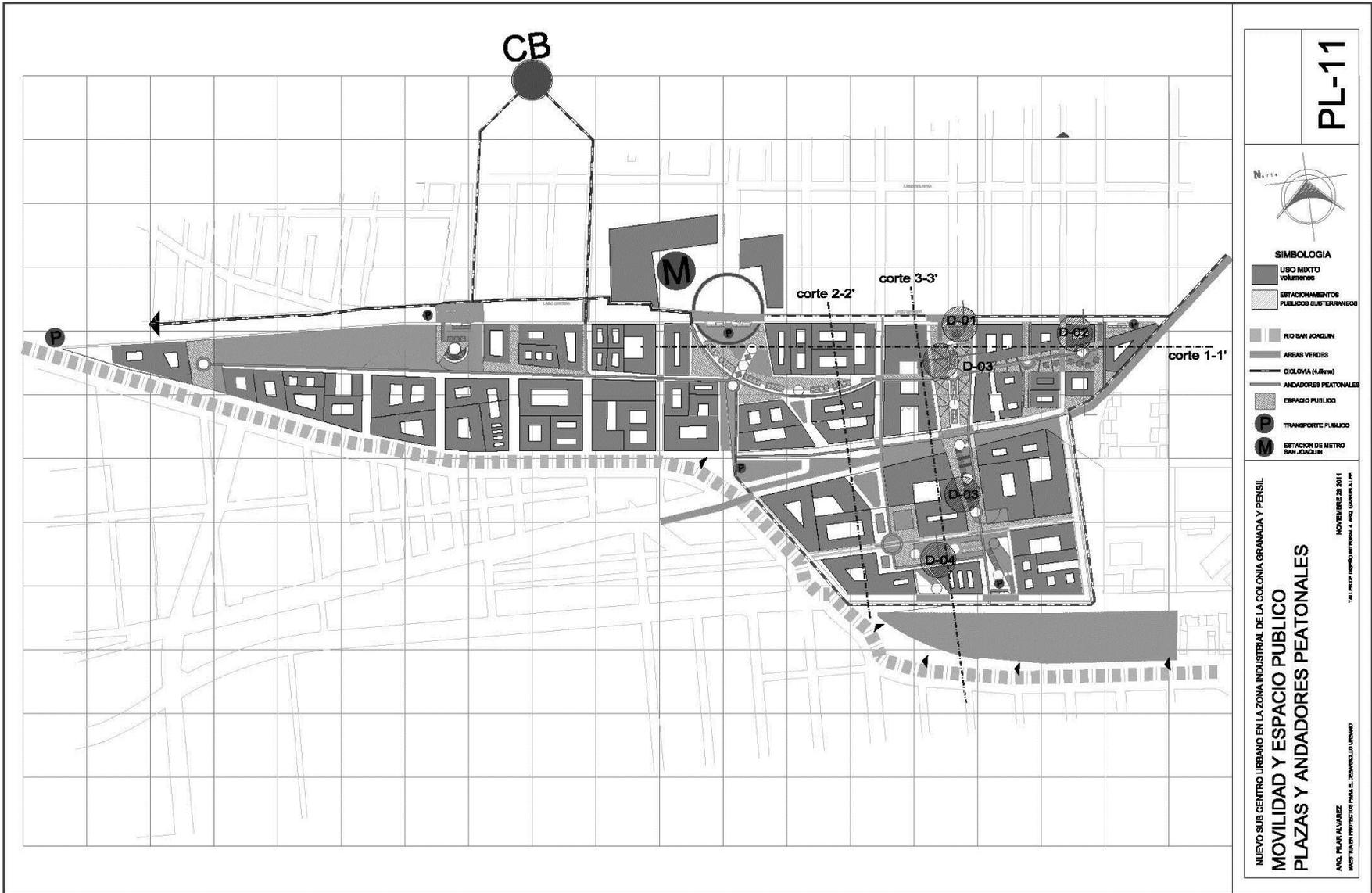
PL-10



- SIMBOLOGIA**
- USO MIXTO VOLUNTARIO
  - ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS SUBTERRANEOS
  - RED SAN JOAQUIN
  - PARQUE LINEAL
  - CICLOVIA (4.8m)
  - P TRANSPORTE PUBLICO
  - M ESTACION DE METRO SAN JOAQUIN

NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL  
**MOVILIDAD  
 CICLOVIAS**  
 AÑO: PILAR ÁLVAREZ  
 MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
 NOVIEMBRE 2011  
 TALLER DE DISEÑO INTERNO 1. AÑO CUARTA A. U.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**PL-11**

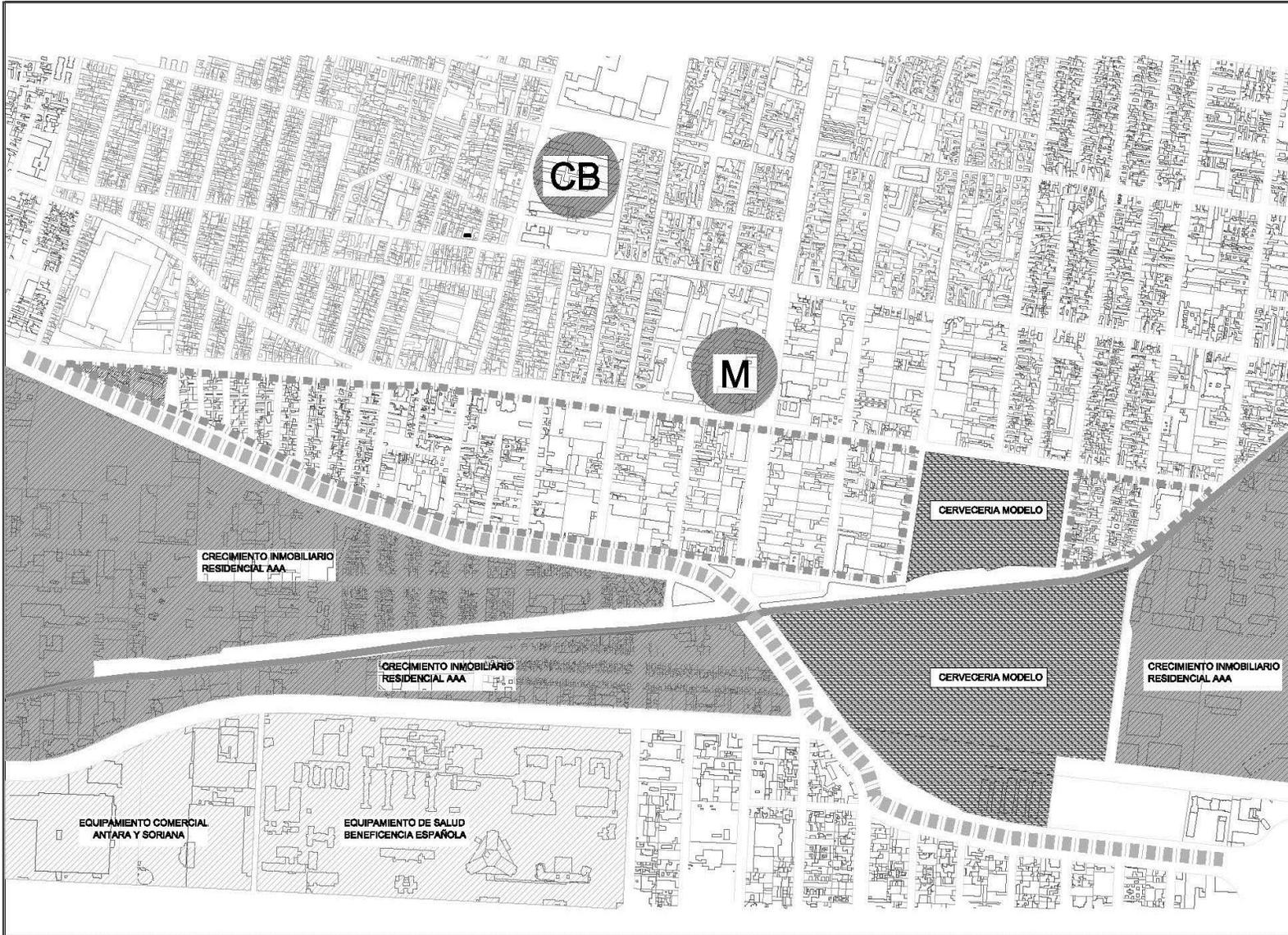
**SIMBOLOGIA**

- USO MIXTO VOLUMENES
- SITUACIONES PUBLICAS SUB-TERANEAS
- RED SAN JOAQUIN
- AREAS VERDES
- AVENIDA (A/Ren)
- ANDADORES PEATONALES
- ESPACIO PUBLICO
- TRANSPORTE PUBLICO
- ESTACION DE METRO SAN JOAQUIN

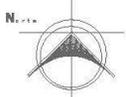
NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL  
 MOVILIDAD Y ESPACIO PUBLICO  
 PLAZAS Y ANDADORES PEATONALES

NOVIEMBRE 2011  
 TALLER DE DISEÑO URBANO, U. A. Q. GUERRA, A. R.  
 AÑO: PILAR ÁLVAREZ  
 MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**PL-12**



**SIMBOLOGIA**

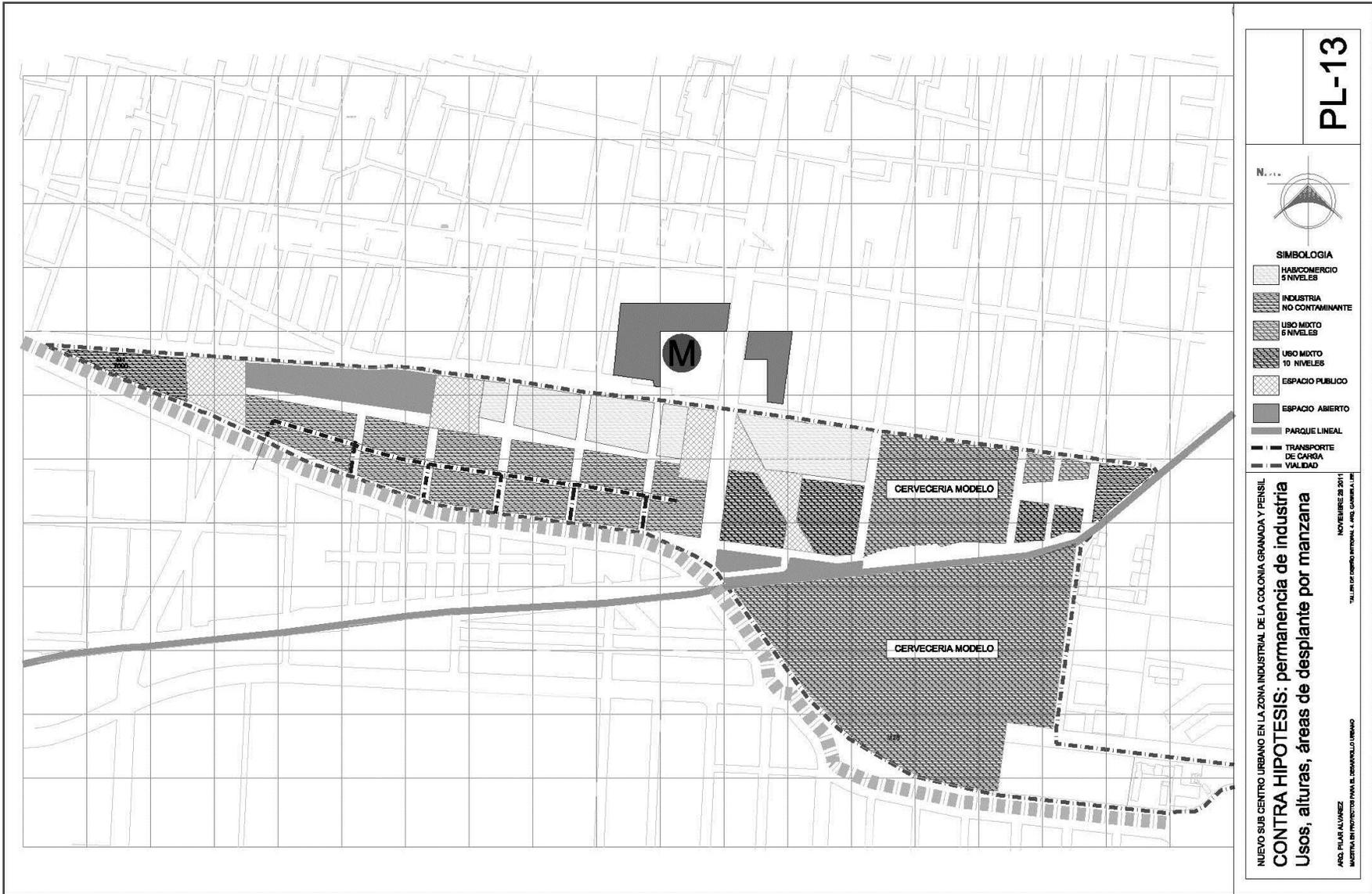
- ▬ PARQUE LINEAL
- ▬ LIMITE ZONA DE INTERVENCION

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA COLONIA GRANADA Y PENSIL**  
**CONTRA HIPOTESIS: permanencia de industria**

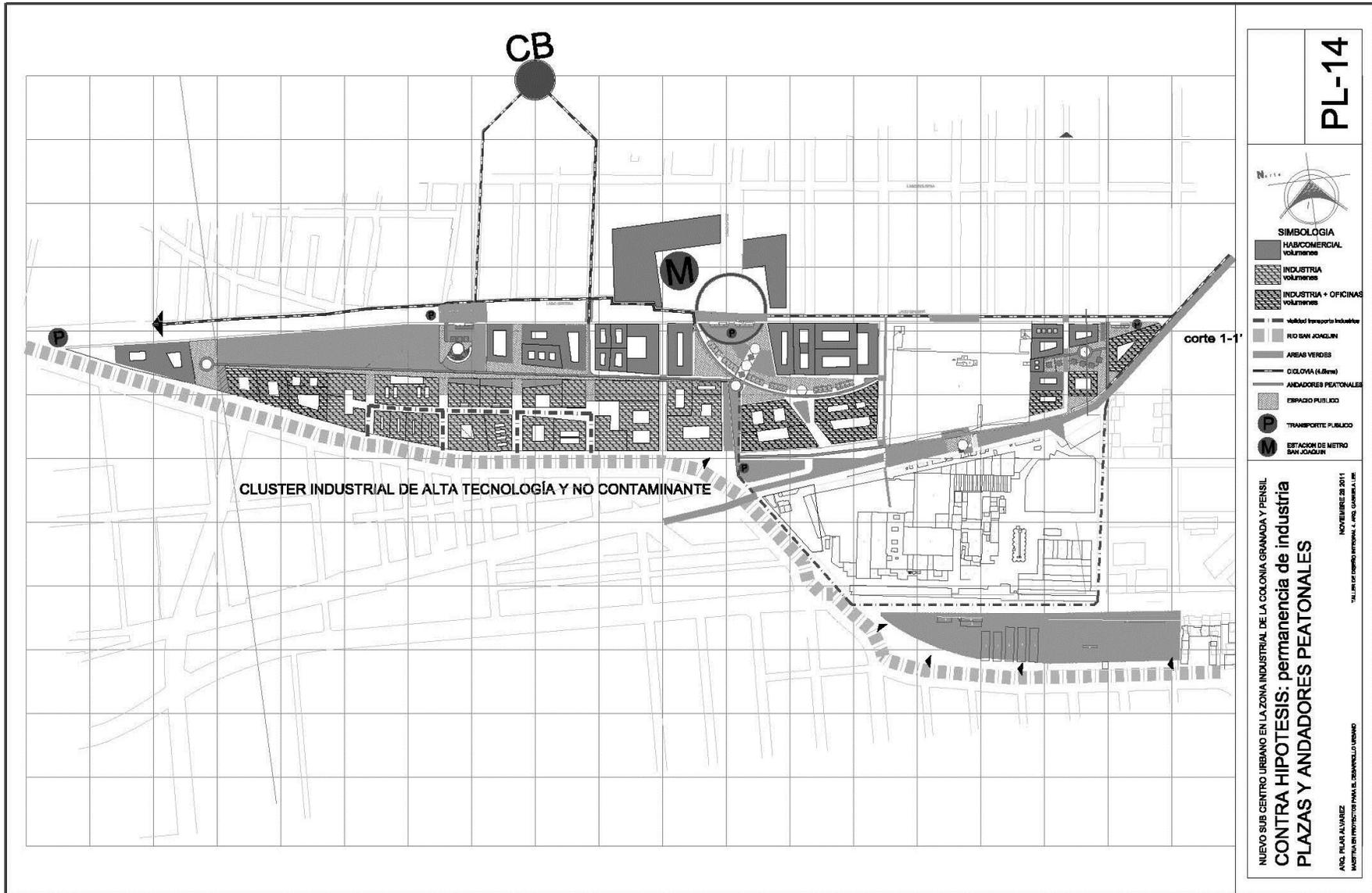
NOVIEMBRE 28 2011  
 TALLER DE CENTRO INTERIOR 4. AÑO CUARTA U. IBERO

ARQ. PILAR ÁLVAREZ  
 MAESTRIA EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
 Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México



**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Cruz Rodríguez, Soledad, coordinadora (2006): “Espacios Metropolitanos 2”, Esquivel, M.T., Flores R., Ponce G. “Dinámica demográfica y espacial de la Zona Metropolitana del Valle de México”, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. México.
- Borja Jordi, Muxi Zaida. (2003) “El espacio Público: ciudad y ciudadanía”, Random House, México.
- Delgado Campos, Javier. (1998) “Ciudad-Región y transporte en el México Central”. Plaza y Valdés S.A. de C.V., Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- Delgado Campos, Javier. (2007) “Estructura y eficiencia urbanas. Accesibilidad a empleos, localización residencial e ingreso en la ZMCM. Economía, sociedad y territorio, vol. VI, núm.23, 2007.[http://cmq.mx/documentos/Revista/revista23/est23\\_4.pdf](http://cmq.mx/documentos/Revista/revista23/est23_4.pdf)
- Duahu y Giglia, (2008): “Las Reglas del Desorden Metropolitano”, Hablar la Metrópoli. SXXI. México.
- Díaz Barra, Alejandro, artículo de la Revista Contra línea, disponible en [internetwww.contralinea.com.mx](http://internetwww.contralinea.com.mx)
- García Ayala, J.A. (2006): Métodos y técnicas cualitativas en la investigación de la ciudad. México: Revista Mundo Siglo XXI, Instituto Politécnico Nacional. Accesible en Internet: [132.248.9.1:8991/hevila/MundosigloXXI/2006/no6/7.pdf](http://132.248.9.1:8991/hevila/MundosigloXXI/2006/no6/7.pdf)
- Garza, G. (2002): Evolución de las Ciudades Mexicanas en el siglo XX, Datos, Hechos y Lugares. Revista de Información y Análisis, núm. 12.
- Hillman, James (2003), “City,” City and Soul. Putnam, CT: Spring Publications. USA.
- Iracheta Cenecorta, F.X. (1997), Planeación y Desarrollo: Una Visión a Futuro. México: Plaza Y Valdez Editores, S.A. de C.V.
- Kunz Bolaños, I. (2003): Usos de Suelo y Territorios, Tipos y Lógicas de localización en la Ciudad de México. Arellanes A., Kunz Bolaños I. Valverde C., Capítulo 3: Industria, p.p.119 a 171. México, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, Plaza y Valdez Editores, S.A. de C.V.

## NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL

Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

- Lombardo de Ruiz, Sonia, (1996): Atlas Histórico de la Ciudad de México, tomo 1, Smurfit Papel y Cartón de México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México
- Lombardo de Ruiz, Sonia, (1997): Atlas Histórico de la Ciudad de México, tomo 2, Smurfit Papel y Cartón de México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México 1997.
- Nan Ellin (2010) "Restorative Urbanism: Beyond Sustainability to Prosperity," Sustainable Urbanism & Beyond: Rethinking Cities for the Future, Tigris Haas. Rizzoli USA
- Nan Ellin (2012) "Urbanismo Restaurativo: De la Sostenibilidad a la Prosperidad," IMU (Instituto Mexicano de Urbanismo), , traducido por Gilda Plazas
- Pérez Negrete, Margarita (2010), "Santa Fe, ciudad, espacio y globalización", Universidad Iberoamericana. México.
- Ramos Girault, M., (1973): "Transporte y Vivienda en el Valle de México", Costa Amic Editor, México 1973
- Rivera, M.A., (1999): Marco Teórico e Histórico para el Estudio de la Reconversión Industrial y el Aprendizaje Tecnológico en México, en Reconversión Industrial y Aprendizaje Tecnológico en México (Visión Global y Análisis Sectoriales). México: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía
- Sánchez Reyes M., (2006). "Las Colonias Pensil: Las porterías perdidas de la Pensil".
- Boletín de Prensa de la SEDUVI. Subdirección De Imagen Institucional y Difusión, 11 de Mayo de 2011.
- Nota de Prensa. Felipe Leal, Secretario de la SEDUVI, conferencia de prensa. El Sol de México, 12 de Mayo de 2011.
- <http://www.siege.df.gob.mx/geografico/parques.html>
- <http://www.t21.com.mx/revista/65/6512txt.htm>
- <http://www.seduvi.df.gob.mx>
- <http://www.sedeco.df.gob.mx/programas/prioritarios/parques/index.html>
- <http://132.248.9.1:8991/hevila/MundosigloXXI/2006/no6/7.pdf>
- [http:// www.metrodf.gob.mx](http://www.metrodf.gob.mx) Fecha de consulta en línea: 18 de marzo 2012.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**INSTANCIAS GUBERNAMENTALES COMO FUENTES DE INFORMACIÓN SECUNDARIA**

- SCT Secretaria de Comunicaciones y Transportes  
Metro Ciudad de México, 2011.
- SEDUVI Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda
- SETRAVI Secretaria de Transporte y Vivienda  
Información acerca de los diferentes sistemas de transporte público en la ciudad de México. Flujos, índices de usuarios. Programas vigentes y a futuro.
- SEMARNAT Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales  
Regulación del Medio Ambiente. Cómo se considera a la Industria contaminantes y no contaminantes. Estrategias para la mejora en calidad de aire y preservación del medio natural.
- SEDESOL Secretaría de Desarrollo Social  
Fomento a la vivienda. Estrategias y programas vigentes para la mejora de vivienda en colonias populares. Instrumentos de financiamiento.
- SEDECO Secretaria de Desarrollo Económico  
Programas vigentes para la activación económica en zonas de reconversión industrial, así como programas de apoyo para la reubicación de la industria en tecno parques.
- INEGI Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática  
Estudios socio económicos y demográficos de la zona de estudio a partir de la clasificación de las AGEBS 2005.
- Metro de la Ciudad de México  
Información actualizada del flujo de personas en las estaciones de metro relacionadas con mi zona de estudio.

**NUEVO SUBCENTRO URBANO EN LA COLONIA GRANADA PENSIL**  
Un acercamiento a las zonas con potencial de reciclamiento en la Ciudad de México

**PRONTUARIO LEGAL**

- Leyes y normas relacionadas con el desarrollo de la investigación.
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- Ley Ambiental del Distrito Federal
- Ley de Desarrollo Metropolitano para el Distrito Federal.
- Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales
- Programa Nacional de Remediación de Sitios Contaminados
- Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos. LGEEPA Art. 23