



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CIUDAD JUÁREZ
INSTITUTO DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTE

MAESTRÍA EN PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO

Tesis

**PROCESO Y POLÍTICAS DE REDENSIFICACIÓN EN LOTES DE
CORREDORES COMERCIALES EN LA ZONA NORTE DE CIUDAD JUÁREZ,
CHIH.**

Que presenta:

Lucero A. Borrego Gallegos

Directora de tesis:

Dra. Leticia Peña Barrera

Ciudad Juárez, Chihuahua, a 13 de Mayo de 2020



ÍNDICE

Resumen	3
Introducción	4
- Capítulo 1	
1.1 Antecedentes.....	7
1.2 Planteamiento del problema.....	12
1.3 Justificación	16
1.4 Hipótesis.....	17
1.5 Preguntade investigación	17
1.6 Objetivo	17
-Capitulo2	
2.1 Marco Conceptual	18
2.2 Marco Histórico.....	22
2.3 Marco Teórico.....	24
- Capitulo 3.	
3.1 Metodología.....	30
3.2 Parámetro del área de estudio	33
4.2 Método de la recolección de datos.....	37
- Capítulo 4	
4.1 Análisis de la información.....	38
4.2.Líneas de acción	39
a)Tamaño	43
b)Localización.....	45
c)Usos de suelo.....	49
d)Precio.....	54
e) Estado físico.....	57
f) Imagen urbana.....	58
4.3 Conceptos urbanos.....	62
4.4 Ejemplos de intervención con políticas urbanas.....	69
4.5 Cuadro comparativo políticas e informes de gobierno.....	84
-Capitulo 5	
6.1 Conclusiones.....	92
Bibliografía.....	¡Error! Marcador no definido.

RESUMEN

Los problemas urbanos detectados en las ciudades mexicanas se han incrementado y con ello el deterioro de los ambientes de la zona céntrica; la falta de espacios públicos para la interacción social, equipamientos, servicios, infraestructura aunado a la falta de proyectos que mejoren es la realidad el deterioro del ambiente urbano, el incremento de habitantes la problemática de violencia y no se logran resolver de forma efectiva. Ciudad Juárez, sigue mostrando una expansión acelerada de la mancha urbana que impide acompañar al mismo que impiden resolverla cobertura de equipamiento y servicios, la ciudad mostró en los últimos cuarenta años un acelerado crecimiento demográfico y una expansión territorial hacia zonas periurbanas y más alejadas.(PDUS, 2016: Diagnostico,pp.9)

El abandono de espacios particularmente comerciales en la zona céntrica de la ciudad, se busca solucionar con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (2016). En este se define la redensificación de la ciudad como prioridad, con el interés de hacer más eficientes los servicios con los que cuenta el sector, aprovechando concentrar a la población concentrar a la población y los centros de trabajo dentro de un límite denominado Anillo Vial Periférico (AVP), que posibilite la sinergia de los individuos con el entorno social, económico y cultural, acorde con el uso de suelo y las necesidades que se vayan requiriendo en la zona.

Se observó que existe mayor deterioro en los sectores mejor localizados y conectividad principal dentro de la ciudad debido a la falta de políticas de consolidación que favorezcan la redensificación, el cambio de usos del suelo, teniendo la subutilización de infraestructura y una política que no incentiva la inversión para estos sectores.

La metodología de la investigación es de tipo ya que se utilizan instrumentos del método cuantitativo y cualitativo para el acopio de información documental de campo y gráfica. En cuanto al estudio de las políticas planteadas para predios subutilizados dentro de corredores comerciales, se utiliza la observación y la elaboración de mapeos. Se procedió a ubicar los puntos potenciales y vulnerables, con el fin de coadyuvar el análisis.

En las conclusiones se plantean los hallazgos más importantes que aporten a una política de redensificación y reactivación mediante parámetros que faciliten el diagnóstico y la toma de decisiones.

INTRODUCCIÓN

La política en la ciudad muestra una ocupación derivada con una urbanización extensiva producida en principio por el crecimiento acelerado de la población y posteriormente por las políticas de desarrollo de la vivienda.

Es de particular interés que han documentado en conocer la gestión y los procesos administrativos que se han documentado en informes de gobierno sobre la redensificación dentro de estos sectores de crecimiento y su posible conversión en corredores con lotes comerciales.

Sonia Bass (2013) señala que hay que tener en cuenta elementos que permitan diseñar políticas más realistas, ya que existe una serie de problemáticas, como la contaminación ambiental, congestión vehicular que el aumento de los tiempos de viajes de las personas que deben transportarse en la ciudad. El deterioro físico constituye un primer problema que se muestra con baja rentabilidad del sector, aunado a la mala calidad de los espacios públicos. Infraestructura degradada otro aspecto desintegración social y falta de cohesión entre los habitantes. Las políticas de desarrollo muestran un sesgo basados en los intereses y grupos ligados al poder económico que privilegia la tendencia de la aplicación de recursos a su beneficio.

Las políticas para los predios localizados en sectores del el centro de la ciudad, no incrementa la infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano e inversión; sin embargo es una oportunidad para su rehabilitación urbana, así mismo por ser buena ubicación se reconviertan en nuevos corredores comerciales; es decir, implementar escenarios de transformación que reactive la económica del sector.

Retomando a Sonia Bass que menciona que

En la realidad latinoamericana se presentan características específicas, que deben ser consideradas en el diseño de propuestas de ordenación del territorio, como en los

modelos de estructura interna de ciudad: estratificación social, bajo poder adquisitivo de estratos medios y bajos. Además, la expansión de la ciudad carece de un control de la oferta de la tierra, lo que provoca que la ocupación se produzca en terrenos inundables, geográficamente peligrosos (como laderas de cerros o cañadas, terrenos salitrosos) y sin contar con los servicios mínimos de vida.(2013: 257).

La presente investigación tiene por objeto de estudio analizar los impactos del crecimiento urbano y el efecto social como económico, por la implementación de escenarios de transformación, con ellos nos referimos a los espacios que en su mayoría se encuentra en abandono, llenos de basura, hierba o hasta escombros, sin uso particular y en la actualidad es común notar los cambios de transición de espacios que se encuentren en vacíos o construida dentro de la mancha urbana. Con este estudio se identifican y amplían algunas mejoras a implementar como hacer evidente a abordar, de igual forma una evidente proliferación de usos y actividades sin control.

En el conocimiento sobre la redensificación y regulación de espacios para el estudio se utilizó la revisión documental, elaboración de mapas y paradigmas. En esta primera etapa de corte cuantitativo se basa en métodos de recolección de datos no estandarizados que fueron por medio de la observación y conocer los puntos estratégicos como vulnerables de la zona y así poder ir reafirmando la directriz de la investigación.

La investigación cualitativa permite “observar los *objetos* que se encuentran codificados, que por lo mismo hay que *traducir*” (Ibáñez, 2006:19). En este aspecto, permite que el problema planteado sea analizado a partir de gráficas, mapeos y el uso de estadísticas. Con lo anterior, se apoya a la recolección de datos teniendo en cuenta las variables planeadas en la hipótesis. En este tipo de investigación se pretende encontrar las relaciones que causen entre la variable dependiente que el vacío urbano y las variables independientes como las condiciones del estado físico, imagen urbana, tamaño, precio, localización entre algunas.

Estos procesos son de suma importancia ya que los significados y códigos son vitales para comprender el fenómeno que se desea analizar para poderlo traducir

de la forma correcta y adecuada. Se observó que la recolección de datos, vinculación y análisis responde a los procesos de gestión como administración enfocados en el tema de redensificación y regeneración urbana, el rastreo de documentación de números oficiales donde se contengan las propuestas del impacto en el PDUS.

Las características de los corredores comerciales como zonas consolidadas, habitadas dependen de sectores de espacios vacíos y dependiendo de los datos generados de la consulta de documentos oficiales y aspectos físicos espaciales reales dentro de la mancha urbana.

Por último, “para generar mapeo y matrices se usarán herramientas de georreferenciación para facilitar el cálculo y la identificación de las zonas, dado que se ha corroborado que esta herramienta reduce los tiempos agilizando la representación cartográfica de los resultados y facilita los análisis” (Hardcastle y Cleeve, 1995; Hillman y Pool, 1997; citado en Garrocho et al, 2006:15).

En el método cuantitativo de acuerdo con Asún es la

Investigación que conceptualmente delimita propiedades de sus sujetos de estudio con el fin de asignarles números a las magnitudes, grados o tipos en que estos las poseen y que utiliza procedimientos estadísticos para resumir, manipular y asociar dichos números”(…)“Por consiguiente, las encuestas se adaptan muy bien a este enfoque metodológico, donde cabe aclarar que a los sujetos no se les ve como números, más bien permiten cuantificar la magnitud de ciertas características que poseen los mismos (2006:38).

Método estadístico puede favorecer el análisis a través de los mapeos, con esta herramienta se elaboró con base a un estudio estadístico de los objetos resultados que pueden dar un resultado cuantitativo. “ayuda a identificar las variables más destacables con el fin de obtener un dato estadístico social”(Ibáñez,2006; 18).

CAPÍTULO I

1.1 Antecedentes

En este capítulo se pondrá mostrar un acercamiento socio-histórico del crecimiento urbano que atreves del tiempo de Ciudad Juárez, para ello se tomó en cuenta la relación de tres variables: desarrollo económico, urbanización y planes de desarrollo. El objetivo central del trabajo es evidenciar que las propuestas de ordenamiento de la ciudad, iniciaron en los años cuarenta e iniciaron con la planificación a finales de la década de los cincuenta y continuaron a través del siglo, de manera constante e innovadora. Sin embargo, en la medida que la ciudad ha mostrado un crecimiento desordenado con base a lay sin consolidación urbana dejando huecos o vacíos urbanos limitado dotación de servicios de infraestructura y equipamiento urbanos.

Bass menciona que en los inicios

Entre 1920 y 1940, en el plano económico, Ciudad Juárez vivió momentos de recuperación gracias al turismo, pero algunas actividades agrícolas e industriales empezaron a progresar en la ciudad, incidiendo en la educación y el desarrollo urbano. Se cultivaron huertos frutales, se plantaron sembradíos de trigo, alfalfa y, en 1922, se introdujo el algodón, convirtiéndose en las siguientes dos décadas en el principal cultivo comercial de la región [...]Esto permitió el aumento de su población a casi 30 000 habitantes entre 1920 y 1940. (2013:250).

También para, Martín González de la Vara este proceso ha sido paulatino pues como menciona

Poco a poco otras actividades se fueron reactivando y empezó a crearse una modesta base industrial, la mayoría eran plantas despepitadoras de algodón, pero entre ellos destacaban tres fábricas de vinos y licores, dos de hielo, dos plantas textiles, una colchonera y una fábrica de pastas de harina y una embotelladora de coca cola(González, 2002:150).

En el período de 1940-60, Bass habla que tras la II Guerra y a los primeros 15 años

de la Posguerra, la ciudad sufre una expansión física y alcanza los 300 mil habitantes y su espacio físico llega a ocupar casi 2 mil hectáreas, periodo de mayor crecimiento demográfico además un hecho clave ocurre durante esta etapa de el Programa Brasero, según el autor Herrera menciona que, para la ciudad este atrajo a lo que él llama “movilidad espacial” en el que se presentara el aumento de personas legales como ilegales, lo que causa el crecimiento acelerado de las actividades no solo de Ciudad Juárez si no de a todas las fronteras.

Santiago plantea que a finales de los cincuentas (1958) este Programa Federal surge por el interés de fortalecer la campaña del presidente Municipal en este caso el encargado de obras públicas Rene Mascareñas

propuso elaborar un plano regulador que ordenara y reorientara el crecimiento urbano de Ciudad Juárez. Una vez electo, Mascareñas creó el Consejo Municipal de Planeación Urbana, formados por presentes de las autoridades de los distintos ámbitos de gobierno y de los sectores de la ciudad” (2011: 272).

Mientras que el PDUS menciona que se creó este Plan Regulador como una objeción a posibles problemáticas “En este esquema, los objetivos generales se enfocaban en potenciar las actividades más importantes como lo eran el comercio, la vida nocturna y el turismo. De ese plan, una de las problemáticas que prevalecen a la fecha, es la división de la ciudad en dos

Debido a que las vías del ferrocarril paralizan el tránsito en horarios de movimientos de los carros ferrocarrileros. Otra problemática que continúa es la invasión de los derechos de vía de las acequias que no se respetan, a la fecha es posible encontrar construcciones en acequias.” (Diagnostico, 2016: 13).

El mismo autor Santiago menciona que se autorizó un fundamento con base para regular el crecimiento urbano de la ciudad como también se agregó la planeación de las políticas locales como parte de una herramienta para ordenar y dirigir el crecimiento “Los principales planteamientos fueron incorporar las políticas de la Dirección de Obras Públicas de la ciudad (DOP), sobre todo en los trámites para la creación de fraccionamientos y construcción de vialidades.” (2011:277-278).

Fuentes habla que para 1960 a 1964, la decaída monetaria del centro histórico, “la gran expansión de la mancha urbana ocasionada por el crecimiento de áreas habitacionales e industriales a una gran distancia del distrito central de negocios (DCN) y la redefinición de las áreas de mercado del sector terciario han sido los principales artífices de transformación.” (2001: 96)

Esta nueva perspectiva en la ciudad, haciendo que se modifique la estructura urbana da origen a la “transformación de monocéntrica a duocéntrica a partir de la década de los setenta, y para finales de los ochenta la ciudad presentaba un segundo centro principal, ubicado en el área denominada Pronaf, muy cerca del puerto internacional de Córdoba” (Fuentes, 1993: 102).

También menciona este autor, que la transición de la estructura urbana fue cambiando ya que se descentralizó el comercio y los servicios dirigiéndose ahora a zonas lejanas pero con fácil acceso así como infraestructura lo que dio como resultado de nuevos centros y subcentros haciendo que se modificara la estructura urbana de ciudad (Fuentes, 2001: 96).

Otro suceso que menciona el PDUS es de 1961 sobre el Programa Nacional Fronterizo (PRONAF) “tenía el propósito de promover el desarrollo económico, (con reservas para creación de parques industriales) social, cultural y turístico (centros comerciales, hoteles, museos, escuelas, bibliotecas, ferias de libros) en las regiones fronterizas de México, buscando su integración con el resto del país.” (Diagnostico, 2016 : 13).

Sonia Blass (2013) hace referencia a que se establece que este programa fue un esfuerzo para recuperar a lo que ella le nombra como “mercado fronterizo”, con el fin de aumentar la existencia de empresas y servicios nacionales en ciudades fronterizas, con el lema de “no era conquistar nuevos mercados sino rescatar a los consumidores fronterizos”, por consiguiente desarrollar una actividad turística pero no tuvo éxito y solo quedó en un programa “embellecer” solo el acceso a la entrada principal de las ciudades fronterizas.” (pp.261).

Hacia fines de los años sesenta, el presidente Adolfo López Mateos (1958-

1964) le pidió a Antonio J. Bermúdez, el empresario destacado de esa Ciudad Juárez, que encabezara una organización encargada de transformar la región que tenía como propósito promover el desarrollo económico y social en las regiones fronterizas de México, que desde entonces se convirtió en la principal base de la economía juarense. (INDEX A.C, 2016).

Otro suceso relevante para la ciudad que Padilla aporta y menciona es que en 1979 cuando se publica el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad elaborado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), junto con el gobierno del estado y la administración del municipio de ese periodo.

Padilla menciona algunos objetivos de ese plan, que era:

1. Parar el crecimiento urbano irregular.
2. Dar pauta para un desarrollo planeado con orden.
3. Control del desarrollo urbano.

incluía también un análisis socioeconómico de la población y del ritmo de crecimiento como la instrumentación de estrategias de una regeneración urbana.(2004:250).

En 1983 se reforma constitucional del Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

I.- Cada Municipio será administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado.

Atendiendo a la complejidad de esta figura de derecho publico se adicionan cinco fracciones que ayudaran a armonizar las relaciones jurídicas que involucran la actuación del municipio. Describiremos las tres fracciones relevantes para este tema:

- Fracción I. Se establecen reglas para la desaparición de los poderes municipales y su nueva integración; se extiende, además, el funcionamiento del principio de representación proporcional en la elección de los ayuntamientos para todos los municipios.
- Fracción III faculta a los municipios para administrar algunos servicios públicos básicos, para realizar convenios con la Federación y los estados con el fin de prestar un servicio antes de competencia estatal o federal.
- Fracción V. Plantea la posibilidad de los municipios para participar en todo el proceso al de urbanización.

Para 1986 después de la alternancia política en el Municipio, con el gobierno de Francisco Barrio primer alcalde de oposición en esta localidad

“le sucedió Jaime Bermúdez Cuarón (1986-1989), emanado de las filas del Partido Revolucionario Institucional (PRI). En 1989 nuevamente se actualizó el Plan de Desarrollo Urbano y se estableció que el crecimiento de la ciudad debía ser hacia el sur dejando sin desarrollar las zonas agrícolas, pues conformaban una “reserva ecológica” (Velázquez y Vega, 1993:253)

En la década de los noventa nuevamente se tiene alternancia política del partido de oposición (Partido Acción Nacional) que en esta administración se retomaron las propuestas del plan anterior, estableciendo “ el crecimiento de la ciudad creció hacia el suroriente, ocasionando reacciones opuestas de algunos desarrolladores vinculados al PRI, que buscaban que la ciudad creciera hacia el sur”. (Fuentes y Cervera, 2004).

Tras estas transformaciones como modificaciones a la ciudad Blass, menciona que “ El ejemplo juareense muestra que el desarrollo urbano no sostenido, ha provocado una ciudad caótica, desarticulada con cierta funcionalidad asociada a los intereses políticos y económicos.”(2013:285)

La autora Bass identifica que los intereses de “los gobiernos priistas dirigieron el crecimiento de la ciudad al poniente y sur; los gobiernos panistas, al suroriente. Sin embargo, en ambos casos se observa una limitada implementación de las estrategias planteadas en los planes de desarrollo urbano.”(2013:285)

En el papel, el plan suena coherente, pero para lograr que se traduzca en realidad, deben implementarse políticas sociales integrales, que no solamente se dirijan a estratos de bajos ingresos y en condiciones de pobreza, sino a diversos grupos en función de sus características, necesidades y demandas específicas (Garza, 1998).

En conclusión, las últimas décadas la frontera norte de México ha sido testigo de un crecimiento sin precedentes de sus poblaciones con patrones de ocupación del territorio donde la eficiencia en el uso del suelo no se ha promovido activamente, lo que ha generado ciudades fragmentadas con manchas urbanas muy extensas y densidades poblacionales relativamente bajas. En adición al crecimiento natural de la población, la conjunción de diversos factores entre los que destacan los flujos migratorios, el proceso de la industrialización, la generación de empleo, la demanda de servicios públicos y las rentas urbanas generadas, han presionado el crecimiento urbano.

1.2 Antecedentes de los conceptos urbanos

En este apartado de las políticas urbanas se presentan líneas con nociones sobre algunas problemáticas evidentes del sector así mismo como su posible reactivación dentro del sector, es posible que sea un primer parámetro para ser un modelo para replica en otra área de la ciudad. Se relacionan algunos conceptos de los cuales se han estado hablando a lo largo de esta tesis y relacionado con la subutilización y espacios vacíos, es así que surgen diversos tipos y alcances de intervención.

Según la Real Academia Española rehabilitar habla sobre “rehabilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado”, es así que podemos interpretar que no importa por que o como llego a un estado deficiente, pero que la transformación a la rehabilitar es una cuestión de regresar a su estado antiguo, es decir volviendo a su estado original ya sea de un objeto o alguien. Pero en el ámbito urbano mencionar rehabilitación es hablar de hacer ciudad, mas no implicaría forzosamente regresar a su antiguo estado pero puede referirse en particular a su objetivo.

Este tema abordado por el autor Juan Rubio del Val que entiende por rehabilitación urbana por “el conjunto de estrategias que permiten detener el deterioro del tejido urbano y social y preservar sus valores patrimoniales, reforzando la cohesión social y favoreciendo la actividad económica” (Rubio del Val, 2011:7). Exponiendo lo antes mencionado, hay que destacar la importancia que se le da en el ámbito económico y sobre todo en el tema de la conservación en elementos patrimoniales urbanos.

En el desarrollo de procesos de intervención para la ciudad los autores Luis Moya González y Ainhoa Díez de Pablo mencionan que “proceso que busca la mejora de los aspectos físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada, manteniendo en gran medida su carácter y estructura tras la intervención, incluso habiendo sufrido una notable transformación” (Moya y Díez de Pablo, 2012:118). Es así que, dicha expresión hace énfasis en se puede interpretar que la rehabilitación es regresar a lo anterior, pero que entorno urbano se

complementa con un espacio que este dentro de un perímetro evidentemente deteriorado en un aspecto físico, pero manteniendo su carácter dentro de este ámbito mejorado. Ya estando en este punto en ocasiones se necesita de algunas intervenciones extras implicando la reurbanización o incluso de elementos sociales, ambientales, políticos, económicos.

En resumen hablar de rehabilitación no es un tema exclusivo en relación a los edificios, es de hacer ciudad, esta a cargo de integrarse a la ciudad, a los espacios y elementos urbanos que lo conforman que a su vez de ser sostenible; Es aquí donde interviene varios elementos para dar una continuidad y posible homogeneidad en el sector de intervención.

Dándole oportunidad de crecimiento o mejoramiento en espacios ya sean vacíos, zonas abandonadas o espacios urbanos, diseños que respondan a las necesidades y carencias pues es sabido que es un marco físico referencial de referencia es decir, es el protagonismo el entorno ya que es el reflejo de estilo de vida de los habitantes.

Otro concepto a considerar es el de regeneración, ya que es una conjugación entre elementos como económico, ambiental, social, planeación, político y gestión esto con el fin de poder identificar las problemáticas por las que ha generado como resultado el deterioro y así poder tomar decisiones adecuadas como estrategias a tomar en el área de intervención. La necesidad de tener claro estos componentes es para tener un óptimo recuperación y funcionalidad en el sector urbano.

La Real Academia Española define la regeneración como “dar nuevo ser a algo que se degeneró, restablecerlo o mejorarlo”. Se puede establecer que es el proceso en el cual se pretende recuperar en su forma o estado, esto a través de cualquier tratamiento con el objetivo de que un elemento pueda reutilizarse, pero en materia de urbanización es la acción que lleva a dar una mejora dentro de un entorno urbano con características de abandono, deteriorado, con notables daños y demande reparaciones; según en el fundamento anterior, esto no compromete que la mejora exija regresar a su estado anterior como es en la condicionante que

se remarca en el concepto de rehabilitación y en la circunstancia de regeneración solo expone que trata de el acto o el simple hecho que sobrelleva el progreso y desarrollo del descuido y deteriorado a la mejora del sector en estudio.

El autor Peter Roberts W. relaciona a la regeneración como “una actuación integrada y exhaustiva que conduzca a la resolución de problemas urbanos, buscando una solución perdurable en ámbitos económicos, físicos, sociales y ambientales del área sujeta a la transformación”(2000:17). Establecen que cualquier proceso de regeneración urbana debe significar una actuación simultánea sobre los elementos físicos, sociales y económicos de un entorno urbano” (Roberts et al., 2000:18), visto así alude que no solamente debe de ser visto de una sola forma sino que es un conjunto de elementos que interfieren en un bien común dentro de un área a desarrollar.

Es así que podemos entender la importancia de la regeneración ya que enlaza y marca diversas facetas durante este proceso de forma equilibrada, puesto que implica la necesidad de aplicar estrategias de intervención; esto da un alcance para dar soluciones urbanas, referente a algo mas haya, que no solo a un punto en específico como lo puede ser un edificio sino a todo un conjunto que puede ser detonado por una o varias circunstancias las cuales llevan a que se encuentre en ese estado de deterioro. Su importancia recae

Posibilitar a la comunidad la identificación de ventajas en la relación con el entorno exterior – local, regional, nacional e internacional. Este énfasis, en factores externos, permite incorporar una amplia amalgama de organizaciones e individuos al proyecto, tanto desde el sector público, privado, voluntariado y comunitario. (Roberts et al., 2000:17).

Mientras los autores Moya y Díez de Pablo mencionan que la regeneración urbana es

“orientado a mejorar aspectos físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada (...), que no implica a priori una estrategia de intervención determinada (...)permite la reaparición de actividades económicas y funciones sociales allí donde se han perdido, así como la restauración de la inclusión social donde exista exclusión y el

retorno a un equilibrio medioambiental allí donde éste haya desaparecido ” (Moya y Díez de Pablo, 2012:118).

Se puede exponer que la regeneración ayuda a exponer los problemas y deficiencia del sector urbano como manifestar las posibles soluciones que puedan ayudar y armonizar una comunidad donde es necesario una serie de actores, “regeneración urbana comprometida con ese reto, esto es, a reconstruir el concepto sobre bases distintas a las que lo han fundamentado hasta ahora. Nos referimos a la autosuficiencia conectada y el derecho a la ciudad”. (Castrillo et al.,2014: 138)

Al incorporar este proceso podemos entender que se van agregando varios elementos como son el tiempo y objetivos de los cuales también requieren de apoyos de escala administrativa, territorial y gubernamental, evidentemente en un área primordial y una suma de elementos para el bien común,

La regeneración urbana sólo ha alcanzado resultados positivos –aunque no muy duraderos– en las raras experiencias que fijaron como fin primordial la permanencia de los vecinos y la mejora de sus condiciones de vida en un marco general de reducción de las desigualdades socioespaciales de la ciudad o cuando la iniciativa y el protagonismo popular en la transformación de la ciudad existente, con un decidido respaldo institucional, ha propiciado que los grupos sociales más débiles hayan podido decidir sobre la mejora de su entorno urbano y mantener, en alguna medida, su disfrute. (Castrillo et al.,2014:137)

La revitalización, es otro elemento que se ha venido relacionado en algunos temas debido al ámbito de espacios vacíos y deteriorados donde es posible determinar variantes urbanas que en ocasiones suele ser al centro de la ciudad esto con el propósito de seguir conservando el patrimonio propulsado con actividades comerciales o servicios y así sostener un el área atractivo para visitantes como para la comunidad; de esta manera, la revivización resulta conveniente ya que suele percibirse dentro de un entorno severo y obvias problemáticas socio-económicas como resultado de un desplazamiento de las acciones económicas.

El concepto que explican los autores Annick Germain y Damaris Rose, lo definen como “un momento en donde la literatura ha reconocido el papel que diversas limitantes de tipo socioeconómico y ambiental desempeñan en la interrelación revitalización urbana, calidad de vida y calidad del lugar así como en las fuerzas que determinan el proceso de atracción y rechazo demográfico en varios sectores centrales de las grandes ciudades de Norteamérica”. (Germain y Rose, 2000:161). De esta forma, es así que opinión entrelaza con el entorno de socioeconómico y ambiental ya que como menciona, impacta en el sitio como a la comunidad puesto que en el asunto demográfico puede ser una variante de forma positiva o negativa a cargo de la tensión y desorden en residentes o visitantes.

Las intervenciones urbanas que suelen mover al medio económico de un recinto de la ciudad que puede determinar la intervención, esto hace relación con nuevos giros y usos atrayendo orden en cuestiones política económicas y de apoyo al dinamismo del sector; de acuerdo a lo antes mencionado hacen referencia que revitalización es “es un concepto de carácter urbano-económico, puesto que tiende a hacer referencia al fomento de la actividad económica, especialmente del sector terciario”. (Moya y Díez de Pablo, 2012: 118).

La autora Stacey A. Sutton expresa que “La revitalización urbana busca la mejora social y económica de un sector urbano mediante políticas económicas que pueden incluir incentivos a la inversión, actuaciones embellecimiento (peatonalización, espacios públicos, paseos) y otras medidas socioeconómicas que fomenten y dinamicen la actividad económica, especialmente la del sector terciario” (2008:5).

Surge este concepto para áreas donde se encuentre ya construido y no requiera edificaciones ya que se trata solo de transformar, diseñar y saber las necesidades del sector para saber colocar estratégicamente los espacios y sean lugares de máximo aprovechamiento. “En términos generales, puede entenderse como un proceso que busca la mejora de un ámbito urbano respecto a su situación anterior medido a partir del valor económico (por ejemplo, valor del suelo) que se le

asigne, teniendo entonces una connotación claramente económica”. (Moya y Díez de Pablo, 2012: 118). “Implica transformaciones físicas del entorno construido con el fin principal de aumentar el valor económico de dicho entorno”. (Sutton, 2008:5).

Por último, se encuentra redensificación que por el autor Juan Castiblanco-Prieto comenta “como alternativa de desarrollo sustentable para la transformación de las áreas urbanas informales debe garantizar la mejora integral de sus condiciones urbanas y la afectación positiva en la calidad de vida para sus habitantes.”(2019:27). De esta manera se puede desarrollar que es un espacio dentro de un sector de la ciudad consolidado y requiere una transformación, que se adapta con el propósito de ser mejorado y teniendo una calidad de vida con nuevas bases de estructura así atraerá un mayor número de personas con la accesibilidad para visitantes como habitantes del sector con equilibrio entre condiciones ambientales, sociales, económicas, culturales que el territorio ofrece.

Este concepto surge para asegurar un crecimiento de forma ordena y regulada dentro los límites de la mancha urbana; Se puede definir como “Aumento de edificabilidad y su explotación permitirá la financiación de las mejoras energéticas y de accesibilidad de la edificación que cede su terreno.”(Baño et al.,2015:1); donde podemos exponer que se pretende redensificar la ciudad para contrarrestar la dispersión urbana como también incluya vivienda vertical tal como mejorar las viviendas e impulsar el uso de ecotecnologías como activar programas de recuperar los espacios urbanos y abandonadas.

Otra perspectiva que lo indica el autor Salvador Rueda (2007), los procesos de redensificación, desde la lógica del modelo de ciudad sostenible y compacta, generan nuevas estructuras de ocupación del suelo, más eficientes y de mejor calidad habitacional para los pobladores de estas áreas. De esta manera, mediante la formulación de lineamientos de diseño, apoyados en un sistema de principios, criterios y propósitos de desarrollo sustentable para el hábitat informal, se busca hacer frente a la dispersión, segregación, baja densidad, ineficiencia y bajas condiciones de habitabilidad, que son causados por el uso desequilibrado del

suelo urbano en las áreas informales de las ciudades latinoamericanas (Onu-Habitat, 2012).

Para concluir, podemos interpretar que las anteriores conceptos se semejan y coinciden entre sí pero existe su propósito como su función para dar un mejor servicio y calidad en la ciudad, y no ser soluciones temporales pese a lo emergente que resulte, por ello es importante entender dichos conceptos como reconocerlos en acción. Para finalizar se mostrara la siguiente figura que mostrara el panorama comentado según su línea de trabajo y función que surge en una área de intervención.

Figura 1. Conceptos Urbanos



Fuente: elaboración propia

1.2 Planteamiento del Problema

El espacio urbano, es una ocupación que forma parte de ciudad que en ocasiones es desaprovechado “En el espacio físico la contaminación visual tienen que ver con fachadas destruidas u ocultas [...] Los efectos de la contaminación visual no sólo tienen acepciones meramente estéticas, sino que además implican asuntos de salud pública, economía y seguridad”. (Méndez, 2013, pp. 49)

Ciudad Juárez es una ciudad que por su localización que en la frontera ha presentado distintos momentos de desarrollo con una traza urbana que cuya localización es un factor de beneficio en expansión segregado para el desarrollo local en sectores existen terrenos en el olvido sin proyectos para su recuperación con una localización favorable en la traza urbana a veces en áreas semi consolidadas y que registran construcciones semi abandonadas donde se va observando paulatinamente el proceso de deterioro y precariedad de las construcciones con la posibilidad de convertirse en ruinas. El proceso se encuentra ligado a las transformaciones económicas en el áreas céntricas debido a situaciones multifactoriales, ya sea por la ausencia de políticas de reactivación. Económica o por falta de incluir a los propietarios mediante acciones para rehabilitar; sin embargo, existe la posibilidad del deterioro en los comercios y negocios que fueron parte de la vida económica de estos sectores.

Estos espacios que están perdiendo las ventajas competitivas por su localización por falta de aprovechamiento, vacíos que hacen más vulnerable al sector y están en el límite de poder ser utilizados nuevamente; quedaron suspendidos en el tiempo, se han convertido en lugares poco atendidos y valorados que se concentran en posible puntos de violencia, inseguridad, contaminación visual y baja calidad de vida urbana.

La dinámica de urbanización es de tipo especulativa, y por ello la inaplicable y omisión continua de normas y lineamientos en la gestión urbana de la ciudad es el principal referente de la carencia de políticas en el sector. Se planea en esta

investigación las posibilidades de organizar y planear el desarrollo en estas zonas céntricas de la ciudad con el entendimiento de los habitantes y procesos de investigación que busque un ambiente funcional con la coexistencia entre sujeto-entorno.

Se registran por el Instituto Municipal de Investigación y de Planeación (IMIP) “Los lotes baldíos se han convertido en más de 4000 espacios vacíos, en superficie más de 9000 hectáreas, 26% del área total de la mancha urbana”. (IMIP, 2010: 98).

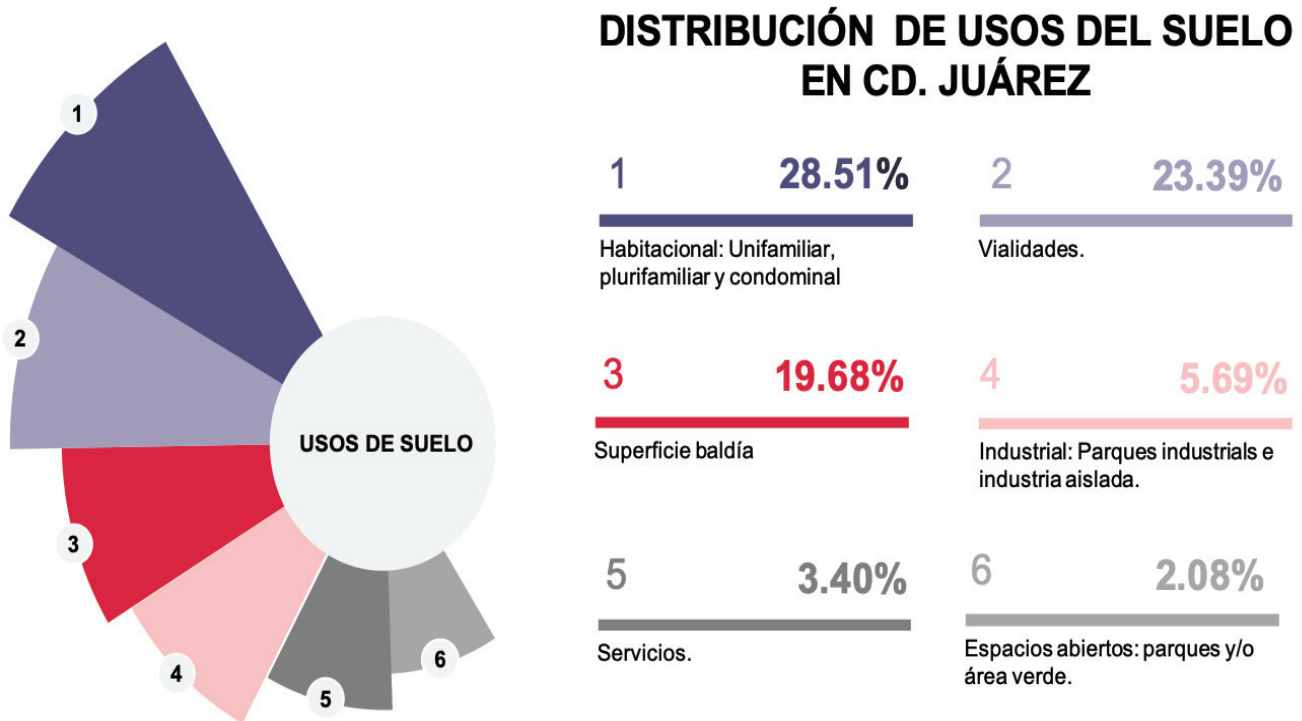
Estos espacios en desuso e imponiendo un ambiente de deterioro, abandono y desuso y con ello la mala imagen de gran parte del centro de la ciudad, siendo que deberían haberse solucionado.

En el PDUS en diagnóstico menciona que con la distribución de los usos de suelo en la mancha urbana de Ciudad Juárez el uso que predomina, continúa siendo el habitacional, vialidades, baldíos, industrias, servicios y áreas verdes; Estas superficies y porcentajes, datos que se rescatan del PDUS “los usos de suelo se cuantificaron mediante el método de “barrido de uso de suelo” [...] con información a partir del 2011 al año 2014”. (2016:120).

Esta cifras anteriores, “en lotes baldíos representan el 19.68% de la superficie total del uso de suelo, un numero elevado para los espacios vacíos, áreas que se pueden entender como “queiebres en el paisaje”, mencionado por Guerra (2009: 8).

A continuación se mostrará un diagrama con la totalidad de sus diferentes tipologías dentro de la mancha urbana:

Figura 2. Tipologías de usos



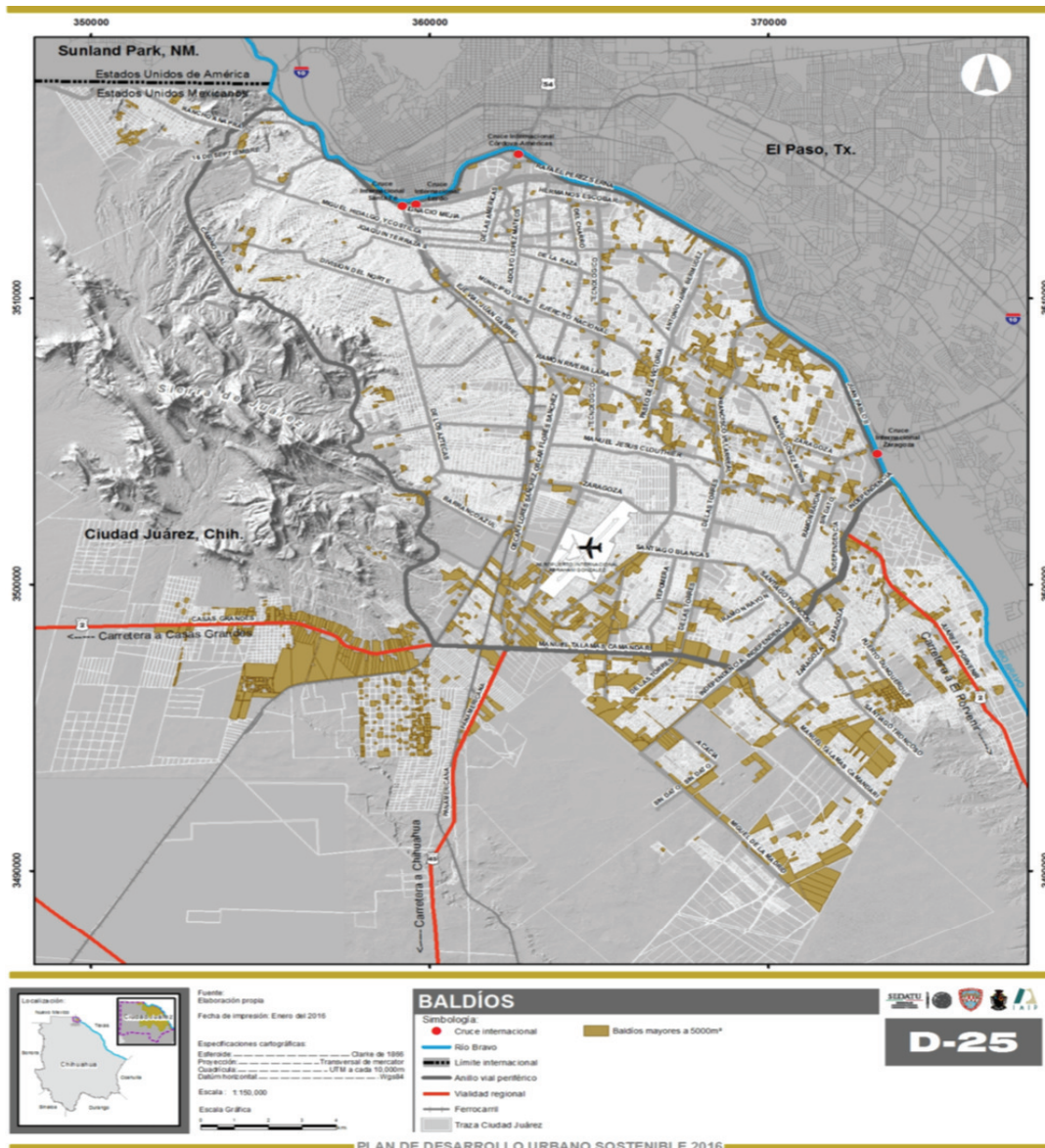
Fuente: PDUS,2016 / Elaboración propia

Ante estas cifras se hace evidente que existen grandes predios por urbanizar ya que la superficie baldía supera a los espacios esenciales como lo son las áreas verdes y los servicios, así mismo surge como conexión las vialidades pero detona una imagen urbana descuidada como aislada un claro ejemplo es que en algunos sectores, al borde de la mancha urbana existen zonas habitacionales sin calles o sin conexiones con servicios básicos.

Para concluir, la reserva territorial con la que cuenta la ciudad según el PDUS es de una superficie de 19,953.14 ha, que desde el Plan de Desarrollo Urbano 2003 se proponía impulsar la densificación en áreas subutilizadas, promovidas con incentivos para su ocupación. Del mismo modo, el Plan de Desarrollo Urbano 2010 fomenta la densificación y ocupar las áreas baldías (PDUS; Diagnostico: 17-18: 41). Se ha sabido de estas cifras y la pretensión de mejorar la ciudad pero que hasta el día de hoy no se han realizado. “el suelo es un bien escaso y, por lo mismo, es

necesario hacer un uso más racional de este recurso, dada su función”. (Chávez, 2008:30)

Mapa 1. Baldíos



Fuente: PDUS,2016

El siguiente mapa se identifica los espacios baldíos dentro de la mancha urbana, la superficie contabiliza con un total de el 19.68%; Siendo evidente la urbanización extensiva producida por el crecimiento acelerado de la población y extensión de las actividades económicas urbanas.

1.3 Justificación

Considera Chávez (2008) “Los baldíos son suelo disponible, porque se trata de todos aquellos terrenos dentro de la ciudad con servicios básicos (agua, drenaje y electrificación), independientemente de su tamaño y de su localización. Esa tierra sólo necesita edificarse para su aprovechamiento urbano.” (pp.31).

Otro punto a tomar, es la imagen urbana que poco a poco va teniendo fracturas de paisajes donde se ve cotidianamente este suceso. “los lugares poseen significados, estos son visualizados e interpretados a través de un filtro sociocultural” (Krupat, 1985: 6). Castells (2017) menciona la ideología de espacio, que es dependiendo de las faces de la estructura social, es decir dependiendo de la organización político, ideológico y económico; Esto lo define, para entender como se entrelazan los temas económicos, políticos institucionales.

La estructura vial juega otro papel importante, pues son puntos de encuentros, económicos, sociales y en ocasiones culturales lo cual favorecerá la consolidación de las mismas como a los habitantes con las necesidades que tengan al alcance cambiando a en destinos y no solo lugares de paso; Es por ello la importancia de los modificaciones y el aprovechamiento de los predios baldíos y edificaciones en desuso. El centro de la ciudad es un notable ejemplo de estos espacios por lo que le favorecerá la rehabilitación del desarrollo de conjuntos urbanos.

“Las ciudades son entramados humanos formados por interacciones sociales, relaciones económicas asimétricas y densas redes emocionales que involucran odios y afectos, miedos y deseos, distopías y utopías, desencantos y esperanzas. Las ciudades son construcciones sociales y argamasas socioculturales cuyos espacios connotan disputas y urdimbres de poder” (Valenzuela, 2012:11). Esta ciudad requiere de atención como de salir de ese estado “emergente” donde “solo es por mientras” e deben plantear soluciones que frenen la expansión y segregación

en su desarrollo, algunas de estas respuestas se refieren al impulso de esquemas de vivienda, que con la idea de lograr una densificación óptima del espacio, procuren un mejor uso de la infraestructura existente, dentro de desarrollos más vinculados con la ciudad y con posibilidad de ofrecer mezcla de usos de suelo. La alternativa de usar predios y estructuras subutilizadas, baldíos, así como cambiar el uso de suelo en algunos casos aparece como una de las propuestas más congruentes ante la visión de dignificar el entorno adoptado como ciudad, generando condiciones más amigables para los ciudadanos.

Es importante identificar estas acciones y ver los números para ver el reflejo de lo ya existe como en este caso se hablara del espacio abandonado, pues en ocasiones haciendo ajustes en las políticas es posible optimizar el uso de las redes y servicios. Contabilizando, se genera específicamente a través del incremento de la densidades.

1.4 Hipótesis

Los proyectos de redensificación responden a intereses de gestión y administración con cierta tendencia del desarrollo de la ciudad, haciendo que su impacto sea poco efectivo, por lo tanto si se aplicaran los postulados del PDUS se lograría mayores beneficios para plantear estrategias de redensificación y reactivación en la zona centro de la ciudad.

1.5 Pregunta de Investigación

- ¿Cuál es la relación de deterioro económico en los corredores comerciales y la proliferación de baldíos urbanos?

1.6 Objetivo

Determinar la factibilidad de las políticas de redensificación y regeneración en lotes comerciales vacíos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano, mediante la confrontación de los procesos de gestión y administración evidenciando la dinámica real de su impacto en las condiciones del sector.

Objetivo Específico

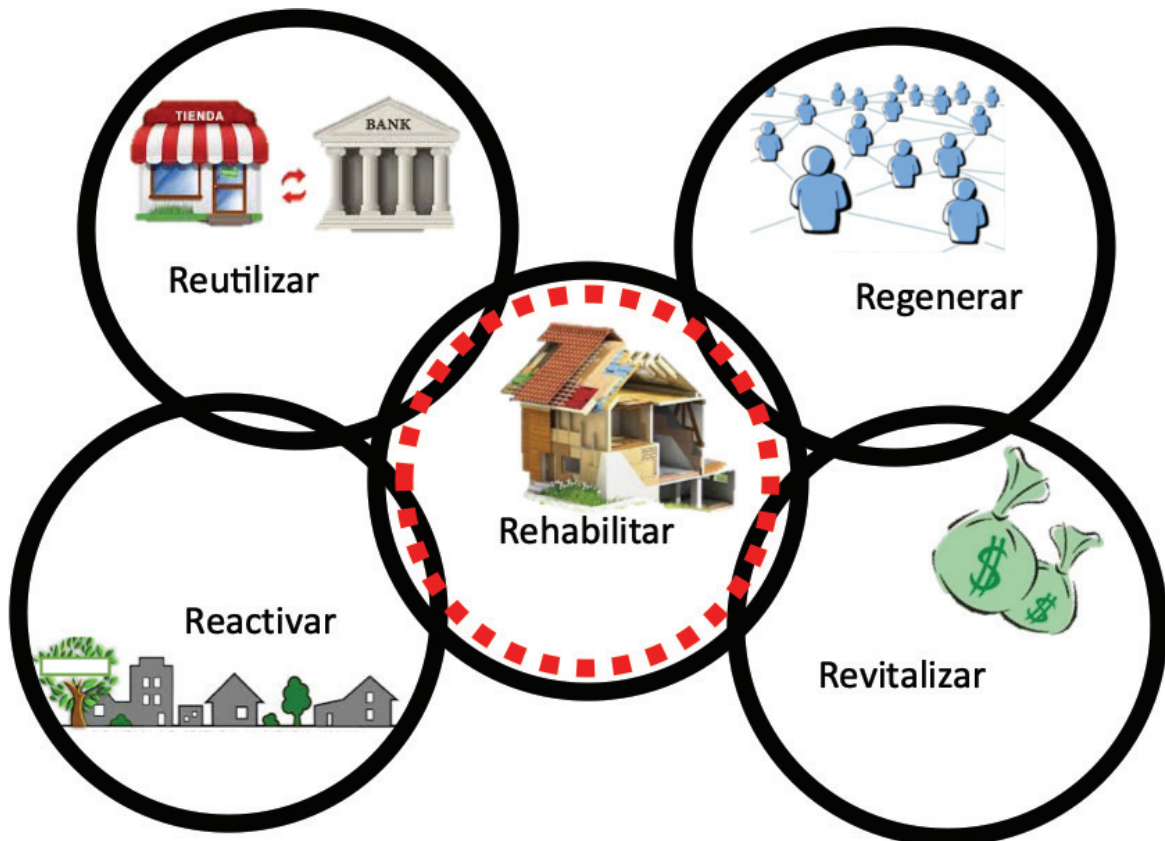
1. Identificar las políticas de redensificación y regeneración en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS), mediante la revisión documental para la elaboración de los planteamientos teóricos.
2. Identificar los procesos de gestión y administración urbana mediante la elaboración de mapeos y matrices que faciliten el análisis de su impacto.
3. Examinar los procesos de redensificación y regeneración de los lotes vacío respecto a la gestión y administración urbana de la ciudad estableciendo relaciones de proceso de ocupación para verificar su consolidación e impacto.

CAPÍTULO 2

2.1 Marco Conceptual

Para abordar este capítulo se inicio con el objeto de estudio que es identificar las posibles políticas de redensificación y/o regeneración de lotes y edificaciones dentro de un contexto de vialidades principales. Pero para ello, primero se identifico la delimitación del marco de estudio, por medio los conceptos básicos que son: Reutilizar; Regenerar; Reactivar; Rehabilitar y Revitalizar.

Figura 3. Esquema conceptual



Fuente: Elaboración propia / Imágenes de google earth

El esquema conceptual de la figura 2, deja en claro los objetivos de la investigación que es rehabilitar un sector dentro de la mancha urbana de la ciudad,

para llegar a eso se partió de una categorización de análisis y descripción de unidades multidisciplinarios como es en enfoques: Reutilizar, consiste en mostrar los cambios compatibles con el cambio de usos de suelo; Revitaliza, para calificar la reanimación de las fases en actividades económicas, como el auto de empleo, la producción, inversión, ventas entre otros; Regenerar, radica en proporcionar fuerza, vigor o vida esto concede a dar vitalidad y movimiento dentro de una núcleo social y/o político; Reactivar, dar nuevo impulso o fuerza, esto es lograr sobreponer o lograr que recupere su estado o estado original. Por último rehabilitar, , que esto es el resultado que da al reflejo que atreves del paso los años en las edificaciones, que se van deteriorando y se desea solo reestablecer, activar esta construcción.

Otro aspecto a tomar en cuenta será el panorama de la ciudad, con la representación social ligado al sector económico y al mismo tiempo con el estado físico como lo es el entorno urbano, el cual para ello se requieren instrumentos que aporte a la rehabilitación con las políticas urbanas y normas técnicas. Es así como delimitar y entrelazar estos conceptos aporta en el comienzo, definir este objeto de estudio dentro de los parámetros de los procesos y políticas en lotes.

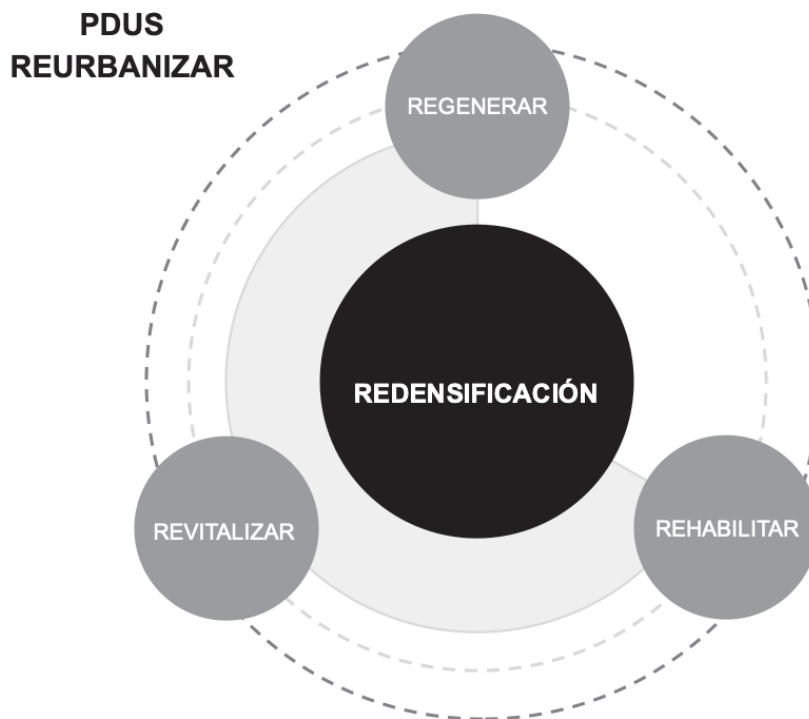
De a lo antes mencionado se debe agregar las tendencias y los sucesos a través del tiempo contando con la información adecuada partiendo del crecimiento histórico y la actual demanda de escenarios que han surgido por el suelo urbano. Para el control de este crecimiento existe el instrumento que es el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (2016), donde ayuda en orientar un crecimiento mas controlado e indica las aptitudes para un mejor desarrollo por tal motivo se constituye como una poderosa herramienta de planeación.

En opinión de Lochet (2008), refiere que la expansión urbana es realizada por las masas de población derivada por demanda de esta y es así que nace las dificultades de un crecimiento disperso, que a esto se le atribuye la sobre utilización del suelo y la adquisición de servicios básicos, provocando cada vez un mayor consumo a la par que los altos costos de transporte publico. Es así que aparece la

subdivisión o fusión de terrenos equivalente a la separación o zonificación funcional lo que ayuda a la desintegración social.

Es así, que diversos autores como Cervera (2005) señala que la ciudad se ha convertido en dos polos, en el sector central de la ciudad se encuentra la área consolidada pero teniendo una deficiencia, por la cuestión del deterioro físico y funcional. En contraposición se encuentra las limítrofes de la ciudad, con la falta de asignación de servicios, infraestructura, equipamiento.

Figura 4. Esquema PDUS



Fuente: Elaboración propia

El anterior esquema muestra los conceptos a utilizar dentro de este instrumento para la confrontación de los procesos de gestión y administración, con el fin de poder evidenciar los procesos de gestión y administración unido a los escenarios de espacios vacíos o en edificaciones en desuso ya sea abandonados o semi-abandonado. (Figura)

En el PDUS señala la evolución de la ciudad en los últimos años como la tendencia que surgió a través de las decisiones de las administraciones en turno

Un acelerado crecimiento territorial hacia zonas donde se carece de servicios básicos e infraestructura de calidad. A través de una planeación urbana bien orientada, es posible contrarrestar los errores cometidos y fortalecer las ciudades, prepararlas para soportar problemas y hacerlas más compactas, accesibles, competitivas y resilientes en un mundo globalizado(...) La actualización del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016, presenta propuestas de *consolidación, movilidad y accesibilidad* para contrarrestar el modelo de ciudad 3D (Distante, Dispersa y Desconectada). El objetivo general del plan es: “*Consolidar un modelo de ciudad sostenible que mejore la calidad de vida de sus habitantes*” y sus estrategias se dirijan hacia el control de la expansión de la mancha urbana y la consolidación de la ciudad.” (PDUS,2016:9)

2.2 Marco Histórico Espacio

Hablar del espacio es muy amplio pues tiene varios significados como problemático por su ambigüedad desde la historia, espacio físico, sociólogo y claramente geógrafo, en si es un tema multidisciplinario.

Constituye un elemento esencial de la existencia humana, en la medida que trata cuestiones tan fundamentales como la dimensión del ser, la ubicación geográfica o el posicionamiento en el mundo de los objetos o de la sociedad misma”(...)” El espacio implica una serie de relaciones de coexistencia explicadas desde diferentes perspectivas, en donde se dan los vínculos, las relaciones e interacciones, que llevan a la construcción, transformación, percepción y representación de la realidad.” (Ramírez & López, 2015: 18,19).

El Mignot (2002), citado por Ramírez & López (2015) mencionan que

“El espacio plano, por llamarlo de alguna manera, ha sido el sustento de muchos trabajos en diversas disciplinas sociales. Destacan los modelos clásicos de la economía espacial que parten del supuesto de un espacio homogéneo y estático. De esta forma, en 1826, Von Thünen, desarrolla sus teorías de localización; en 1909, Alfred Weber modela la localización industrial con base en las nuevas técnicas de producción y de transporte; en 1929 Hotteling establece las relaciones entre los precios de bienes homologados, el tamaño del mercado y la localización de los vendedores y en 1933 Christaller elabora la teoría de los lugares centrales”.

En otro ámbito se puede decir también que el espacio “ originó que si bien partes de la geografía fueran objeto de estudio de otras ciencias, la importancia política que tenía el conocimiento de los espacios nacionales en reciente formación, reorienta el quehacer de la geografía como una necesidad de integrar los elementos naturales y humanos que se estaban desintegrando” (Capel, 1981:314).

Pero desde una perspectiva de política del espacio, aparecen diferentes inclusiones o problemáticas en un Estado, pues según Bourdieu

Los seres humanos están situados en un lugar, el cual se define como el punto del espacio físico en que un agente o una cosa están situados, “tienen lugar” o existen (...) Sin embargo, en el espacio social los agentes adquieren una posición que equivale a un rango en determinado orden, la posición se da respecto a otros lugares en el espacio social. (...) Mientras el espacio físico se define por la exterioridad recíproca entre las partes, el espacio social se define por la exclusión mutua (o la distinción) de las posiciones que lo constituyen. (Bourdieu, 1999: 119-120).

En este sentido, el espacio, caracterizado por algunos como territorio y no como región, deja de ser un contenedor de recursos, elementos, personas o actividades y constituye parte fundamental de la transformación de agentes y territorios relacionados. Esta dinámica tiene tiempos específicos para llevarse a cabo en cada territorio, pero los dos cambian y se transforman. El movimiento no necesariamente es lineal y en un solo sentido, sino que puede presentar diversidades en dirección y en forma. (Ramírez, 2011; 557). El espacio según Sennett “ al principio se arraigo en el campo de la sociedad y la geografía, después se amplió a la economía, a la ciencia política y más recientemente a la antropología” (2004:214)

2.3 Marco Teórico

Teoría de la ciudad moderna y/o funcional

El autor Pavia (2004) habla del movimiento moderno como un suceso de vanguardia para ese tiempo, donde rechazaba todo modelo “anti-clásica”. Esto quiere decir que

no aportaba nada que tuviera que ver con el pasado en cualquier ámbito ya sea suelo, calles donde lo que regia era la autonomía en distribución y configuración.(pp.113)

“Le Corbusier negaba la periferia, recomendando la concentración y el aumento de la densidad residencial. La urbanística racionalista controlaba la expansión a través de pocos barrios de considerable dimensión, perfectamente regulados por la geometría de la implantación y por la tipificación de las soluciones distributivas y constructivas”.(...)“Por un lado, desaparece cualquier referencia a la arquitectura. Mirándolo bien, también los planes de la expansión y del sobre dimensionamiento demográfico han estado en contra de las periferias; Rechazando la complejidad, no se podían comprender las reglas estructurales e íntimas del crecimiento urbano.”(...) “El sobredimensionamiento no era la señal de una apertura, sino que, y hoy es aun más claro, estaba ligado al mal gobierno, a la negociación de los valores inmobiliarios de las áreas. Una negociación difusora: solo por esto se pedía la expansión del plan.”(...)“Planes sobredimensionados, pero también rechazo del asentamiento extensivo. En la gran ciudad, como en el centro pequeño y mediano, la tipología alta venía impuesta como factor de modernización. Los tipos edificatorios bajos, en tejido, eran rotundamente rechazados como factores de despilfarro, de dispersión, de altos costes sociales y de gestión.” (...) “El plan sobredimensionado ha creado la discontinuidad de la periferia oficial y al mismo tiempo ha liberado las fuerzas de la ilegalidad abusiva. La periferia abusiva, esa segunda ciudad que cerca la ciudad del plan, es el nuevo mal. Para ella no habrá terapias; la urbanística es incapaz de comprenderla”. (Pavía: citado por Ramos,2004: 108). “La geometría es el medio que nos hemos dado para percibir alrededor nuestro, decía Le Corbusier.” (Ramos,2004: 109)

“Los problemas más profundos de la vida moderna se derivan de la demanda que antepone el individuo, con el fin de preservar la autonomía e individualidad de su existencia, frente a las avasalladoras fuerzas sociales que comprenden tanto la herencia histórica, la cultura externa, como la técnica de la vida.” (Simmel, 1977:1)

“Con el cruce de cada calle, con el ritmo y diversidad de las esferas económica, ocupacional y social, la ciudad logra un profundo contraste con la vida aldeana y rural, por lo que se refiere a los estímulos sensoriales de la vida psíquica”. (Simmel, 1977:2).

En otra parte, “Las ciudades vieron así arrebatada su soberanía militar, judicial y comercial. Formalmente en nada cambiaron sus antiguos derechos, pero lo cierto es que con la Edad Moderna perdieron su libertad de la misma manera como sucedió en la antigüedad con la erección del imperio romano (Weber 2011,368)

La idea de “Le Corbusier era alcanzar una nueva estética para la ciudad contemporánea. La ciudad se asimilaba a una “obra en curso gigantesca llena de ruidos y movimientos”. Era “un instrumento de trabajo”, por eso debería tener la perfección y la eficiencia.”(Pavia,2004: 113)

Teoría de la ciudad global y/o neoliberal

“Se evidencia la necesidad de relacionar una población determinada no solo a sus alrededores inmediatos sino también a la mas vasta región circundante. (Geddes, 1960: 1778). Esto se distingue por ciudades con alta densidad de población que se dispersa por diferentes rutas en la ciudad, por ello cree necesario la planificación en pro para la ciudad y población; Menciona también lo que con esto conlleva, que es el estudio de la población, los asentamientos y economía, los vínculos y potenciales ya que están entrelazados donde ganan todos. Mientras tanto

Me interesa especialmente ver y comprender cómo desde la arquitectura se hace ciudad, y cómo el hacer ciudad se desvirtúa como arte frente al crecimiento urbano descontrolado e irracional (...) crecimiento, el que, más allá de la falta de homogeneidad –que no me preocupa– él mismo comporta despersonalización, ambigüedad y deshumanización”. (Gnemmi, 1998:134). También habla que hubo este crecimiento poblacional y por lo mismo se exigió mas desarrollo territorial, es entonces donde va apareciendo la dureza en la humanidad “Consecuencia de esto fue la paulatina y acelerada perdida de equilibrio, el crecimiento desmedido y desordenado, y la real falta de un desarrollo integral, urbano y humano, en armonía con aquel crecimiento. Observando los resultados, se deduce rápidamente que a un crecimiento caótico no puede nunca corresponder un desarrollo armónico integral”. (Gnemmi, 1998:138).

Este autor esta en desacuerdo que en la ciudades haya un crecimiento territorial pues es un desperdicio cuando no es necesariamente recurrir a un desarrollo.

Y por otra parte, “La necesidad de poner un límite al crecimiento demográfico y de definir el perímetro de la ciudad con una figura geométrica simple permanecerá profundamente enraizada en la cultura urbanística posterior y llegará hasta nuestros días” (...) “El miedo al desarrollo demográfico y físico de la ciudad se encuentra claramente en el pensamiento fisiocrático, cuando por primera vez se denuncian los desequilibrios territoriales producidos por el gigantismo de las ciudades capitales”. (Pavia: citado por Ramos,2004:106)

Las ciudades han cambiado, pues los habitantes también han evolucionado, cambiando de perspectiva como de visión dependiendo del entorno en que se encuentren “La aceptación del crecimiento de la ciudad, la búsqueda de la individualidad urbana, la exigencia de arraigar el desarrollo a la participación y a la concienciación de las comunidades locales.” (Pavia: citado por Ramos,2004: 109)

“Geddes acepta el crecimiento de la metrópoli: no lo rechaza como elemento negativo, sino que lo asume como dato sobresaliente de la nueva condición urbana. Su objetivo es el de gobernar el desarrollo a través del análisis de sus factores, la previsión de sus efectos y el recurso a las innovaciones científicas y a la técnica.” .” (Pavia: citado por Ramos,2004: 109)

“Entendemos por ciudad el producto físico, político y cultural, complejo, europeo, y mediterráneo, y también americano y asiático, que hemos caracterizado en nuestra cultura, en nuestro imaginario y en nuestros valores como concentración de población y de actividades, mezcla social y funcional, capacidad de autogobierno y ámbito de identificación simbólica y de participación cívica. Ciudad como el lugar de encuentro, de intercambio, ciudad como cultura, y comercio. Ciudad de lugares y no únicamente espacio de flujos donde podemos construir lugares de centralidad por medio de flujos y los puntos nodales”(Borja, 2003:24).

Hoy en día el entorno representa a la persona, es así como las ciudades se van modificando de acuerdo al comportamiento de los habitantes y los edificios son el claro ejemplo de su representación. “Necesitamos ciudades que quieran ser condiciones de vida, de vidas completas, libres y no fragmentadas, no ciudades de

dispersión y dominación; necesitamos muros que acojan y cobijen , no muros que excluyan y opriman” (Ramos, 2004:89)

Marcuse (citado por Ramos, 2004) habla sobre la división de la sociedad con una cierta jerarquía y ya con ello llega la desigualdad, dejando ver los diversos tipos de espacios. El autor los enumera en cinco tipos de barrios:

Tabla 1. Esquema de tipos de ciudad actividades

Tipos de tipos de ciudad	Tipo de actividad de la zona
Ciudad dominante: Es una zona de lujo ocupada por la más alta jerarquía económica, social y política. Suelen ser edificios aislados y muy pomposos.	La ciudad que gobierna: Formada por torres de gran altura, edificios emblemáticos, mansiones antiguas. No está limitada espacialmente, pero hay lugares en las que se desarrollan ciertas actividades que tienen ciertos muros y se necesitan ciertos requisitos para acceder a ellos.
Ciudad gentrificada: Ocupada por grupos de un poder adquisitivo alto, directivos, profesionales, entre otros	La ciudad de los servicios avanzados: Están situadas normalmente en el borde del centro de las ciudades, tiene muchos servicios auxiliares.
Ciudad suburbana: Ocupada por trabajadores cualificados, de poder adquisitivo medio alto, ocupan zonas residenciales de las afueras de la ciudad o bien apartamentos del centro.	La ciudad de la producción directa: incluye manufacturas y el aspecto productivo de los servicios avanzados, están situados en zonas rurales o suburbanas en estas el suelo es mas barato y se necesitan mucha superficie
Ciudad de barrios de viviendas: Ocupadas por trabajadores con salarios bajos, normalmente son de alquiler o viviendas sociales.	La ciudad del trabajo no cualificado y de la economía informal: engloba almacenes, talleres, etc. Y se encuentran en áreas mas deprimidas.

Ciudad abandonada: Aquí normalmente es donde se encuentran los sin techo	La ciudad residual: es donde se sitúan los equipamientos no sedeados, las fabricas abandonadas, etc.
--	--

Fuente: Marcuse Peter (citado por Ramos, 2005)

La “ciudad que gobierna” la ciudad de las grandes decisiones, incluye una red de torre de oficinas de gran altura, casas de piedra mansiones antiguas en emplazamientos prestigiosos”(...) “La ciudad que gobierna no esta limitada espacialmente, aunque los lugares se desarrollan actividades en distinto momentos y mas protegidos con muros, barreras y requisitos para acceder que en cualquier otra parte de la ciudad.”(...)”Los muros de estuco y las cercas de hierro forjado proporcionan un sentido de identidad, pero también incrementa la sensación de inseguridad, muestra vulnerabilidad.” (Marcuse, citado por Ramos, 2005:86-88).

Para concluir, el PDUS habla de Ciudad Juárez como un estructura que va cambiando tras el paso de los años dependiendo de algunos determinantes

La estructura se conforma de acuerdo a practicas sociales o tradicionales, actividades económicas, características físicas del territorio, la propiedad del suelo, el transporte y tendencias globales de ordenamiento. Ciudad Juárez originalmente contaba con una estructura monocéntrica muy clara, y el ordenamiento fue dándose de forma concéntrica a dicho centro (...)en donde las actividades económicas tendían a ser mucho más fuertes en el centro que en la periferia del centro de población.” (Diagnostico, 2016:42)

Los cambios físicos y reestructuraciones pueden ayudar a conseguir tal sociedad; atacar los muero del dominio, de con confinamiento ayudara. Pero necesitan ser parte de un esfuerzo mas amplio para construir una sociedad mejor, física, económica, social y política.” Marcuse, citado por Ramos, 2005:86-88).” En otra perspectiva Sassen

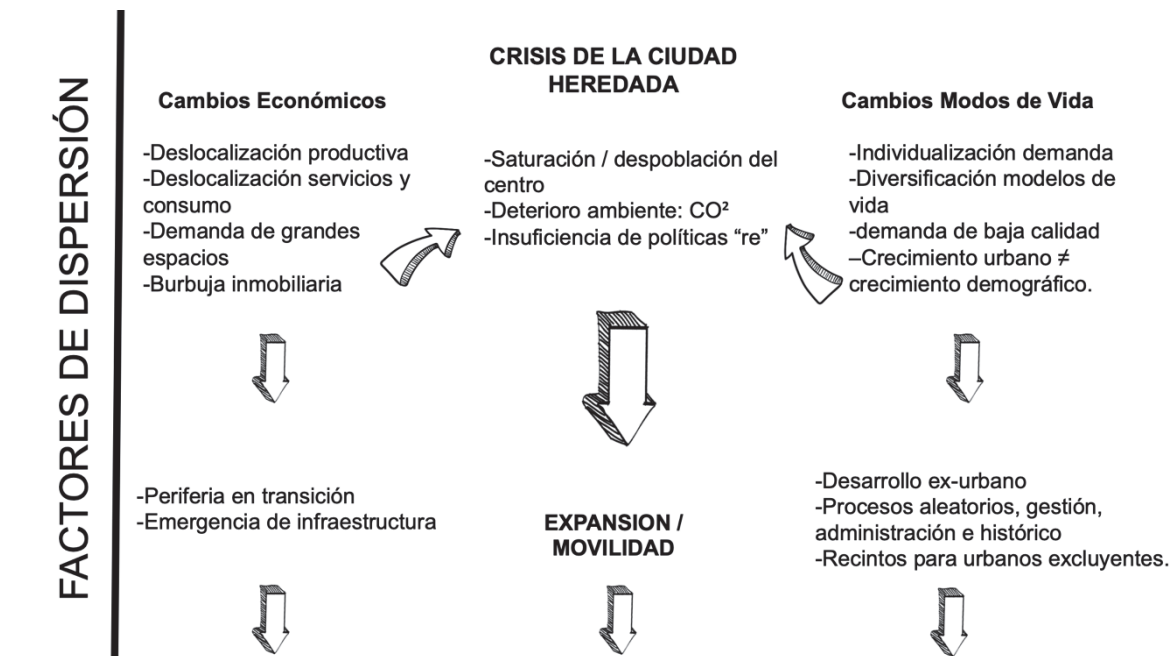
La dispersión espacial de la producción, incluye la internalización, ha contribuido al crecimiento de los nodos de servicios centrales para la gestión y regulación de la nueva ecónomas del espacio. En una medida considerable, el peso de la actividad económica en los últimos años ha cambiado de los lugares de producción. (1995: 42)

“El exceso de regulación con sus efectos perversos – económicos y culturales- conocidos, es tanto o mas imperdonable que su opuesto: el déficit de regulación. En la misma medida en que el estado pierde capacidad de intervención exclusiva - en relación a su protagonismo hegemónico del estado social – y abre espacio a la iniciativa de la sociedad civil y sus promotores, esta caro que las formas y los momentos de regular las transformaciones urbanas o pueden ser los mismos.” (Nuno portas: citado por Ramos, 2004:226)

La ciudad evoluciona tomando forma diferente y dando giros significantes en el territorio por lo que se caracteriza por cada determinado tiempo “La verdad es que los tiempo seguirán cambiando y con ellos la ciudad “de hecho” o “emergente” se desarrollaba al mismo tiempo que sucedían los montajes del sistema de planeamiento y ordenación con sus contradictorias” (Nuno portas: citado por Ramos, 2004:227).

A continuación se presentará una esquema de diferentes tiempos. (Figura 5 y 6).

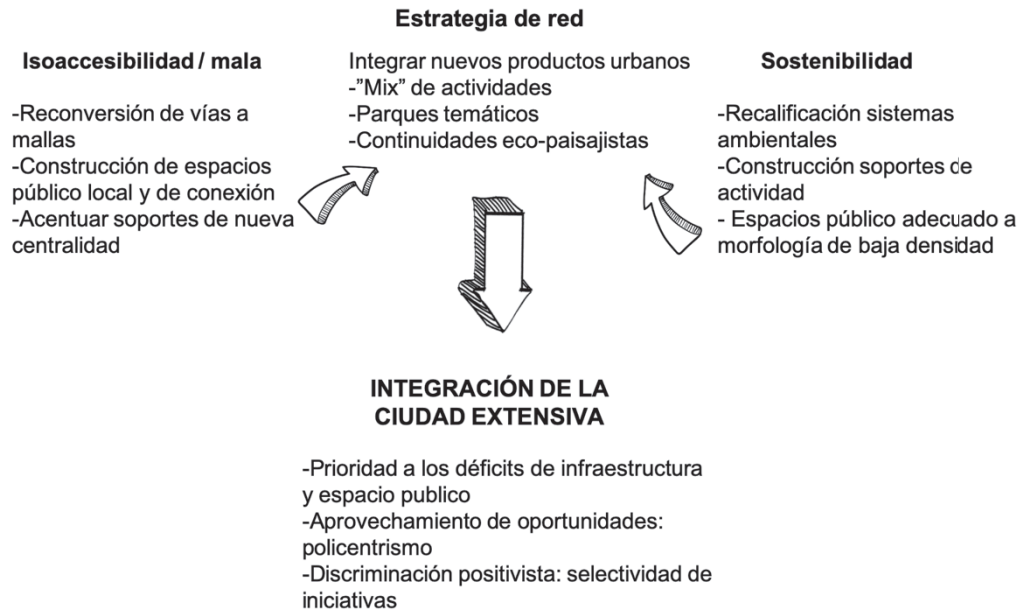
Figura 5. Esquema Dispersión



Fuente: Nuno portas: citado por Ramos, 2004:226

Figura 6. Esquema Reurbanización

FACTORES DE REURBANIZACIÓN



Fuente: Nuno portas: citado por Ramos, 2004:226

2.4 Ejemplos de intervención con políticas urbanas

Rehabilitación urbana

Dentro de este contexto se ha encontrado que es importante primero determinar el objetivo y los alcances que se ambicionan realizar en una intervención urbana y el reto es mayor si su localización se encuentra dentro de un sector ya construido por tal motivo resulta conveniente corroborar el tipo gestión y administración que se encuentra el o los inmuebles dicho tipo de régimen de propiedad del suelo con dicha información se puede aportar y contemplar el alcanza de la rehabilitación y los organismos que puedan intervenir. El tamaño del dominio y sobre todo el propietario pues puede ser privado o público como el estado que se encuentra logrando ser en alquiler o propio.

Menciona el autor Julio Pozueta que se encuentran algunas variantes en los barrios europeos, edificios para una posible rehabilitación que puede ser:

- a) Áreas con edificios y espacios libres, ambos propiedad de una administración (ayuntamiento, comarca, región, etc.) o empresa publica o privada sin ánimo de lucro (empresas de vivienda social y otras instituciones publicas) y con residentes en régimen de alquiler.(Pozueta, 2008 :3).

En sectores con deficiencia hace que la rehabilitación sea un tema amplio para su reestructuración sociales, culturales, económicas y con gran relevancia en cuestión física, en la transformación que se propone. La gestión administrativa para estos casos suele ser por parte de empresas dedicadas a la vivienda social y también depende de la cobertura del objetivo pues pueden desalojar el edificio, construir otro, demolerlo o aumentar pisos, cambiar el uso de suelo a mixto incluso de proponer las condiciones en áreas libre o la totalidad de la propiedad,

b) Áreas con propiedad privada de la edificación y propiedad pública de los espacios exteriores.(Pozueta, 2008 :4).

Básicamente se trata de que la propiedad se segmenta en privada (solo los/el edificio) y pública (áreas comunes). Pero puede pasar dos vertientes:

- La poca importancia que se da a las áreas comunes por parte de la administración del edificio, en ocasiones por el bajo costo de la renta y/o falta de percibir un ingreso por concepto de mantenimiento; por casos extraordinarios suelen intervenir programas de mejoramiento, modificar o igualar el concepto de estas áreas exteriores, haciendo que mejore la imagen urbana.
- Cuando existe ingreso para mantenimiento del edificio tiene una gran presencia por parte de la administración agregando apoyos por parte de los arrendatarios o el mejor de los casos por empresas, la diferencia está en la aportación de interés y calidad de los propietarios.

c) Áreas con edificios y espacios libres de propiedad privada.(Pozueta, 2008 :5).

Son áreas que se encuentran dentro de un nivel social medio o alto, con tipología variada como su densidad, puede ser que se encuentre bajo el régimen de copropiedad pero la intervención pública es nula y recae la responsabilidad así como fuerte participación de el propietario.

- Caso de rehabilitación en Francia

Surge como una acción moderna pero sobre todo por una necesidad “construir vivienda social nueva al ritmo acelerado de la pos-guerra y proceder a la “rehabilitación integral” de los conjuntos de vivienda social existentes(...) que crea las condiciones que permiten, a partir de la rehabilitación de las viviendas, rehabilitar el hábitat. Los problemas de los conjuntos urbanos de vivienda social no conciernen

únicamente las viviendas sino el conjunto de factores que hacen la “ciudad”. (Bekinschtein et al.,2013:119)

En los años 80's y 90's era mas viable proponer las demoliciones que rehabilitar edificaciones de construcciones de la época de los 60's y 70's ya que enfrentaba escasez habitacional por un incremento poblacional y suficientes “les grandes ensambles” (grandes complejos) caracterizada por ser viviendas de renta tipo social "Habitation à Loyer Modéré" ("vivienda de alquiler moderado") con problemas de sociales y sobre todo físicos. Estuvo en la mira un gran conjunto de Lyon el cual se detuvo la demolición de 10 torres “Les Minguettes” que se encontraba desalojado ya por conflictos vecinales.

Figura 7 y 8. Conceptos Urbanos



Fuente.: Vayssière (1988:10, 234).

La anterior figura muestra artículos de prensa franceses sobre el problema de los H.L.M. y la demolición de algunos de ellos. El “Gran Conjunto” contaba con bloque residencial de 12 pisos, similar a otros construidos por toda Francia, de entre 200 y 300 metros de largo, no obstante pocos años después en algunas torres fueron derrumbadas.

Aún se encuentra con el sistema de HLM, pero se promulgo una ley para que en casa sitio se otorgue un 20% de HLM en donde esto representa en el mercado de la renta el 20%.

En Francia menciona Pozueta (2008) que apareció por incorporación del Estado y reuniones con “Estado- Región” para incorporar y desarrollar el “ desarrollo social de los barrios”. En 1988 se crea el Ministère de la Ville e inician a firmar contratos (“contrats de ville”) de los que se firman 214 en 1994, que afectan a 1.300 barrios. En 2002, el gobierno francés cuenta con un Ministro Delegado para las Ciudades.

El 1 de agosto del 2003 la ley de orientación y propagación para la ciudad y nace la Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, donde ya se han firmado 88 convenios de renovación urbana con municipios, para desarrollar un programa, 2004-2011, que incluye:

- La rehabilitación de 400.000 viviendas de alquiler
- La demolición de 250.000 viviendas.
- La construcción de 400.000 nuevas viviendas sociales de alquiler

Hasta el 2012 las rehabilitaciones estipuladas influyen a 130,000 viviendas, la demolición de 67, 900 y de nuevas construcción de 63,600, la inversión que cuentan es de 16,900 millones de euro para trabajar durante 5 años esto para beneficiar a aproximadamente a 31,6000 viviendas, donde además se incluyen:

- Cuenta con el departamento de Observatorio Nacional de Zonas Urbanas Sensible, esto para tener una continuidad a estas sectores de la ciudad mas -problemáticas como para las que ya se realizaron trabajos de mejoramiento.
- Programa “Condominios en dificultades “que incluya predios en régimen de copropiedad, que no tiene los recursos esto con el propósito de ayudar con el mantenimiento y mejoras el sector para aquellas propiedades que no disponen de recursos.
- Programa “Operaciones Programadas para la Mejora del Hábitat”
- Programa “Plan de Respaldo”, conlleva el propósito de un adecuado diseño y mantenimiento de espacios públicos con la participación de la ciudadanía

y mas que nada con los vecinos del sector hasta dar con el resultado deseado de un espacio público.

Regeneración urbana

Hoy en día las ciudades van en crecimiento y la renovación urbana parece buen resultado para una ciudad integra como consolidación para espacios deteriorados.

“El crecimiento de las ciudades es uno de los hechos más relevantes de las sociedades contemporáneas. Esta circunstancia provoca que los municipios tengan como gran reto afrontar la solución de la mayor parte de los problemas que afectan a las sociedades actuales y atender de manera prioritaria a las necesidades que surgen como consecuencia de esta realidad demográfica y, por extensión, a las necesidades de sostenibilidad urbana que de ello se derivan”(Merinero et al.,2013:3).

Existe aportaciones que ayudan a detectar e intervenir para un ambiente ya construido, procesos de intervención para un ordenamiento dentro de las políticas públicas e interviene actores para este proceso de producción y administración, que a continuación se dan a conocer por el autor Merinero et al.,(2013: 3-4)

- a) Enfoque integrado: partiendo de un proyector de integración de varios objetivos para un mismo fin dentro de un complejo urbano, para ser ejecutado requiere de magnitudes como cultura, económico, sociales, ambientales y físicas de ese modo aportar posibles soluciones.
- b) La articulación de redes de actores e intergubernamental: para encontrar posibles soluciones por medio de programas, reuniones y la incorporación e intervención por gobernanza, esto es por medio de la participación de diferentes sectores públicos con ayuda de gestiones privadas; estas coordinaciones en conjunto se diferencia como horizontal que es por parte de una dependencia de gobierno y vertical es de diferentes dependencias de gobierno esto para tener una conjunta participación y combinación de diferentes áreas de gobierno para beneficio de la regeneración urbana.

- c) El equilibrio extraurbano: la ciudad cuenta con barrios de distintas índoles con estándares socioeconómico como varias formas de vida y estas desigualdad se interpreta como desequilibrio.

“

Con estos organismos ya interesados surgen variaciones como la dimensión sustantiva, esto es la cobertura que se impactará, y las políticas públicas que involucran en dicho terreno y el objetivo que tiene el gobierno. Otra es la procedimental, esta consiste en la gestión de las decisiones tomadas por cada integrante y la contribución administrativa de cada integrante de estos participantes que son componentes ajenos, administración local y gobernanza. Posteriormente se dará a conocer la función de cada colaborador:

Tabla 2. Medida de actuación en modelo de política

CONCEPTO	DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	ÍTEM
MODELO POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA	PROCEDIMENTAL	Gobernanza interna	Áreas municipales con las que se ha coordinado para la ejecución del proyecto
		Gobernanza externa	Entidades de la sociedad civil con las que se ha coordinado para la ejecución del proyecto.
		Gobernanza multinivel	Niveles de gobierno con los que se ha coordinado para la ejecución del proyecto.
	SUSTANTIVA	Cobertura territorial	Beneficio solo para la zona objeto de intervención vs. la ciudad en su conjunto.
		Cobertura política	Áreas posibles de intervención/Áreas que se desarrollan
		Objetivos que promueve	Importancia/prioridad del objetivo según área de política pública.

Fuente: Merinero et al.,(2013:7)

En conclusión se debe de establecer el rol de cada colaborador dentro de la gobernanza ya que estas participaciones puede influir en la coordinación económica del municipio ya que de esto puede variar la mejora en el sector.

Estos autores son gestores para el mejoramiento del área los cuales deben estar familiarizados con la política pero también realizar estos trabajos bajo algunas características como personalidad propios de los funcionarios.” Los críticos de estas

teorías argumentan que la planificación colaborativa es una visión excesivamente naíf, ya que no tiene suficientemente en cuenta las desigualdades de poder entre los actores, los objetivos ocultos de cada uno de ellos o los problemas de la responsabilidad particular en la toma de decisiones.” Wälti et al. (2004: 94)

Tabla 3. Medida de actuación en modelo de política

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA PROCESOS DE PLANTEAMIENTO COLABORATIVO	
Criterios en relación con el proceso	
Transparencia	Toda la información respecto al proceso y el contenido es fácilmente accesible por múltiples canales.
Adaptatividad	El proceso es capaz de manejar conflictos internos así como también aquellos aspectos exógenos que interferan en él.
Inclusividad y diversidad	Todos los actores relevantes han sido invitados a participar, y tanto aquellos que han participado como los que no, lo han hecho independientemente de sus capacidades y de sus recursos.
Distribución equitativa del poder	Todos los actores tienen las mismas posibilidades de influir en el resultado final.
Deliberación	Se habilitan espacios de deliberación basados en el respeto y la reciprocidad, el resultado de los cuales es incorporado en las decisiones finales.
Satisfacción de los participantes	Satisfacción de los participantes con el proceso.
Criterios en relación con el resultado	
Legitimación del resultado	La solución es legitimada por la mayoría de los participantes.
Construcción de capacidad institucional	Al final del proceso, los participantes han adquirido nuevos conocimientos en relación con la temática y se han establecido nuevas relaciones sociales basadas en la confianza entre los participantes.
Confianza con las instituciones	El proceso mejora la confianza de los ciudadanos con las instituciones públicas.
Satisfacción de los participantes	Satisfacción de los ciudadanos con los resultados.

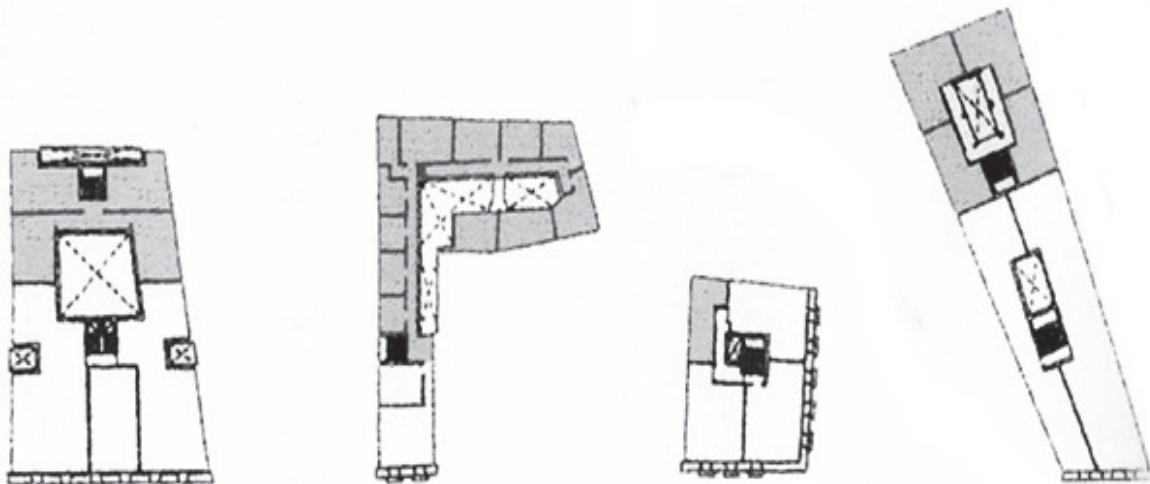
Fuente: adaptado de Agger y Löfgren (2006) y de Laurian y Shaw (2008:36).

- Caso de regeneración en España

En Lavapiés localizado en los suburbios al sur de Madrid, este barrio es del siglo XVII, pero con el paso del tiempo se fue marginando, convirtiéndose en un lugar

peligroso y radicaban habitantes de clase trabajadora, viviendo uno o mas familias posiblemente inmigrantes ya que este sector se conoce por la variedad de culturas y etnias; la diversidad de sus habitantes como individuos de la tercera edad con bajas pensiones, personas jóvenes con renta elevada e inmigrantes; El complejo unifamiliar con una o dos plantas, cuenta con un parque muy pequeño, los pasillos exteriores dignos solo se ubican en las destacadas viviendas mientras que el escenario contrario de aquellas viviendas son con dimensiones mínimas y poca ventilación.

Figura 9. Tipologías habitacionales



Fuente: J. BARRACHINA SALA ET AL., ciudades históricas ante el siglo xxi (2004), P. 118

Figura 10. Antes de la regeneración

Es así que la declaran sector para intervención de regenerar para mejorar la calidad de vida, también con el objetivo de impulsar economía y reconstrucción social; la recalificación que conlleva estas mejoras son de movilidad, equipamiento e infraestructura así como reestructuración arquitectónica, viviendas



Fuente: García Eva y Sequera Jorge(2013)Dinámica de gentrificación en metrópolis de la cultura. Recuperado:https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14177/040_Garcia_Perez_Eva.pdf?sequence=1&isA

dignas y mejorar el área verde existente todo esto encargado por La Empresa Municipal de la Vivienda, con programas mixtos esto es bajo la ayuda y colaboración de un organismo autónomo “ Concejalía de la Vivienda” y la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Figura 11. Antes de la regeneración



Fuente: García Eva y Sequera Jorge(2013)Dinámica de gentrificación en metrópolis de la cultura. Recuperado:https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14177/040_Garcia_Perez_Eva.pdf?sequence=1&isAllowed=y

La evolución de dicha comunidad va de aproximadamente 10,000 viviendas en 500 edificios con aportación monetaria de 145 millones de euros con la participación entre sector público y privado.

Figura 12. Después de la regeneración



Fuente: Blog Eraikal(2013)Regeneración de 524 edificios en el barro de Lavapiés en Madrid.
Recuperado: <http://eraikal.blog.euskadi.eus/blog/2013/03/05/rehabilitacion-de-524-edificios-en-el-barrio-de-lavapiés-en-madrid/>

Revitalización urbana

El sector privado es importante dentro de este tema ya que aparte de intervenir en las construcción hace un terreno rentable, llenado con oportunidad de desarrollar algún predio pero también ayuda a impedir el proceso de este; El Estado y administración pública pueden contraer ideas para un ingreso económico dentro del ámbito privado para el bien común.

Según la autora Constanza Zamudio (2012: 85) describe que “Los modelos de revitalización urbana buscan la consolidación de ciudades más compactas y sostenibles, usando terrenos que por su afectación ambiental y complejidad en su recuperación, muchas veces se les da la espalda y terminan siendo áreas degradadas en zonas internas de la ciudad.” Además busca unir estrategias urbanas, ambientales e impulsa la participación ciudadana.

En México y el deterioro en áreas centrales que representan una economía así como oportunidad para ser utilizados con giros comerciales, equipamiento o residenciales y es en este aparece el valor del suelo generando políticas ligadas a la infraestructura estímulos fiscales para la intervención a desarrollar atrayendo un mercado de distintos niveles socioeconómico que en ocasiones los de novel alta y media terminan en lejos del centro generando un desequilibrio urbano y deterioro.

“En el ámbito del desarrollo urbano, los intereses públicos son representados por las administraciones municipales, que actúan en diferentes campos de acción”(…)“la planeación urbana no es la única fuerza impulsora de los procesos de revitalización; de ahí la necesidad de reglas de juego especiales” (Zamudio, 2012:89);

Existe la participación en la revitalización privada en algunos casos con intereses propios que se caracteriza según Zamudio (2012) por lo siguiente:

- Propietarios de terrenos con interés de invertir o vender, con el fin de aumentar el valor u obtener un alto precio de venta.

- Desarrolladores, planificadores, promotores o inversionistas: personas e instituciones que, en general, desean ganar dinero con la revitalización del terreno y por ello buscan proyectos rentables.
- Compradores, nuevos usuarios: personas e instituciones que quieren comprar o arrendar edificios o instalaciones como objetos de inversión, o como objetos de consumo final.

Menciona que Zamudio “El Estado y la Administración pública pueden crear condiciones idóneas para compatibilizar el empeño económico privado con los intereses del bienestar público.” (2012:96); para el sector privado es conveniente puesto que es una edificación a futuro un proyecto rentable y de revitalización .

En Medellín el autor Daniel Copete (2015) habla sobre las mejoras que hacen el gobierno para implementan la organización político – administrativo para intervenir dentro de la ciudad que su alcance es tener un ordenamiento territorial, revitalización la cual regula normas y leyes para su completa dinámica socioeconómica que a continuación se menciona.

- Ley 88 - Planes Reguladores 1947:” Los municipios que tengan un presupuesto no inferior a doscientos mil pesos(\$200.000.00) están en la obligación de levantar el plano regulador que indique la manera como debe continuarse la urbanización futura de la ciudad. Este plano no solo comprenderá las enmiendas y mejoras que deben hacerse a la parte ya construida atendiendo al posible desarrollo sino los nuevos barrios que hayan de levantarse, así como los sitios donde deban ubicarse los edificios públicos, sitios de recreo y deporte, templos plazas y áreas verdes, escuelas y demás edificios necesarios a la población.” (Copete, 2014:44)
- Ley 9 de 1989: “La Ley de o Ley de Reforma Urbana formuló una política urbana para el país y su vinculación al plan nacional de desarrollo. En esta Ley se crearon normas sobre planes de desarrollo municipal; se destaca el capítulo sobre espacio público, adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación, revitalización urbana, vivienda de interés social, Bancos de Tierras y sobre la

integración y reajuste de tierras, instrumentos financieros para la reforma urbana.” (Copete, 2014:44)

- Ley 388 de 1997: “La Ley de Desarrollo Territorial corresponde a un conjunto de principios, instrumentos y disposiciones sobre planeación y gestión territorial, con el fin de lograr un ordenamiento integral tanto físico-espacial, como social y económico, que procure la utilización racional del suelo, en armonía con la función social y ecológica de la propiedad, propendiendo por el mejoramiento de la calidad de vida de la población sin exclusión alguna.” (Copete, 2014:44)

La ciudad deseada con expectativas sociales como económicas para un fin en común y planeados para una conjunto crecimiento y ordenamiento de la ciudad con ello se requiere de normas, leyes, políticas para poder realizar estrategias y mejores proyecto ligada a la renovación.

Figura 13. Actores participativos



Fuente: Zambudio Sossa Constanza (2012). Condiciones generales para la revitalización de áreas urbanas. Referencia: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35723147005>

Existen guías de apoyo para los objetivos urbanos para integrar la revitalización del sector y una intervención favorable y vinculantes según Zamudio (2012), con afinación a la política municipal. Que enseguida se dan a conocer y se describe:

Figura 14. Elementos guía

Descripción		
Modelo	Compacto:	▪ Limitación de la expansión urbana (<i>urban sprawl</i>) por medio de la densificación de lo existente.
	Urbano:	▪ Mantenimiento de las estructuras urbanas por medio de la reintegración de áreas urbanas internas, deterioradas en el ciclo económico. El objetivo es generar efectos económicos locales (puestos de trabajo, impuestos, etc.).
	Verde:	▪ Aprovechamiento del proceso de revitalización para mejorar la calidad medioambiental (creación de áreas verdes, remediación de contaminaciones, etc.).
	Local / descentralizado	▪ Aumento de la calidad de vida por medio de usos de suelo mixtos y una mezcla social, trayectos cortos y estructuras urbanas a escalas reducidas.
	Participativo	▪ Involucramiento de ciudadanos, de representantes de intereses y de otros actores en procesos participativos de planeación, para mejorar la aceptación y el grado de identificación y apropiación con el proyecto.

Fuente: Zamudio Sossa Constanza (2012). Condiciones generales para la revitalización de áreas urbanas. Referencia: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35723147005>

- Caso de revitalización en México

Ejemplo de esta revitalización, impulsado por el gobierno del Distrito Federal a través de subsidios fiscales y desde el ámbito privado inducido por uno de los empresarios más ricos del mundo, Carlos Slim, quien se ha encargado de comprar inmuebles con una “vocación” o futuro comercial (Vite, 2006a y 2006b) , es así como paso en la Ciudad de México con el proyecto Alameda.

Este proyecto consistía de una superficie de 64 manzanas equivalente a 93 Ha. y dentro de 676 predios, delimitas por vialidades principales pero que se derrumbo con el sismo del 85 quedando en ruina con un 33% de los edificios existentes. Dando oportunidad a que aparecieran proyectos para su revitalización pero sin éxito.

Figura 15. Después del sismo



Fuente: La Jornada, 2005. Av. Juárez de septiembre de 1985

La autora Grajeda (2001), menciona que hasta 1993 confirmaron un proyecto para desarrollar donde intervino una empresa inmobiliaria denominada Reichmann Internacional, contribuyendo con 4 millones de dólares con la compra de siete predios; Hernández (2002) confirma que el proyecto consistía en apostar por la reactivación inmobiliaria con edificios para departamentos de lujo, comercios, oficinas, un hotel y un estacionamiento se retardaba esta obra ya que los vecinos se negaron a que se construyeran espacios comerciales como oficinas y no vivienda de interés social.

Con la llegada de cambio de gobierno para el año de 1997 el proyecto fue desechado y para la administración de 2003 quien rescató los predios de la inmobiliaria que había comprado con un costo de 80 millones de dólares para después asociarse con el empresario Carlos Slim con el proyecto de la Alameda, dando un uso a la zona; para cuando iniciaron los trabajos constructivos, estos ya tenían un costo de 500 dólares por metro cuadrado y para el 2005 rondaba por los 10 mil dólares ya que en este período según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en precio de los bienes e inmuebles se incrementaron 100%. (González, 2005).

Figura 16. Av. Juárez en el 2005



Fuente: La Jornada, 2005. Av. Juárez

Este es una pauta de la planeación y la ciudad en la intervención de proyectos y mas como la revitalización dentro de un área urbana donde los retos se intensifican dentro de una estructura social y económica, así como el sector inmobiliario hace que existan los cambios de terreno como uso además involucran los distintos tipos de gobiernos. Es bueno reflexionar sobre la ciudad que heredamos, de hacer ya conciencia de las estrategias para previsión de escenarios a futuro de contemplar que es un rama multidisciplinaria de hacer planeación urbana.

Tabla 4. Cuadro comparativo políticas – informes de gobierno

PLAN	INFORME
2010 • Plan de Desarrollo Urbano	2010-2015
Diagnostico	Contenido
Planificar bajo perspectivas de diseños incorporando la seguridad, espacios públicos como experiencias femeninas desde el comienzo del proyecto, invertir en espacios de rehabilitación donde no exija complejidad y poca inversión económica.	_____
La rehabilitación y ampliación de vivienda a nivel estatal en Juárez es de 5%.	_____
Reconoce que el centro ya no lo es geográficamente, que esta en abandono, sin intervenciones e inseguridad, la cual es importante reanudar la rehabilitación urbana y reactivación económica.	_____
Los usos de suelo se ha modificado desde el 2003 debido al impacto expansivo territorial; los baldíos en el 2001 era de 2,500 ha equivalente al 11.30% para el 2010 de 30.48% por 9,160.47 ha., pueden variar la superficie estando de 300 - 1,000m ² , localizadas en zonas céntricas como en suburbios, lo que causa discontinuidad en el perfil urbano, en volumetrías y tipologías así como dispersión.	integración al padrón catastral de predios en proceso de regularización: convenios de regularización de tenencia de la tierra
<p>Problemas de imagen urbana:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grandes lotes baldíos sobre la mancha urbana, tanto en zonas céntricas como en suburbios, lo que causa discontinuidad en el perfil urbano, en volumetrías y tipologías edilicias, así como dispersión. 2. Edificaciones abandonadas, en proceso de destrucción tanto en el Centro histórico, en corredores urbanos consolidados, como en zonas de reciente creación. 3. Dispersión urbana que impide realizar el adecuado aprovechamiento de los recursos existentes y que genera incoherencia en las percepciones del espacio. 4. Viviendas abandonadas con graffiti en zonas anteriormente consideradas como consolidadas. 	Rehabilitación de espacios públicos (PREP)
Estrategia	
Permite alcanzar mejores niveles de funcionalidad con diversas políticas dentro del entorno urbano, recicle de espacios con ordenamiento y reocupar vivienda, prosperando como requisito con la densificación, recuperando equipamiento e infraestructura por estar subutilizadas y la recuperación de espacios consolidados.	Actualización de la normatividad
<p>Acciones territoriales estratégicas: expectativas territoriales:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Crear los comités técnicos que ayuden a disminuir sensiblemente los déficits en infraestructura y equipamientos indicados para las zonas de atención diferenciada. – Establecer programas de protección de las reservas naturales. – El crecimiento de la ciudad inicialmente se dé hacia adentro con esquemas de densificación y saturación de baldíos, por ello el crecimiento hacia las nuevas áreas deberá promoverse con desarrollos totalmente autosustentables que no requieran de inversión pública hasta en tanto las zonas ya existentes se encuentren servidas por lo menos al 	Se hace mención que realizaron programas de mejor la imagen, escombro, graffiti, fincas abandonadas, lotes baldíos, operativos de inspecciones y embellece tu colonia.

90% de sus demandas sociales – La distribución espacial de la zonificación secundaria promoverá acciones para la diversificación y competitividad económica regional.	
El renovar la imagen de la ciudad, incorporando criterios del nuevo urbanismo para cambiar la imagen, inacabada que en algunos sectores se percibe debido al acelerado crecimiento que ha tenido en los últimos años, por una ciudad emergente, llena de vigor, de dinamismo, reforzando las cualidades que tiene la ciudad, y rescatando los elementos históricos, y las zonas en donde existe un gran valor estético, paisajístico. además de crear nuevos elementos de identificación de los ciudadanos con la ciudad.	imagen urbana: objetivo era mejorar y conservar el entorno e imagen urbana en diversos sectores del municipio
La atracción de equipamiento de nivel de servicio distrital: Es importante subrayar la necesidad del reciclaje urbano, y la saturación de los espacios en abandono y sin uso de áreas urbanas consolidadas que requieren regeneración y renovación con las ventajas que tiene la preexistencia del entorno urbano, infraestructura, vías de comunicación y población potencial usuaria. Por tanto los programas y proyectos que promueven esta estrategia forman parte de la regeneración urbana de corredores y nodos de actividad de cobertura distrital.	Para brindar una mejor atención a la comunidad, se ha trabajado en la rehabilitación de 3,488 m2 en obras de edificios y espacios públicos,
Existen espacios con construcciones deterioradas, abandonadas, en ruinas y con grafiti, que dan una imagen de abandono, de inseguridad. Se deben realizar acciones que coadyuven a mejorar estos espacios e integrarlos al resto de la ciudad; aquellos espacios que se encuentran olvidados, abandonados, o de “suelo libre” proveniente de actividades económicas en situación de conversión o desplazadas a otros sitios, ya que el espacio público es sin duda un lugar que puede ayudar a reforzar el tejido social.	Campaña para retirar grafiti, mobiliarios urbanos, negocios y casas habitación de los principales corredores comerciales; el objetivo era mejorar el paisaje.
Conformación de reservas territoriales para la ubicación de nuevo equipamiento de nivel de atención urbano: Al integrar los esquemas funcionales de los subsistemas y prestaciones de servicio es posible prever:– Inversión puntual para regeneración.– Ubicación adecuada centro-periferia para integración de nodos de actividad.– Dotación de elementos deficitarios.	_____
Normatividad	
Preservación del patrimonio histórico: se enumeran algunos criterios para su aplicación: Zona Centro, en Zaragoza o en sitios y monumentos históricos. con el objeto de comprender la información existente al respecto y de aplicar los criterios del Plan Parcial: a) Las zonas o inmuebles con valor patrimonial deberán ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea asegurar su conservación y revaloración.	_____
Instrumentación	
Comité de activación del Centro Histórico: Se propone un comité ciudadano para evaluaciones de proyectos a partir de la regeneración por vías de administraciones municipales.	_____
Reconoce que el centro ya no lo es geográficamente, que esta en abandono, sin intervenciones e inseguridad, la cual es importante reanudar la rehabilitación urbana y reactivación económica.	plan Maestro de Desarrollo Urbano del Centro Histórico

A continuación en la siguiente imagen se da a conocer lo los informes encontradas por administración donde hablan del tema, y con lo que se conformo la comparativa durante el periodo que se ejerció dicho plan.

Tabla 5. Informe 2010-2013

INFORMES DE GOBIERNO		
Administración • 2010-2013		
1er. Informe	2do. Informe	3er. Informe
<p>– Movimiento de escombros y demoliciones: existen fincas en abandono que estaban a punto de colapsar, siendo un peligro inminente y basurero espontáneo; el gobierno puso a disposición maquinaria pesada para el movimiento de tierra y escombros. Movilizando 39,368 m³ de escombros con demoliciones, representada en \$3 millones 234 mil 474.08 pesos.</p> <p>– Programa operativo de inspección de lotes baldíos y anti grafiti donde se localizaron y notificaron 2,886 predios, las cuales también se encuentran fincas abandonadas.</p> <p>– Rehabilitación de espacios públicos (PREP): que interviene en obras de rehabilitación con \$37 millones 575 mil pesos. Intervención física consistió hacer obras constructivas, rehabilitación, imagen urbana que fuera incluyente, seguro, sustentable.</p> <p>– Integración al padrón catastral de predios en proceso de regularización: convenios de regularización de tenencia de la tierra realizado entre particulares y gobierno, identificando predios, asignándole clave catastral con varios fraccionamientos entre ellos fue la colonia La Joya.</p>	<p>– Mantenimiento de vías públicas: se atienden los parques públicos y camellones, se realizaron operativos de rehabilitación, destilichadero, recolección de tierra de arrastre y pintura de guarniciones, retiro de autos abandonados y reparación de alumbrado público, así como la atención a lotes baldíos y fincas abandonadas; con una inversión de \$14 millones 507 mil 651 pesos.</p> <p>– Técnica: El programa de lotes baldíos ubicó 4,526 predios, para aplicar la normatividad vigente a los propietarios y tener un mayor control de su limpieza y ordenamiento.</p> <p>– Movimiento de escombros y demoliciones: 2do. año el material removido y acarreado, entre escombros y material residual en los diques, alcanzó los 187,596.00 m³ con una inversión de \$1 millón 215 mil 622 pesos.</p> <p>– En el programa Embellece tu colonia se ubicaron 914 y 98 lotes baldíos.</p>	<p>– Gestión y administración de recursos: una intervención para acatar las demandas del desarrollo y bienestar; la inversión que se logró aplicar con \$699 millones 371 mil 208 pesos. Con esta inversión se realizaron al rededor de 400 obras y acciones, entre las que destacan las obras de pavimentación, regeneración y apropiación de espacios públicos para la prevención del delito.</p> <p>– Movimiento de escombros y demoliciones: el 3er año, fueron acarreados 343,173 m³ con una inversión de \$2 millones 223 mil 761 pesos.</p>

Fuente: juarez.gob.mx / Elaboración Propia

Tabla 6. Informe 2013-2015

INFORME DE GOBIERNO	
Administración • 2013-2015	
1er. Informe	2do. Informe
<p>– Mejorar la calidad de vida y el Desarrollo Humano: -Se atendieron al rededor de 600 solicitudes para tramitar administrativamente de predios baldíos, previamente habiendo se acudió por inspección física y verificación ante el Registro Público de la Propiedad. -Se derivo el Programa de Inventario de Predios Baldíos y Fincas abandonadas: con ello se verificó físicamente 94,520 inmuebles, con investigación jurídica de 6,450 lotes y fincas abandonadas ante Registro Público de la Propiedad y la Dirección de Catastro.</p> <p>– Imagen urbana: objetivo era mejorar y conservar el entorno e imagen urbana en diversos sectores del municipio, fomentar el cuidado, reutilización y restauración de los bienes inmuebles y espacios públicos o privados de valor patrimonio, histórico para evitar el deterioro o destrucción; fomentar entornos armónicos en los centros de población del municipio.</p> <p>– Actualización de la normatividad urbana: -Reglamento de construcción: actualizado y autorizado, se público en junio del 2015. -Reglamento de desarrollo urbano sostenible: en proceso de revisión y actualizado con forme a las nuevas normatividades.</p> <p>– Programa de fincas abandonadas: Se identificaron alrededor de 520 viviendas, de las cuales 160 iniciaron en el programa; 87 se inicio con procedimiento administrativo y se encuentra en espera para el proceso de demolición y los restantes solo son problemas de limpieza e imagen urbana.</p> <p>– Programa de inspección de colonias, de las que se detectaron 303 lotes baldíos y 935 fincas abandonadas que son nodos de malvientes y acumuladores de basura, hierba y demás desperdicios.</p> <p>– Campaña para retirar grafiti de edificios públicos, mobiliarios urbanos, negocios y casas habitación de los principales corredores comerciales de la ciudad. El objetivo era mejorar el paisaje urbano superando los 600,000 m2.</p>	<p>– Para brindar una mejor atención a la comunidad, se ha trabajado en la rehabilitación de 3,488 m2 en obras de edificios y espacios públicos, como la Academia de Policía, Edificio Administrativo Benito Juárez, El Centro de Respuesta Inmediata (CERI), el Centro de Desarrollo de la Familia(DIF), y la Plaza de la Mexicanidad con una inversión de \$5,278,023 pesos.</p> <p>– En Imagen urbana: dentro de este proyecto se establece el de mejorar y conservar el entorno e imagen urbana en diversos sectores de la ciudad, fomentando el cuidado, reutilización y restauración de los bienes inmuebles y espacios públicos o privados, de valor patrimonial, histórico para evitar el deterioro o desconstrucción, promover un espacios armónico.</p> <p>– Programa de Retiro de escombros: restos de demolición, tiliches y llantas, eran arrojados en lotes baldíos o fincas abandonadas, propiciando y multiplicación de tiraderos clandestino, por lo que se ha retiro aproximadamente 7,023 toneladas de escombros en 80 colonias.</p> <p>– Corredores comercial: se había tenido comunicación con los administradores de los distintos corredores importantes para atender problemáticas. Un ejemplo de ello es la Av. Paseo Triunfo de la República y Av. Gómez Morín con el aumento de delincuencia, vialidad y vegetación</p>

Fuente: juarez.gob.mx / Elaboración Propia

Tabla 7. Cuadro comparativo políticas – informes de gobierno

PLAN	INFORME
2016 • Plan de Desarrollo Urbano	2018
Estrategia	Contenido
<p>– Al interior de la zona de urbanización prioritaria se promueve la densificación que permita su consolidación, en la que se encuentran los terrenos baldíos con infraestructura disponible.</p>	<p>Solo menciona que se autorizaron modificaciones en lotes baldíos y subutilizados.</p>
<p>– La planificación de los Corredores Urbanos es el mecanismo que se enfoca en las regulaciones del desarrollo, esto con la finalidad de establecer normas específicas que favorezcan la accesibilidad a los usos de suelo por medio de las distintas modalidades de transporte. En el proceso de desarrollo de los corredores urbanos se debe aprovechar la disponibilidad de terrenos baldíos existente.</p>	<p>_____</p>
<p>– En las subzonas con Potencial de Desarrollo Primario se impulsa de forma prioritaria el uso intenso del suelo, el aprovechamiento de los predios baldíos, la ocupación de predios subutilizados, entre otras medidas que permitan el desarrollo de esquemas de uso mixto del suelo y la construcción de edificios verticales prácticamente sin límites, excepto por las condiciones propias del mercado inmobiliario.</p>	<p>Fomentarla responsabilidad social a través de la adopción de espacios públicos.</p>
<p>– Para la adquisición de reservas de suelo se propone un programa en donde se daría un estímulo a personas morales o físicas u organismo público o estatal que proporcionen tanto inmuebles como superficies en desuso o subutilizadas los cuales serian rehabilitados o reciclados para su posterior utilización como equipamiento. Este puede aplicar por ejemplo en cuanto a predios atrasados en su pago de predial bajo el concepto de pagos o cobertura de adeudos.</p>	<p>_____</p>
<p>– El presente plan guarda congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018, sus estrategias y líneas de acción establece: el fomento a ciudades más compactas, con mayor densidad poblacional y actividad económica; permitirá aplicar acciones de aprovechamiento o reciclado de las zonas centrales (más antiguas de la ciudad), mismas que han quedado semivacías o abandonadas por la población joven, por esta situación se van deteriorando (sobre todo por el envejecimiento de las construcciones, y a causa del tiempo que estas permanecen solas), aunado al vandalismo y en ocasiones a la desatención de la autoridad. En estas zonas no se requiere invertir en infraestructura, ni en servicios públicos o equipamientos, ya que estos existen y se encuentran subutilizados por lo que se consideran optimas para ser densificadas, su promoción requeriría de ofertarlas como zonas limpias, atendidas y sobre todo seguras para su población.</p>	<p>_____</p>

– Programa Movilidad Sustentable algunos aspectos: Priorizar los proyectos que promuevan la movilidad urbana sustentable, implementación de política pública; Priorizar al peatón en las políticas de movilidad urbana; Apoyar la construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zonas urbanas estratégicas.	Programa de corredor seguro y rehabilitación de banquetas.
Normatividad	
– Imagen urbana: Se define una serie de lineamientos en la que resaltan: Promover el mejoramiento y conservación del entorno e imagen urbana; Fomentar el cuidado, reutilización y restauración de los bienes inmuebles y espacios públicos y privados, de valor patrimonial, histórico y fisonómico, y evitar su deterioro, demérito o destrucción; Regular las acciones que pretendan cambiar el aspecto de edificios o espacios públicos o privados, ya sea con la ejecución de obras o mediante anuncios que impacten la imagen y el entorno urbano.	Solo menciona que se realizaron proyectos para construir y/o rehabilitar 27 fuentes y monumentos.
– Acciones Prioritarias: mediano plazo (2 siguientes administraciones mpal. y admon.Estatal): - Gestionar y operar equipamiento público y privado. - Iniciar la edificación de vivienda nueva vertical. - Remodelar fachadas en vías primarias. - Iniciar edificaciones en suelo subutilizado - Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos	Se realizó 9 convenios de trasferencia de potencial urbano.

Fuente: juarez.gob.mx / Elaboración Propia

Tabla 8. Informe 2018-2021

INFORME DE GOBIERNO
Administración • 2018-2021
1er. Informe

- Se actualiza el reglamento de construcción y sus normas técnicas complementarias.
- Colocaron 7 casetas de vigilancia con cámaras en el centro; con el propósito de que los ciudadanos se sientan seguros.
- Programa de corredor seguro, estrategia para mujeres para el propósito de activar los espacios.
- Por parte de la Dirección de ecología se otorgaron 513 licencias de impacto ambiental para demolición, construcción y funcionamiento.
- Mejorar la vivienda en colaboración de SEDATU y Conavi se inicio el Programa de Mejoramiento Urbano(PMU). Recorriendo 53 colonias e interviniendo en 587 viviendas para mejoramiento y 512 en ampliación, 313 en vivienda nueva con recurso federal que fue de 168.4 millones de pesos.
- Apoyando al adulto mayo con 10,423 credenciales otorgadas en conjunto el municipio con Instituto para el Adulto Mayor (Inapam), esto para aportar económicamente dándoles benéficos en servicios básicos.

- Seguridad vial en la zona centro y algunos alrededores se rehabilitaron banquetas para dar acceso y movilidad a personas con discapacidad motriz.
- En imagen urbana se realizaron proyectos para construir y/o rehabilitar 27 fuentes y monumentos.
- Por parte de la Dirección de Limpia se retiró de la vía pública 21,968 toneladas de tierra de arrastre.
- Se autorizaron 16 nuevos fraccionamientos y condominios representada con superficie de 1,366,793 m² así como en 1679 lotes habitacionales y 37 lotes comerciales.
- Por parte de la Dirección de Limpia se retiró de la vía pública 92,407 llantas, 1,366 animales muertos y 8,583 toneladas de basura y hierba.
- Se retiró contaminación visual de grafiti al borrarlo de 290,985 m² en las principales avenidas, centros educativos y parques.
- Se generó 3,901 notificaciones y 291 sanciones por concepto de faltas al Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana.
- Se realizó 9 convenios de transferencia de potencial urbano, la intervención fue de 78.3 millones de pesos en infraestructura y equipamiento.
- Se autorizaron 30,880 licencias y constancias por lo que hubo cambios en la ciudad.
- Por cuestión de mantenimiento y seguridad de Dirección de Alumbrado Público arreglaron 2,780 luminarias, 27 transformadores y se trabajó en encender 2,848 luminarias distribuida en 18 colonias.
- En el área de geo estadística del IMIP, se realizó un sistema de base cartográfico para beneficio de dependencia gubernamentales y ciudadanía, la cual cuenta con la actualización del crecimiento urbano.
- Plan de renovación y recuperación de espacios de 7 barrios, donde ya se intervino en 3: La Chaveña, Obrera y Monumento.
- Para mejorar la vivienda para beneficiar a 652 hogares, se otorgó 5,961 sacos de cemento, 4,120 sacos de Mortemix, 17,672 pz de block y 1,635 materiales diversos para la construcción.
- Incorporar infraestructura verde en parques y espacios públicos con el programa rehabilitemos nuestro entorno.
- Por parte de la Dirección de ecología se otorgaron 145 permisos de recolectores de escombros.
- 19 registros de prestadores de servicio en materia de impacto ambiental.
- Taller de huertos, potencializar la rehabilitación de espacios públicos e instalar la guía metodológica para establecerlo en esta región semi-desértica, esto con la participación de 60 expertos en el tema como funcionarios de los 3 gobiernos.
- Mejoramiento de espacios públicos transformarlos en parques de resiliencia urbana y social, con implementación de los proyectos de plan de acción climática, plazas, parques, huertos urbanos, así se podría combatir con predios baldíos.
- En planeación urbana se autorizaron 22 modificaciones en lotes baldíos y subutilizados dentro de la mancha urbana, que esto representa 62 ha. de las cual 55 son de giro habitacional, 5.5 de giro comercial y 1.5 de giro industrial y bodegas.

Fuente: juarez.gob.mx / Elaboración Propia

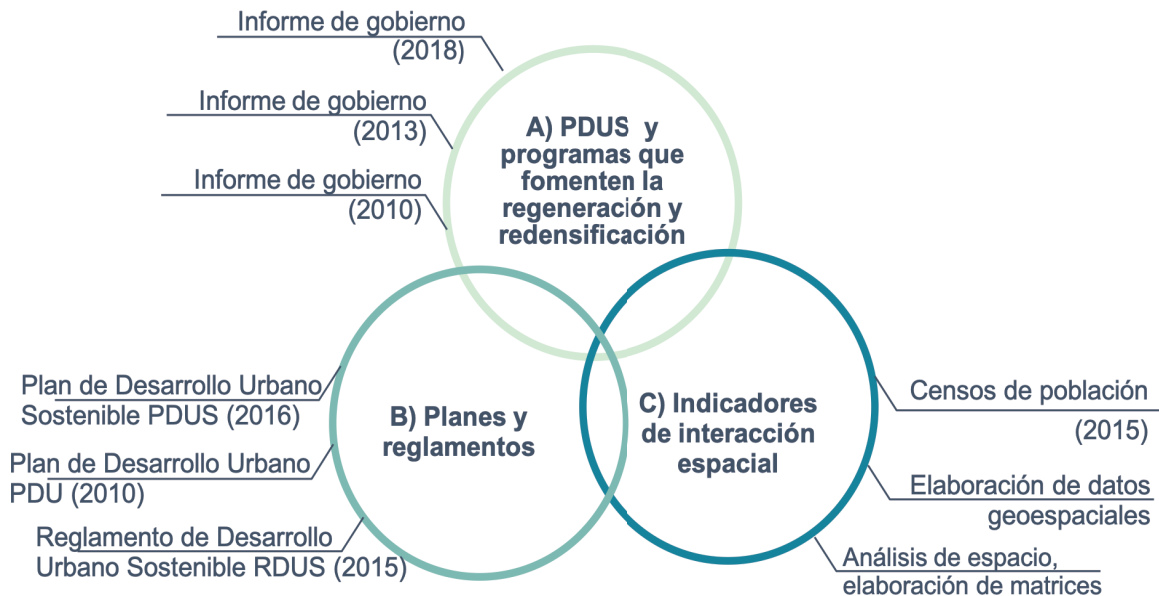
CAPÍTULO 3

3.1 Metodología

La estrategia metodológica que se utiliza para el desarrollo de la investigación, consiste en el uso de instrumentos de tipo cualitativo y cuantitativo para explicar las políticas de redensificación y reactivación de los sectores con lotes comerciales vacíos, según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

En este estudio considera el tamaño, la localización, los usos del suelo, precio como imagen urbana y por último el estado físico en el que se encuentran. La caracterización de baldío, semi abandonado o abandonado se realizó con un levantamiento por medio de la observación directa del trabajo de campo y la consulta de documentos oficiales. La combinación de ambas metodologías permite una mayor validar la investigación desde una metodología mixta y tener conclusiones mediante la triangulación de datos de los diferentes instrumentos utilizados.

Figura 17. Metodología de investigación

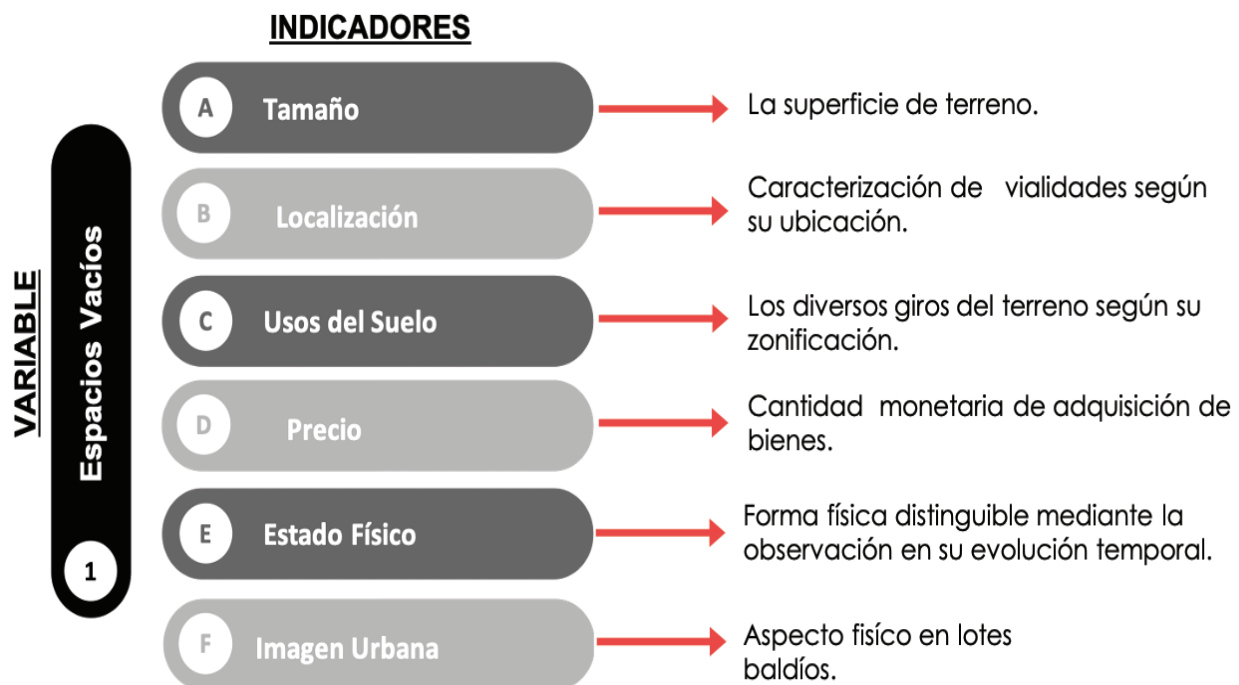


Fuente: Elaboración propia.

Se presenta la siguiente imagen (figura 17) que muestra los instrumentos que ayudaron en el desarrollo de la investigación y las fuentes de información que se abordaron. Datos que se obtuvieron con el fin de dar a conocer las características del entorno subutilizado del espacio dentro de los corredores principales en una zona de la ciudad.

Este estudio permitió el análisis urbano donde se partió de dos vertientes para comprender la zona de estudio y su comportamiento en los espacios vacíos dentro del centro de la mancha urbana, donde sobresalen indicadores que aportaran a la reflexión de forma objetiva. (figura 18).

Figura 18. Metodología de investigación



Fuente: Elaboración propia.

A continuación se describirán estas condiciones según su categoría.

1. El tamaño se define con la superficie del terreno, esto nos ayuda para conocer las áreas de lotes, parámetros y limitaciones que pueda existir en el área a pesar de que cuenta ya con su consolidación.

2. La localización ayuda en la caracterización de vialidades según su ubicación y así poder conocer las ventajas de competitividad además puntos negativos como positivos del lugar.
3. Usos de suelo, conocer los diversos giros del terreno según su localización y de la misma forma las que se encuentran actualmente.
4. El precio esta dado por el valor catastral según las vialidades ya sean principal, secundaria o terciaria.
5. Estado físico es la forma en la que se encuentra actualmente los espacios en sus diferentes usos como es ocupado, baldío, abandonado o semi abandonado.
6. Imagen urbana, es el aspecto en el que se encuentra actualmente los lotes baldíos.

Se emplearon técnicas para el rastreo de documento oficiales para elaborar un matriz de datos con los eventos de redensificación, reactivación y rehabilitación planteada en los planes y programas de la ciudad.

Las prioridades en la agenda social y urbana están las relacionadas con los impactos negativos que el neoliberalismo ocasiona en los grupos más vulnerables de la sociedad, como son los niños, las mujeres y los ancianos. (Ornelas, 2000: 63). Por ello el estudio del deterioro urbano, con impacto en lo social y económico de algunos sectores de la ciudad; se debe a la falta de participación de los habitantes y a la imposición de la planeación de manera institucional.

La dinámica urbana y el crecimiento de Juárez se han dado en gran medida como respuesta a la concentración de población debido al proceso de industrialización. En el municipio las empresas se ubicaron en zonas estratégicas para facilitar sus intercambios nacionales e internacionales, mediante la modificación en el uso de suelo. La evolución expansiva y dispersa de la ciudad, propicia la presencia de áreas vacías que según la Dirección de Catastro en el año

2011 – 2014, contaba con una superficie baldía. Los de mayor a 5,000 m² siendo el 19.68% del área total de la mancha urbana.

Los espacios vacíos generan ambientes cuyo aprovechamiento, es el mínimo y con tendencia a la obsolescencia. Estos espacios se mantienen en espera de ser utilizados nuevamente porque sus propietarios buscan la mejor opción de negocio y son el tiempo lugares factibles para la inseguridad, contaminación visual, calidad en deterioro. El caso de estudio se determinará teniendo en cuenta las vialidades principales que son los corredores urbanos ya que son con mayor factibilidad para la consolidación de la zona.

3.1 Parámetros del área de estudio

El PDUS, el potencial de densificación primaria (ZDP-1), que busca impulsar de forma prioritaria el uso intensivo del suelo, el aprovechamiento de los predios baldíos, la ocupación de los predios subutilizados y la construcción de edificios verticales, esto para detectar posibles soluciones que propiciaron una regeneración y redensificación de la zona de la ciudad ya consolidada.(2016: 27)

El parámetro con el que se delimitó la zona de estudio, fue buscando los corredores con ciertas ventajas de localización que podría propiciar favorecer la economía y lo social dentro del centro de la ciudad. Los espacios subutilizados del sector como arteria de comunicación principal que interconecta con el resto de la ciudad, es el factor mas viable para una política de reactivación económica y social.

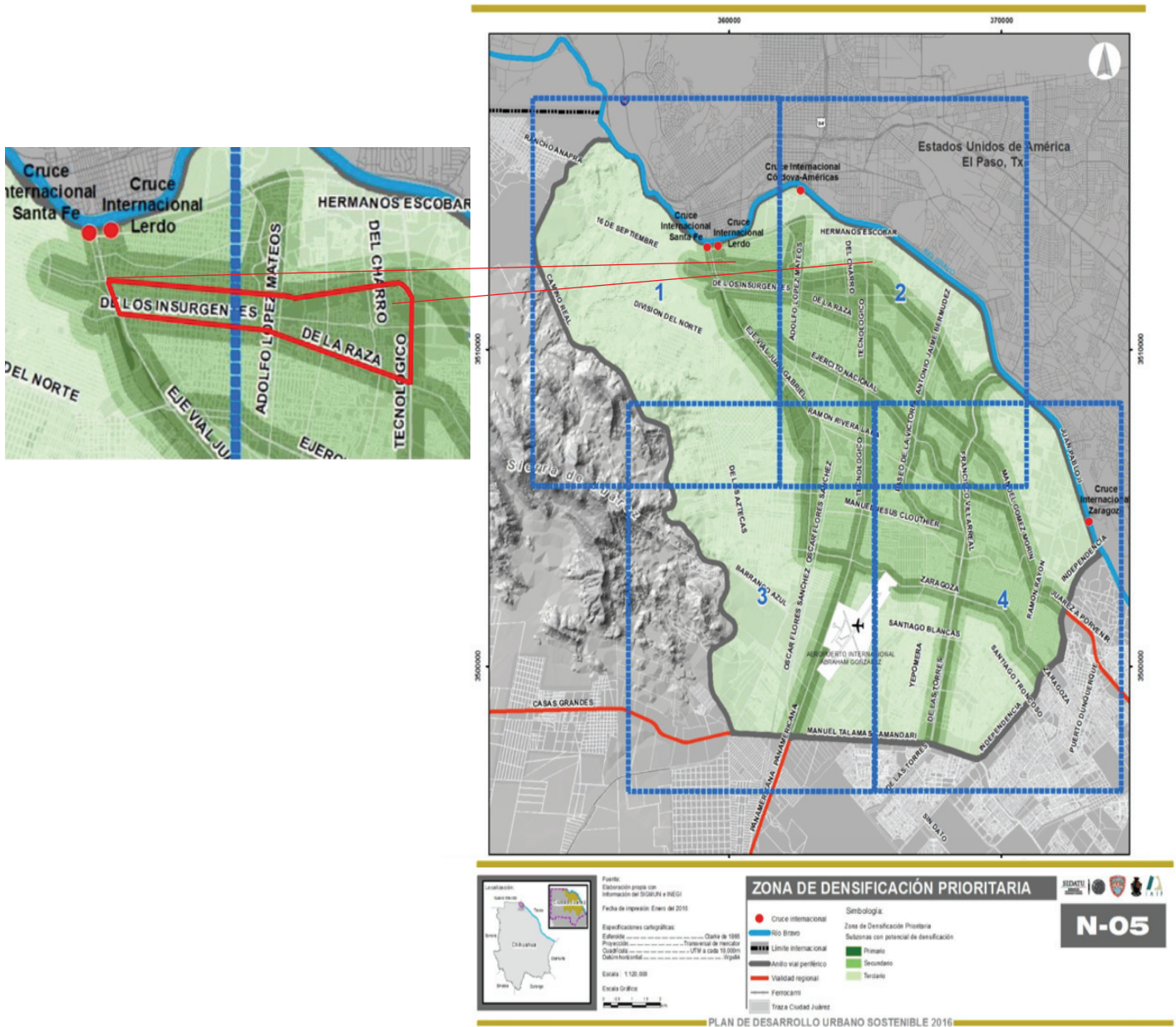
Es identifica el estado actual siendo el concepto que permite separar y organizar los elementos urbanos y sus sistemas, estableciendo un desarrollo hipotético futuro; de tal forma que, los antecedentes y referencias de planeación existentes, se alinean a estos escenarios. En la selección del campo de estudio premisas la siguiente metodología:

1. se tomo en cuenta primero, la estrategia planeada por el PDUS y la densificación primaria (ZDP-1) que busca promover la redensificación de la ciudad en los sectores del centro.
2. Posteriormente se define un espacio ya consolidado, que cuente con la concentración de población y con la sinergia social, económico y cultural que dan estabilidad urbana mediante el equipamiento y servicios.
3. Priorizar sectores en vialidades principales que puedan convertirse en corredores urbanos, para identificar las posibles acciones que favorezcan la recuperación de la zona.

3.2 Análisis de área para definir zona de estudio

Es así que surge este primer diagnóstico determinado por vías: Se encuentra delimitada al norte por la Av. Triunfo de la República que después se convierte en la Av. 16 de Septiembre, al sur con la Av. De la raza que se transforma por Av. De los Insurgentes, al oeste con la Av. Francisco Villa y al este se encuentra con Av. Tecnológico una extensión territorial de área de aproximadamente de 4.44 km² equivalente a y un perímetro de 13,000 m. (Mapa 2).

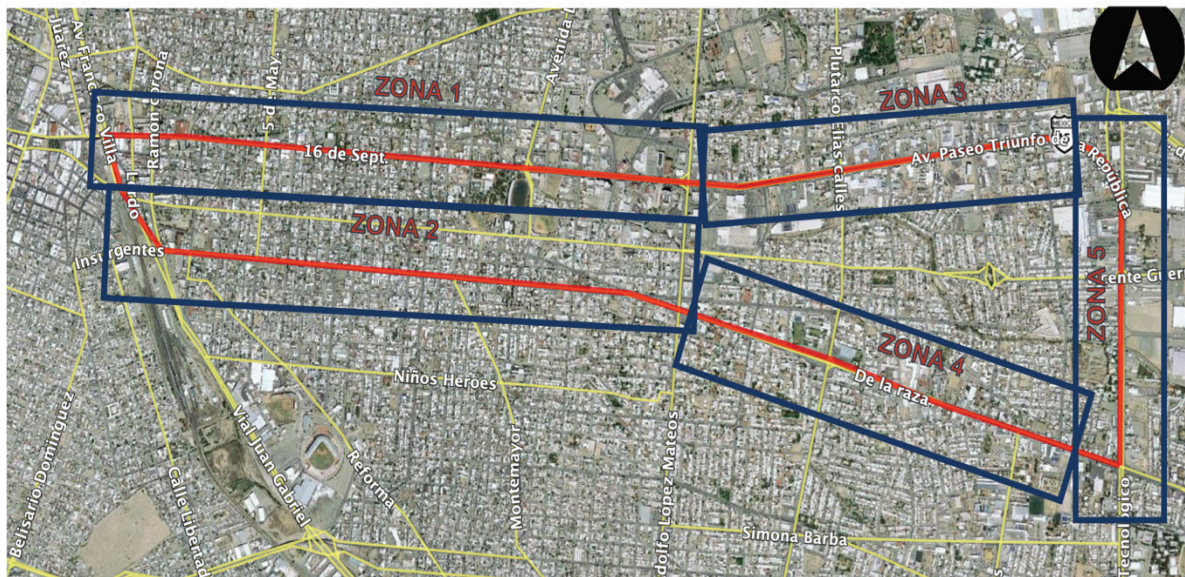
Mapa 2. Primer diagnostico



Fuente: Plan de desarrollo urbano sostenible, 2016

La anterior mapa se delimitó por ciertas características: inmuebles de diferentes giros ya sea de índole público y privado pero con vialidades de jerarquía primaria; como son la capacidad de densificación ya que cuenta con la cobertura de los servicios básicos en infraestructura dentro de un espacio consolidado dentro de la mancha urbana; por último, para resaltar la densificación ya que muestra un primer acercamiento con las vías principales y el primer panorama con los desarrollos, sostenibilidad. Es por ello que se planteo este circuito y señalo en diferentes zonas. (Mapa 3).

Mapa 3. Delimitación de la zona de estudio



Fuente: Google Earth / Elaboración Propia

En la anterior imagen se muestra las zonas con el fin de poder observar un sector potencial para una reactivación, es así que surge la zona 2 como el área de estudio con diversificación de actividades, localización de interés en el PDUS.

3.2 Caso de Estudio

En la selección de el caso de estudio definido como la zona 2, se delimitó de forma estratégica sobre la vialidad principal la Av. de los Insurgentes, partiendo de calle Av. Adolfo López Mateos hasta la Calle Constitución teniendo una distancia aproximada de 2,690.55m

3.2 Método de recolección de datos

En el análisis del predio se procedió a recabar la información necesaria para contar con una investigación que aporte una posible respuesta a la pregunta y a la aprobación de la hipótesis, previamente a esto, se busca validar el cumplimiento los objetivos conforme al desarrollo de la metodología.

Este primer acercamiento a los espacios semi abandonados, se refiere a la posibilidad de aprovechar los servicios e infraestructura ya existente, y que tan viable fue incorporar como parte de recursos existentes de tipo económico y social que puedan impactar en estrategias de reactivación y redensificación.

4.2 Líneas de acción

En este apartado se dará a conocer por medio de la inspección fotográfica la clasificación por la cual fue otorgada de acuerdo a la observación del sitio y características del lugar.

Figura 19. Espacio baldío



Ubicación: Av, Insurgentes esquina calle Bolivia. Fuente: Borrego,2020

Figura 20. Espacio semi abandonado



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Brasil. Fuente: Borrego,202

Figura 21. Espacio abandonado



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Perú. Fuente: Borrego,2020

Figura 22. Giro de comercio



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con Damián Carmona. Fuente: Borrego,2020

Figura 23. Giro de habitacional



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle 5 de Mayo. Fuente: Borrego,2020

Figura 24. Giro de mixto



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Juan Escutia. Fuente: Borrego,2020

Figura 25. Giro de equipamiento

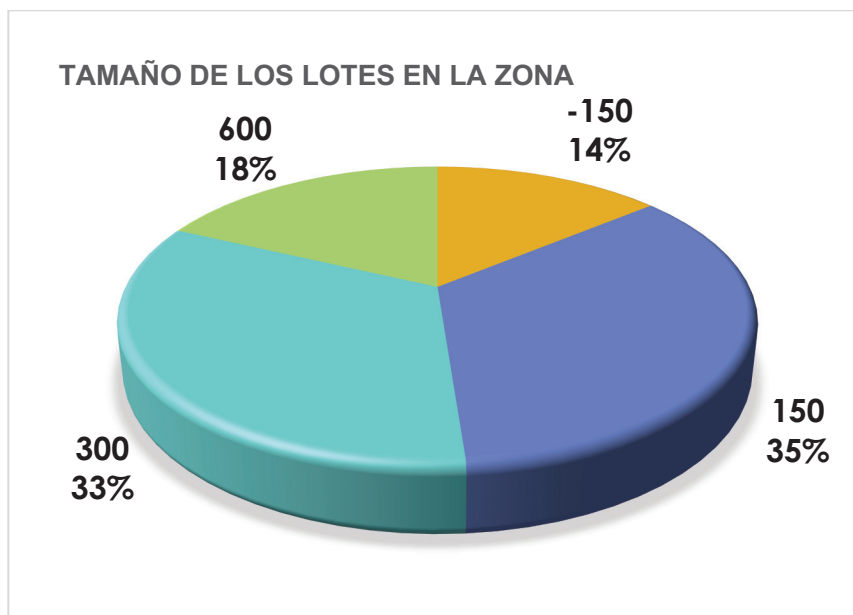


Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Costa Rica. Fuente: Borrego,2020

a) Tamaño.

Se realizó un estudio para analizar la superficie del tamaño de los predios existentes en la zona de estudio, teniendo como resultado que hay una concentración del 68% lo que puede convertirse en un lote mínimo para construcción multifamiliar o de tipo comercial.

Figura 26. Lotes en la zona



Fuente: Elaboración Propia

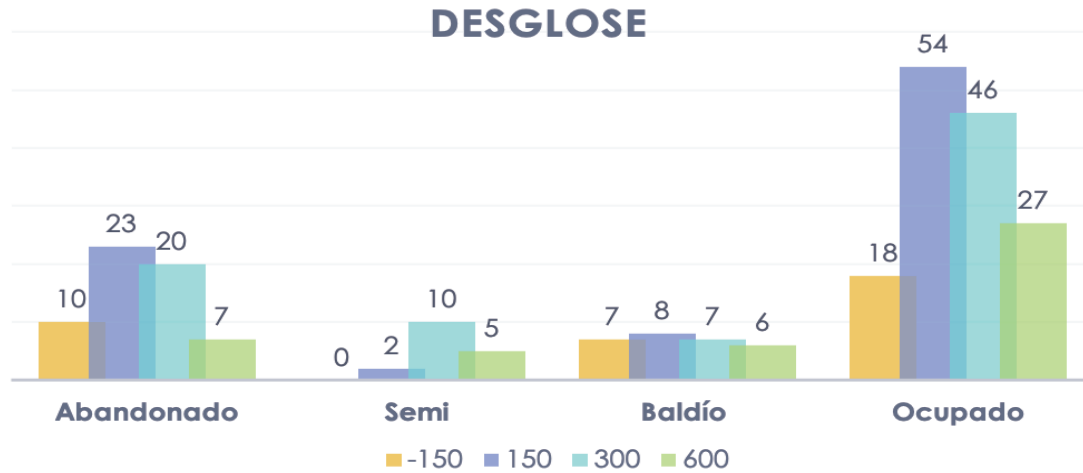
Tabla 9. Tamaño de lotes

En el análisis de los resultado la dimensión de los predios con superficie de 150 a 300 y de 300 a 600 metros cuadrados es favorable para las actividades de reactivación y una redensificación moderada, no mayos a los 6 pisos. Lo anterior permite ver las condiciones reales del sector de los lotes que se le ha dado el uso para realmente favorecer sus potencialidades.

PARÁMETRO	No. LOTES	%
-150	35	14%
+150	87	35%
300	83	33%
600	45	18%
	200	100%

Fuente: Elaboración Propia

Figura 27. Desglose de lotes en la zona



Fuente: Elaboración Propia

El aprovechamiento en predios baldíos y edificios abandonados para regenerar la zona predomina en lotes con superficie de 150 m² a 300m² y de 300m² a 600m², mostrando gran potencial de mejoramiento del sector. Sobre esta avenida y la tabla anterior muestra el nivel de abandono (60 lotes) y agregando los predios vacíos (28 lotes), aspecto que plantea un futuro coyuntural para el mejoramiento de este sector o su rápido deterioro si no se cuenta con políticas de redensificación y reactivación.

b) Localización.

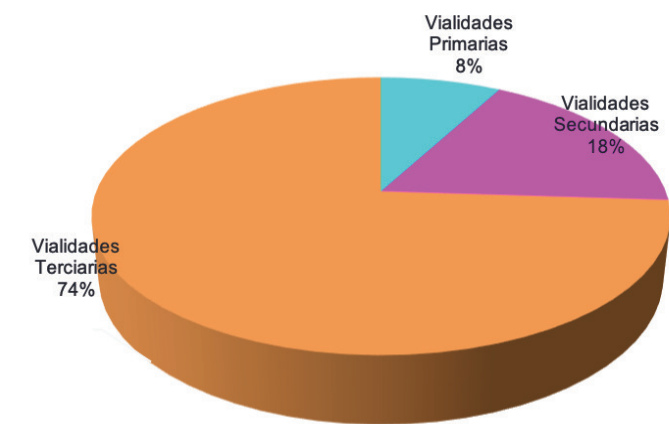
Mapa 6. General



Fuente: elaboración propia

El mapa 5 muestra un panorama general sobre la actualidad y su condición esto quiere decir que predomina la existencia de vialidades terciarias con 74%, como se muestra en el diagrama 2; esto nos ayuda a visualizar el potencial que puede a ver en negocios ancla o a nivel de barrio así como la densidad útil.

Figura 28. Vialidad



Caracterización de las vialidades

Fuente: elaboración propia

Las ventajas de la localización que actualmente posee la vialidad primaria es de 8%, vialidad secundaria de 18% y con mayoría de localización se encuentra en la vialidad terciaria con 74% donde es aquí notorio que se deberían de ofrecer servicios de tipo barrial.

Para una profundidad de estudio y el panorama general sobre la relación entre los predios existentes con la ubicación y jerarquía con las viales, encontrándose con

viales principales, secundarias y colectoras o terciarias; se muestra el siguiente mapa 7 de manera general y para mejor visualización se dividió por sectores, siendo mapas 7a, 7b, 7c.

Mapa 7. Sectorial



Fuente: elaboración propia

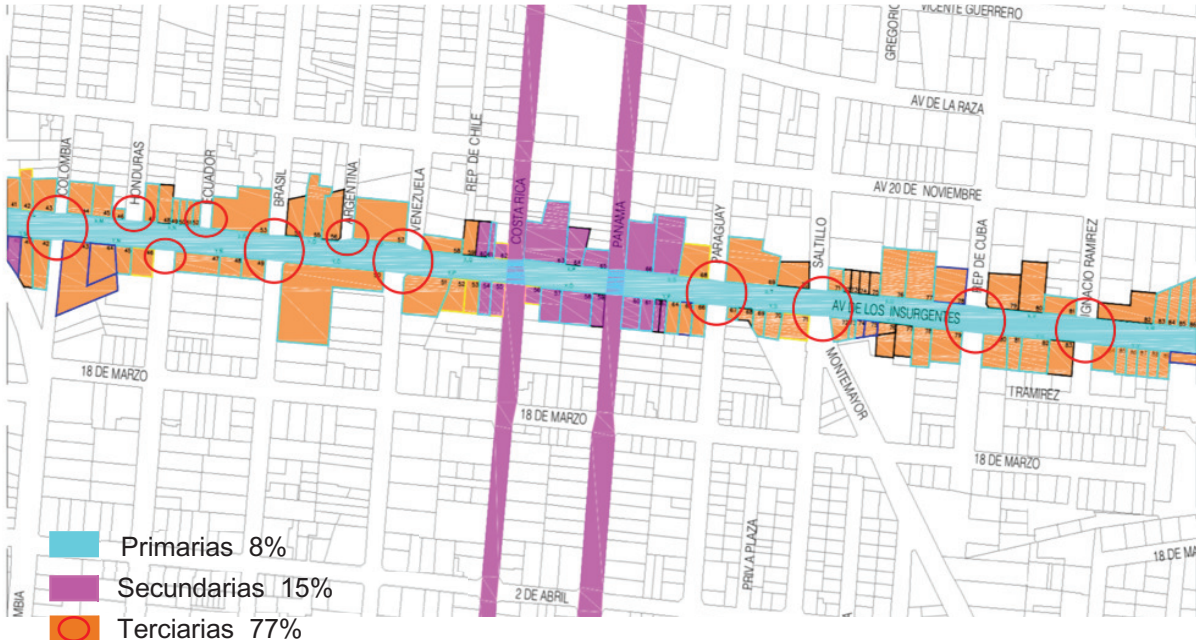
Mapa 8. Sector 7a



Fuente: elaboración propia

Este primer sector muestra que predomina la vialidad terciaria con el 62%, con esto dando la oportunidad de aprovechamiento en servicios y negocios de tipo barreal.

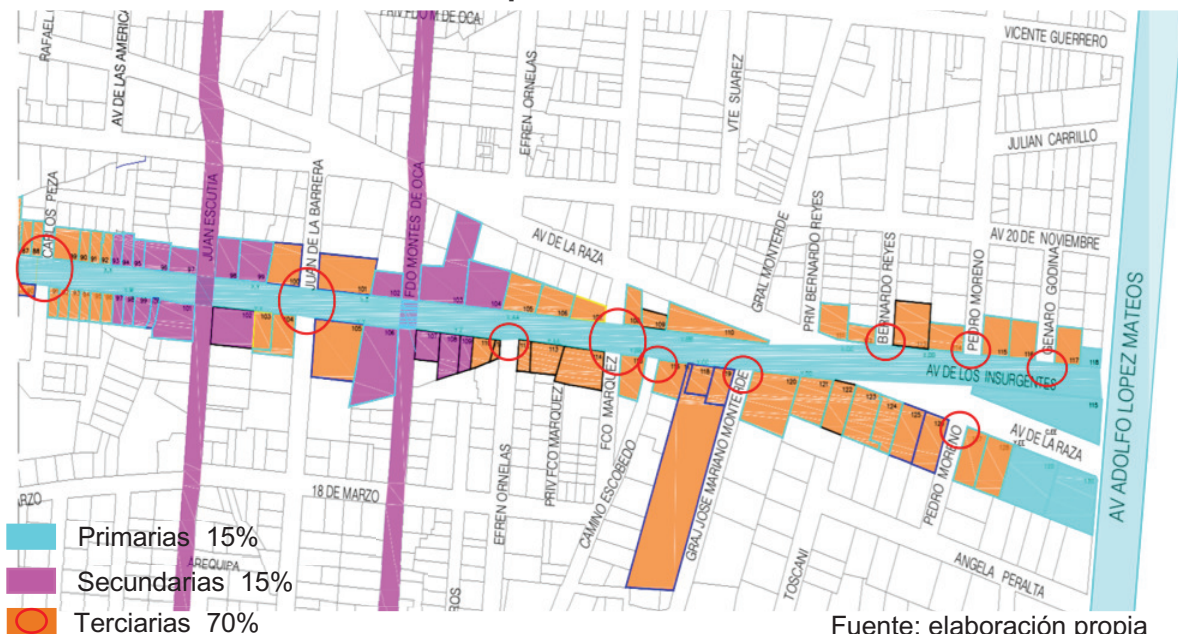
Mapa 9. Sector 7b



Fuente: elaboración propia

En el mapa 9, sector 7b se identifica la confluencia de vialidades terciaria con el 77%, lo que es factible el aprovechamiento en servicios y negocios de tipo barreal.

Mapa 10. Sector 7c



Fuente: elaboración propia

En tercer sector el mapa 10 del sector 7c, muestra que predomina la vialidad terciaria con el 70%, para el aprovechamiento en servicios y negocios de tipo barreal.

1

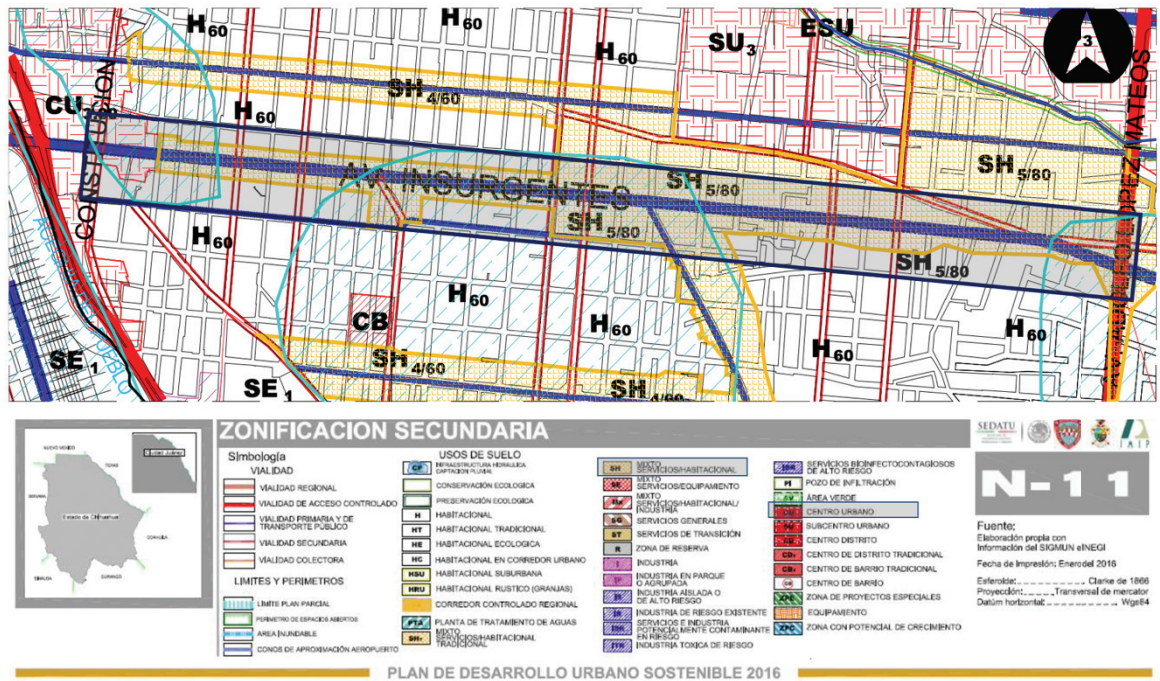
En este corredor se observa que la vialidad principal, la Avenida Insurgentes es la importancia de su estudio puesto que tiene peculiaridades con el comercio y su estatus como los lotes baldíos dentro de un área consolidada que busca propiciar una recuperación dentro y al centro de la ciudad.

¹ La redensificación media se considera aquella que no plantea edificios mas elevados a 6 pisos debido a que la lotificación menor de 600 metros cuadrados no lo hacen factible.

c) Usos de suelo.

Los usos de suelo que marca el PDUS dentro de este corredor son el SH-5/80 que predomina a lo largo de la vialidad principal la avenida de Los Insurgentes. Este uso es de tipo Mixto con Servicios / Habitacional y una densidad de hasta 80 viviendas por hectárea, y hasta 5 pisos en cualquier edificación. Los espacios con CPAC, (Capacidad Para Áreas de Control Pluvial) que deben controlarse evitando inundaciones y se ubica en el CU que representa Centro Urbano.

Mapa 11. Usos de suelo



Fuente: PDUS/ normatividad, 2016: 82

Los usos de suelo como indicador que presenta la zona con jerarquía de vialidad principal y los diversos tipologías que funcionan en el sector y han subsistido a lo largo del tiempo. El suelo es un componente esencial de la estructura urbana y cobra una singular importancia al momento que el uso y el valor se convierten en factores que impulsan o retraen el desarrollo de un lugar. (Torres y Rosas, 2010:57).

c.1) Usos de suelo vigente

El uso de suelo como su localización marca un indicador en la zona de estudio en predios según si se encuentra baldío, abandonado, semi abandonado y ocupado ya que este eje cuenta con arterias de comunicación que se interrelaciona con el giro en el que se encuentra. Es así que surge el siguiente mapa (mapa 10), donde muestra los cambios que pudieran propiciar una mejora para el sector.

Mapa 12. Usos de suelo vigente



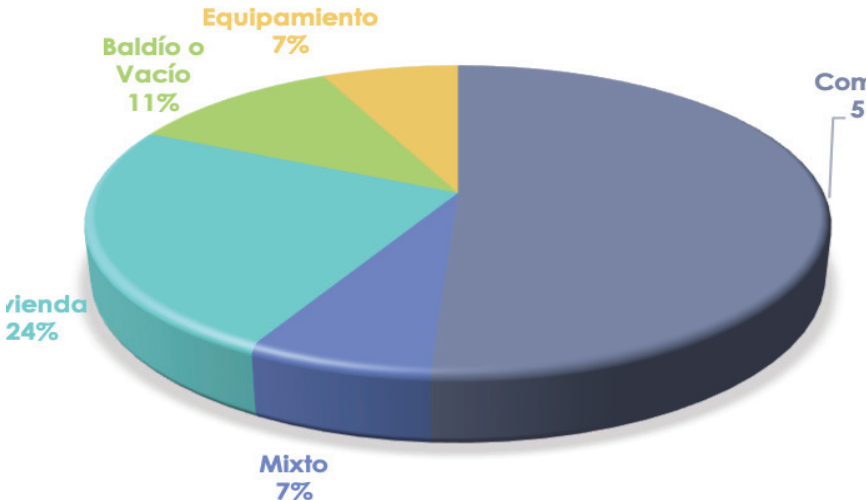
Fuente: elaboración propia

El uso de suelo que aún prevalece en la zona de estudio es comercio, vivienda, mixto y equipamiento, estos están indicados en los siguientes mapas (12a, 12b y 12c) dentro de este apartado representados por el color indicado ya sea relleno o delineando el área del lote. La interrelación presentada es con el giro que actualmente se encuentra según su estado físico, es decir si está el predio ocupado, abandonada, semi abandonado o baldía.

Actualmente la zona de estudio prevalece el comercio con un 51%, mientras que los espacios baldíos cuentan con 11% que actualmente son mínimos pero que con el tiempo se pueda incrementar el deterioro del lugar, ya que el equipamiento y usos mixtos cuentan con el 7% y la vivienda tiene el 24%

Figura 29. Usos de suelo vigente

USOS DEL SUELO SEGÚN TRABAJO DE CAMPO



Fuente: elaboración propia

d) Precio.

En el periódico oficial de catastro se muestran los valores unitarios por vialidad, el cual corresponde en el área de estudio para la vialidad principal o avenida de Los Insurgentes un valor de \$1,500 pesos en moneda nacional el metro lineal respecto al lote que tiene frente para esta calle.

Figura 30. Usos de suelo

MUNICIPIO DE JUÁREZ TABLA DE VALORES DE CORREDORES DE VALOR PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019		
DESDE:	HASTA:	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE SUELO
AV. DE LOS INSURGENTES		
MISOLE ANTONIO DE LOS RIOS 5 DE FEBRERO	FRANCISCO VILLA	\$1,200.00
FRANCISCO VILLA	AV. ADOLFO LÓPEZ MATEOS	\$1,500.00
AV. ADOLFO LÓPEZ MATEOS	AV. PLUTARCO ELÍAS CALLES	\$1,200.00
AV. PLUTARCO ELÍAS CALLES	GILDARDO MAGAÑA	\$800.00

Fuente: Anexo al Periódico Oficial 2019

La anterior figura muestra un sistema utilizado para la valuación, según el Periódico oficial (2019) explica que es el Método de Ross-Heidecke, la cual se utiliza para calcular la depreciación de un predio en materia de valoración en la construcción que esta norma la define; particularmente resalta el tener el consideración los siguientes principios:

1. Demérito por la edad: perdida del valor, que no puede se recuperada con gastos de mantenimiento en un bien inmueble.
2. Estado de conservación: las reparaciones pueden aumentar. La durabilidad del bien inmueble.

Ante la anterior tabla y la información anterior, se interpreta que solo es aplicable para los espacios vacíos la depreciación lo cual por los metros cuadrados de superficie en el área de estudio que varia de los 0 a los 5,000m² esto representa un máximo de 5% ya que no cuenta con edificaciones, solo generando mal aspecto

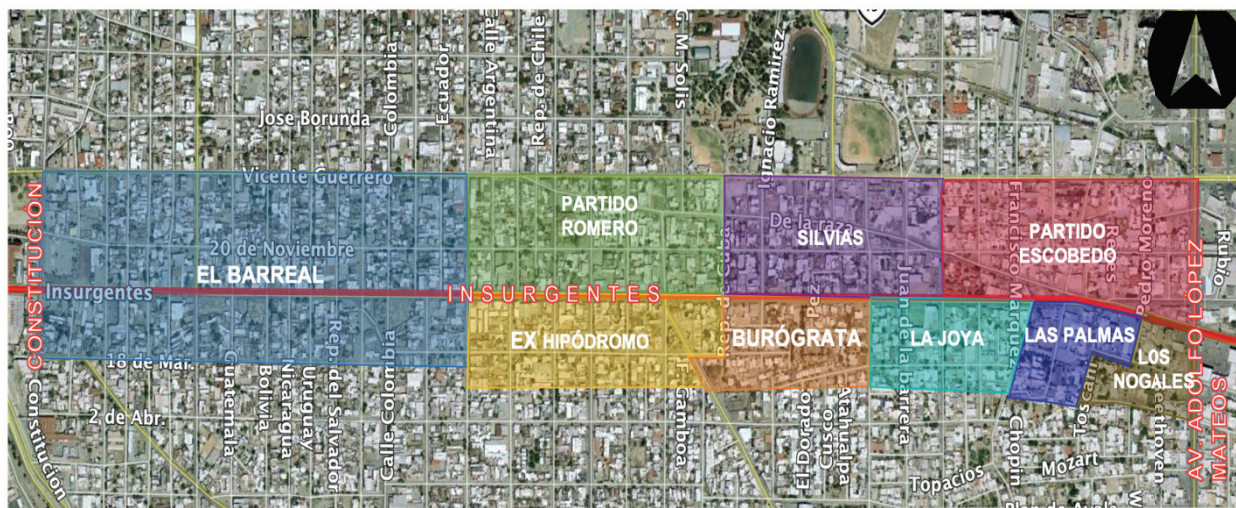
como inversiones de aseo que en ocasiones se le notifica al propietario para solicitar su pronto aseo, provocando que este sea un punto negativo e inseguro al sector, pero igual representan fugas económicas para la ciudad, por no recibir o tener movimientos monetarios.

Figura 31. Tabla de demérito

MUNICIPIO DE JUAREZ		
TABLA DE DEMÉRITOS POR SUPERFICIE DE SUELO PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019		
PREDIOS URBANOS (Sin Desarrollo, Sin Servicios, Sin Uso Definido)		
Desde:	SUPERFICIE Hasta:	DEMÉRITO
0.01 M ²	1,000.00 M ²	0 %
1,000.01 M ²	5,000.00 M ²	5 %
5,000.01 M ²	10,000.00 M ²	7 %
10,000.01 M ²	20,000.00 M ²	12 %
20,000.01 M ²	30,000.00 M ²	18 %
30,000.01 M ²	50,000.00 M ²	25 %
50,000.01 M ²	100,000.00 M ²	30 %
100,000.01 M ²	500,000.00 M ²	40 %
500,000.01 M ²	1,000,000.00 M ²	50 %
1,000,000.01 M ²	En adelante.....	60 %

Fuente: Anexo al Periódico Oficial 2019

Mapa 16. Precio por sector

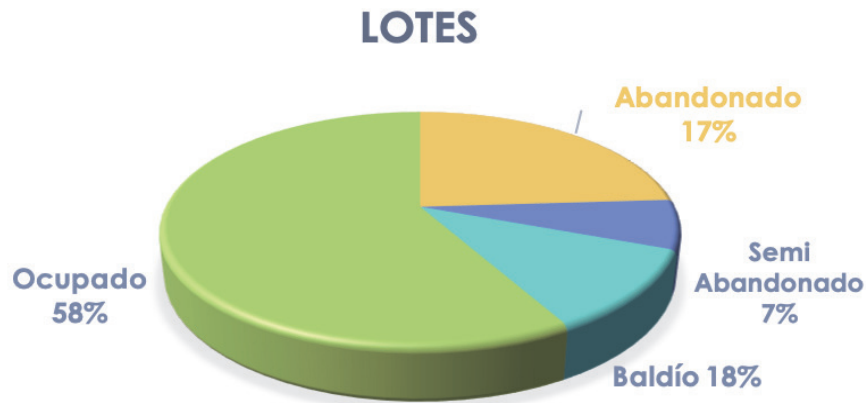


Fuente: Anexo al Periódico Oficial 2019/Google Earth/ Elaboración Propia

En el mapa anterior se muestran los valores unitarios de suelo según catastro, y por sector en metro cuadrado, en el precio se puede identificar el valor para impactar en pro o en contra de cualquier tamaño de lote. Este representa derroche económico en el área con lotes sin desarrollarse en un sector que está consolidado y cuenta con infraestructura, además de buena ubicación para desarrollar cualquier tipo de edificación y giro de negocio o de inversión. En el **mapa XXX** el valor unitario del catastro por metro cuadrado tiene impacto en el abandono y deterioro del sector, pues las áreas con menor valor registran la concentración de más baldíos que aquellas ubicadas con un valor catastral de más de 600 pesos metro cuadrado. Esto amerita la reflexión de políticas que revisen los valores conforme a la dinámica económica de cada sector. Esta valoración catastral y la dinámica de activación económica se vincula a predios con menor superficie que aquellos que están baldíos.

e) Estado Físico.

Figura 32. Esquema de porcentaje de predios



Fuente: elaboración propia

Tabla 10. Esquema de estado físico

ESTADO FÍSICO	No. LOTES	SUP. TOTAL	%
Baldío	28	23,320.58	18%
Semi Abandonado	17	9,188.09	7%
Abandonado	60	21,990.20	17%
TOTAL	105	51,957.58	
Ocupado	145	75,560.33	58%
TOTAL GRAL.	250	130,059.20	100%

Fuente: elaboración propia

Se observa un gran potencial para mejorar la densificación mediante el uso de los baldíos (18%) y edificios abandonados (17%) siendo el 35% del suelo por aprovechar. El uso de suelo en terrenos va cambiando con el transcurso

del tiempo, debido a la visión de ciudad

que se promueve, aquella en donde se densifica (moderna) o la de mayor dispersión (postmoderna), según se plantea en el marco teórico. La distribución geográfica y espacial del desarrollo, sea planificada o involuntario, debido a las políticas que establecen de tipo especulativo, impactan en las necesidades de los usuarios ya sea a nivel barrial o ciudad con giros residenciales, comerciales, industriales, recreativos de comunicación; es así, que el uso del suelo es necesario para revitalizar o mejorar un predio dentro del sector, ya que este provocará una intervención y mayor impacto en la economía del lugar.

f) Imagen urbana.

Un elemento que se puede considerar de los más importantes visualmente es el estado general de las edificaciones. Se puede decir que la imagen urbana es una relación lógica y sensible de lo artificial con lo natural, donde se logra un conjunto visual que puede resultar agradable y armonioso a partir de aquí se puede desarrollar una identificación por parte de los habitantes hacia la ciudad. (PAOT, 2003).

Tabla 11. Esquema de estado físico

Para este indicador es el que se refiere para considerar los casos donde se considera imagen urbana que puede relacionar con la iluminación, la condición en el que se observa la vialidad pública, la condición en la que se encuentra un predio ya que en este último se encuentra en evidencia la falta de la aplicación de la normativa y un persistencia es la omisión de la calidad en los lotes baldío.

ESTADO FÍSICO	No.	PARÁMETRO
Deterioro	7	Basura,abandono,escombro, graffiti, sensación de inseguridad, algún tipo de construcción en deterioro, contaminación visual, mala calidad de banqueteta.
Malo	10	Maleza,libre acceso peatonal, deteriorada, sin cerca, algún tipo de construcción o pavimentación en deterioro, contaminación visual
Regular	7	Sin basura o escombro, con algún tipo de vegetación moderada, sin cerca.
Bueno	4	Con cerca, sin escombro o basura, con algún tipo de uso, vegetación podada.
TOTAL	28	

Ante esta circunstancia surge la siguiente

Fuente: elaboración propia

tabla.

Estos espacios, en su estado actual no aportan un bien a la comunidad ya que son espacios donde dan oportunidad a lo negativo, atrayendo violencia como inseguridad y que este sentir se reproduzca en lotes similares o en la comunidad. A continuación se explicara de forma fotográfica los parámetros utilizados categorizar el esquema de estado físico de los predios baldíos los cuales se dividen en 4: deterioro, malo, regular, bueno

Figura 33. Lote en estado con deterioro



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Nicaragua. Fuente: Borrego, 2020.

Descripción: En el predio se observó basura, escombros, construcción en deterioro, maleza y sensación de inseguridad.

Figura 34. Lote en estado malo



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Juan de la Barrera. Fuente: Borrego, 2020.

Descripción: En el predio se percibió escombros, maleza, basura, malas condiciones de banquetas y sensación de inseguridad.

Figura 35. Lote en estado regular



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Constitución. Fuente: Borrego, 2020.
Descripción: En el predio se nota que no hay basura y las condiciones físicas con terracería plana por lo tanto es usado como estacionamiento.

Figura 36. Lote en estado bueno



Ubicación: Av. Insurgentes esquina con calle Colombia. Fuente: Borrego, 2020.
Descripción: En el predio se distinguió por encontrarse con cerca, sin escombros, maleza y óptimas condiciones para iniciar edificación.

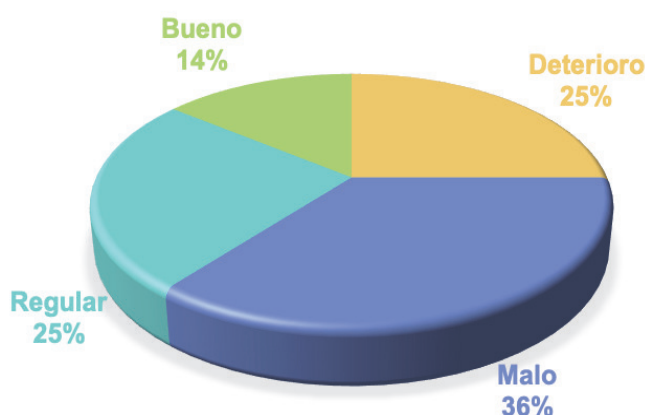
Es notorio observar que los espacios vacíos son predios para potencializar y que a pesar de que cuentan con buena localización y posibles ventajas entre contrastes estructurales y estéticos. Muchas viviendas han sido abandonadas, dejando sectores de la ciudad vacíos, donde habitan habitantes de la tercera edad, familias con pocos ingresos, lo que dificulta la interacción social y la baja inversión en las propiedades, generando problemas sociales, concentrando situaciones de violencia, aumentando la percepción de inseguridad y una imagen urbana negativa, en la que los servicios son mínimos o inexistentes. (IMIP, 2010); el PDUS habla de lo poco que se ha hecho por estos lugares donde

La imagen urbana de la localidad es un reflejo de sus eventos históricos, de los factores ambientales naturales, de las actividades económicas, del amparo y desamparo que ha experimentado, (...)de los factores que han definido su crecimiento, del grado de arraigo y compromiso de la población, de la apatía y desinterés de los ciudadanos, empresarios y autoridades y en el otro extremo de la balanza, de los esfuerzos por lograr una ciudad más ordenada, funcional y amable, es un conjunto de factores que propician el uso, sufrimiento y disfrute del territorio, Es un ejemplo del conflicto y del quehacer diario por construir la ciudad para la gente a pesar de las circunstancias adversas. (Diagnostico:118).

Figura 37. Porcentaje de predios

En resumen se encuentra que existen 4 tipos de imagen urbana dentro de los lotes baldíos que son bueno con el 14 %, regular con el 25%, malo de 36% y en deterioro con el 25%; siendo un porcentaje alto el deterioro y regular esto se determino el lugar con la existencia de sin basura o escombros, con algún tipo de vegetación moderada, sin cerca

CONDICIONES DE BALDÍOS



Fuente: Elaboración propia

Conclusiones

Los espacios urbanos han tenido un movimiento continuo en la ciudad desde hace algún tiempo, lo que esto significa una necesidad de ir acaparando tierra y también conlleva a grandes extensiones que poco a poco a cambiado de acuerdo a las necesidades de los habitantes, pero que ha provocado problemas dentro de la misma dejando a su paso estos espacios vacíos, como es el caso de la presente tesis que abarca el deterioro y subutilización de predios en un sector con el desaprovechamiento de infraestructura, sujeto dentro de un corredor donde se va haciendo frecuente y normalizar observar estos tipo de predios, aunado de políticas de desarrollo que muestra un sesgo basado en intereses de distintos ámbitos.

En este último apartado es donde se pretende hacer una reflexión entre el estudio obtenido de campo con la hipótesis, objetivos y pregunta de investigación antes planteados para concluir con los hallazgos mas relevantes y con las posibles limitaciones que pudieran contrarrestar las ventajas observadas en este sector, enfrentan, siendo factible la mejora con beneficios e impactos hacia la sustentabilidad de la ciudad, tan definido en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable (2016).

Una ventaja de localización es que las vialidades principales concentran predios baldíos de mayor tamaño, lo que puede favorecer la redensificación en ese sector. En este sentido, se favorece con una política de inversión y estímulo fiscal.

Los mapeos que se elaboraron, fueron por medio de la observación directa que aportó suficiente información para la caracterización y clasificación de resultados con base a los indicadores planteados. Lo cual arrojó como consecuencia del deterioro urbano en que se encuentren los lotes baldíos y genera un el efecto dominó, esto es que un predio baldío genera deterioro y decadencia en

el sitio y en el contexto inmediato, cuya trascendencia es de atención inmediata para contrarrestar este efecto de futuras edificaciones en abandono o semi abandono.

En el análisis se identifican las tendencias que presenta este corredor urbano que se caracteriza por zonas con mala imagen, inseguridad y otras en mejores condiciones, siendo que es un corredor muy concurrido con flujo vehicular tanto de particulares y transporte público en donde no cuenta con paraderos y que pudiera ser algo inmediato y detonante para la reactivación del lugar.

Se identifica la concurrencia de peatones pese a las condiciones de las banquetas que no están en óptimas condiciones, es evidente la falta de interés en invertir por parte del sector privado y público, ya que las acciones emprendidas no se encuentra mencionadas en ningún informe de gobierno.

Se cuenta con diversidad de giros comerciales de tipo barrial y especializados para ciertos sectores (automotriz), que debido a la falta de acciones previas como programas de inversión y reactivación, así como el tamaño de algunos predios, hace factible la redensificación del área.

Teniendo en cuenta el objetivo de la investigación se plantea que se ha cumplido ya que el potencial de las políticas y su aplicabilidad pueden mejorar ya que actualmente solo se conocen programas de los cuales no hay no hablan de lo localización de un punto específico así mismo no da a conocer si mejoro el sector o si se cumplió el objetivo del operativo; el análisis y ser aplicable en un punto para ser un modelo para después generar replicas esta confrontación que incluye las gestiones administrativas para comprender la dinámica que impacta en la actualidad, un sector en decadencia.

De acuerdo a lo antes mencionado, nos permite responder a la pregunta de investigación de la relación entre el ámbito económico con los lotes baldíos dentro de corredores comerciales y el entorno urbano de esta zona; de esta manera, se puede contestar que esos espacios urbanos están íntimamente ligados por un corredor principal el cual cuenta con comercios de diferentes índoles generando

ganancias y flujo de personas como monetario, pero que al contar con un predio vacío hace que automáticamente cuente con mala imagen y entre mas cerca se encuentre un predio de este carácter hace que el comercio se encuentre factible a su deterioro y abandono como afectando a los habitantes que viven en esa localidad, siendo segregados. Predios con falta de intervención política y afectando su valor con forme trascurre el tiempo apresurar su deterioro acompañado de exclusión, división y expansión territorial de la ciudad, una realidad que es vista normal percibir estos espacios vacíos y el rezago social.

Respecto a la hipótesis planteada, sobre los proyectos de redensificación responde a interés de gestión y administración haciendo que su impacto sea poco efectiva, por lo tanto si se aplicaran los postulados del PDUS se lograría mayores beneficios de consolidación en este sector; el PDUS (2016) menciona que la estructura “es un gran estructurador urbano” que en la actualidad es necesario llevar a cabo mas eficiencia con ello garantiza mejor calidad y servicio como es importante implementar proyectos para densificar, espacios abiertos pero que los gobiernos en turno no han puesto atención a que sea aplicable los póstumos de estos planes y por otro lado la participación de la comunidad hace que sea poco duradero las los entornos públicos realizadas por intervenciones municipales. La falta de compromiso por las administraciones ante la falta de contemplar mejoras a temas de rehabilitación, regeneración y revitalización generando políticas incluyentes de visión al derecho de la ciudad.

Por esta razón, la variable de espacio vacíos que consólide los resultados de a ubicación del área de estudio efectiva ya que se encuentran una valoración del entorno que lo cual categoriza el sector y ayuda para su obvia intervención puesto que los predios baldíos son hoy en día una realidad, con esto da un pauta para la posibilidad de aprovechamiento de un espacio urbano digno y equilibrado.

Puesto que se encuentra en un área consolidada y esta ligado a lo ya existen por tal motivo hay variantes de tamaño, precio, localización, el estado en el que se encuentra actualmente y lo que influye la imagen urbana, incluso se suma el reto al

hacer factible su regeneración dentro de algo ya existente y es el reto que sea un éxito para ser aceptado por los vecinos.

Los predios baldíos es al que históricamente siempre han permanecido y aprovechados unos cuantos con forme pase el tiempo y las necesidades de los vecinos vayan apareciendo. Se identifico por la Dirección de Catastro que en el año 2011-2014 se contaba con un total de superficie desaprovechada (baldía) con un 19.68%, espacios que estaban perdiendo su oportunidad de aprovechamiento y repercute en la calidad de vida, es así que no es muy claro ante esta circunstancia saber donde están las ventajas del Artículo 115 constitucional donde habla que los municipios se les otorga la facultad de intervenir para ver el bienestar de su ciudad, en así que no es legible el aprovechamiento de las normas y reglamentos existen si no se aplican.

La existencia de comercios a prevalecido en la zona por ser de tipo barrial, que es un beneficio la ubicación y su variedad de giros comerciales sin llegar a tener un ambiente de competitividad en la zona pese a que es una vialidad primaria con conexión directo con el centro histórico, algo positivo por su subsistir económicamente.

Resulta tener transiciones de sentir al caminar por el sitio pues la primera barrera se encuentra apta para ser transitada o se encuentra bloqueada por obstáculos ya sea de los mismo locatarios para su propia clientela o autos sobre estas, alcantarillas abiertas e incluso la vegetación existente por las casas habitacionales sobre pasan las rejas quitando espacio del libre tránsito o definitivamente ya no existe la banqueta.

Beneficio con lo que cuenta esta pequeña área es el constante movimiento y circulación de personal de servicios de toda índole, el ancho de las calles describe el trascurrir de su tiempo ya que se encuentra la tipología de negocios como casas habitacionales, la transición de la amplitud y cantidad de carriles.

En el caso de la zona de estudio, se encuentra que existe una baja densidad poblacional donde habita en su mayoría gente ya de avanzada edad, lo cual esto indica que sería atractivo hacer propuestas de regeneración de tipo gubernamental con mano de obra de la iniciativa privada esto para dar un primer paso a la rehabilitación del sector proponiendo diseños amigables y atractivos sin romper con el entorno para dar paso a la oportunidad ya reglamentada por el PDUS, donde de pie a altura de edificios para potencializar al sector crear los edificios ubicados directamente con el paramento de forma que coexista con los peatones.

Estas áreas abandonadas en el sitio son actualmente un 17% y un 18% se encuentran sin potencializar, se propone desarrollar los espacios abandonados dándoles aprovechando su ubicación para hacerla más caminable para incentivar la movilidad creando sitios de descanso y distracción el propósito de crear redes de calles y caminos para promover vecindarios caminable y se generaría conversación y vigilancia entre vecinos; además de intensificar el uso de las calles creando más capacidad económica.

Los espacios públicos crear diseños más incluyentes para todo tipo de personas y sea accesible para estos, reducir la dependencia del auto, atraer nodos de interacción social, todo esto bajo una política que ayude a esta regeneración y la especulación de espacios vacíos, incentivar a estos propietarios a intervenir o vender, incentivarlos para que tiendas ancla participe con sus productos y acaparar funciones monetarias y atraer clientela pero con el apoyo de leyes y normas que auxilien en con utilización racional del suelo.

Es recomendable planificar respetar los usos de suelo que hasta hoy existe esto para atraer de nuevo a la gente a estos espacios subutilizados agregando la redensificación como resultado de una coordinación de entre los diferentes ámbitos económicos, culturales, políticos entre grupo privado y político con el fin de que gane la ciudad, y sea un entorno amigable y habitable.

BIBLIOGRAFÍA

- Asún Inostroza, R. (2006). Medir la realidad social: El sentido de la metodología cuantitativa. En M. Canales Cerón, Metodológicas de investigación social. Introducción a los oficios (31-62). Santiago de Chile: LOM .
- Bekinschtein Eduardo, Calcagno Lucía, Risso Patrón Domingo Pablo. (2013). Proyecto ReHabitlar. Hacia un Programa de Rehabilitación de los Grandes Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Buenos Aires: SSDUyV, SCA Y CPAU, pp. 1-188.
- Baño Niebla Antonio, Castilla Pascual Francisco Javier, Estirado Oliet Fernando (2015). Proyecto SYMBCITY del solar Decathlon Eutope 2014:Redensificación sostenible como forma de intervención en tiempo de crisis. Informes de la construcción. España, Vol 67
- Carmona Dávila, Dora Alicia. (2019). 1983 Decreto por el que se reforma y adiciona el artículo 115 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos. Revista: Memoria Política de México, edición Perenne.
- Catrillo María, Matesanz Ángela, Sánchez Fuentes Domingo, Sevilla Álvaro (2014). Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. Papeles de relaciones ecosociales y cambio global N° 126, pp. 129-139.
- Bass Zavala, Sonia (2013). El crecimiento urbano en Ciudad Juárez, 1950-2000. Un acercamiento socio-histórico a la evolución desordenada de una ciudad de la frontera. Revista; Chihuahua Hoy.
- Baño Nieva, Antonio (2015). Proyecto SYMBCITY del Solar Decathlon Europe 2014: redensificación sostenible como forma de intervención urbana en tiempos de crisis. Departamento de Arquitectura, Universidad de Alcalá, España.
- Bourdieu, Meter. (1999) La miseria del mundo. México, D. F.: Fondo de Cultura Económica.
- Capel, H. (1981), Filosofía y ciencia en la geografía contemporánea: una introducción a la geografía, Temas Universitarios, Barcanova, Barcelona.

- Castiblanco-Prieto Juan José, Aguilera-Martínez Fabián Adolfo, Sarmiento-Valdés Fabián Alonso. (2019). Principios, criterios y propósitos de desarrollo sustentable para la redensificación en contextos urbanos informales. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, vol. 211, 21-33.
- Castells, M. (2017). *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.
- Cervera Gómez Luis Ernesto (2005),” Diagnostico geo-socioeconómico de Ciudad Juárez y su sociedad”, Dirección General Regional Noroeste, Ciudad Juárez.
- Copete Torres, Daniel Armando (2015). *Lineamientos para la formulación de un modelo de revitalización urbana en el centro de Medellín: entrono urbano barrio Guayaquil*. (tesis de grado), Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, D.C.
- Chávez, Martha E., Valladares Anguiano, Reina y Aguirre Fuentes, Miriam. (2008). “Terrenos baldíos y expansión territorial en la ciudad de Villa Álvarez, Colima”. *Palapa*, vol. III, núm. II, México. Pp 29-37
- Fuentes Flores, César M. (2001). Los cambios en la estructura interurbana de Ciudad Juárez, Chihuahua, de monocéntrica a multicéntrica. *Frontera norte*, vol. 13, No.25.
- Garrocho, C., & Campos, J. (2006). Un indicador de accesibilidad a unidades de servicios clave para ciudades mexicanas: fundamentos, diseño y aplicación. *Economía, sociedad y territorio*, 1-60.
- Garza Gustavo(1998). “Normatividad urbanística virtual en la Ciudad de México.” *Normatividad urbanística las principales metrópolis de México*. Ciudad de México: El Colegio de México, pp. 89-142.
- Germain Annick & Rose Damaris (2000). *Montreal. The Quest for a Metropolis*, United Kingdom, John Wiley and Sons Limited.
- González, José (2005) “En cámara lenta”, *La Jornada*, 19/09/05, México, D.F.
- Gnemmi Horacio. (1998). “El crecimiento urbano latinoamericano como despilfarro territorial. Una lectura existencial del problema”. *Ciudades*, 4. Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid. Secretariado de Publicaciones
- Geddes, Patrick. (1960). *Ciudades en Evolución*. Ediciones Infinito. Buenos Aires. Primera edición inglesa: 1915.

- González Gutiérrez, Iván Camilo (2015), “Hábitat progresivo: mejoramiento integral de vivienda y redensificación en altura” Trabajo de Maestría. Universidad Católica de Colombia. Facultad de Diseño. Programa de Arquitectura. Bogotá, Colombia
- Guerra Saldías, Luisa Constanza (2009), “Evaluación ambiental de la tierra vacante del área metropolitana del Gran Santiago y su relación con los grupos socioeconómicos de la población y el valor del suelo”, Santiago de Chile. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo Escuela de Geografía.
- González de la Vara, Martín (2002), Breve historia de Ciudad Juárez y su región. Ciudad de México: colef/uacj/ eon [Colección Paso del Norte].
- Grajeda, Ella (2001) “Invertirán 4 mdd en predios para el proyecto Alameda”, El Universal, 05/11/01, México, D.F.
- Harvey, David (1969), Teorías, leyes y modelos en geografía, Alianza, Madrid.
- Herrera Robles Luis Alfonso (2013),”El fin del Programa Bracero”, UACJ revista Cuadernos fronterizos pp.20-22 .
- Hernández, Eduardo (2002) “Copia el Proyecto Alameda el plan de Manuel Camacho”, El Economista, 03/09/02, México D.F.
- Ibáñez, J. (2006). Presentación. En M. Canales Cerón, Metodologías de investigación social. Introducción a los oficios (11-30). Santiago de Chile: LO.
- Junta de Castilla y León. (2011). Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León. Documento de propuesta de diciembre de 2011. Recuperado de: http://www.jcyl.es/junta/cf/20120209_PRICyL.pdf Visitado el 2-06-15.
- Krupat, Edwards, 1985, People in cities: The urban environment and its effects, Cambridge University Press.
- Lochet, Sophie. “Crecimiento urbano de Ciudad Juárez: El papel de la autoridad pública”. Ciudad Juárez, Chihuahua, 2008.
- Marti Marc, Blanco Ismael, Parés Marc, Subirats Joan (2016). Regeneración urbana y gobernanza ¿Cómo evaluar la participación en una red de gobernanza?.pp.27.referencia:
[file:///Users/lucero/Downloads/regeneracionurbanaygobernanza%20\(1\).pdf](file:///Users/lucero/Downloads/regeneracionurbanaygobernanza%20(1).pdf)
- Méndez Velandia, Carmen Arelys, (2013), “La contaminación visual de espacios públicos en Venezuela”, Medellín, Revistagestión y ambiente, vol. 16, no.

1, pp.45-60

- Mignot, Dominique. (2002), *Elements d'économie spatiale*, ENTPE-Universite Lumiere Lyon 2, Lyon.

- Merinero Rodríguez Rafael, Huete García María Ángeles, Muñoz Moreno Rocío. (2013). Políticas de regeneración urbana en España: la dimensión sustantiva y procedimental. Del contenido de las políticas a la gobernanza. *Gestión y análisis de políticas públicas*, Madrid España, No. 9, pp. 1-15

- Moya González, L. y Díez de Pablo, A. (2012). "La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas." *Urban* No 4, pp. 113-122.

- Real Academia Española (2001). *Diccionario de la lengua española (22o edición)*. Recuperado de: <http://lema.rae.es/drae>.

- Roberts, P. y Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. Londres, Reino Unido: SAGES.

- Padilla Delgado, Héctor Antonio (2004). "Cambio político y participación ciudadana en Ciudad Juárez", Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, primera edición, pp 261.

- Pradilla-Cobos, Emilio (1984), *Contribución a la crítica de la teoría urbana: del "espacio" a la "crisis urbana"*, Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco, México.

- PDUS, *Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ciudad Juárez (2016)*. Ciudad Juárez: IMIP, 2016.

- PDU, *Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez 2016*. Ciudad Juárez: IMIP, 2010.

- Ramírez Velazquez Blanca Rebeca (2011), *Espacio y política en el desarrollo territorial*. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México. Vol.xl, No.37

- Ramírez Velázquez, Blanca Rebeca & López Levi Liliana (2015), *Modernidad, Posmodernidad, Globalización y Territorio: un recorrido por los campos de las teorías*, Miguel Ángel Porrúa, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México.

- Ramos Ángel Martín (2004), "Lo urbano en 20 autores contemporáneos", Primera edición universidad politecnica de Catalunya.

- Rubio del Val, J. (2011). "Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación." Informes de la Construcción Vol. 63, pp. 5- 20.
- Rueda Palenzuela, Salvador. (2007). Libro verde de medio ambiente urbano. Tomo 1. Barcelona: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.
- Santiago Quijada, Guadalupe (2011). Tesis: Políticas federales e intervención empresarial en la configuración urbana de Ciudad Juárez, 1940-1992. El colegio de Michoacán, A.C. Centro de estudios Históricos. Zamora, Michoacán, México.
- Sassen S. (1991). La ciudad global: Nueva York, Yokio, Londre, Universidad de Buenos Aires.
- Sassen S. (1991).La ciudad global: una introduccion al concepto y su historia. Brown Journal of world affairs, vol.11, pp 27-43
- Simmel Georg.(1977). La metropolis y la vida mental. Revista discusión. Barcelona.No.2
- Sutton, S. (2008). "Urban Revitalization in the United States: Policies and Practices" United States Urban Revitalization Research Project (USURRP)
- Tello Campos, Carlos Alberto (2017).Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México. Cuaderno de Investigación Urbanística no 113, pp. 69
- Torres Pulido, Ariadna Zuleica y Rosas Ferrusca, Francisco Javier. (2010). "El valor del suelo habitacional y la intervención de agentes externos valle de bravo, estado de México". Urbano, núm. 21, pp. 56-62 Universidad del Bío Bío Concepción, Chile.
- Valenzuela Arce José Manuel, (2012), Welcome amigos to Tijuana, México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, Dirección General de Culturas Populares, El Colegio de la Frontera Norte.
- Velázquez Vargas, María del Socorro y Vaga Rodríguez, Rosalba (1993). "La guerra de las hectáreas: historia del lote bravo". Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Weber, Max. (2011) Economía y sociedad. Ed. Johannes Winckelmann. Trad. José Medina Echavarría et al. México, D. F.

- Wälti, S.; Kübler, D. y Papadopoulos, Y. (2004), "How Democratic is 'Governance'? Lessons from Swiss Drug Policy", en *Governance*, 17 (1): 83-113.