

Impacto urbano

La complejidad del cambio al modelo de ciudad compacta

Blanca Margarita Gallegos-Navarrete*

Resumen

El modelo de ciudad compacta se ha tomado como paradigma de sustentabilidad, por lo que las actuales políticas del gobierno del D.F. lo han tomado como modelo a seguir.

Por otra parte, la desindustrialización dejó zonas vacías en proceso de deterioro. En ánimo de recuperar estas zonas se da una política llamada “de reciclaje” y, bajo el paradigma de sustentabilidad y el modelo de “ciudad compacta”, se generan nuevas normativas en aras de redensificar, o mejor dicho, densificar estas zonas.

Especialmente, el caso de las Colonias Granada y Ampliación Granada llamó la atención de los desarrolladores inmobiliarios que vieron la oportunidad de generar complejos habitacionales y mixtos en una zona de bajo valor de suelo (por ser industrial) aledaña a una zona de alto valor como lo es Polanco.

Sin embargo, las zonas donde se ha aplicado este modelo se han visto impactadas en sus sistemas urbanos, por lo que el impacto urbano generado por la redensificación de zonas de reciclaje bajo el modelo de ciudad compacta pudieran rebasar de manera negativa los beneficios que se pretenden obtener.

Palabras clave: impacto urbano, ciudad compacta.

La rápida transformación de la Ciudad de México desde fines del siglo pasado y en lo que va de éste, es tan drástica que se podría hablar de una mutación; principalmente

en lo que fueron zonas industriales que en su proceso de reconversión a usos habitacionales y mixtos, han sido sometidas a una densificación e intensificación constructiva fuera de toda normatividad, tomando como pretexto el modelo de sustentabilidad llamado “Ciudad Compacta”, adoptado por el gobierno del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

De las diferentes zonas de la ciudad donde se ha dado este fenómeno, unas de las que han sufrido mayores y más rápidas transformaciones son las Colonias Granada y Ampliación Granada, ya que dada su cercanía a una zona de muy alta plusvalía —como es la Colonia Polanco—, detonó su crecimiento en torno a poblaciones de altos y muy altos ingresos, a la que los promotores inmobiliarios denominaron “Nueva Polanco”.

Este hecho no sólo significó un cambio en la zona antes industrial, sino que ha ido afectando cada vez más a la población que originalmente se había asentado en torno a ella, principalmente en lo que fue la Colonia Santa Julia y que posteriormente se ha denominado genéricamente como Colonia Anáhuac, aunque en realidad está constituida por pequeñas colonias como: La Anáhuac 1ª. Y 2ª. sección, Mariano Escobedo, Los Manzanos, Peralitos, Lago Norte, Lago Sur, Dos Lagos, San Juanico, Popo, Ampliación Popo, y la zona norte de la colonia Granada (imagen 1).

Es precisamente en esta última colonia (la Granada) donde surge “Nuevo Polanco”, transformando la imagen de la vieja ciudad y su dinámica de vida pero también generando



Blanca Margarita Gallegos-Navarrete

Arquitecta y Maestra en Artes Visuales por la UNAM; Director Responsable de Obra y Especialista en Diseño, Planificación y Conservación de Paisajes y Jardines por la UAM. Diplomado en Formación Docente y en Formación de Competencias Tutoriales por el IPN, donde es profesora de tiempo completo en la licenciatura de la ESIA Unidad Tecamachalco y donde se ha desempeñado como Presidenta de la Academia de Urbanismo. Actualmente es alumna del Doctorado en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo en esa institución. Cuenta con ponencias nacionales e internacionales y profesionalmente ha participado en la elaboración de programas sectoriales de vialidad y transporte. margaritagn@hotmail.com

una serie de impactos a los sistemas urbanos que la afectan a sí misma y a los barrios aledaños de origen.

Primera gran transformación de la zona: del uso agrícola al uso urbano

La zona de estudio corresponde a lo que fue la Colonia Santa Julia, ubicada al poniente de la ciudad, entre lo que era el pueblo de Tacuba y la Calzada la Verónica (hoy Circuito Interior); limitada al sur por el Río San Joaquín y por el Rancho de Anzures; al norte, por la calle Carrillo Puerto y por la Calzada México Tacuba. Fue una zona fértil, dedicada a la agricultura. Sin embargo, durante el porfiriato la expansión urbana hacia el poniente es favorecida por lo que sería el Paseo de la Reforma, así como el cambio de residencia presidencial al Castillo de Chapultepec (Pérez Silleer, 2013: 7)¹.

Es en esta época (a finales del siglo XIX) donde hay una efervecencia inmobiliaria que favorece el desarrollo de varias colonias. Por una parte se promovían "colonias predilectas" como la Roma y Roma Sur, mientras que las clases populares se desplazaban a las periferias, más allá de la Calzada la Verónica (hoy Circuito Interior), y nacen colonias como la Tlaxpana y Santa Julia, pertenecientes a la Municipalidad de Tacuba.

Estas colonias se asentaron en un paraje denominado Tlaxpana, que quiere decir "lugar donde se barre" y que, según la historia, fue adjudicado a Hernán Cortés, donde estableció una huerta². Posteriormente, durante la segunda mitad del siglo XVIII se formó la Hacienda de la Ascensión de Cristo Nuestro Señor, cuyo propietario fue el capitán Pedro Ruiz de Castañeda.



¹ Pérez Siller, Javier, "La Nueva Traza del Poder Republicano", Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, libro digital, pdf. <http://www.mexicofrancia.org>

² Santa Julia. México desconocido. s/f. recuperado en (agosto 2015), <http://www.mexicodesconocido.com.mx/santa-julia.html>

A fines del siglo XIX la finca había tenido muchos propietarios; la última fue Julia Gómez de Escalante, quien conformó una sociedad con Eduardo Zozaya en 1894 para fraccionar la hacienda y darle uso habitacional. De esta manera, para 1902 nació la colonia Santa Julia (en honor a su última propietaria). (Imagen 2).

El desarrollo de esta zona parece haberse detenido durante la Revolución Mexicana, pero una vez concluida, en la zona aledaña a Chapultepec —que en el porfiriato había adquirido relevancia para las clases adineradas—, se crean nuevas colonias de estratos altos en lo que fue el rancho de "San Juan de Dios de los Morales", que hoy conocemos como Polanco.

La industrialización de la zona de estudio

Entre estas dos zonas de tan diferente estrato socioeconómico se genera, a fines de la década de 1920 y principio de la de 1930, una franja con un uso de suelo distinto: el industrial, el cual es favorecido por la existencia de abundante agua y la comunicación a través de dos vías férreas y que posteriormente tomaría el nombre de colonia Granada y Ampliación Granada.

Dado que la Colonia Santa Julia ya existía y tenía una traza definida (aunque sus calles aún no estaban pavimentadas y no estaba totalmente ocupada), las primeras industrias se asientan en esta colonia, en su extremo más alejado (hacia el poniente), ocupando manzanas enteras y absorbiendo calles que antes existían; tal es el caso de la Cervecería Modelo y Chrysler de México, entre las más importantes, (imágenes 3 y 4).

La expansión de la zona industrial rebasó el límite que representaba el Río San Joaquín para ocupar la ribera sur, (sobre parte de los terrenos de la Hacienda de los Morales), donde se asentaron industrias tan importantes como la General Motors, la Vidriera México, la Ilantera Tire y la Palmolive,



Imagen 1. Colonias de la zona de estudio.

Elaboración propia a partir de una fracción del plano de Obras de Provisión de Aguas Potables, 1910 (en Terrones López, 2009).

en lo que hoy son la parte sur de la Colonia Granada, Ampliación Granada y la colonia Irrigación.

Dada la falta de reglamentación sobre el uso de suelo, la mixtidad de usos se da de manera natural, combinando o asociando espacios de trabajo (como es la industria y el comercio) con espacios habitacionales. Tal es el caso del Hospital Español, que también sirvió de borde para los nuevos desarrollos de lujo (Polanco) en la primera mitad del siglo xx.

De esta manera, dos zonas habitacionales diametralmente opuestas en cuanto al nivel de ingresos (una de estrato alto y otra popular) quedaron claramente divididas por una franja industrial y de servicios (Hospital Español), y cruzando en medio de éstas, el Río San Joaquín (imagen 5).

El auge industrial inicia su declive desde las décadas de 1980 y 1990. Las diferentes crisis económicas, el endurecimiento de la normatividad de la ciudad en torno a la actividad industrial, así como la inserción del país en la dinámica global, llevan a una temprana desindustrialización que deja un gran vacío urbano, mismo que es aprovechado por los promotores inmobiliarios para generar megaproyectos habitacionales y mixtos dirigidos a estratos económicamente medios altos y altos, dada su vecindad a Polanco, zona considerada de gran plusvalía.

Segunda gran transformación. De la desindustrialización a la tercerización: hacia una “ciudad compacta, dinámica, equitativa y policéntrica”

Al iniciar el siglo xxi, disposiciones como el Bando 2 propician una rápida transformación de la zona y una nueva efervescencia constructiva donde, bajo el pretexto del paradigma de sustentabilidad y el modelo de “Ciudad Com-

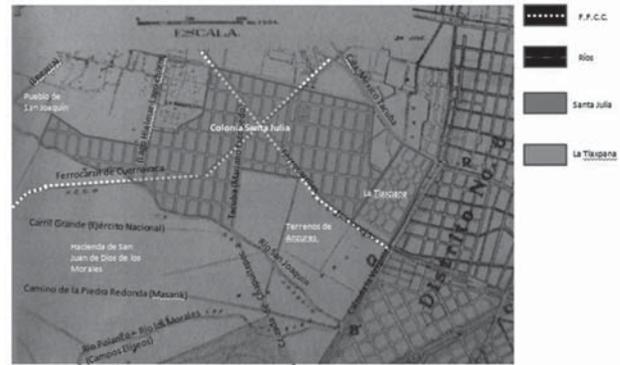


Imagen 2. Colonia Santa Julia y zonas aledañas.

Elaboración propia sobre una fracción del plano de Obras de Provisión de Aguas Potables, 1910 (en Terrones López, 2009).

pacta”, se hacen torres cada vez más altas contra toda la normatividad vigente.

Son muchos los desarrollos que se generan en el nuevo siglo, tanto en Granada como Ampliación Granada en ánimo de reciclar lo que fue una zona industrial.

En 2001 inicia el “reciclaje” de la zona industrial con la construcción de Plaza Antara, en los terrenos dejados por la General Motors. A este desarrollo le siguen conjuntos como Tres Lagos, Pórtika Polanco, Vistas Polanco y Parques Polanco (entre 2004 y 2005) en los terrenos donde su ubicó la Chrysler y la disquera Peerles. Posteriormente se daría Plaza Carso en lo que fue la llantera Tire y, en 2011, se desmantela lo que fuera la PM Steele (antes H. Steele) y se inicia un desarrollo inmobiliario promovido por Santander que llamarían Alto Polanco, donde solo existiría una torre de 35 niveles y lo demás sería área verde. Sin embargo, este desarrollo es vendido a B Grand, quien promueve seis torres de 35 niveles en un conjunto totalmente cerrado y que a 2015 carecía de manifestación de construcción.

Impactos y recursividad de los sistemas

La noción de recursividad permite reconocer aquellas entidades y características que son productos a la vez que productores y causas del mismo proceso que las produce: esto es un bucle recursivo (imagen 7).

En el caso que nos ocupa, se tiene que el sistema económico a nivel mundial ha sido afectado por el neoliberalismo que a su vez propicia la desindustrialización y tercerización de las grandes urbes. El proceso de desindustrialización, en la Ciudad de México, provocó vacíos urbanos y el despoblamiento de la llamada “Ciudad Central”. Como respuesta a este problema se generan políticas de redensificación y se designan las zonas antes industriales como susceptibles de

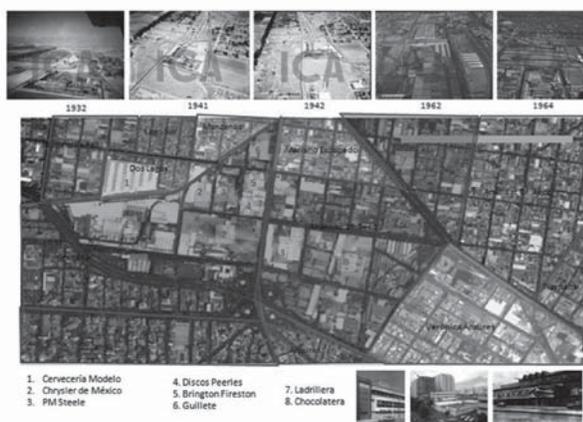


Imagen 3 y 4. Zona industrial en lo que fue Santa Julia (Granada).

Elaboración propia sobre una imagen de Aerofoto a partir de información documental y entrevistas a personas que trabajaron en la zona.

“reciclaje”, lo que lleva a un cambio de normatividad intensificando el uso de suelo que cambia de industrial a habitacional mixto, cinco niveles máximo y cuarenta por ciento de área libre permeable en 1997. Estas acciones favorecen la especulación del suelo, de tal manera que se dan construcciones de trece niveles. Entonces la normatividad cambia y en 2008 el programa delegacional establece uso mixto con diez niveles y treinta por ciento de superficie libre permeable, con una norma específica que permite llegar a los 18 niveles siempre y cuando se deje el cincuenta por ciento de superficie libre permeable. En el programa delegacional se establece que no aplica la norma de transferencia de potencial del suelo, ni de polígono de actuación. Sin embargo, la realidad es que a partir del cambio de normatividad se dan torres de más de veinte niveles y hasta treinta y cinco, sin respetar la superficie libre permeable establecida.

En afán de regularizar esta situación, el gobierno de la Ciudad de México promueve un plan maestro donde ya se contemplan seis torres en B Grand (Alto Polanco) de treinta y cinco niveles cada una. Sin embargo, ante las protestas de las organizaciones vecinales del imaginario “Nuevo Polanco”, y a través de un referéndum, se autorizó en el 2015 la elaboración de un nuevo plan parcial.

El nuevo contexto político normativo afecta nuevamente el sistema entorno espacial, generando una transformación y un cambio total de la imagen urbana; perdiéndose la memoria de una época, “la época de oro industrial”. Esto es porque las nuevas inmobiliarias tratan de explotar en su totalidad los terrenos adquiridos y no guardan vestigio alguno de lo que fue esta época. La transformación espacial de la zona afecta el entorno económico, ya que además de la generación de empleos temporales, se ha incrementado la plusvalía y valor del suelo, afectando a los habitantes originales que de pagar \$500.00 de impuesto predial hace tres

años, en la actualidad les cobran \$2,000.00 bimestrales³, lo que forma parte de la presión para vender sus propiedades.

La redensificación de la zona (fuera de toda planeación y normatividad), ha generado impactos urbanos de los cuales el más evidente es el impacto vial, donde los conflictos vehiculares se han incrementado a pesar de las acciones llevadas por el gobierno para desalentar el tránsito de paso y disminuir el flujo vehicular bajo el pretexto de “protección al peatón”.

Conclusiones

El gobierno de la ciudad, en su agenda, plantea llevar a la Ciudad de México hacia un modelo de ciudad compacta “que proteja su contexto natural y que busca hacer más y más eficientes los recursos económicos, sociales y ambientales de manera equitativa para diversificar y mejorar de manera permanente la infraestructura pública que articule el empleo y los hogares a las redes de transporte público, que busque una proximidad territorial que promueva estilos de vida más sanos y en colectividad. Una ciudad cercana”.

Sin embargo, de acuerdo con el estudio de la zona, se puede ver que, contrario a lo que promueve el modelo, se tiene:

-En cuanto a la protección del contexto natural, en realidad los nuevos complejos inmobiliarios no generan un beneficio ambiental, dado que no hay permeabilidad hacia el suelo ni se respeta el porcentaje de área libre de acuerdo con la normatividad vigente. La altura de los edificios favorece la creación de islas de calor. La saturación vial produce contaminación visual, ambiental (por emisiones) y por ruido. Por el tipo de edificios, hay mayor gasto energético.



3 Entrevista a Maria Teresa Castellán, vecina de la zona

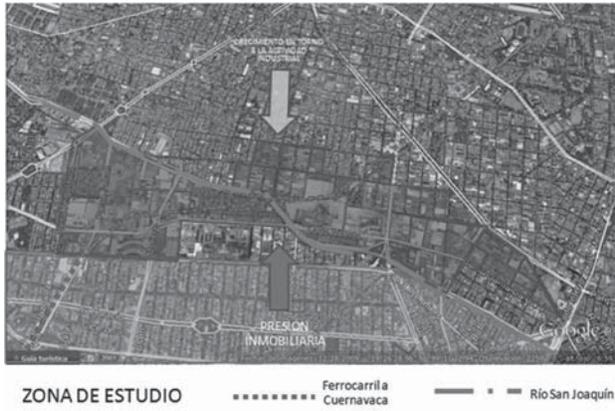


Imagen 5. Elaboración propia, con base en una fotografía satelital de Google Earth.

-La equidad es cuestionable dado que favorece la especulación del suelo y la gentrificación en las zonas aledañas, además tiende a romper el tejido social preexistente. El espacio colectivo (al interior de las propiedades condominales) se privilegia sobre el espacio público. El mejoramiento de la infraestructura y los servicios se hace principalmente en las zonas de mayor plusvalía.

-La redensificación está enfocada a la ganancia económica de las grandes empresas inmobiliarias sin considerar el bienestar social, ya que han saturado los sistemas urbanos, principalmente el sistema vial.

-Los cambios en la normatividad no tienen como objetivo regular el desarrollo urbano, sino legitimar lo que construyen las empresas inmobiliarias, muestra clara de la supeditación del Estado al capital.

-Los sectores socialmente más desprotegidos siguen siendo segregados y los sectores populares siguen siendo desplazados cada vez más hacia la periferia, aumentando con ello el costo de vida, el desgaste físico y el deterioro de la salud por las distancias y el estrés de cada día para llegar a sus lugares de trabajo

-Hay una pérdida de la memoria histórica de la ciudad al no dejar vestigio alguno de lo que antes fueron zonas industriales. En aras de un desarrollo inmobiliario, no se respeta el patrimonio actual.

En suma, hay pérdida de la eficiencia de servicios y pérdida de identidad y cohesión social. Y por otra parte, no hay ganancia ambiental, por lo que el "modelo adoptado" no cumple con el objetivo propuesto. La ganancia, en todo caso, es económica para los promotores inmobiliarios ☹

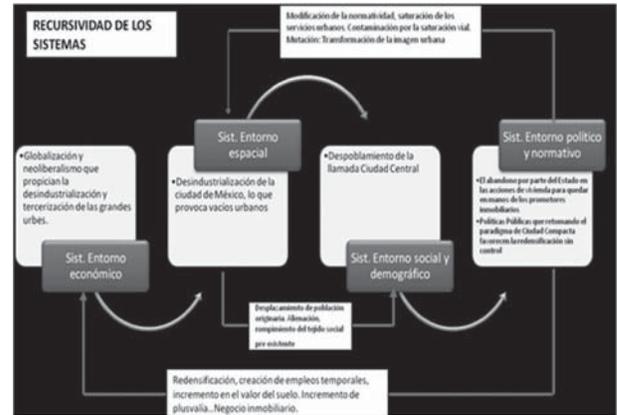


Imagen 7 . Recursividad de los sistemas. Elaboración propia.

Fuentes de consulta:

- Pérez Siller, Javier, *La nueva traza del poder republicano*, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Barbosa, Mario, 2009 "La Ciudad: crecimiento urbano y población", en *Problemas de la Urbanización en el Valle de México 1810-1910. Un homenaje visual en la celebración de los centenarios*, Mario Barbosa y Salomón González, Coordinadores, UAM, México.
- Díaz León, Guadalupe Soraín (2007), *Globalización y espacio público en transformación: La Colonia Granada, Ciudad de México, 1995-2005*, Tesis, Instituto Politécnico Nacional, México: No publicada.
- García Ayala, José Antonio (2012), *Complejidad y urbanización sociocultural del tiempo libre. Metodología para un análisis urbano de cerca y por dentro*, México: Instituto Politécnico Nacional.
- Néstor Osorio, Sergio (2002), "Aproximaciones a un nuevo paradigma en el pensamiento científico", en Velilla, Marco Antonio (comp.), *Manual de iniciación pedagógico al pensamiento complejo*, Colombia: Instituto Colombiano de Fomento de la educación superior, Corporación para el desarrollo complexus, UNESCO.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (1995), *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo*, México: Gobierno del Distrito Federal, obtenido el 20 de mayo de 2013 de [http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/progdelegaciones/miguel\[1\].pdf](http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/progdelegaciones/miguel[1].pdf).
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (2008), *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, México: Gobierno del Distrito Federal*. Obtenido el 20 de mayo de 2013 de <http://www.canadevallemexico.org.mx/download/df/mj/PPDU.pdf>
- Sistema de información Territorial, Delegación Miguel Hidalgo. Consultado el 20 de mayo de 2013. http://www.miguelhidalgo.gob.mx/sitio2013/?page_id=1022

<http://www.mexicodesconocido.com.mx/santa-julia.html>

*Datos de la autora:

Alumna del Doctorado en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo
margaritagn@hotmail.com