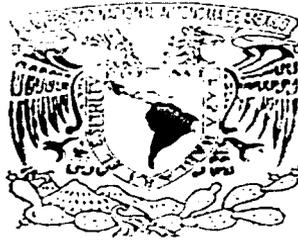


00149

11

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO**  
**División de Estudio de Posgrado Facultad de Arquitectura.**



**La Vivienda en el Primer Cuadro de Mexicali.**  
**Una propuesta tipológica para el uso de suelo habitacional del lugar.**

**T e s i s**

**que presenta:**

**Roberto Rivera Luna**

**Para obtener el grado de:**  
**Maestro en Arquitectura.**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



**2003**

**UNAM**  
POSGRADO  
Arquitectura

A



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Director de Tesis:

**Mtro. Sergio Flores Peña.**

Sinodales:

**Mtro. Sergio Flores Peña.**

**M. en Arq. Miguel Hierro Gómez.**

**M. C. César Ángel Peña Salmón.**

**Dr. Jorge Augusto Arredondo Vega.**

**Arq. Gustavo Romero Fernández.**

**Eva, esto es para y por ti.**

**Agradecimientos:**

**A mi familia por el apoyo irrestricto siempre.**

**A mi director de tesis por la UNAM, Mtro. Sergio Flores Peña, y por la UABC César Peña S. y a mis sinodales Dr. J. Augusto Arredondo Vega, M. en Arq. Miguel Hierro G. y Arq. Gustavo Romero F. por su compromiso y apoyo a lo largo del proceso.**

**A la Dra. Rosa Imelda Rojas por ayudarme a definir la tesis en sus primeras etapas, como profesora de los talleres de investigación durante el programa.**

**A mis compañeros de la UABC, directivos, profesores y administrativos que me dieron su apoyo práctico y moral.**

**A todos muchas gracias.**

## **Resumen:**

El problema estudiado fue el proceso de deterioro y obsolescencia del uso de suelo habitacional en centros histórico-urbanos de ciudades, y se tomó como estudio de caso la vivienda del Primer Cuadro de la ciudad de Mexicali en el estado de Baja California, México.

Teniendo como referencia un amplio marco teórico de carácter urbano-arquitectónico acerca de la vivienda en los centros de las ciudades, se analizó el uso de suelo habitacional en el centro de Mexicali, argumentando la tesis de la necesidad de su presencia en un ambiente urbano como este, reconocido como eminentemente comercial. Se identificó el papel y la importancia de la vivienda inserta en el estudio de caso. Se estudiaron, con un criterio histórico, las circunstancias económicas y sociales durante las etapas que de manera mas importante modificaron al uso de suelo habitacional del lugar. Finalmente se expusieron las características del perfil socio-económico del actual habitador de tales viviendas.

Como referencia conceptual para las propuestas, se estudiaron procesos de investigación y planeamiento análogos. Finalmente, a partir de las conclusiones formuladas en el diagnóstico, se plantearon dos estrategias concretándose, como alcance de la tesis, en forma de políticas y lineamientos orientados al desarrollo de propuestas de vivienda, donde se incluyó una caracterización tipológica en términos de: su ubicación físico-geográfica, su morfología físico-arquitectónica y una aproximación al perfil del posible usuario.

## INDICE

<b>INTRODUCCION.</b> .....	i.
<b>I.- ANTECEDENTES DE LA TESIS.</b>	
<b>Aproximación al problema, sustentación, objetivos y alcances del estudio.</b>	
1.- Aproximación y planteamiento del problema. ....	1
2.- El problema en el sitio de estudio. ....	5
3.- Sustentación de la tesis. ....	7
4.- Objetivos y alcances. ....	8
<b>II.- MARCO DE REFERENCIA:</b>	
<b>Referencias teóricas para el acercamiento al objeto de estudio.</b>	
1.- La Ciudad. ....	9
1.1.- Arquitectura y ciudad. ....	9
1.2.- Hacer arquitectónico y hacer urbano. ....	10
2.- El análisis de la ciudad. ....	15
2.1.- Elementos estructurales y funcionales de la ciudad. ....	15
2.2.- La imagen de la ciudad. ....	17
2.3.- La estructura significativa. ....	19
3.- Los centros de las ciudades. ....	21
3.1.- Los centros históricos. ....	21
3.1.1.- De centro histórico a centro-ciudad. ....	23
3.2.- Usos del suelo, funciones y actividades de los centros urbanos. ....	24
3.2.1.- Comercio y otras actividades en los centros urbanos. ....	24
3.2.2.- La vivienda en los centros de las ciudades. ....	26
3.2.3.- La relación vivienda/comercio en los corazones de las ciudades. ....	27
4.- Decadencia y muerte de los centros de las ciudades. ....	28
5.- El rescate de los centros de las ciudades. ....	32
6.- Políticas urbanísticas para los centros de las ciudades. ....	34
7.- Intervenciones espaciales y de uso en los centros - ciudad. ....	36
8.- Conclusiones. ....	39
<b>III.- ANÁLISIS.</b>	
1.- Delimitación y descripción del sitio de estudio: El Primer Cuadro de Mexicali. ....	40
1.1.- Presentación y ubicación del sitio de estudio. ....	40
1.2.- Mexicali, su contexto y su forma. ....	41
1.3.- El Primer Cuadro de Mexicali inserto en la ciudad. ....	42
1.4.- Los límites del Primer Cuadro y su contexto inmediato. ....	44
1.5.- El río Nuevo como contexto y como continuidad. ....	48
1.6.- Principales usos y funciones del P. Cuadro, trascendentes para Mexicali. ....	50
El Primer Cuadro Como "Origen de la Ciudad". ....	50
El Primer Cuadro como "Centro de comercio". ....	50
El Primer Cuadro como cruce fronterizo internacional y "Puerta de México". ....	51
El Primer Cuadro como parte del sistema vial y de transporte de la ciudad. ....	52
1.7.- La importancia de la cultura china para Mexicali y para el Primer Cuadro. ....	53
2.- El objeto de estudio: La vivienda en el Primer Cuadro de Mexicali. ....	54
2.1.- Notas generales sobre la vivienda y el esquema de desarrollo de Mexicali. ....	54
2.2.- Apuntes sobre la vivienda en el Primer Cuadro. ....	56
2.3.- Dos momentos de la evolución histórica del trazo urbano del Primer Cuadro, y su relación con el uso de suelo habitacional. ....	57
2.3.1.- 1902, el primer trazo. ....	57
2.3.2.- 1906, un nuevo trazo. ....	60

2.4.- Relaciones de la vivienda con otros usos y funciones urbanas importantes en el sitio. ..	62
2.4.1.- La vivienda y su relación con la actividad comercial. ....	61
2.4.2.- La vivienda y el paso entre México y los Estados Unidos. ....	63
2.5.- La vivienda en el contexto inmediato al Primer Cuadro. ....	65
2.5.1.- La vivienda de la Segunda Sección. ....	65
2.5.2.- La vivienda de Pueblo Nuevo. ....	66
2.5.3.- La vivienda de la zona del Río Nuevo. ....	67
2.6.- Cambios en las estructuras socioeconómicas del Primer Cuadro en función de sus transformaciones urbanas durante los años 50's y 60's, y sus repercusiones en la vivienda. ....	68
2.6.1.- Modificaciones en los 60's al trazo del Primer Cuadro. ....	68
2.6.2.- Consolidación del Primer Cuadro como centro de comercio regional. ....	69
2.6.3.- Plusvalía de los terrenos, cambios en el uso del suelo y marginación de la vivienda. ....	70
2.7.- Importancia actual de la vivienda en el P. Cuadro, expresada en términos mensurables. ....	73
2.7.1.- Aspectos demográficos y socioeconómicos de los habitantes de la zona. ....	74
2.7.2.- Características físico-constructivas de las viviendas del Primer Cuadro. ....	80
 <b>IV.- DIAGNÓSTICO.</b>	
1.- Problemas en el Primer Cuadro. ....	87
2.- Oportunidades en el Primer Cuadro. ....	88
 <b>V.- REVISIÓN DE EJEMPLOS ANÁLOGOS.</b>	
<b>Referencias para la propuesta.</b>	
1.- Caracterización de la propuesta para la selección de los ejemplos análogos. ....	90
2.- Consideraciones. ....	90
3.- Referencias teóricas de la propuesta. ....	94
3.1.- Revitalización Funcional contra la Obsolescencia Urbana. ....	94
3.2.- Conservación urbana: Los centros de las ciudades como núcleos históricos. ....	94
3.3.- La tendencia estética y de protección de la rehabilitación urbana. ....	95
3.4.- La Revitalización y la Conservación urbanas no son posturas encontradas. ....	96
3.5.- Participación pública y privada en los procesos de rehabilitación Urbana. ....	96
3.6.- La importancia de la multifuncionalidad de los centros urbanos para una propuesta de revitalización y de rehabilitación. ....	97
3.7.- Procesos y estrategias de intervención y rehabilitación en centros históricos. ....	98
4.- Planeación como base de la rehabilitación. ....	99
4.1.- La herramienta de la planeación española aplicable. ....	99
4.2.- El marco local oficial de planeación en el que se da la propuesta. ....	100
 <b>VI.- PROPUESTA.</b>	
1.- Objetivos. ....	101
2.- Inserción de las propuestas en la realidad del Primer Cuadro de Mexicali. ....	102
3.- ¿Que vecinos para el Primer Cuadro? ....	104
4.- Las Estrategias. ....	105
5.- Planteamiento y descripción de opciones de tipologías, para futuras propuestas de vivienda. ....	116
 <b>VII.- REFLEXIONES FINALES.</b>	
.....	118
 <b>VIII.- BIBLIOGRAFIA.</b>	
.....	120

## **Introducción.**

Es importante ubicar la tesis, además de en su contexto temático, hacerlo dentro del marco académico en el cual se desarrolló. Este es uno de varios documentos producto de las investigaciones realizadas por profesores de la facultad de arquitectura de la Universidad Autónoma de Baja California, que cursaron la maestría en arquitectura opción diseño arquitectónico como parte de un convenio UNAM – UABC para formación de docentes a nivel postgrado. La primera de las instituciones proporcionó el programa de estudios, instructores y será la que otorgue el grado. El programa tuvo el carácter de ser a distancia así la UABC funcionó como sede y proporcionó además instructores que dieron seguimiento directo a las clases y a los trabajos realizados dentro de ellas.

El carácter de formación docente del programa, obviamente definió el rumbo de la maestría y dio lugar a que se reuniera un grupo de profesores de asignatura y de tiempo completo de la licenciatura de la facultad de arquitectura de la Universidad Autónoma de Baja California, circunstancia que orientó a que pensara en que los trabajos de tesis tuvieran un sentido fundamentalmente didáctico, tanto en la realización de la investigación como en su presentación en el documento de tesis. Desde el planteamiento del orden metodológico a seguir, se propusieron de manera tal que pudieran servir de base para trabajos de alumnos; esto es que estuvieran estructurados didácticamente para ser utilizado de tal manera.

La responsabilidad que enfrentamos al cursar la maestría, iba mas allá cumplir los créditos de una *currícula* y la obtención de un grado académico entendido únicamente como beneficio personal, involucraba también que nuestra formación enriqueciera de forma directa una práctica docente y reforzara el nivel académico de nuestra propia facultad, por lo que las tesis que han resultado del programa antes señalado, aparte de tener todas las condicionantes propias de investigaciones y documentos análogos a estos, tenían además el compromiso con nuestras instituciones de responder a circunstancias didácticas.

# PAGINACIÓN DISCONTINUA

**I.- ANTECEDENTES DE LA TESIS:*****Aproximación al problema. Sustentación, objetivos y alcance de la investigación.*****1.- Aproximación y planteamiento del problema.**

En la actualidad son frecuentes y resulta común encontrar diseminados por el mundo, casos de ciudades, con numerosos ejemplos latinoamericanos y mexicanos, cuyas zonas centrales se encuentran profundamente deprimidas en el aspecto económico, que al mismo tiempo experimentan graves problemas de funcionamiento y presentan además un acentuado y generalizado deterioro físico. A los procesos de degradación y degeneración a que se han visto sujetos dichos centros de ciudad, se les pueden relacionar, entre otros, a dos fenómenos urbanos: Por una parte las transformaciones en el uso del suelo que se presentan como parte de la evolución y crecimiento de la ciudad y por otra al patrón de desarrollo del asentamiento en cuestión. Es desde la perspectiva de estas circunstancias desde donde se delinearé el problema.

La dinámica del uso del suelo clasifica y ordena pero a la vez divide las actividades en la ciudad. El concepto de uso del suelo desarrollado en la teoría y la práctica de la planeación, está ligado estrechamente a la idea de control. “Este está pensado para prevenir choques y enfrentamientos entre nuevos desarrollos urbanos en el crecimiento natural de la ciudad. En la mayoría de los casos está pensado para establecer patrones de uso y propiedad que no pueden ser violados y que se traducen, como su resultado mas visible, en la separación de usos del suelo.”<sup>1</sup>

Si atendemos a la forma como la planeación urbana enfoca el aspecto de la utilización de la tierra, tenemos que “en general, la planificación se ha limitado a la definición normativa de usos del suelo por zonas, sin que esté claro el proyecto urbano que esta normatividad pretende guiar”.<sup>2</sup> Esta limitación se refleja, en la ausencia de acción gubernamental estructurada y la debilidad de las inversiones públicas. El elemento faltante sería una intervención en el orden metropolitano.

---

<sup>1</sup> Procos, Dimitri: Mixed Land Use. Prefacio. Pág. vii.

<sup>2</sup> *Ibid.* Pág. viii.

En lo que refiere al uso de la tierra en las zonas centrales de las ciudades tenemos que cuando un asentamiento en su crecimiento desborda su propio centro, este normalmente modifica gradualmente sus usos de suelo. Puede especializarse o puede reducir el número de sus funciones urbanas; pero por lo general y en ocasiones no sin esfuerzo, mantiene una importancia estratégica para la vida de la ciudad.

En una zona que experimenta cambios y transformaciones en la utilización de la tierra, ya sea por evolución natural o por intervención, pero en donde se deja a las leyes de la rentabilidad la definición, tanto de la localización de los inmuebles como del uso de los espacios, el uso de suelo habitacional, por sus características inmobiliarias, resulta susceptible de ser desplazado y afectado por fuerzas comerciales incluso especulativas. El Primer Cuadro de Mexicali es un caso característico de desplazamiento de la vivienda frente a usos de suelo más rentables y la influencia de este fenómeno en el deterioro físico del lugar, proceso que lleva a largo tiempo.

Esto nos lleva a reflexionar acerca de los problemas que resultan del desplazamiento de la vivienda y también la importancia de la presencia de esta en las zonas centrales de las ciudades. Podemos atender tres aspectos principales inherentes a los centros históricos que se relacionan con la importancia de la vivienda en los centros de las ciudades que son: Un equilibrio en su vida interna, el carácter de multifuncionalidad, y el concepto de centralidad entendida como elemento básico para la importancia y la trascendencia de estos lugares para sus ciudades.

La importancia que tiene el uso de suelo habitacional para la estructura urbana de cualquier centro histórico, incluido por supuesto el Primer Cuadro de Mexicali, es en primera instancia la de equilibrio. La relación entre las diferentes actividades, usos del suelo y los diversos usuarios, debe darse de manera interactiva y complementaria. Por ello el desplazamiento de la vivienda como elemento componente esencial, genera desequilibrio que trae aparejado la degradación primero de la propia vivienda y después de todo el entorno urbano y, lo mas grave, un marcado menoscabo de las condiciones de vida de los habitantes y usuarios de los centros históricos.

Otro aspecto a considerar en los centros de las ciudades es su multifuncionalidad; esto es que satisfagan un número elevado de necesidades de la ciudad y realicen múltiples funciones. “Dar cabida a todos los sectores de la población con la mayor diversificación económica posible, bajo el principio de fomentar un centro plurifuncional de gran heterogeneidad de población residente, usuarios, actividades y usos de suelo, que garantice la sustentabilidad social y económica de su territorio”<sup>3</sup> La importancia de estos corazones de las ciudades, es algo que no se cuestiona, su trascendencia no se duda, generalizada es la búsqueda de su conservación y mejoramiento. Como señalan para el centro de la ciudad de México: “a pesar de la pérdida de su importancia relativa en la economía de la ciudad, y del despoblamiento, constituye el centro simbólico de mayor importancia de la metrópoli... ...reúne un patrimonio construido de gran riqueza histórica, arquitectónica y urbanística con el potencial suficiente para redefinir la centralidad metropolitana”<sup>4</sup>.

El mencionado plan para el centro histórico de la Ciudad de México utiliza un concepto que en principio suena a la vez de radical, indefinido: el de refundación. Sin embargo esto no lleva, según plantean, a recobrar aspectos del pasado que puedan ser importantes para la recuperación de los centros de las ciudades. Ni pretenden devolverlo a una realidad por la que su evolución ya pasó. Debemos entender esta refundación, como el devolverles aspectos perdidos que le permitan una mejor evolución hacia el futuro. Que dicha búsqueda sea la vuelta de los tiempos pero no entendido como el simple regreso al pasado. Utilizando palabras de Octavio Paz, debemos buscar “no una revolución sino, en el antiguo y mas profundo de la palabra, una revuelta. Un regreso al origen, un volver al principio”<sup>5</sup> pero no para quedarse en ese pasado sino para asistir a la “resurrección de realidades enterradas, reaparición de lo olvidado, y lo reprimido que... ...puede desembocar en un regeneración. Las vueltas al origen son casi siempre revueltas: renovaciones, renacimientos.”<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Varios. Plan estratégico para la regeneración y el desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Pág. 5.

<sup>4</sup> *Ibid.* Pág. 5.

<sup>5</sup> Paz, Octavio. La otra voz. Poesía y fin de siglo. Barcelona. 1990. Pág. 126.

<sup>6</sup> Paz, Octavio. Op. Cit. 1990. Pág. 126.

También es importante considerar, para entender la importancia del papel de la vivienda que juegan en los centros de las ciudades, la identificación con el lugar por parte de los usuarios y como se adueñan del sitio. Si bien este sentido de pertenencia puede darse en locatarios y con más dificultad en propietarios de inmuebles, es en los habitantes de las viviendas quienes mejor pueden entender el concepto y quienes al llevarlo a la práctica pueden traducirlo en un mejoramiento físico-ambiental. El anterior planteamiento define una postura frente al entorno físico, marcada por la valoración de las edificaciones que ayudan a orientar el uso y destino de las edificaciones existentes. Como se hace ver para el centro de la Ciudad de México. “...Mantener habitado el Centro Histórico, con una definición muy precisa del destino del patrimonio construido, es indispensable”<sup>7</sup>,

A este respecto conviene instrumentar procesos de “posesión” del espacio por parte de la población residente, entendida a partir de la revaloración del patrimonio construido existente, pues actualmente tanto el patrimonio como la calle y los espacios públicos con frecuencia carecen de un sentido de pertenencia para la colectividad, lo cual, favorece el deterioro del entorno urbano. Este proceso debe ser revertido... a través principalmente, “de la apropiación colectiva, tanto de sus residentes como de los usuarios, para reforzar la identidad a nivel de los barrios y de las calles.”<sup>8</sup>

En efecto, puede pensarse que el deterioro físico y social que padecen los centros históricos, es consecuencia de la progresiva desapropiación de estos lugares por parte de la mayoría de los habitantes de la ciudad, así como el reflejo de la pérdida de identidad social y cultural de sus propios habitantes, por lo que “es sobre el rescate de esta identidad que el proceso de regeneración debe apoyarse, prioritariamente aunque no en forma exclusiva.”<sup>9</sup> Mantener una relación, físicamente cercana y dinámicamente activa de la vivienda con los otros usos de suelo dentro de propuestas de planeación, implica, entre otros, un obstáculo con frecuencia difícil de salvar, como es el incorporar una sensibilidad social especial para su puesta en operación.

---

<sup>7</sup> Varios. Plan Estratégico Para La Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Cd. de México. 1998. Pág. 5.

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 5.

## 2.- El problema en sitio de estudio:

El momento actual del Primer Cuadro de Mexicali, está caracterizado por una contracción económica, un progresivo deterioro y un inexorable abandono. La vivienda, en particular ha tendido a ser expulsada y replegada a las zonas mas depreciadas del lugar, donde sufre un deterioro paralelo al del comercio o incluso mas grave y accentuado que el de este; resulta esencial detener y revertir estos procesos.

Por un lado tenemos al uso de suelo habitacional, esencial para la vida en los centros de las ciudades, por la continuidad horaria que proporciona a la actividad, por la presencia constante de usuarios y clientes potenciales para los comercios, como la posibilidad de dar vivienda para empleados de los comercios, creando complementariedad entre ambos usos del suelo y dándole a estos centros cierta autosuficiencia y vida independiente; entre muchos otros aspectos. Incluso con la viabilidad y la existencia misma de los centros de ciudad directamente ligada al uso de suelo habitacional. Por el otro nos encontramos con el caso del Primer Cuadro de Mexicali, donde la vivienda ni se promueve ni prevé como opción a desarrollarse. Por ello sigue siendo desplazada por el comercio como desde las primeras etapas de la ciudad, condenándola a aparecer en terrenos ubicados en los lugares con menor valor comercial, obligando a dar sus fachadas a los callejones de servicio, a ubicarse en terrenos marginados y sin plusvalía, y a aparecer, en resumen, como un producto residual en el proceso de evolución de la zona, que producen viviendas que sin desaparecer, presentan un grave deterioro.

---

<sup>9</sup> *Ibid.* Pág. 19.

El fenómeno a investigar es entonces, la progresión en la degradación de la vivienda del Centro de Mexicali. Basándose en los resultados obtenidos del análisis, se inferirán opciones de un siguiente paso en la evolución de estas viviendas, donde sobre la base de sus potencialidades, y en relación directa con los proyectos de regeneración para la zona del cauce del Río Nuevo<sup>10</sup> y del propio Primer Cuadro de la ciudad, cuando este se realice, se pueda proponer una caracterización urbano-arquitectónica y una nueva definición socioeconómica y comercial de la vivienda y su contexto.

Resulta necesario abordar la investigación de manera paralela y en estrecha conexión con los programas ya en marcha que tengan relación con la zona de estudio y su contexto, como son el plan parcial para la zona del Río Nuevo, el cual inició en su primer etapa con la realización de una vialidad la cual inicia en la sección del río junto al Primer Cuadro; y Pro-Centro, órgano de la administración municipal, dependiente de la dirección de control urbano, que tiene como responsabilidad la ejecución de acciones destinadas al mejoramiento del Primer Cuadro de Mexicali, el cual ha iniciado su trabajo buscando coordinar esfuerzos de los diferentes involucrados e interesados en el centro, a través de un organismo pero que por desgracia hasta el momento ha desarrollado labores de tipo eminentemente cosmético.

---

<sup>10</sup> XV Ayuntamiento de Mexicali. Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Río Urbano. Mexicali. 1996.

### 3.- Sustentación.

Tanto las propuestas del plan parcial para el Río Nuevo (1997) como el que pudiera desarrollarse para el Primer Cuadro involucrarán necesariamente proyectos donde se incorporen todas las variables y componentes urbanos de ambos lugares. Resultará incluíble entonces la necesidad de tomar en cuenta a la vivienda en dichos proyectos para las esas zonas. Sin embargo las posibilidades de atenderla como tema central de los mismos son remotas, tomando en cuenta la aparente poca importancia que las casas habitación pudieran tener como uso de suelo rentable, o por considerarse que los aspectos a tomar en cuenta para la vivienda involucran variables con una gran dosis de contenido social con las dificultades que esto conlleva. Esta desatención implicaría perder beneficios que la vivienda podría aportar con su presencia en ambos lugares, a pesar de que el uso de suelo habitacional es un factor de reconocida importancia, utilizado en múltiples ocasiones y en diversos lugares, como un elemento de apoyo dentro de programas urbanos orientados a revertir el proceso de deterioro y abandono del corazón de las ciudades.

Su utilidad como instrumento para mantener un alto nivel de actividad y vida durante más tiempo durante el día, así como complemento de los otros usos del suelo colaborando como factor de permanencia, han sido muchas veces comprobada. De ello se desprende la pertinencia e importancia que una investigación sobre la vivienda en el Primer Cuadro pudiera llegar a tener, buscando mostrar las posibles contribuciones que esta pudiera hacer directamente al desarrollo de los mencionados proyectos a realizarse para el área y su contexto inmediato, en el futuro próximo.

El tomar como centro de la investigación a la vivienda en la zona del centro de la ciudad, es abocarse a un aspecto de importancia capital para el orden, estructura y dinámica del sitio, así como acercarse a un elemento con una acendrada tradición en la vida de la zona. Lo anterior debe además considerar las implicaciones que tiene en otros ámbitos, tal vez menos concretos y pragmáticos, pero no por ello menos importantes, como pudieran ser los significativos, los de identidad, de valor histórico y de rescate de nuestros orígenes culturales.

#### **4.- OBJETIVOS Y ALCANCES:**

##### **4.1.- Objetivo General:**

Analizar el uso de suelo habitacional en el Primer Cuadro de la ciudad de Mexicali, desde la perspectiva de la pertinencia, la trascendencia y la necesidad de su presencia en un ambiente urbano como este. Ubicar los resultados en el campo de investigaciones similares y confrontarlos con proyectos análogos para emitir conclusiones que sirvan de base para el planteamiento de estrategias generales para la propuesta de tipologías generales de vivienda para la realidad actual del sitio.

##### **4.2.- Objetivos particulares:**

- Identificar y precisar el papel y la importancia de la vivienda en las estructuras que conforman el Primer Cuadro como un ámbito urbano.
- Establecer cuales han sido las circunstancias económico / políticas de la ciudad y del Primer Cuadro, con un criterio histórico, en las etapas evolutivas mas representativas de este lugar, que han afectado de manera directa al uso de suelo habitacional de esa misma zona.
- Definir cuales son las características del perfil socioeconómico del actual habitador de las viviendas en el Primer Cuadro.
- Hacer una proyección, para el futuro inmediato, de la situación de la vivienda en función de sus circunstancias actuales, las tendencias presentes y de los proyectos en marcha pertenecientes al plan parcial del Río Nuevo y del programa del mejoramiento de P. Cuadro.
- Complementar esa visión a futuro supuesta con propuestas, las cuales funcionen como agentes que orienten la vivienda a ubicarse en el lugar, con las características que los resultados de la misma investigación establezca.

##### **4.3.- Alcances:**

- Ofrecer lineamientos generales de las características de la vivienda en el Primer Cuadro de Mexicali, en términos de ubicación, morfología general en relación a dicha ubicación, figurar un perfil del habitador y su relación con cada propuesta.
- Proporcionar las bases convenientes para iniciar propuestas específicas para esas viviendas en términos de ubicación física y de su tipología.

## II.- MARCO DE REFERENCIA.

### 1.- La Ciudad.

#### 1.1.- Arquitectura y Ciudad.

Desde Alberti en el S. XV, con la influencia que ejerció en la transformación del orden urbano de la Florencia medieval, hasta las propuestas, ampliamente difundidas por todo el mundo, que Le Corbusier hizo el siglo pasado, tanto para la teoría del urbanismo como para muchas ciudades en específico, pasando por muchos otros casos y ejemplos a lo largo de la historia, tradicionalmente los arquitectos habían sido los encargados del diseño y de las modificaciones a la estructura física de las ciudades.



Fuente: Historia de la Arquitectura Moderna I. Benévolo. Pág. 485.

Fig. 5.- Plan Voisin de Le Corbusier. Paris 1923.

Sin embargo, debido al aumento en la complejidad del ambiente urbano, característica constante desde los albores de la ciudad, acentuada durante la época de la revolución industrial y fuertemente acelerada en tiempos recientes; ha obligado a la especialización, la profesionalización y la multidisciplinariedad de la práctica del urbanismo, tanto en lo que a planeación como a diseño se refiere. Sin embargo, y sin pretender caer en reduccionismos simplistas, podemos afirmar que la ciudad sigue evolucionando y sigue conformándose físicamente de la misma forma como lo ha hecho desde siempre, con la suma paulatina de todos los eventos constructivos; la reunión de los objetos arquitectónicos que comparten un mismo emplazamiento.

## 1.2. Hacer arquitectónico y hacer urbano.

En lo anterior se implica el hecho de que al hacer arquitectura a la vez se hace ciudad, generándose una inextricable relación entre la labor y las preocupaciones de los arquitectos y el fenómeno urbano. De aquí, con algunas libertades conceptuales deliberadas, se pueden generar algunas analogías como las que a continuación se hacen; las primeras en referencia al ámbito de lo físico y las segundas con respecto al tiempo.

Podemos establecer dos tipos de relación e interacción entre los diferentes elementos componentes de un ambiente, relaciones que se van a manifestar en el ordenamiento de la ciudad en función de la aparición paulatina de nuevos ambientes y edificaciones. Estos niveles son: El de la relación del edificio o los edificios (la ciudad) a construir con su medio natural, y las relaciones de las nuevas edificaciones con, si las hay, otras ya existentes. Cuando se planea un ambiente sea este arquitectónico o urbano, el entender plenamente las limitantes que el emplazamiento impone, con las directrices y opciones que de esta forma el lugar plantea, se propone un reto, el cual consiste en responder a esas circunstancias y verterlas en el nuevo desarrollo. Esto es relacionarse con su contexto circundante, lo que puede establecer muchas de las características más importantes del diseño. Christian Norberg Schulz, interpreta la actividad básica de la arquitectura como “la utilización del lugar”, establece la necesidad de “fijar el *genius loci*... ..mediante construcciones que acopien las propiedades del lugar y las acerque al hombre”<sup>11</sup> Otro tanto sucede con la consideración de las pre-existencias arquitectónicas y urbanas que de alguna manera condicionan y orientan las nuevas edificaciones.

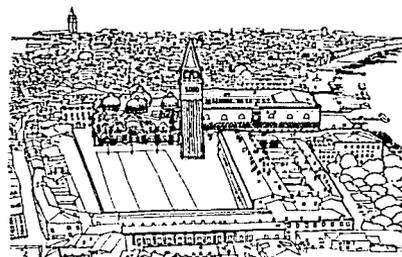
Insistiendo en el hecho de que no se pretende hacer un comparativo forzado, puesto que los procesos de realización y de funcionamiento de los edificios y de las ciudades son totalmente diferentes, sino simplemente formular una analogía ilustrativa entre el objeto arquitectónico y la ciudad, en referencia a sus procesos de maduración y evolución, se puede decir que: al “concluir”

el objeto arquitectónico (su edificación), apenas inicia la vida del edificio, que seguramente estará plena de transformaciones y adaptaciones, tal y como sucede con el asentamiento urbano. Se tiene que la ciudad se va conformando y evolucionando, se amplía y crece de manera acorde a las nuevas necesidades a las que va enfrentando. Esto implica que los ambientes construidos se relacionan en forma doble con el tiempo: Una de más bien transitoria, relacionada su origen, definida por las circunstancias del momento que genera el ambiente. Y otra, más perecedera, que se basa en la posibilidad de adoptar nuevas y diversas formas a lo largo de su vida donde se involucra la oportunidad de responder a situaciones novedosas.

Un extraordinario ejemplo de la conformación exitosa de un ambiente urbano-arquitectónico, generada por la reunión sucesiva de edificios erigidos en diferentes momentos en el tiempo, es el conjunto de la plaza de San Marcos en Venecia, con sus monumentos principalmente medievales y renacentistas. En ella, las primeras construcciones respondieron en gran forma a lo que el ambiente natural establecía y dictaba. De la misma forma los diseñadores y constructores subsecuentes fueron relacionando sus obras también con el medio, pero al mismo tiempo con las construcciones existentes. "La plaza es la yuxtaposición dinámica de espacios y edificaciones consonantes con las necesidades de la época"<sup>12</sup>,

*Fig. 6.- Plaza de San Marcos,  
Venecia, Italia.*

*La participación de diversos actores a lo largo del tiempo, la presencia de diversas actividades en un sitio y la consonancia arquitectónica del conjunto, hacen de la plaza un valioso ejemplo y muestra de que la transformación urbana puede llegar incluso a ser deseable.*

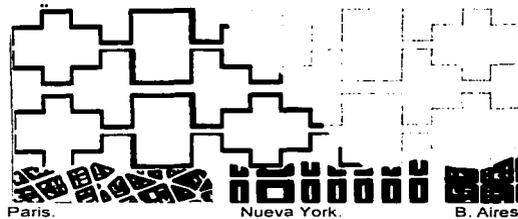


Fuente: Baker, G. Análisis de la Forma. 1991 (Pág. 25)

<sup>11</sup> Norberg Schulz Christian. Genius Loci. Towards a phenomenology of architecture. Pág. 23.

<sup>12</sup> Baker. Geoffrey. Análisis de la forma. Editorial Gustavo Gili, México. 1991.

La conformación de las ciudades en el S. XX está marcada por dos tendencias opuestas. La primera, la del movimiento moderno, caracterizada por el planteamiento incesante de lo novedoso y por el ahistoricismo de su propuesta teórica, lo cual se tradujo en el urbanismo en la pérdida por parte de los diseñadores del hábito de mirar a su entorno. "Convencidos estuvieron de que la arquitectura moderna ortodoxa era progresiva, cuando no revolucionaria, utópica y purista; se sintieron insatisfechos con las condiciones existentes. De manera intolerante prefirieron cambiar el entorno existente a mejorar lo que allí estaba."<sup>13</sup> La búsqueda sistemática por apartarse de las formas históricas, que distinguió al movimiento moderno, al mismo tiempo lo privó del mejor instrumento de comprensión popular: la referencia de la memoria colectiva.



*Fig. 7.- Comparación entre la geometría de la Villa Radieuse y otros tejidos urbanos.*

Fuente: Historia de la Arquitectura Moderna de Leonardo Benévolo, Pág. 574.

Por el contrario, la segunda, mucho más reciente, sostiene la necesidad de reunir los signos extraídos de esa memoria colectiva con las nuevas necesidades y tradiciones que van apareciendo. Al mismo tiempo propone considerar como esencial la relación de las nuevas edificaciones con el ambiente en el que nacen; tanto si este ambiente es la periferia de la ciudad o el ámbito de los centros históricos. Esto encierra la búsqueda de una ciudad al mismo tiempo más humana y, si cabe la expresión, más natural, que responda de una manera sostenible a las transformaciones que su evolución impliquen.

<sup>13</sup> Venturi, Robert. Aprendiendo de la Vegas. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1978. Pág. 22.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El ambiente en el que vive el hombre no es solo natural, sino la reunión de este con el construido. La naturaleza es modificada por los esfuerzos de los seres humanos y sus productos edificados, que en conjunto forman una segunda naturaleza con sus equilibrios y desequilibrios, al grado que debería considerarse, igual que una ecología del orden ambiental de la naturaleza, otra del orden del entorno artificial que implicara continentes (edificios) y contenidos (actividades), mas permanentes y estáticos los primeros y más dinámicos y cambiantes los segundos. Esto permitiría dar respuestas de carácter integral.

La ciudad debe verse bajo una perspectiva amplia donde se abarquen todos los componentes de su realidad. Precisa ser analizada como un proceso unitario de realización y de reproducción, lo que en términos más precisos sería entenderla y expresarla como una totalidad. "La consideración de la ciudad como totalidad concreta, y por ello forzosamente multidimensional y polifacética, es una concepción de la realidad urbana que pretende ser omnicompreensiva, sin que se quede ningún aspecto o variable fuera de su consideración."<sup>14</sup>

La ciudad como una realidad concreta integral donde se implican los factores básicos de su formación, tradicionalmente expresados en los conceptos clásicos de *urbi* y *civitas*, entendidas como el ambiente construido y la sociedad, pero que por necesidad, deben incorporarse e involucrar además a todos los elementos que sabemos conforman a la ciudad y definen su ambiente, tales como, la economía, la cultura local, el paisaje natural, entre otros, que le dan un sentido multivariable.

Los signos actuales que la ciudad expresa son, para algunos urbanistas, los que han producido la vida moderna y la cultura de masas. El conjunto de señales que ha modificado el ambiente urbano, respondiendo a las necesidades de una cultura basada en la información y la comunicación y por extensión en la diversidad.

---

<sup>14</sup> Tarragó Cid Salvador. Prólogo a la edición en español del libro "La arquitectura de la ciudad" de Aldo Rossi. Pág. 23.

La ciudad, como el producto mas completo y terminado de las realizaciones del hombre, si bien hasta aquí proponemos se analice bajo una visión integradora, en ningún momento excluye la posibilidad de dividirla y separarla en sus componentes para analizarlos de manera independiente. “Estos modos diversos de apropiación de la realidad que se funden en la escisión del todo, permiten aislar los aspectos o dimensiones del contexto, confiriéndoles la autonomía precisa para ser adscritos para su estudio a una ciencia específica... ..con su correspondiente modo de apropiación del mundo”<sup>15</sup> Es importante establecer que las visiones que ofrezcan las ciencias respecto a lo diferentes elementos componentes de ambiente urbano, no deben verse como dimensiones únicas o esenciales, pues esto nos llevaría a reducir la realidad del ambiente analizado, exclusivamente a una de sus circunstancias.

Tal situación nos llevaría a posturas, que si bien normalmente están basadas en circunstancias concretas y reforzadas por eventos de nuestra realidad, finalmente no ofrecen sino elementos parciales. El caso de “considerar la arquitectura como dimensión esencial de la ciudad es una formulación polémica en nuestro contexto urbanístico”<sup>16</sup>, en una circunstancia donde se había llegado a creer que uno de los logros definitivos de nuestra concepción de lo urbano lo definía la consideración de la supremacía del aspecto económico de la ciudad respecto a las otras variables posibles.

Ya sea tener la preocupación de la postura integradora y el interés por el análisis de elementos parciales de manera aislada, el paso crucial es el de la reunión de todas esas visiones independientes. “Integración de varios modos de apropiación en un proceso totalizador de angulaciones (sic) interdisciplinarias... como la opción mas viable para aproximarse al objeto urbano y proporcionar una visión totalizadora.”<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Turrugó Cid Salvador. *Op. Cit.* Pág. 25.

<sup>16</sup> Turrugó Cid Salvador. *Op. Cit.* Pág. 10

<sup>17</sup> *Ibid.* Pág. 27.

## 2.- EL ANÁLISIS DE LA CIUDAD.

La ciudad: sus componentes físicos, funcionales, su imagen y su estructura significativa.

*Los puntos claves de la urbanística consisten en las cuatro funciones:  
Habitar, trabajar, descansar<sup>18</sup>, circular.<sup>19</sup>*

La Carta de Atenas  
París 1941

### 2.1.- Elementos estructurales y funcionales de la ciudad.

La ciudad es en principio, y como ya se ha señalado, un sistema formado esencialmente por un medio físico y un medio humano o social. El medio físico se compone a su vez por dos elementos que son el emplazamiento, conformado por aspectos naturales, sean estos elementos geofísicos como los suelos (con sus características geológicas, geotécnicas, edafológicas, topográficas), cuerpos de agua y finalmente todos los organismos vivos fuera del hombre<sup>20</sup>. Por otra parte tenemos el ambiente construido, (medio físico artificial) formado por todo lo edificado.<sup>21</sup>

El medio construido constituye, en términos físicos, el aspecto por el cual se identifica la ciudad, caracterizándola genéricamente en contraposición al medio rural. Así tenemos la concentración de edificaciones, de servicios, de vías y modos de comunicación, que se unen en núcleos de población de cierta densidad.

<sup>18</sup> Descansar en la ciudad aprovechando el tiempo libre, esto es entendido el descanso como recreación, a diferencia del descansar como recuperación, marcada esta en la carta de Atenas en lo que denominan el ciclo de las actividades cotidianas.

<sup>19</sup> Segmento de la traducción al castellano de 1960 de la Carta de Atenas que aparece en La Historia de la arquitectura contemporánea de Leonardo Benévolo, 5ta Ed. en español, Ed. G. Gili, Barcelona, 1982, Pág. 585.

<sup>20</sup> Esto sin menoscabo de que en algunas circunstancias del ordenamiento y diseño de las ciudades, deberá considerarse al hombre, además de como un ente social, como una unidad biológica.

<sup>21</sup> Schejman, Mario *et. al.* Principios de diseño urbano ambiental. Editorial Concepto, México, 1984. Pág. 6.

Si bien ya se planteó la complejidad de la ciudad, en particular de su medio físico construido, de los elementos que la componen y las relaciones que entre ellos se dan; para sintetizar esta estructura y facilitar su análisis, se podrían considerar tres componentes principales: Las redes de instalaciones, los medios de traslado y los espacios adaptados, estos últimos las construcciones propiamente dichas.<sup>22</sup>

Las instalaciones proveen a los espacios adaptados de servicios básicos para el desempeño de sus funciones, así los dotan, por ejemplo, de agua potable y lo liberan de aguas residuales, le hacen llegar fluido eléctrico y le proporcionan de los medios de comunicación electrónica cada vez mas variados y complejos. Los medios de traslado, por su parte son principalmente la vialidad (que de cierta manera también es un espacio adaptado pues estos pueden ser abiertos o cerrados según la función que cumplan) y el transporte.<sup>23</sup>

El medio humano, está formado entre otras cosas, por estructuras sociales, fuerzas y relaciones económicas, historia, costumbres y cultura de la población. Estos elementos del medio social, corresponden a las actividades diarias de la población, las cuales están en relación directa con el medio construido, que tiene por objetivo principal el proporcionar el lugar adecuado para la realización de dichas actividades.

Es importante hacer ver que estas divisiones para analizar la ciudad no tienen sentido sin un recíproco proceso de síntesis, que nos permita ver el ente urbano como un fenómeno complejo con esta visión integradora y transdisciplinaria para el estudio de las cosas, que propone Edgar Morin<sup>24</sup>, y que permitiría ver la ciudad de manera integral y llevarnos a consideraciones de su sostenibilidad.

<sup>22</sup> Schejtnan, Mario *et al* 1984. *Op. Cit.* Pág. 27.

<sup>23</sup> *Ibid.* Pág.27.

<sup>24</sup> Para mas sobre la propuesta de la visión compleja, ver el libro "Introducción al Pensamiento Complejo" de Edgar Morin.

*Actualmente, la mayoría de las ciudades se presentan como la imagen del desorden, estas ciudades no corresponden en modo alguno a su finalidad, que sería la de satisfacer las necesidades biológicas y psicológicas de sus habitantes.<sup>25</sup>*

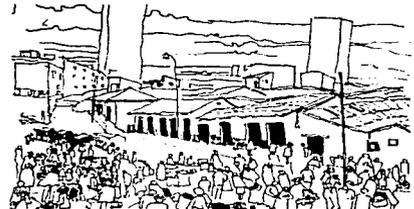
La Carta de Atenas  
París 1941.

## 2.2- La imagen de la ciudad.

De la interpretación visual que se da a las relaciones entre los elementos del ambiente, la ciudad obtiene una forma legible y memorable, o en palabras de Lynch, convierte al paisaje urbano en algo que entre otras cosas ha de verse, recordarse y causar deleite. Aparte de la claridad, la imagen de un ambiente está íntimamente ligada a niveles de calidad ambiental, manifestada en términos de estética, estilo, deterioro o conservación del ambiente.

*Fig. 8.- Las imágenes diversas en las ciudades actuales se superponen.*

Fuente: Urbanización Latinoamericana. De Samuel Jaramillo y Luis M. Cuervo. Pág. 30.



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>25</sup> Segmento de la traducción al castellano de 1960 de la Carta de Atenas que aparece en La Historia de la arquitectura contemporánea de Leonardo Benévolo. 5ta. Edición, en español. Ed. G. Gili. Barcelona, 1982. Pág. 585.

Toda edificación que se realiza e integra a la ciudad, afectará y participará en el detalle, o de manera general, en mayor o en menor medida, en la imagen de la ciudad. Es importante para una conveniente participación de los nuevos objetos arquitectónicos en esta imagen, que la misma sea analizada e interpretada por el diseñador, para que esté en posición de responderle de la manera que decida y convenga. Todas las clasificaciones que se hagan para los elementos que conforman la imagen de la ciudad, por necesidad tendrán que estar relacionadas de forma directa con los componentes de su estructura y su funcionamiento, al no ser la imagen otra cosa que formas visuales de esos elementos. Surge así la posibilidad de definir zonas que por sus características se distinguan unas de otras, establecer los límites de estas zonas, e identificar los elementos arquitectónicos que por uso o por forma sobresalgan, y encontrar las rutas de circulación que dentro de las zonas o entre ellas se den; esto por mencionar solo algunos aspectos.<sup>26</sup>

“Cuando una ciudad carece de carácter y estructura, el hecho de que se haya malogrado se debe, casi siempre, a algún impedimento forma-función.”<sup>27</sup> En este marco los “vectores que representan las relaciones de sus componentes, e incluso las circunstancias que originaron la ciudad, se hacen borrosas e incluso desaparecen”.<sup>28</sup>

Si bien la urbanística debe atender la problemática de la estructura y el funcionamiento de la ciudad; de forma usual (aunque no necesariamente de manera única y exclusiva) en la realidad se orienta a la solución de problemas de imagen. Cuando entramos en contacto con una ciudad, si bien la forma visual del ambiente es lo que de entrada nos habla acerca de como es y como funciona el lugar, no es la única. Así la labor del diseño urbano se orienta, más frecuentemente de lo deseado a resolver y solucionar problemas visuales, dando por tanto respuestas parciales o sin contenido.

<sup>26</sup> Es claro que estos elementos de la imagen que mencionamos son, sin nombrarlos de manera directa, los barrios, bordes, nodos hitos y vías de Kevin Lynch en su libro “La imagen de la ciudad”

<sup>27</sup> Cullen, Gordon. El Paisaje Urbano. Ed. Blume, Barcelona, 1974.

*"El símbolo domina el espacio. La arquitectura no basta. Y como las relaciones espaciales se establecen más con los símbolos que con las formas, la arquitectura del paisaje se convierte en símbolo en el espacio mas que forma en el espacio."*<sup>29</sup>

Robert Venturi.

### 2.3.- La estructura Significativa.

Para hablar del orden de los signos en el ambiente urbano, debemos ineludiblemente hacer referencia a aspectos del lenguaje. Los elementos que integran una ciudad, además de satisfacer y cumplir necesidades funcionales de manera satisfactoria para el adecuado desenvolvimiento de la ciudad y mostrarse físicamente con una imagen, al mismo tiempo comunican, en diferentes niveles y de diversas formas. Podemos identificar tres niveles de expresión y de presencia de lo signos en los edificios<sup>30</sup> y de como estos a su vez se convierten en si mismos, en signos.

Un primer nivel de la presencia de los símbolos en la ciudad, lo tenemos cuando estos se muestran como un sistema y un medio de comunicación. Los edificios y su acomodo en la ciudad nos hablan de estructuras socioeconómicas, de uso del suelo, de tipologías etc. Esta comunicación, al permitir una fácil lectura del orden urbano, puede traducirse en simplificar el moverse y desplazarse dentro de ella, lográndose esto a través de elementos edificados que van tomando trascendencia para el orden de la ciudad en base a su forma, tamaño, tipo, intensidad de uso y su ubicación.

Cuando los edificios que van adquiriendo importancia, además de basarla en las mencionadas características de orden exclusivamente físico, lo hace también en aspectos de tipo simbólico se pasa entonces a la conformación de una estructura significativa.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Venturi Robert. Aprendiendo de Las Vegas.

<sup>30</sup> *Ibid.*

Cuando los símbolos, sean los edificios en sí, algunos de sus componentes, sus características arquitectónicas o su uso, van adquiriendo importancia para la colectividad, podríamos ubicarlos en el ámbito del significado, generándose una estructura formada por lo que Aldo Rossi define como hechos urbanos<sup>31</sup>. Estos no son otra cosa que edificios los cuales por circunstancias históricas, por ejemplo el haber sido recinto de eventos inherentes a la memoria colectiva, por albergar actividades que forman parte de la tradición de la ciudad o por una importancia intrínseca del edificio por la cotidianeidad de su uso; toman una relevancia significativa para la ciudad.

En última instancia tenemos la estructura formada por elementos que integran la vida de las personas, formando un orden existencial para cada una de ellas. Este se basa en centros y subcentros que representan los lugares donde las personas desarrollan sus principales actividades tales como su residencia, su trabajo y las actividades complementarias, y por recorridos que son las rutas habituales de traslado entre esos sitios. Todo esto según las ideas de la teoría del espacio existencial de Schulz.<sup>32</sup>

Las tres estructuras simbólicas aquí esbozadas, comparten muchos de los elementos que las componen, sobre todo en lo personal, para cada uno de los miembros de la comunidad. Sin embargo los elementos de mayor importancia para el análisis y el diseño de los ambientes urbanos, son aquellos compartidos por la mayoría de los residentes de una ciudad, lo que le da sentido y que genera además el carácter de los lugares de uso comunal: el espacio público.

De estas reflexiones y citas podemos concluir la importancia del orden simbólico y significativo de la ciudad como uno de los factores importantes a utilizar como referencia para una propuesta de transformación de un ambiente urbano, al erigirse en puente entre los cambios planteados y la comunidad.

---

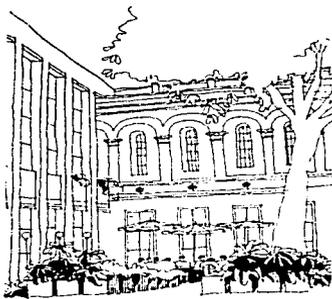
<sup>31</sup> Rossi Aldo. La Arquitectura de la Ciudad. Editorial Gustavo Gili, Barcelona. 1981.

<sup>32</sup> Que Christian Norberg Schulz desarrolla en su libro: "Existencia Espacio y Arquitectura" Ed. Blume, Buenos Aires. 1977.

### 3.- Los Centros de las Ciudades.

#### 3.1.- Los centros históricos.

Es variable lo que se define como centro histórico, diversidad que se da principalmente en función de una escala de tiempo, pero también en una espacial considerando el tamaño del lugar. Por ejemplo los urbanistas italianos suelen denominar como <<centro histórico>>, "a los numerosísimos asentamientos urbanos, grandes y pequeños, que se formaron antes del desarrollo industrial capitalista, prácticamente antes de la unidad italiana"<sup>33</sup>.<sup>34</sup> Estos asentamientos, en su mayoría se transformaron con el tiempo en el corazón de igual número de ciudades, pues sobre ellos y en torno a ellos creció durante este siglo toda una armazón urbana. Como centro histórico entonces, se le puede nombrar a un asentamiento completo o a una de sus zonas en particular. Con esta última connotación es como nos referiremos a ellos.



Fuente.  
M. Waisman El interior de la Historia. Pág. 129.

*Fig. 9.- En la ciudad, el pasado y el presente se encuentran y se enfrentan. Laureano Forero y Oscar Meza. Ampliación y refuncionalización, Centro Villanueva, Medellín Colombia.*

Haciendo referencia al tiempo, si hablamos de los centros medievales de algunas ciudades europeas, o de los núcleos coloniales españoles de muchas ciudades en América Latina de los siglos XVI y XVII, o de los centros de las ciudades del noroeste de México y oeste de los Estados Unidos, muchos de los cuales son de finales del S. XIX o principios del XX, todos estos centros tienen en común ser el punto de origen de una ciudad, cuya edad es proporcional a la edad del asentamiento, lo que sin embargo no viene en detrimento de sus cualidades históricas, reflejando momentos de la vida de la ciudad a la que pertenecen.

<sup>33</sup> La unificación de Italia empieza a promoverse en la cuarta década del S. XIX.

<sup>34</sup> Campos Venuti Giuseppe. Urbanismo y austeridad. Ed. S. XXI. Madrid, 1982. Pág. 159.

Los centros históricos suelen conformar áreas homogéneas que “confieren identidad a sus habitantes”<sup>35</sup>, a la vez de caracterizar el lugar definiendo límites en términos de pautas de formas o de uso. Sin embargo, de la misma manera como sucede con el carácter histórico, la homogeneidad no es privativa, ni siquiera característica forzosa de los centros de las ciudades. Por el contrario, su evolución histórica con frecuencia los vuelve expresión de diversas épocas de la ciudad y por lo tanto de las transformaciones urbanas. Esto crea nuevos factores a tomar en cuenta de manera paralela a la importancia histórica, entendida ésta de manera específica como la expresión de eventos históricos relevantes para la ciudad; dando paso a cuestiones de tipo estético, morfológico, estilístico y otras diferentes maneras de manifestarse los momentos de una ciudad. Por otra parte, es común la existencia de barrios que presenten “características homogéneas y confieren valores de identidad a sus habitantes o un reconocimiento a la comunidad en general”<sup>36</sup> haciéndose acreedores a la conservación de manera similar a los centros históricos. Sin embargo éstos no forman parte, al menos no con la misma intensidad, ni de la identidad ni de la memoria colectiva de la comunidad.

Además de los límites físicos, la homogeneidad morfológica, la expresión de etapas sucesivas de la evolución de la ciudad o la importancia significativa para la población, otra circunstancia que caracteriza normalmente a estos sitios es la centralidad, su ubicación físico - geográfica hacia el centro de la mancha urbana. Esta “centralidad” tiene para nuestra cultura urbana un sentido y una trascendencia histórica originada en la conformación de las ciudades a partir de un núcleo generador, la Plaza Mayor, presidido por los edificios del poder civil y del religioso. De este lugar partían las calles, y desde él se estructuraban y los trazados. “Por ello la mayoría de las áreas históricas en América son centrales, en la medida que allí, - a partir de la plaza - se sedimentan las expresiones más trascendentales de la vida de la ciudad”.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Varios. Centros Históricos en América Latina. Colección Somos Sur, Editorial Escala, Bogotá, 1993. Pág. 10.

<sup>36</sup> *Ibid.* Pág. 14.

### 3.1.1.- De centro histórico a centro-ciudad.

Pero cuando lo "histórico" comienza a adquirir una dimensión mas amplia, en la que se valorizan no meramente las manifestaciones de un acontecer político institucional, sino especialmente los testimonios de una conformación cultural que se va enriqueciendo a través del tiempo, es decir que asume con plenitud todas las manifestaciones que allí han ocurrido; los centros de las ciudades, sobrepasan su circunstancia histórica tomando un papel de preeminencia en el entorno y en la vida urbana y por tanto una nueva condición. Los urbanistas italianos al enfrentar el problema de la definición del papel urbano de los centros históricos y de la funcionalidad, introducen una nueva categoría operativa en el debate urbanístico: la de "centro - ciudad"<sup>38</sup> el cual no es por necesidad el origen histórico de la ciudad sino que puede ser un lugar creado de ex profeso para ello, o generado por circunstancias de las transformaciones de la ciudad.



Fig. 10.- Plaza del Zócalo en la Ciudad de México.

Fuente:  
M. Waisman. El interior de la Historia. Pág. 79.

Estos núcleos urbanos, son frecuentemente nombrados como centros urbanos<sup>39</sup>, sin embargo el uso de este término puede generar confusión con la definición que el planeamiento urbano y regional da a una ciudad completa, o a un asentamiento como parte de un sistema regional o nacional; por lo que preferimos utilizar el concepto de centro - ciudad.

<sup>37</sup> *Ibid.* Pág. 14.

<sup>38</sup> Para más sobre el concepto ver: Los centros históricos, de Ciardini, F. y Falini, P. (Editores) Ed. G. Gili, Barcelona, 1983.

<sup>39</sup> Mario Schejdetnan al hablar de las cualidades que adquieren los núcleos de las ciudades dentro de un sistema monofocal lo nombra como centro urbano. México, 1984. Pág. 56.

Más allá de su carácter central y su antigüedad, estos sitios están revestidos por una importancia urbana. Esta trascendencia puede tener su origen en términos de la participación del centro en la estructura del asentamiento, como componente del orden urbano tal vez a manera de centro geográfico. O como elemento funcional, por ejemplo como parte del sistema de comunicación vial, como centro de equipamiento (de comercio o de negocios), centro de reunión, de diversión etc. En estos casos, los centros de las ciudades “están vistos primordialmente como hechos reales, actuados con la inmediatez de lo cotidiano, plétóricos de preguntas al respecto de los propios significados, y siempre como conjuntos que se usan y funcionan a manera de partes integrales, no solo trascendentales, del aparato de la ciudad.”<sup>40</sup>

### **3.2. Usos del Suelo, Funciones y Actividades de los Centros Urbanos.**

#### **3.2.1.- Comercio y otras actividades en los centros urbanos.**

*...The lights are much brighter there,  
you can forget all your troubles; forget all your cares,  
So go Downtown, where all the lights are bright  
Downtown – waiting for you tonight  
Downtown – you're gonna be all right now...*

Downtown (Canción Popular)

Petula Clark.

Las ciudades se inician a manera de núcleos donde se concentra población dedicada a actividades diversas y complementarias a las de tipo primario. La presencia en estos lugares, de usos de suelo diferentes al habitacional, se da entonces por razones naturales; que incluso deben entenderse como el origen mismo de los asentamientos con un carácter urbano.

---

<sup>40</sup> Varios. Centros Históricos en América Latina. Colección Somos Sur, Editorial Escala, Bogotá, 1993. Pág. 10.

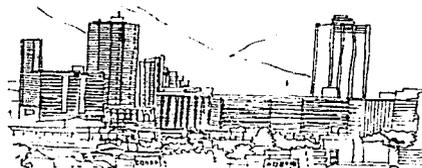
Podemos encontrar diferentes tipos de centros caracterizados por las actividades que allí se desarrollan. Así tenemos centros de comercio, los cuales resultan ser los más comunes, donde se expenden productos básicos como ropa y calzado. Este tipo de comercio puede mezclarse con otros giros mas especializados, así como con servicios profesionales e incluso reunirse a aquel que busca satisfacer un mercado formado por turistas y visitantes.

Tenemos otro tipo de centro, conocido como distrito de negocios los cuales "representan la especialización del proceso de división técnica y social del trabajo, al centralizarse en él la gestión de las actividades productivas que tienen lugar en los establecimientos industriales."<sup>41</sup> Algunos lo han definido como especialización geográfica de ciertos tipos de unidades de consumo y de servicios e incluso centros de actividad "terciaria superior"<sup>42</sup>.

Finalmente tenemos a un centro entendido como un "núcleo lúdico, concentración de lugares de entretenimiento, diversión y ocio, asiento espacial de <las luces de la ciudad>."<sup>43</sup> Esto sin referirse únicamente al aspecto eminentemente funcional de los espectáculos y centros de diversión, sino a la sublimación del ambiente urbano propiamente dicho, a través de toda una gama de diversas opciones y la valorización de una disponibilidad de <consumo> en el más amplio sentido de la idea. Si bien estos usos pueden generar el ambiente de algunos centros en particular, más bien se presentan como áreas complementarias y como zonas específicas.

*Fig.11.- Los centros - ciudad, son núcleos de concentración de edificaciones así como de actividades.*

Fuente: Urbanización Latinoamericana. De Samuel Jaramillo y Luis M. Cuervo. Pág. 79.



<sup>41</sup> Castells Manuel. La Cuestión Urbana. Siglo Veintiuno Editores. Madrid, 1974. Pág. 265.

<sup>42</sup> *Ibid.* Pág. 265.

<sup>43</sup> *Ibid.* Pág. 265.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.2.2.- La vivienda en los centros de las ciudades.

El uso de suelo habitacional es esencial para el funcionamiento de la mayoría de los centros urbanos, incluso dio pie para la aparición de muchos de ellos. La importancia de la vivienda, si bien debe expresarse en términos de la razón del origen mismo de la ciudad, a través de la conformación de su centro urbano y por extensión de la ciudad, no puede ser entendida de forma aislada sino como un complemento integrado al resto de las actividades del centro.



*Fig. 12.- Hoy en día la vivienda, así como otros usos de suelo que resultan económicamente poco redituables, son marginadas de manera sistemática de centros de las ciudades.*

Fuente: Urbanización Latinoamericana de Samuel Jaramillo y Luis M. Cuervo. Pág. 14.

La vivienda, cuando se hace presente en los centros de las ciudades, tiene una relación directa con la calidad del ambiente de esos ámbitos urbanos, y por lo tanto con el nivel de vida que puede ofrecer, así como una fuerte carga significativa, que de siempre han poseído estos sitios. Así el caso medieval, donde "...la clase dominante tenía su residencia principal en la ciudad, en cuyo centro vivía junto con su séquito y sirvientes. Este centro era precisamente la zona de mayor prestigio, y en el se hallaban enclavados los más importantes edificios cívicos y religiosos..."<sup>44</sup> Esta ubicación, además de proporcionar esa posición simbólica dentro del orden urbano, reflejando un orden social, satisfacía necesidades funcionales tales como la comunicación e incluso la protección de esta élite gobernante.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>44</sup> El origen y evolución de las ciudades. Sjöberg Gideon. Artículo de la colección: LA CIUDAD. Su origen crecimiento e impacto en el hombre. Selecciones del Scientific American. Ed. H. Blume, Madrid 1976.

### 3.2.3.- La relación vivienda / comercio en los corazones de las ciudades.

Si verdaderamente "Los elementos determinantes de la lógica del uso capitalista de la ciudad se individualizan en el crecimiento urbano, en la formación de la renta urbana y en la relación segregación / zonificación"<sup>45</sup> tenemos entonces la base para poder entender la manera como se relaciona, en términos físico / espaciales, la vivienda con otros tipos de suelo y actividades, así de como se determina su ubicación, debido a lo marginal de la renta que proporciona. La evolución y expulsión de usos de suelo que en términos de mercado no son redituables, nos deja en claro la situación de las transformaciones en los centros - ciudad, caracterizada por la segregación, de entre otras actividades de la vivienda. Esto tiende a transformar a los centros - ciudad, y de ser asiento de todas las funciones urbanas se convierten en un sitio preferentemente a actividades terciarias

Sin embargo, este desplazamiento de la vivienda provocado por otras actividades, no siempre se da de forma completa, generándose la mayoría de las veces, una convivencia entre casas, comercios y otras actividades de la dinámica económica. Esa relación la encontramos principalmente en dos modalidades: En una la presencia de ambos usos se da cercana, incluso contigua, pero con una vida y un funcionamiento totalmente independiente, con una ubicación de los usos definida, como ya se señaló, en función de los valores del terreno y la rentabilidad de los usos. La otra forma es a manera de una vida en simbiosis, donde se aportan beneficios mutuos, por ejemplo a manera de continuidad horaria de la actividad, alojamiento para trabajadores del centro entre otros.



Fuente:  
M. Waisman. El interior de la Historia. Pág.  
93.

Fig. 13. A diferencia de las viviendas antiguas, los grandes desarrollos son bienvenidos. (Torres El Parque de R. Salmona. Bogotá,

<sup>45</sup> Campos Venuti Giuseppe. *Op. Cit.* Pág. 160.

#### **4.- Decadencia y Muerte de los Centros de las Ciudades.**

*"En pocos años, las ciudades se han transformado íntegramente, suscitando la nostalgia ante la evocación del ayer, cuando todavía eran pueblos fraternales... ...La imaginación del recuerdo embellece lo que fue y reconforta de cara al futuro."*<sup>46</sup>

Michel Jean Bertrand.

Los centros - ciudad europeos, refiriéndonos por ejemplo al caso de los italianos, y en opinión de los urbanistas de ese país, tienen una etapa precapitalista (anterior a la revolución industrial ) que está caracterizada por: La construcción de edificios que con el tiempo muchos de ellos adquirirían el carácter de monumentos, la organización paulatina de un ambiente y espacio público exterior y la conformación de una historia trascendente como parte esencial de la historia misma de la comunidad. Tienen por otra parte, una etapa capitalista donde las fuerzas de mercado establecen el uso de su suelo, sus transformaciones espaciales, la intensidad y características de su uso, la calidad de su ambiente, su posible degradación e incluso el destino de su propia existencia.

Por el contrario, los centros de las "nuevas" ciudades americanas, sobre todo las desarrolladas a mediados del siglo diecinueve, como podrían ser las generadas por la colonización del noroeste de México y sus contrapartes en el mismo proceso del oeste de los Estados Unidos; nacen capitalistas y por tanto su origen mismo estuvo regido por intereses económicos y la búsqueda de generación de capital.

La realidad del régimen económico capitalista, hace que “la ciudad sea realizada por las fuerzas del mercado (especulación inmobiliaria) que actúa casi sin trabas en los factores de definición del lucro emergente de la venta de tierras urbanas y de construcción de la ciudad.”<sup>47</sup> La lógica capitalista de la ciudad se refleja como ya se dijo en: El crecimiento urbano a ultranza, en la búsqueda de rentas mas altas y en la marginación de usos de suelo no redituables. En lo que al crecimiento físico de las ciudades se refiere; mas que detener, provoca y enfatiza el deterioro de ciertas zonas de la ciudad como los centros urbanos, “porque cuanto mas crece la ciudad dimensionalmente más se acentúan las presiones sobre las zonas internas.”<sup>48</sup>

En el caso específico de los centros - ciudad, dentro de este marco de circunstancias sufren un triple orden de transformaciones. El primero de carácter morfológico, sustituyendo nuevas construcciones por antiguas. Otro de carácter funcional donde el centro, de abarcar todas las funciones urbanas, se especializa convirtiéndose en un lugar dedicado preferentemente a actividades de servicios. La tercer transformación es de orden social, en referencia a la expulsión de los estratos mas débiles económicamente, primero a la periferia del propio centro y después a la de la ciudad. Este modelo es el típicamente capitalista del crecimiento urbano, que responde a los estímulos de la división territorial del trabajo.<sup>49</sup> Estos cambios, por las modificaciones físicas del ambiente así como por las afectaciones sociales, son de por sí una problemática urbana; sin embargo el problema mas agudo surge cuando estas transformaciones disminuyen o incluso cesan definitivamente, presentándose como seña inequívoca de que se entra en un proceso de declinación del interés del mercado por el centro en cuestión, al dejar de presentarse como una zona productiva y comercialmente atractiva. Las implicaciones que esto tiene deben relacionarse con la permanencia e incluso la subsistencia y del propio centro.

---

<sup>46</sup> Bertrand Michel Jean, “Casa, barrio, ciudad. Arquitectura del hábitat urbano” De la introducción: Forma arquitectónica, forma urbana. Editorial. Gustavo Gili, Barcelona 1984. Pág. 7.

<sup>47</sup> Campos Venuti Giuseppe. *Op. Cit.* Madrid, 1982. Pág. 159.

<sup>48</sup> *Ibid.* Pág. 159

<sup>49</sup> *Ibid.* Pág. 160.

En los países latinoamericanos estas presiones están matizadas por la movilidad social. Así, tenemos en la migración de población rural al ambiente urbano, un ejemplo claro de esas presiones externas. Este fenómeno es intensificado por el acelerado crecimiento de las ciudades de esta región debido a dos factores esenciales: El aumento de la tasa de crecimiento vegetativo tanto urbana como rural gracias, entre otras cosas, al incremento de la esperanza de vida al nacer y a la pirámide de edades de la población

Pero el fenómeno básico en el aumento de la población específicamente urbana es el de las migraciones campo ciudad. Caracterizada, como propone Manuel Castells, mas por una descomposición de la sociedad rural, que como una capacidad de dinamismo por parte de la sociedad urbana.<sup>50</sup> Los centros de las ciudades por circunstancias tales como su gran accesibilidad, la concentración de servicios, la facilidad de alojamiento, entre otros, se convierten en punto de llegada idóneo para esas migraciones las cuales en primera instancia exigen del lugar alojamiento de tipo temporal y posteriormente vivienda fija.

Así los centros - ciudad se transforman en zonas de deterioro y abandono, sujetas a fenómenos demográficos. "Áreas centrales tugurizadas con equipamiento obsoleto e inclusive semiabandonadas con usos esporádicos para depósitos o actividades no residenciales, utilizadas además, por una población flotante de empleados o vendedores ambulantes que usan el centro histórico pero que no viven en él. Esta es la realidad de Lima, Montevideo, Quito, Cuzco, y tiende a ser similar en Bogotá y Buenos Aires"<sup>51</sup> y es la realidad que alcanza a no pocas ciudades mas jóvenes por toda la América Latina, y no solo las grandes ciudades, o a las capitales. Por su parte en las ciudades estadounidenses, "el centro es hoy día un núcleo denso, de clase baja y evaluado como zona oscura, de baja calidad y de alto nivel de criminalidad."<sup>52</sup>

<sup>50</sup> Castells Manuel. *Op. Cit.* Pág. 60.

<sup>51</sup> Gutiérrez, Ramón en: V. V. A. A. Centros Históricos América Latina. Bogotá, 1994. Pág.16.

<sup>52</sup> Rapoport, Amos. Aspectos Humanos de la forma urbana, Ed. G. Gili. Barcelona, 1978. (Idea de Cox, citado por Seamon, citado por Rapoport ) Pág. 62.

“El uso distorsionado que se está haciendo del patrimonio edificado, que --al igual que el suelo-- representa un capital fijo de inestimable valor para toda la comunidad”<sup>53</sup>, el despilfarro estrictamente económico de construcciones, a menudo en buen estado, y en muchos casos susceptibles de ser modernizadas que se demuelen anulando su valor, solamente por cambiar el uso del suelo, aumentar la renta y estrictamente conseguir el valor de la tierra; convirtiéndose en una constante de la ciudad actual.

Las consecuencias sociales de este fenómeno especulativo son bien conocidas desde hace años y por ello justamente combatidas, como por ejemplo la expulsión de la ciudad hacia la periferia, de muchos de los habitantes originales. A este respecto, es posible que los aspectos más llamativos de la discusión sobre los centros históricos no nos permitan ver la totalidad del problema, a pesar de que realmente es algo general y afecta a la ciudad de forma integral; no solo a la parte más antigua o las viviendas más populares, sino a cualquier uso susceptible de ser sustituido por otro más lucrativo como consecuencia de la renta diferencial.

La dilapidación del equipamiento existente en los centros urbanos, en forma de edificios, infraestructura, equipamiento, mobiliario, espacios públicos entre otros elementos urbanos; si bien para cualquier economía implica un dispendio que debiera impedirse, en economías como las latinoamericanas, la nuestra incluida, es un hecho al que se le debe guardar gran atención y dársele un seguimiento cercano y continuo. Sin embargo sigue siendo poco común escuchar acerca de acciones como la rehabilitación o la redensificación urbana, específicamente de zonas con un uso de suelo habitacional. Esto lo leemos en escritos de investigadores o lo escuchamos de labios de académicos como el ya citado Ramón Gutiérrez en Sudamérica o Javier Villalobos en México; pero poco lo vemos en los planes de desarrollo de las ciudades y más difícilmente en la práctica.

---

<sup>53</sup> Campos Venuti, Giuseppe. *Op. Cit.* Pág. 15.

## 5- El Rescate de los Centros de las Ciudades.

*Después de la sistematización de Augusto y de la ampliación de la zona central de Roma con el foro de Augusto y los mercados trajanos, después de las obras de Adriano y hasta la caída del Imperio, el foro no pierde su carácter esencial de lugar de encuentro de centro de Roma; **Forum Romano o Forum Magno**, acaba siendo un hecho específico en el interior mismo de la ciudad, una parte que resume el todo.*

Aldo Rossi.

Centrémonos por principio, aunque sin darlo como un hecho incontrovertible, en establecer la pertinencia y la necesidad del rescate de los centros de las ciudades que se encuentran inmersos en un proceso de descomposición (sin importar el origen o las características de esta degradación), a través de responder las preguntas de: para quien y para qué realizar y desarrollar el rescate, así como señalar algunas características del cómo pudiera ser este.

Al respecto de hacia quien o quienes debemos orientar la recuperación de los centros de las ciudades, la respuesta tendremos que plantearla en diversos niveles, definidos por el grado, la intensidad y características de la relación entre el lugar y el usuario o posible usuario. “Debemos, en primer lugar, privilegiar los residentes en el área con quienes tenemos una deuda en la medida que, aún en sus limitaciones económicas, son los que nos han posibilitado que esta zona pueda ser recuperada. Nuestro desafío es, pues aquí, recuperar potenciando las calidades de vida de los habitantes”<sup>54</sup> del sitio. Inmediatamente después, tenemos a los que cotidianamente asisten al centro a desarrollar sus actividades laborales, esto es empleados, vendedores, propietarios; “los que le dan al centro la dimensión de reconocimiento más allá de su vitalidad barrial.”<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Gutiérrez, Ramón. Testimonios de una identidad Cultural. En: V.V.A.A. Centros Históricos A. Latina. Bogotá, 1994. Pág.16.

<sup>55</sup> *Ibid.* Pág.16.

En un tercer plano, tenemos el resto de los habitantes de la ciudad en medida que el esporádico uso de estas áreas les permite su identificación y la definición de una imagen de su ciudad, incluyendo al visitante eventual foráneo, a manera de turista.

Cada grupo de usuarios requieren de servicios y equipamiento acordes con sus necesidades específicas, las cuales el centro de la ciudad debe estar en posibilidad de satisfacer. Por otra parte, es de vital importancia su incorporación y participación en la modalidad que mejor convenga al proceso; considerando estos usuarios como el destino último de los programas de renovación.

El problema de la recuperación de los centros de las ciudades, y muy en particular de pueblos pobres como los latinoamericanos, no puede verse exclusivamente de la perspectiva del rescate cultural, con la intención básica de recobrar edificios importantes de alguna época trascendente de la ciudad, para que sigan formando parte de la "identidad" de la comunidad y de su "memoria colectiva". Cuando referimos la relevancia y la pertinencia de estos factores a otros aspectos de las realidades de nuestras ciudades y en particular de sus centros, como el problema de la vivienda, la decadencia económica y social, el desinterés inmobiliario, su decadencia física, la de su imagen y su degradación ambiental; resulta por demás incongruente orientar los esfuerzos a actividades las cuales podrían considerarse, y sin aceptar que así sea, de poca importancia y hasta superfluas.

La recuperación de los centros - ciudad no puede darse de manera suelta o de forma independiente y dislocada de un manejo de la ciudad en su conjunto. Deben realizarse entendiendo al centro como una parte definitivamente muy importante del asentamiento completo. Resulta necesaria, como se propuso en el apartado del análisis de la ciudad, una visión totalizante para enfrentar el problema.

## 6.- Políticas Urbanísticas para los Centros de las Ciudades.

*Es necesario y urgente que cada ciudad establezca su programa, promulgando las leyes que consientan su actuación...*

### La carta de Atenas

El principal problema al que en primera instancia deben enfrentarse los programas de mejoramiento para los centros - ciudad, es que de manera tradicional las políticas urbanísticas y de vivienda, viendo a la ciudad en su conjunto, se han focalizado casi exclusivamente en los nuevos desarrollos, haciendo a un lado lo que se refiere a las políticas donde se involucran ámbitos ya existentes de las ciudades.

Lo anterior tiene una obvia respuesta en la diferencia que existe en la rentabilidad para los inversionistas entre uno y otro tipo de obras. Sin embargo el crecimiento sin medida y control de las ciudades, con énfasis en la apertura de nuevas zonas al desarrollo, se caracteriza por, a la larga, volver mas difícil y costoso vivir lejos de las actividades productivas y los centros de trabajo, por cuestiones de desplazamiento, pérdida de horas hombre de trabajo, fricciones urbanas, entre otras.

Sin embargo en Europa, desde principio de los años ochenta, específicamente en países como España, aparecen “nuevos marcos urbanísticos orientados por estrategias de recuperación de la <<ciudad existente>>, y la conformación de unas políticas y de vivienda incentivadoras de las actuaciones de rehabilitación.”<sup>56</sup>

Los proyectos concebidos y realizados dentro del marco de una política urbana errónea, son fuertes candidatos a no cumplir con el cometido para el que fueron desarrollados, e incluso pueden llegar a causar nuevos problemas y agudizar los existentes que quisieron resolver. Los centros de muchas ciudades en Latinoamérica, tras su regeneración realizadas en el marco de políticas

---

<sup>56</sup> Pol. Francisco. (coordinador) Ciudad. Historia, Proyecto. Pág. 4.

parciales y no integradoras, haciendo, por ejemplo, énfasis en un sitio en específico, a la manera de Monterrey con su Macro plaza o Guadalajara con su Plaza Tapatía, o de los centros de otras ciudades con rehabilitaciones de carácter muy particularizado, enfocadas por ejemplo al turismo como la de Quito en Perú u otro tipo de programas matizados por empeños parciales cargados hacia la imagen o al mobiliario urbano, no han resultado lo exitosos que se esperaba. Guadalajara tras 20 años de la modificación a una sección de su zona central, cansada de esperar que la plaza en sí misma se consolidara y que desbordara de sus límites sus beneficios, retoma el problema de su centro histórico con un programa donde se incluyen nuevas políticas con acciones de otra índole. De esta forma organiza y pone en marcha el programa “100 manzanas” (a la manera del programa federal de desarrollo urbano de 100 ciudades) involucrando, en principio, acciones mas bien de tipo económico, reuniendo y agrupando los comerciantes, decidiendo ofrecer en la zona, incentivos que atraigan nuevos usuarios al lugar.

Esta circunstancia, nos lleva, de nueva cuenta, a pensar en la necesidad de visiones mas completas, así como de propuestas de carácter integral. Por otra parte las políticas de mejoramiento de los centros de las ciudades, deben estar perfectamente identificados con una necesidad de evitar el mal uso del patrimonio edificado, que significa el desperdicio de recursos que son escasos, sobre todo en ciudades y países como los nuestros, donde la realidad esta basada en las acentuada falta de tales recursos.

## 7.- Intervenciones Espaciales y de Uso en los Centros de Ciudad.

*“Un ambiente concebido como una escena... ...y en tanto que escena requiere ser conservado expresamente por sus funciones que salvan solo con su presencia la forma e inmovilizan la vida y entristecen como todas las falsedades turísticas de un mundo desaparecido. No por casualidad este concepto de ambiente es aplicado muchas veces y recomendado por aquellos que pretenden conservar las ciudades históricas manteniendo las fachadas antiguas o reconstruyendo de modo tal que se mantengan los perfiles y los colores y las cosas de este género; y ¿Qué encontramos después de estas operaciones, suponiendo que sean sostenibles y realizables? Una escena vacía, con frecuencia repugnante.”<sup>57</sup>*

Aldo Rossi.

La ciudad en su proceso de construcción, es objeto de continuas transformaciones que afectan tanto a la forma urbana como a la arquitectónica, a la de sus espacios abiertos y a la de los construidos, a su estructura, escala y demás características arquitectónicas del tejido edificado tanto público como privado. Proveniente de analizar el proceso de conformación y transformación urbana de buena parte las ciudades latinoamericanas, cabe observar cómo de forma prácticamente constante, a lo largo del tiempo, se han ido produciendo operaciones de rehabilitación en torno al espacio urbano y arquitectónico público y privado, tendientes a lograr la mejora de las condiciones estructurales y espaciales así como una adaptación continuada a las demandas generadas por nuevas actividades y usos de los habitantes de la ciudad.

La utilización de ejemplos de programas o proyectos urbanos propuestos para otras ciudades, debe evitar caer en el error de retomar experiencias de manera directa. La aplicación de las propuestas para otros sitios, con realidades totalmente diferentes puede acarrear graves

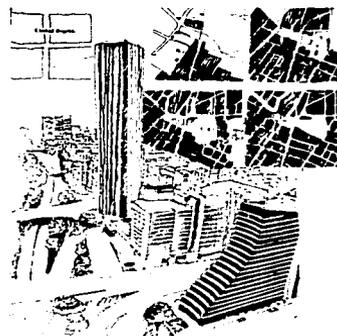
---

<sup>57</sup> Rossi Aldo. *Op. cit.* Pág. 214.

problemas. Sin embargo, y como se ha tratado de plantear en este marco de referencia, existen similitudes entre unas ciudades y otras, de la misma manera sucede entre sus centros, lo que nos permite generar analogías y sobre todo la posibilidad de plantear la base para un cuerpo teórico común que haga factible entender tales propuestas e incluso retomar aquellas políticas que adaptadas a otra situación, podrían traer beneficios a la zona en cuestión.

Dadas las circunstancias y las características particulares de la mayoría de nuestras ciudades latinoamericanas, de poco nos sirven los modelos importados, sobre todo si no son entendidos e interpretados a nuestras realidades. Los planteamientos que resultaron exitosos en ciudades opulentas, sin problemas sociales y con sus organizaciones perfectamente estructuradas.

Nuestras respuestas deben hacerse desde la desintegración social, con pobladores de mínimos recursos e ingresos inconstantes basados en economías informales. "El enfrentamiento entre la tentadora adscripción de la modelística perfecta del "deber ser", en contradicción con la imperfecta y riesgosa necesidad de asumir la realidad, está presente en toda la historia americana, particularmente desde el S. XIX." <sup>58</sup>



Fuente: Urbanización Latinoamericana de Samuel Jaramillo y Luis M. Cuervo. Pág. 11.

Fig. 14.- Bogotá, la capital colombiana.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>58</sup> Gutiérrez, Ramón. *Op. Cit.* 1994. Pág.15.

Esta realidad formada por ciudades con enormes carencias sociales, en materia de vivienda, de equipamiento e infraestructura, en rápido proceso de expansión y de renovación de edificios y caracterizadas por una falta de consolidación en sus tejidos y estructuras. Circunstancias pues, opuestas a la de una Europa con su crecimiento poblacional controlado, donde las grandes ciudades incluso pierden habitantes y tienen casi resuelta la demanda de vivienda.

A pesar de lo antes expuesto, en los últimos años en Europa se están planteando y desarrollando con singular entusiasmo, una línea de acción con propuestas donde se establece el uso de suelo mixto, reincorporando la vivienda al centro e incluso tomándola como tema central de la rehabilitación. Esta idea si bien puede haber nacido de los pensadores y urbanistas socialistas italianos en los setentas, estas se han ido dispersando por toda Europa, quizá por la presencia socialista en los gobiernos que iniciaron por hacerse presentes en Italia, y que han pasado a España, Francia e incluso la Gran Bretaña como último ejemplo, en la persona del Primer Ministro de origen laborista Anthony Blair.

Los usos mixtos obviamente involucran una política de vivienda acorde. La conveniencia de la presencia de casas, por razones como la continuidad de la actividad a lo largo del día, su papel social en el entorno urbano, y la circunstancia económica entre otros, nos lleva a una rehabilitación de los centro ciudad, implicando acciones en la vivienda, cuyos puntos base deben ser: Una nueva política de crédito y un alquiler justo. Lo cual nos habla de un marco de trabajo, que no se conforme con unos retoques, sino que decida a cambiar mucho y de fondo.

En México, tenemos la experiencia de programas de reconstrucción y de rehabilitación de viviendas, que se han necesitado en momentos de emergencia, tras el enfrentamiento de las ciudades a fenómenos naturales. Tales son los casos del programa de vivienda en la ciudad de México motivado por los sismos de 1985 o más recientemente debido a los daños ocasionados por los huracanes de 1999 en las costas de Guerrero y Oaxaca o los de este año en Yucatán y Jalisco.

## 8.- Conclusiones.

La idea de que tanto la arquitectura como la ciudad son fenómenos circunstanciales puede sonar en primera instancia por demás obvia, sin embargo, si se reflexiona un momento, ayudará a entender mucho de la naturaleza de estos dos procesos y productos del quehacer humano. Esto llevará a pensar en condiciones, en factores de influencia, y en escenarios de realidades diversas. Para este caso particular lo orientará a considerar la ciudad y en particular su zona central (como el sitio en cuestión) mas allá de ser tan solo un tinglado donde se desarrollan actividades humanas, sino entender además que tras todo ese acomodo, subyacen fuerzas e intereses de diversa índole que definen su orden y su funcionamiento; que mucho mas allá de una imagen física y de un orden espacial, tenemos parte de la vida de un conglomerado humano en muchos de los aspectos mas delicados de su existencia, como son su lugar de trabajo y su lugar de residencia.

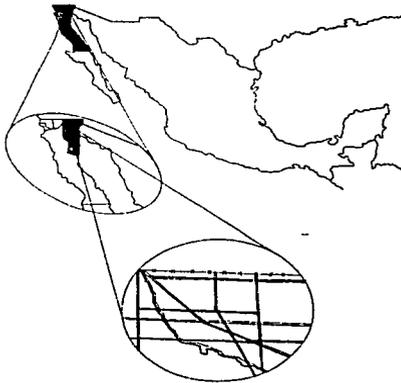
Esto significa, que en tanto no se ubique el trabajo en la realidad de esas circunstancias trascendentes, donde se consideren elementos como nuestro sistema económico con factores como la renta del suelo y sus implicaciones en la estructura urbana, o de involucrar nuestra realidad económica y no seguir permitiendo un bajo nivel de uso o el despilfarro de los recursos con los que se cuenten, (el medio construido incluido) mientras se ubiquen los centros de las ciudades como núcleos de actividad perfectamente integrados al resto del asentamiento y no se involucre a las pobladores mas allá de cifras estadísticas para consideraciones de dotación de infraestructura y de equipamiento sin buscar conocer sus apremios cualitativos y no solo en cantidad; en fin que mientras no adoptemos un proceso adecuado de análisis y de síntesis esto es que se logre separar el todo en sus partes y se pueda volver a reunir las para entenderlo como una entidad completa, ninguna propuesta que se realice, podrá llegar a buen término.

### III.- ANÁLISIS

#### 1.- Delimitación y descripción del sitio de estudio: El Primer Cuadro de Mexicali.

##### 1.1.- Presentación y ubicación del sitio de estudio.

El ámbito geográfico donde se realizará el estudio es el Primer Cuadro de Mexicali, Centro Histórico de la capital del estado de Baja California, y próxima a cumplir 100 años de fundada (Marzo del 2003). Es además la cabecera del municipio del mismo nombre, y el principal asentamiento urbano del valle agrícola también homónimo, uno de los más productivos del país. Con sus cerca de 600,000 habitantes, se ubica como la segunda ciudad por población en el estado, solo después de Tijuana. Ambas son, por otra parte, dos de los principales pasos fronterizos hacia los Estados Unidos desde México.



Fuente: Autor.

Fig. 15.- Ubicación del sitio de estudio a diferentes niveles geográficos.

##### **Ubicación del Estado:**

Baja California, al noroeste de la República mexicana, es estado desde 1952 el No. 29 de la federación (Antes Territorio Norte de la Baja California). Está dividido en cinco municipios: Mexicali, Tijuana, Tecate, Ensenada y Rosarito.

##### **Ubicación de la ciudad:**

Mexicali, ubicada a  $32^{\circ} 40'$  de latitud Norte y  $115^{\circ} 25'$  de longitud Oeste. Tiene un clima desértico extremo con temperaturas máximas promedio en verano de alrededor de los  $40^{\circ} C$  y mínimas promedio en invierno cercanas a  $0^{\circ} C$ .

##### **Ubicación del Primer Cuadro:**

El Primer Cuadro, ubicado al poniente y hasta el extremo norte de la ciudad y por tanto limitado por la línea fronteriza. Lugar de nacimiento y el principal centro de comercio de Mexicali.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

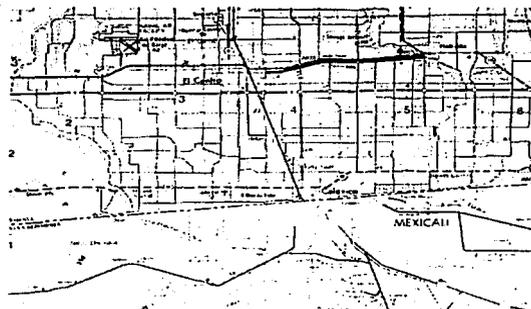
## 1.2.- Mexicali, su contexto y su forma.

El mencionado valle de Mexicali, que fuera el factor detonante para la aparición de la ciudad y el posterior desarrollo económico de la zona, conforma el contexto rural que rodea la ciudad específicamente en el cuadrante sur-este. Por su producción, esta zona agrícola es una de las más importantes del país, gracias a su sistema de riego alimentado por el río Colorado. La cuenca de este último, está ligada directamente a Mexicali por otro cuerpo de agua conocido como río Nuevo, el cual forma parte de la canalización del Colorado, donde es utilizado por el distrito de riego agrícola como drenaje y como cauce en el manejo de excedentes de agua del valle en épocas de avenidas.

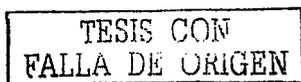
Salvo por unos cuantos bien localizados accidentes, en lo general la topografía de Mexicali es sensiblemente plana. Uno de esos accidentes lo conforma el cauce en depresión del ya mencionado río Nuevo, el cual atraviesa la ciudad en forma diagonal con dirección sureste-noroeste, con la peculiaridad de correr, debido a pendientes y circunstancias topográficas, tierra adentro hacia los Estados Unidos de América donde desemboca en el vaso conocido como Mar de Salton.

*Fig. 16.- Mexicali en su contexto regional binacional, con los valles agrícolas de Mexicali del lado Mexicano y de Imperial en los Estados Unidos.*

Fuente: Mapa INEGI.

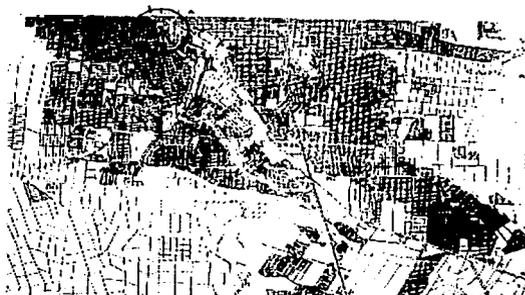


Mexicali tiene una conformación urbana basada principalmente en una serie retículas que se suceden una tras otra, las cuales hacen eco del orden regional de la zona agrícola conocida como Valle Imperial del lado norteamericano. “La estructura fundamental de la que partió todo el desarrollo de ese valle, que tomó como base una gigantesca parrilla ortogonal”<sup>59</sup>, se volvió el patrón para la geometría urbana de las ciudades de la región a ambos lados de la frontera. En el caso de Mexicali, las retículas están unidas a su vez por un sistema vial de grandes ejes, con un crecimiento, caracterizado por una rápida expansión física, y un perfil eminentemente horizontal. (Fig. 17)



*Fig. 17.- La ciudad de Mexicali.  
El Primer Cuadro dentro del círculo.*

Fuente: Mapa promocional de



### **1.3.- El Primer Cuadro de Mexicali inserto en la ciudad.**

La Primera Sección o Primer Cuadro de Mexicali, con sus 50 manzanas y sus amplias avenidas que ocupan cerca de diez hectáreas de valiosos terrenos, debe considerársele como su centro-ciudad, pues es un punto muy importante tanto en el aspecto simbólico, como en el comercial e histórico. Sin embargo no es su centro geográfico, debido a que el crecimiento del asentamiento está condicionado y limitado por el eje de la línea internacional, lo que vuelve al Primer Cuadro un lugar excéntrico, de hecho perimetral, dentro de la trama urbana.

<sup>59</sup> Padilla C. Antonio y Piñera R. David, “El surgimiento de Mexicali” En: Mexicali Una Historia. (VVAA) Pág. 178.

Este centro histórico, como ha sucedido en muchas otras ciudades en el mundo, no ha podido madurar y evolucionar a la par de la ciudad debido a las características del crecimiento de Mexicali. Por lo que ha quedado sin posibilidades de satisfacer los nuevos requerimientos que la misma ciudad le ha ido imponiendo. Por el contrario, se ha ido deteriorando progresivamente, está siendo abandonando paulatinamente, y ha experimentando cambios en su tipo de usuarios, debido a la reducción en la variedad y sobre todo la calidad de las mercancías que ahí se expenden.

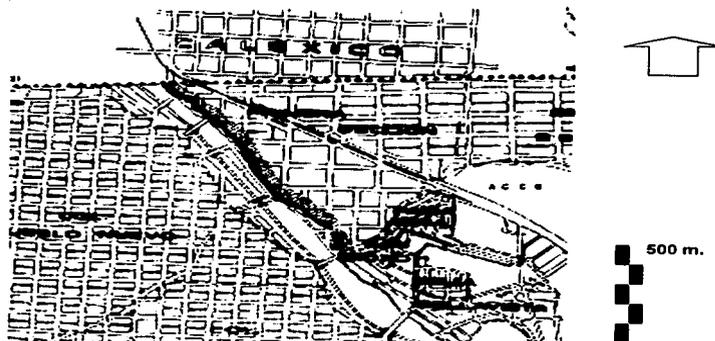
Corresponde al Primer Cuadro el trazo urbano formal inicial de Mexicali, justamente a unos metros de donde se dieron los primeros asentamientos naturales a orillas del río Nuevo. Esta parcelación tuvo a la vivienda como motivo de su aparición y por lo mismo se convirtió en el uso más generalizado de sus primeras construcciones.

La aparición de este asentamiento se dio como respuesta a la naciente necesidad de satisfacer ciertos requerimientos de servicios que empezaba a demandar el Valle de Mexicali, contraparte mexicana del también incipiente desarrollo económico, agrícola y urbano del Valle Imperial en los Estados Unidos. La primacía del uso de suelo habitacional se refleja en ese primer trazo, en la forma y tamaño de los lotes en las manzanas de dicho orden geométrico, además de los datos que se tienen en registros de propietarios y sus construcciones de los inicios de la ciudad. Tenemos entonces que se nos presenta la vivienda, en la realidad de esos años de Mexicali, como elemento esencial del escenario de la vida y del orden urbano de la primera etapa de la ciudad.

La relación siempre cercana entre ambos lados de la frontera, en ese tiempo se daba casi sin restricciones en el paso de personas, con un prácticamente inexistente límite físico y administrativo entre ambos países y un casi libre paso de personas. La curiosa correspondencia entre los nombres de estas ciudades vecinas de Calexico (de California-México) en el estado de California, Estados Unidos, y Mexicali (de México-California), y el hecho de que el trazo de estas dos ciudades tuviera una continuidad (incluso el que se deban a la misma persona) son muestras de las estrechas ligas entre ellas.

#### 1.4.- Los límites del Primer Cuadro y su contexto inmediato.

Los límites físicos del Primer Cuadro son de gran intensidad volviéndolo una zona cerrada. Al norte la línea internacional, además de imponer una barrera al crecimiento urbano, se expresa físicamente de manera tajante con una fuerte alambrada reforzada y coronada con alambre de púas, que concreta el límite político, el cual es casi inexistente en términos culturales y sociales. Por el lado oeste y sureste tenemos al Río Nuevo y al dren 134 que, de tajo, dan borde al sitio y por el este, el único lado por donde el "Centro" tiene continuidad, la calle Bravo lo limita.



Fuente: Plano promocional de Mexicali.

Fig. 18.- El Primer Cuadro o Primera Sección de Mexicali. Sus límites y su contexto inmediato.

Las zonas que rodean al Primer Cuadro, y que conforman su contexto inmediato, son de características diversas, tanto por su uso y actividad, su imagen, e incluso, por la condición de frontera del Primer Cuadro, el país al que pertenecen. Así tenemos la Segunda Sección o Segundo Cuadro por el este, Colonia Pasadina por el sureste, Pueblo Nuevo por el oeste y Calexico, en los Estados Unidos, por el norte, conforman el contexto inmediato del P. Cuadro (Fig. 18).

**Segunda Sección:**

Hasta 1917 el fundo legal de la ciudad correspondía exactamente a los límites oficiales del hoy Primer Cuadro; sin embargo, al proponerse como un asentamiento con un rápido desenvolvimiento económico, tuvo pronto que ampliarse físicamente. El crecimiento de Mexicali lo enfrenta en su periodo Esteban Cantú, gobernador del entonces distrito norte de la Baja California. De esta manera se crea, hacia el este del Primer Cuadro, la Segunda Sección con terrenos comprados a la Colorado River Land Company.<sup>60</sup>

La aparición del segundo cuadro se dio oficialmente en 1918, fue la respuesta natural al crecimiento del asentamiento, por la zona por donde se podía dar de forma más fácil y directa. El Primer Cuadro con su estructura urbana, la que se podría considerar como una ciudadela generada por sus ya mencionados fuertes límites, tanto naturales (Río Nuevo y Dren 134 al este y al oeste) como políticos (la línea internacional por el lado norte), creció hacia donde de manera sencilla se les podía dar continuidad a sus vialidades principales como eran la Av. Leyes de Reforma (Antes Ramón Corral) La Av. Madero (antes Porfirio Díaz). No pasaría mucho tiempo sin modificar Mexicali su extensión, pues exactamente un año mas tarde tendría que desplazar de nueva cuenta sus límites de manera oficial para su ampliación, apareciendo lo que conocemos como Pueblo Nuevo.

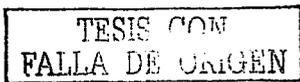


Fig. 19. La avenida Reforma en la Segunda Sección.

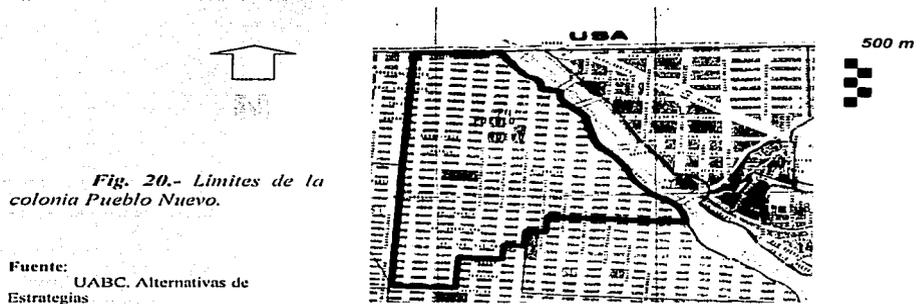
Foto: Autor.



<sup>60</sup> La Colorado River Land Company fue la empresa norteamericana a la que se le otorgó la concesión de fraccionar y comercializar los terrenos del Valle de Mexicali.

**Pueblo Nuevo:**

Durante los años de 1905 y 1906, durante las ya mencionadas inundaciones de la región, incluyendo el sitio del incipiente asentamiento de Mexicali, parte de la población se vio obligada a trasladarse, ubicándose al oeste del Río Nuevo por ser terrenos mas altos. Con este hecho, se puede considerar aparece la colonia Pueblo Nuevo, aunque oficialmente lo hiciera hasta muchos años después, pues no fue sino hasta 1918 que el gobierno procedió al trazo y urbanización de lo que se denominaría como Tercera Sección (*Fig. 20*).



Pueblo Nuevo fue el primer barrio popular de Mexicali. Originalmente estaba limitado al norte por la línea internacional, al oriente por el Río Nuevo al poniente por la calle hoy conocida como “Once”, y por el “Camino Nacional”, hoy Av. Michoacán, por el sur. Por el oeste y por el sur pronto se vio rodeado por colonias que en su momento le dieron continuidad al crecimiento de la parte occidental de la ciudad. La importancia simbólica de esta colonia se refleja claramente en el hecho de que las colonias, incluso todo el poniente de la ciudad más allá del Río Nuevo, fue por mucho tiempo conocido de manera tradicional como Pueblo Nuevo.

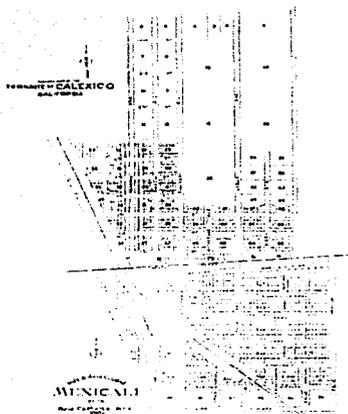
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Calexico:**

La ciudad de Calexico en Los Estados Unidos de América, es la contraparte urbana de Mexicali. Estas ciudades hermanas han mantenido un proceso de desarrollo y una historia compartida desde su origen. Las relaciones entre ambas son múltiples, desde la definición de su ubicación y su trazo con ejes compartidos, hasta la curiosidad de la conformación de sus nombres, que tuvo un origen más bien de tipo comercial y de promoción inmobiliaria; aspectos que se han traducido en estrechos lazos de amistad internacional.

Hay quienes plantean una simultaneidad en la realización en los trazos de Mexicali y

Calexico, basándose en las “características físicas, funcionales y simbólicas que las dos geometrías comparten entre sí”<sup>61</sup>, además de lo práctico y lógico que hubiera sido hacerlo de esta manera. Basar el orden del trazo de 1903, en la línea internacional y la prolongación de los ejes que habían servido para el ordenamiento de Calexico, facilitó el trabajo. Sin embargo seguir esta propuesta, de cierta manera orillaba a abandonar el concepto original de las ciudades coloniales mexicanas, donde el elemento rector era un espacio abierto en torno al cual se daban los edificios principales administrativos, religiosos y comerciales, los cuales a su vez proponían la pauta para el desarrollo de la ciudad.



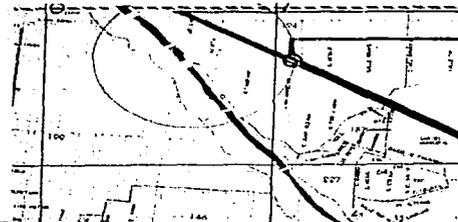
*Fig.21.-* Relación entre los trazos de Mexicali y Calexico en un plano de 1902.

<sup>61</sup> Padilla C. Antonio *Op. Cit.* 1991. Pág. 185.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 1.5.- El río Nuevo como contexto y como continuidad.

En la plana topografía de Mexicali el cauce del Río Nuevo, que corre por una depresión, se presenta como el accidente más importante de su relieve y como una de las escasas zonas de la ciudad con el perfil quebrado. Este motivo lo vuelve trascendente y significativo para la colectividad, como también el hecho de atravesar la ciudad en forma diagonal con una dirección general sureste-noroeste, dividiéndola en dos grandes regiones.



Fuente: Plano promocional de Mexicali.

*Fig. 22.- Igual que como el río Nuevo en su paso por Mexicali la divide prácticamente en dos, separando al Primer Cuadro de la colonia Pueblo Nuevo.*



Foto:

Autor

*Fig. 23.- Las inmediaciones del Río Nuevo, hoy en gran parte entubado en su paso por la ciudad, incluida la sección que pasa por el Primer Cuadro.*

Esta corriente fluvial tiene la peculiaridad de correr tierra adentro debido a circunstancias topográficas de pendientes y niveles en la región. Con una franca dirección norte, deja México penetrando a los Estados Unidos, desembocando en el vaso conocido como Mar de Salton. Antes de cruzar al lado norteamericano toca de manera tangencial al Primer Cuadro. La relación entre ambos, la zona del Río y el "Centro", siempre ha sido de rechazo por lo que en donde debería existir continuidad espacial y funcional, realmente se presenta una ruptura en el tejido urbano.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

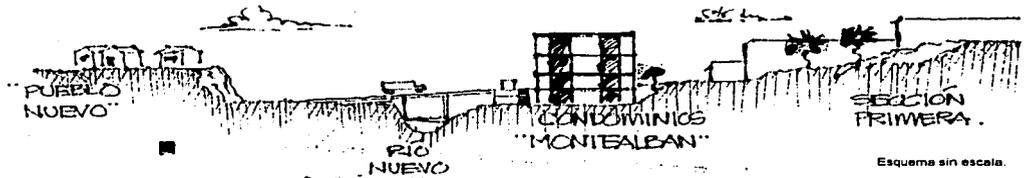


Fig. 24.- Ilustración de la sección del río Nuevo a la altura del P. Cuadro.

Fuente: Autor.

El Río Nuevo durante muchos años se mantuvo al margen del desarrollo urbano, debido seguramente a la sombra de las inundaciones, que se mantenía y retomaba fuerza con cada crecida de río Colorado; esto a pesar de que la posibilidad de daños como los de aquella ocasión eran cada vez mas remotos gracias a los trabajos de canalización en el valle, que desde hacia mucho habían controlado por completo el cauce del Río Nuevo.



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Fig. 24.- Una vista del abandonado fraccionamiento Río Nuevo.

Foto: Autor.

No es sino hasta mediados de los sesentas que se da un trazo en las inmediaciones del Río, específicamente en el tramo que corre junto al Primer Cuadro, dando lugar a lo que se conoce como el fraccionamiento Río Nuevo, del cual se construyeron algunas casas dispersas y un conjunto habitacional.

### 1.6.- Principales usos y funciones del Primer Cuadro de trascendencia para Mexicali.

El Primer Cuadro, conocido también como “El Centro” o “El Pueblo”, es una zona de gran relevancia para la ciudad entre otros aspectos por su situación física, su papel histórico así como por sus usos y actividades.

#### El Primer Cuadro Como “Origen de la Ciudad”.

El Primer Cuadro es la parte de Mexicali que presentó el primer trazo urbano formal, justamente a unos metros de donde se dieron los primeros asentamientos naturales a orillas del Río Nuevo. Esta lotificación tuvo a la vivienda como la razón y motivo de su origen, siendo así mismo su uso de suelo más generalizado en esos primeros años. La aparición de este asentamiento se volvió necesaria de modo que se respondiera a la naciente demanda de servicios que empezaba a hacer el crecimiento económico de la región agrícola binacional, formada al sur de la línea internacional por el Valle de Mexicali, el cual se presentó como la contraparte mexicana al incipiente desarrollo del Valle Imperial del lado estadounidense.

#### El Primer Cuadro como “Centro de comercio”.

La “Primera Sección” de la ciudad, había funcionado tradicionalmente como el principal núcleo de comercio, tanto a nivel ciudad como de la región. Realidad que se vio afectada con algunos cambios sufridos por la estructura comercial de Mexicali, caracterizados principalmente por la aparición, durante la década de los sesentas y setentas, de los primeros centros comerciales de la ciudad. Estos al ir aumentando en número y en tamaño y sumarse a la consolidación de algunos “strips” comerciales como la Calzada Justo Sierra, empezaron a afectar comercialmente al Primer Cuadro; situación que la misma zona agravaba con su propio proceso de deterioro.

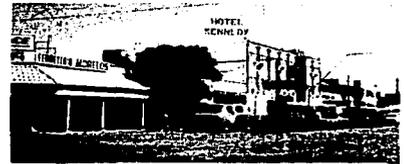


Foto: Autor.

*Fig. 26.- El comercial es el uso de suelo más generalizado en el Primer Cuadro.*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### **El Primer Cuadro como cruce fronterizo internacional y “Puerta de México”.**

La garita internacional fue elemento esencial para el nacimiento de la ciudad, incluso puede considerársele como uno de los motivos principales del origen de Mexicali. Por ello adquiere una relevancia histórica para la población ligándose, por lo mismo, de manera estrecha a su evolución.

De la vida de la garita se desprende además una importancia funcional, manifestada en el paso de personas y de mercancías, producto de un intenso movimiento comercial, tanto a pequeña escala (peatones y automóviles) como a gran escala, con los camiones de carga y el propio ferrocarril (que hasta recientemente por ahí pasaban.), a través de una de las aduanas con mas movimiento en México. Esto hace del Primer Cuadro una puerta de acceso a la ciudad y al país.



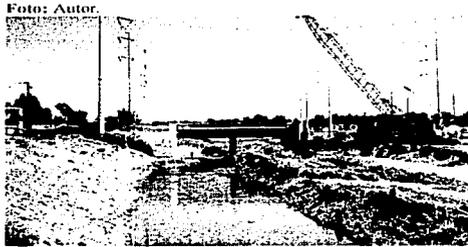
Fuente: Mexicali una Historia.

*Fig. 27.- Imagen antigua de la garita*

Gracias al cruce fronterizo, la cultura norteamericana se hizo presente en múltiples formas. Las compañías, las empresas, hombres de negocios, terratenientes e inversionistas se multiplicaron, lo que se reflejó físicamente en la incorporación a la ciudad de ciertas formas de vida. La introducción del ferrocarril, que unía Mexicali con los EEUU, en especial con el Valle

Imperial, permitió el uso de materiales de construcción como la madera, importada y traída de los aserraderos del norte de California, utilizada principalmente en edificios públicos y algunas casas. Esto por consecuencia introdujo métodos constructivos, tipologías arquitectónicas y finalmente una imagen urbana importada, que dio imagen a los primeros años de la ciudad. Desde entonces, la influencia mutua, la interacción y un desarrollo ligado de ambos lados de la frontera, han dado a esta región un carácter binacional.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

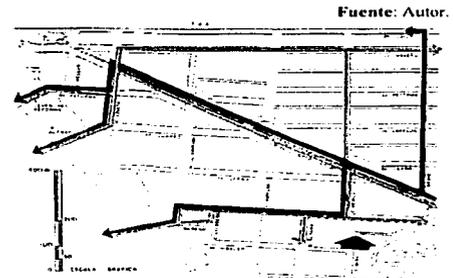
**El Primer Cuadro como parte del sistema vial y de transporte de la ciudad.**

*Fig. 28.- Imagen de uno de los puentes que salvan el río Nuevo. La imagen es de antes de que este fuera confinado.*

Otro aspecto importante es el hecho de que ahí inicie el Blvd. A. López Mateos, columna del sistema de grandes ejes en el que se basa la circulación vehicular de la ciudad. Esto provoca un fuerte movimiento de vehículos de paso por el Primer Cuadro.<sup>62</sup>

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Fig. 29-** El tránsito de vehículos de paso por el Primer Cuadro.



<sup>62</sup> Para más información sobre el movimiento de vehículos ver: Amézquita, Roberto y Rivera, Roberto. El espacio público del Primer Cuadro de Mexicali. Tesis de licenciatura Universidad Autónoma de Baja California. 1985.

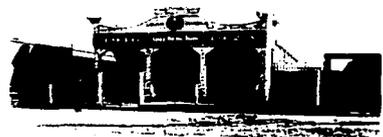
### 1.7.- La importancia de la cultura China para Mexicali y el Primer Cuadro.

Si los empresarios estaban encarnados por los norteamericanos, se necesitaba del complemento en forma de fuerza de trabajo. necesidad de mano de obra que se vio satisfecha principalmente por inmigrantes nacionales y de manera muy especial por orientales, los cuales representarían un importante factor de desarrollo económico y de conformación cultural para la región, muy en particular para Mexicali.

Al iniciarse la tercera década del siglo, la población china era la que predominaba en Mexicali<sup>63</sup>. Los comercios estaban en su mayoría establecidos por ellos, y en franca competencia con los de los mexicanos. La prosperidad de sus establecimientos propició las envidias de los nacionales provocando movimientos anti-chinos. A pesar de esto, una cultura tradicionalmente "introvertida", supo hacerse presente en la ciudad y formar parte esencial de su desarrollo en términos comerciales y culturales, pero de manera muy importante, en lo gastronómico. Este factor cultural oriental, ha tenido una influencia decisiva en el desarrollo de Mexicali y de forma muy especial en el de su centro comercial tradicional, elemento sin el cual este lugar no se podría entender.

En el Primer Cuadro, la concentración de los comercios de chinos generó la zona conocida como "La Chinesca", de tanta importancia para Mexicali, como lo han sido para Los Ángeles o San Francisco sus propios barrios chinos. En él se generó, al centro de algunas manzanas del sitio, una tipo de vivienda muy cerrada con unos cuantos accesos que pasan desapercibidos, además de los casi míticos subterráneos donde habitaban gran cantidad de orientales.

<sup>63</sup> *Ibid.*



Logia masónica china

Fuente: Mexicali una Historia.

**Fig. 30.-** Logia masónica china en el barrio de la Chinesca.

## **2.- El Objeto de Estudio: La vivienda en el Primer Cuadro de Mexicali.**

### **2.1.- Notas generales sobre la vivienda y el esquema de desarrollo de Mexicali.**

Hasta tiempos recientes fue relativamente fácil dotar de servicios e infraestructura a Mexicali gracias a las características topográficas de su emplazamiento, sin embargo esto se ha ido tornando cada vez mas difícil debido a que las nuevas colonias y desarrollos van quedando mas alejados de los centros de manejo de servicios, tales como plantas de potabilización y bombeo de agua, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de aguas negras entre otros.

El camino seguido hasta ahora por la ciudad, ha sido el de permitir su crecimiento sin ejercer un control en la densidad de construcción con que se da dicho desarrollo. Esto se manifiesta entre otras cosas con la presencia de una innumerable cantidad de lotes baldíos dejados por el veloz crecimiento de la mancha urbana. Este desenvolvimiento se caracterizaba además por la presencia, casi como constante, de edificaciones de un solo nivel. Nunca se hizo la previsión de las dificultades crecientes que implicaba el utilizar un proceso de urbanización con una propuesta horizontal de baja densidad de construcción el cual producía un esquema de ciudad “difusa” que, entre otros muchos problemas, consume grandes extensiones de tierra, complica las comunicaciones y merma la importancia al centro ciudad.

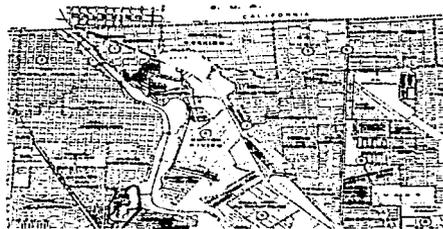
Dentro de este marco, se presentaba el residencial como el uso de suelo mas generalizado, con una marcada tendencia (casi única) hacia la vivienda unifamiliar, que buscaba el “ideal” de un terreno amplio, a precios mas o menos accesibles. Terrenos los cuales se podían fácilmente obtener restándose al uso agrícola del valle. En su apresurada dinámica la ciudad no tuvo la oportunidad de considerar y ensayar otras opciones donde se utilizara de manera mas intensa el suelo, proponiendo construir edificaciones de carácter vertical con una mayor densidad; oponiéndose o al menos ofreciendo otras alternativas a las arraigadas imágenes para la vivienda, importadas estas de un urbanismo sajón.

La situación descrita es válida y representa los últimos treinta años de historia de la ciudad. Si nos ubicamos específicamente en los años sesentas, nos encontraremos con que las expectativas del mexicalense acerca de su vivienda, tanto en lo que refiere a lo arquitectónico como a lo urbano, estaban caracterizadas por el imperativo de ubicarse en los nuevos fraccionamientos cuya ubicación debía estar lo mas cerca posible a las tradicionales zonas residenciales de alto nivel socioeconómico como la Colonia Nueva, o a sitios como el corredor de crecimiento habitacional que se estaba formando a los lados del principal "strip" comercial de la ciudad, sobre la vialidad conocida como Calzada Justo Sierra y su prolongación, el Blvd. Benito Juárez. Estas zonas se consideraban como la mejor opción por encima de otras, tales como el corredor industrial sobre el Blvd. Adolfo López Mateos, las colonias con un carácter mas bien suburbano del extremo oriente de la ciudad, y por supuesto el Primer Cuadro, y Pueblo Nuevo.

**Fig. 31.-** Zonas de Mexicali importantes para su desarrollo en ciertas épocas de la ciudad.

- |                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 1.- El Primer Cuadro. | 5.- Calzada. Justo Sierra.          |
| 2.- Pueblo Nuevo.     | 6.- Blvd. Benito Juárez.            |
| 3.- Colonia Nueva.    | 7.- Zona Industrial                 |
| 4.- Centro Cívico.    | 8.- Colonias, originalmente ejidos. |

Fuente: Plano promocional de Mexicali.



Si bien el patrón de uso de los terrenos era (y aunque con dificultades pero sigue tratando de ser) el edificar una sola vivienda para una sola familia por lote, con la mayor cantidad de jardín al frente. Sin embargo en esa misma década de los sesentas empezaron a darse algunos esfuerzos orientados a aprovechar de mejor manera los predios urbanizados. Ya fuera que esto se haya dado por influencia del centro del país, ejercida por los encargados de la construcción masiva de la vivienda de origen institucional o haya sido por razones económicas locales, se empezaron a construir algunos conjuntos multifamiliares los cuales, sin embargo, no tuvieron gran aceptación.

## 2.2.- Apuntes sobre la vivienda en el Primer Cuadro.

La vivienda, ya se comentó, es el inicio mismo del Primer Cuadro y por extensión de Mexicali. En una primera instancia se dio de manera natural en la forma de algunos improvisados asentamientos junto al Río Nuevo, para posteriormente darse formalmente sobre lo que fue el primer trazo de la ciudad. La primacía del uso de suelo habitacional se refleja en el primer trazo, en la forma y tamaño de los lotes de ese primer acomodo geométrico y en los registros de propietarios y de sus construcciones en los inicios de la ciudad que llega hasta nosotros gracias al levantamiento de información de 1904 ya antes señalado. Tenemos entonces que se nos muestra la vivienda, en la realidad de esos años de Mexicali, como el elemento principal de la escena urbana y de la vida de esa primera etapa de la ciudad.

En el aspecto de los materiales de construcción tenemos dos claras orientaciones. Por un lado las viviendas construidas con materiales extraídos del propio suelo, como el adobe, la cachanilla y el tule, todos con características aislantes, adecuados para el extremoso clima local. Por otro lado la utilización de madera de pino, proveniente de los aserraderos del centro de California y traída por el ferrocarril, la cual era destinada a oficinas, bodegas y en general a las instalaciones de las compañías norteamericanas.<sup>64</sup>

En lo que a tipología se refiere, desde su aparición, la vivienda en el centro de la ciudad ha ido evolucionando, adquiriendo diferentes formas y características, definidas de manera muy importante por su relación con otros usos de suelo. Esto la ha ido llevando, de su papel protagónico original, hasta el extremo de una presencia marginal. De las residencias de los pioneros de la ciudad, a los anónimos residentes del presente, habitantes de deterioradas casas en los callejones de servicio, e incluso de miserables cuartos de hotel, transformados en vivienda semi-permanente. (Fig. 32.)

---

<sup>64</sup> Pedro F. Pérez y Ramírez. "Panorama de Mexicali 1915-30" En Panorama Hist. de B. C. UAABC.

Hay sin embargo otros casos lejanos a los extremos descritos, donde debemos señalar unas cuantas residencias ubicadas discretamente al centro de las manzanas, así como varios edificios de apartamentos en buen estado, aparentemente destinadas a estratos socioeconómicos medios.



*Fig. 32.- Hotel usado como vivienda semi-fija.*

Foto: Autor.

### **2.3.- Dos momentos de la evolución histórica del trazo urbano del Primer Cuadro, y su relación con el uso de suelo habitacional.**

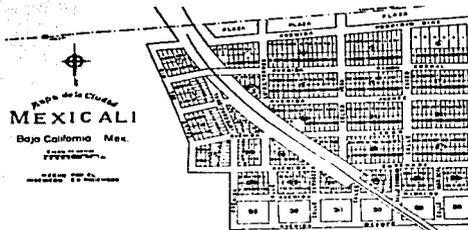
#### **2.3.1- 1902, El primer trazo.**

La influencia de la planeación urbana norteamericana, se hace presente en el primer trazo de la ciudad de Mexicali el cual se debe a los oficios del ingeniero norteamericano C. R. Rockwood, y data del año de 1902. Las referencias geográficas para el inicio de la ciudad fueron los monumentos 220 y 221 de la línea internacional la cual obviamente desde ese momento se transforma en la referencia y límite de naturaleza política, ineludible para la definición física del crecimiento de la ciudad por el norte. De la misma manera el río Nuevo, pero este como límite de tipo geográfico-físico, lo es por los lados oeste y sur. Los puntos de ubicación referidos, aparecen desde el mismo contrato de compraventa de los terrenos para su urbanización por parte de Sr. Antonio H. Heber el 17 de octubre de 1902, de lo que en el futuro sería Mexicali.<sup>65</sup>

<sup>65</sup> Padilla C. Antonio *Op. Cit.* 1991. Pág. 183.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En esa primera distribución de la ciudad, es clara la desconexión que hubo entre el orden urbano propuesto y la vía del ferrocarril. La ubicación definitiva del eje del tren denota que al momento del trazo de Mexicali se desconocía por donde pasaría la vía, pues tras su construcción, esta irrumpe en el poblado, rompiendo abruptamente su orden formal y funcional, generando discontinuidad en las calles. Esto en el futuro inmediato no pudo ser resuelto, persistiendo los problemas en los cruces de estas calles con la vía y su derecho. Aun hoy, solucionadas estas intersecciones la presencia del eje ferroviario sigue siendo violenta, dividiendo en dos zonas el Primer Cuadro.



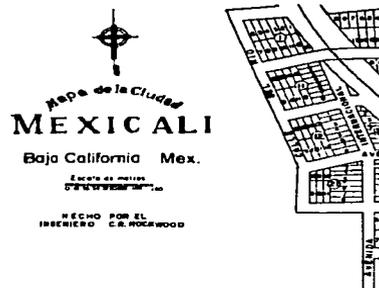
*Fig. 33.- El primer trazo de Mexicali.*

Fuente: Mexicali una Historia.

Los ejes que orientaban esta primera disposición de Mexicali sobre el terreno, tenían una orientación con un franco norte-sur en un sentido y este-oeste en el otro, por lo cual para relacionarse con la línea internacional, que corre también este-oeste pero con una leve desviación sur-este, se trazaron las primeras manzanas con forma trapezoidal, absorbiendo el desvío entre ambos ejes y sirviendo de articulación entre ellos. Se ubican además una serie de plazas paralelas a la línea divisoria que funcionaban como zona de amortiguamiento entre los dos países. Esa urbanización original consistió en tan solo la lotificación, pues realmente los terrenos se vendieron casi rústicos ausentes de todo los servicios, siendo estos de forma rectangular, con un frente de 15 m. por 60 m. de fondo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Resulta de suma importancia para apoyar algunos de los supuestos de este trabajo, la orientación de dos de las calles de ese primer trazo, como son la calle Del Río y la Av. Internacional, ambas dispuestas de manera diagonal al resto de la parrilla, alineándose respecto al margen derecho del Río Nuevo. Se debe hacer notar que ambas calles generaban frentes en los lotes que daban hacia ellas, provocando a su vez una fachada de la ciudad hacia el río, dándole importancia, su lugar y una dignidad que en el futuro perdería.



Fuente: Mexicali una Historia.

Fig. 34.- Relación del primer trazo de Mexicali con la zona del río Nuevo.

A finales de 1904 la federación solicita un censo para calcular las indemnizaciones que hubiera tenido que cubrir en caso de acceder a la propuesta estadounidense de dejar libre de construcciones 300 metros a cada lado de la frontera, lo que de haberse llevado a cabo, hubiera terminado casi por completo con el entonces incipiente Mexicali. Gracias a este levantamiento de datos, sabemos que para esas fechas la población era de 197 habitantes agrupadas en más o menos 60 familias. Las edificaciones consistían en 27 casas, 3 cocinas, 1 horno panadero, 2 cantinas, una carnicería, una fonda y una casa más, que funcionaba como hotel<sup>66</sup>. La mayoría de las mencionadas construcciones se encontraban sobre la calle Ramón Corral (hoy Av. Leyes de Reforma). Es notable como el habitacional era el uso de suelo generalizado, el cual estaba estrechamente ligado al comercio (en algunos casos en el mismo edificio) en su mayoría enfocados a satisfacer las necesidades de trabajadores, como por ejemplo, los del tendido de la vía de ferrocarril.

<sup>66</sup> Padilla C. Antonio y Piñera R. David, *Op. Cit.* Pp. 189-190.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 2.3.2.- 1906, un nuevo trazo.

1905 y 1906 son los años de las inundaciones del valle de Mexicali, debidas al desbordamiento del Río Colorado durante algunos trabajos de canalización y control de su flujo, los cuales coincidieron con crecidas y avenidas extraordinarias del mismo río y por lo tanto de sus afluentes. Unos de los efectos urbanos mas drásticos que sufrió Mexicali a raíz de tales inundaciones, fue el desbastamiento de poco mas de la mitad de los terrenos que aparecen en el lado oeste del plano de Rockwood, donde precisamente surgió el núcleo original. La margen derecha del Río Nuevo se desplazó hacia el oriente casi medio kilómetro, destruyendo incluso las instalaciones del ferrocarril

No se tiene constancia documental del nuevo trazo que tuvo que realizarse tras la destrucción producida por las inundaciones, sino hasta el plano producto del levantamiento realizado en 1926, (Fig.32)

*Fig. 35.- El nuevo trazo de Mexicali tras las inundaciones de 1906.*

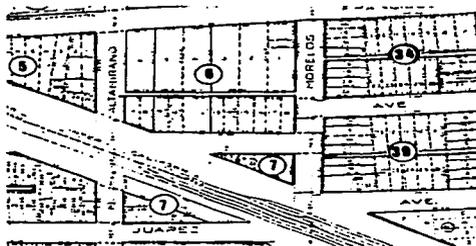


Fuente: Mexicali una Historia.

En este aparece el P. Cuadro casi como lo conocemos actualmente, dándose las diferencias principales en las intersecciones entre las vialidades y la vía del tren, y en las banquetas a lo largo de esta, la cual seguía siendo un obstáculo para el movimiento de vehículos. Parte de este derecho de vía, se transformaría posteriormente en el Blvd. A. López Mateos, una de las principales vialidades de la ciudad.

**Fig. 36.-** Sección central del trazo de 1906, con los lotes destinados al comercio.

Fuente: Mexicali una Historia.



En el plano se puede notar que los lotes de las manzanas 5 y 6, según la nomenclatura, eran de dimensiones mucho más grandes en comparación a los demás (Fig.36). Esto nos permite inferir una especialización y la clasificación en el uso del suelo, pues el destino de estas áreas seguramente era el comercial, esto por su ubicación mas directa con la garita internacional y con las instalaciones del tren, así como por su tamaño. La relación entre estas manzanas y el ferrocarril tendrían una influencia directa en el equipamiento que allí se instalaría como por ejemplo estaciones de camiones foráneos, hoteles y demás servicios para viajeros y visitantes.

Otra característica importante es la relación de este trazo con la nueva ubicación del río Nuevo tras las inundaciones de 1905. Con el recuerdo aun fresco de estos eventos, el trazo en vez de dar fachadas hacia el río, como sucedía en el trazo que le precedió, ahora generaba una serie de callejones que más o menos seguían el perfil del río. Hacia estos callejones los lotes daban sus frentes, dejando las espaldas para el río (Fig. 37). Se inicia así un proceso en el que, buscando protegerse psicológicamente del río, se le ignoró, tornándolo un patio trasero con el resultado del deterioro de su ambiente.



Fuente: Mexicali una Historia.

**Fig. 37.-** La relación del nuevo trazo con el río Nuevo, olvidándolo y dándole la espalda.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.4.- Relación de la vivienda con otros usos y funciones urbanas importantes en el sitio.

### 2.4.1.- La vivienda y su relación con la actividad comercial.

Desde su origen, el Primer Cuadro ha tenido un uso de suelo de tipo mixto, cuestión que tuvo que ver con las circunstancias de la aparición de la ciudad, al empezar a generarse como núcleo urbano, donde lo que se buscaba era satisfacer ciertas necesidades comerciales y de servicios que ya tenía el Valle de Mexicali y su importante desarrollo agrícola. Aquí empieza a darse esta estrecha relación entre viviendas y comercios.

#### Algunos casos de la relación vivienda-comercio.

Este mencionado lazo entre comercio y vivienda ha ido cambiando y evolucionado a lo largo de la vida del sitio, manifestándose en diversas formas: Así tenemos la vivienda de los propietarios de algunos negocios, como el caso específico de algunas familias chinas que desde muchas décadas atrás allí viven en los centros de las manzanas del tradicional barrio de la chinesca, o el caso de la vivienda de algunos trabajadores y empleados de los diversos comercios, que viven hacia el perímetro del centro, en las zonas urbana y económicamente mas deprimidas.

Uno de los casos interesantes de la relación vivienda-comercio, se da en el del conjunto del Mercado de las flores sobre la calle México. Allí los dueños y empleados de las florerías que componen el mercado, han construido de manera poco planeada y con poco presupuesto, unas improvisadas viviendas que con el tiempo se han ido consolidando en su uso, pero no en su imagen ni presencia urbana. Las casas haciendo mancuerna con comercio tampoco han escapado al deterioro. En el ejemplo, una dinámica comercial estable, no se ha reflejado en la calidad de sus edificaciones; ni las comerciales, ni las habitacionales.

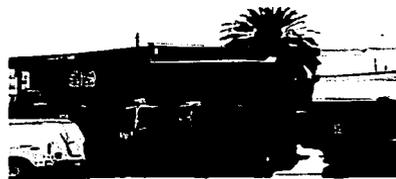


Foto: Autor.

**Fig. 38.- Casas y comercios.**  
El ejemplo del Mercado de las Flores.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

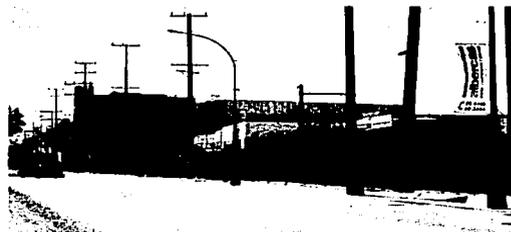
### 2.4.2.- La vivienda y el paso entre México y los Estados Unidos.

La población emigrante que no logra pasar a los Estados Unidos con frecuencia intenta quedarse en la ciudad. Con las dificultades de integrarse de manera adecuada a la economía urbana, y su circunstancia de no ser sujetos de crédito en programas de vivienda de interés social, recurre al arrendamiento. Sus restringidas posibilidades económicas, lo llevan a opciones como las que ofrece el Centro de Mexicali, con viviendas de tipo de las llamadas "cuarterías", de renta aparentemente "barata" al menos para estancias cortas. Una situación que dificulta la accesibilidad de vivienda de rentas bajas, es el que los propietarios de las casas, cíclicamente orillan a los arrendatarios a desocupar las viviendas con el objetivo de incrementar las rentas; circunstancia bajo la cual, a la población de menores recursos no le queda mas remedio que replegarse a otras zonas de la ciudad mas empobrecidas.

En el sitio de estudio la vivienda de renta se ubica en cantidad, muy por encima de aquella en la que los habitantes son los propietarios o ejercen otros tipos de tenencia. Es común encontrar casas que en su origen fueron pensadas como viviendas unifamiliares, las cuales han sido subdivididas, transformadas y adaptadas para su renta. Esto porque definitivamente el arrendamiento como opción para satisfacer la fuerte demanda de vivienda de la población de escasos recursos es además un negocio bastante rentable.

*Fig. 39.- El cerco de malla reforzada es el obstáculo a salvar por los aspirantes a indocumentados, y que los transforma en inquilinos temporales del Primer Cuadro.*

Foto: Autor.



Los patrones de tenencia y propiedad de viviendas que mas frecuentemente se presentan en el Primer Cuadro, los cuales a su vez tienen manifestación en las tipologías arquitectónicas predominantes son: los cuartos de renta, la vivienda multifamiliar, los apartamentos, los vecindarios y la vivienda unifamiliar.

En el Primer Cuadro no obstante los cambios en el uso de suelo a otros supuestamente mas rentables que la vivienda, se sigue presentando posibilidades de casas renta económica, aunque cada vez en menos cantidades. Estos cambios colocan en peligro la existencia misma del uso de suelo habitacional, una de las funciones mas importantes, y proveedora además de actividad y vida continua al lugar.



Foto: Autor.

*Fig. 40.- Un ejemplo de vivienda tipo cuartería.*



Foto: Autor.

*Fig. 41- Una vecindad en el callejón Lerdo, en el perímetro deteriorado de viviendas del P. Cuadro.*

La vecindad es una tipología de vivienda que se hace presente en todo el Primer Cuadro (Fig. 41). La idea original del planteamiento de este modelo era la de alojar la mayor cantidad de personas por habitación, reduciendo sus áreas a pequeños cuartos redondos. La construcción de dichas viviendas, tradicionalmente involucra problemas de ventilación, iluminación, uso de materiales perecederos, sistemas sanitarios comunes entre otros. Una de las finalidades del propietario era la de edificar a bajo costo, una construcción de la que pudiera sacar máximo beneficio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.5.- La vivienda en el contexto inmediato al Primer Cuadro.

### 2.5.1.- La vivienda de la Segunda Sección.

La Segunda Sección recibió a habitantes con posibilidades económicas, asentándose principalmente sobre la hoy Av. Leyes de Reforma, donde actualmente podemos seguir admirando algunos ejemplos de casas habitación de los 20's y 30's, normalmente casas de madera de la morfología conocida "bungalow", las cuales fueron importadas íntegramente (proyecto e incluso los materiales) de los Estados Unidos. La imagen urbana que se obtenía, era muy similar a la de ciertas zonas de la ciudad de Los Ángeles en California, donde las altas y esbeltas palmeras, en conjunto de las casas elevadas sobre el nivel del terreno y con un pórtico al frente, componían el paisaje. El segundo cuadro de la ciudad dio asiento a las primeras residencias de Mexicali, algunas de las cuales hoy siguen dando carácter al sitio y definiendo su imagen urbana.

*Fig. 42.- La Segunda Sección de Mexicali en la actualidad.*

Foto: Autor.



Otras vialidades importantes para el desarrollo del Segundo Cuadro en sus primeros años fueron la Av. Madero y la Av. Álvaro Obregón. Esta última espacialmente tenía una gran trascendencia para la zona, al tener como remate el terreno donde en el futuro se edificaría el palacio del gobierno estatal (Hoy el edificio de rectoría de la Universidad Autónoma de Baja California), sin embargo las casas habitación nunca se multiplicaron en cantidad suficiente sobre la Av. Álvaro Obregón como para consolidarla como zona de vivienda (aunque originalmente su destino era ese), por el contrario algunas casas cedieron sus edificaciones a otros usos de suelo, generando un núcleo de servicios profesionales desde los cincuentas hasta la actualidad.

### 2.5.2.- La vivienda de Pueblo Nuevo.

Si bien Pueblo Nuevo queda totalmente fuera de los límites de Primer Cuadro, tanto la relación geográfico-física entre ambos, como su evolución histórica paralela, hacen importante al menos asomarse y ver que pasa con la vivienda en este sitio.

Pueblo Nuevo en sus inicios era "...un asentamiento al margen del Río Nuevo, su consolidación estuvo fuera de cualquier acto organizado y legal, ya que fue costumbre en dicho sitio tomar posesión sin mediar ningún contrato..."<sup>67</sup> No fue sino hasta 1918, que legal y oficialmente aparece la colonia Pueblo Nuevo conocida originalmente como Tercera Sección.



*Fig. 43.- La colonia Pueblo Nuevo presenta muchos lugares con viviendas ambientalmente degradadas*

Foto: Autor.

Esta zona nunca ha podido consolidar su ambiente. De manera histórica ha sido conocida como una zona deteriorada de la ciudad, con problemas de servicios como el pavimento. Incluso su nombre lo ha adoptado la comunidad, para reconocer a buena parte de la zona poniente de la ciudad, heredándole tal carácter de pobreza a toda esa región de la ciudad.

El decaimiento de este sitio, en lo que a su uso habitacional se refiere, se puede constatar en la reducción del número de viviendas ocupadas. Ya que de 1980 a 1990, la ciudad aumentó en un 43.8 % el total de viviendas habitadas, en tanto que en Pueblo Nuevo por su lado, se redujeron en un 22.9 %, lo que hace evidente una modificación en el uso de suelo y en específico la salida de habitantes del sitio.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Samaniego López Marco Antonio. En: Mexicali Una Historia. 1991. Págs. 283-284.

<sup>68</sup> Inst. de Inv. Soc. UABC. Alternativas de estrategias para la renovación urbana de Pueblo Nuevo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 2.5.3.- La vivienda de la zona del Río Nuevo.

Por su parte en la zona del Río Nuevo, no es sino hasta mediados de los sesentas que se da un trazo urbano y una lotificación. Específicamente en el tramo que corre junto al Primer Cuadro, dando lugar a lo que se conoce como el fraccionamiento Río Nuevo, del cual se construyeron algunas viviendas dispersas de tipo unifamiliar, ubicadas específicamente en la ladera que une este lugar con el Primer Cuadro.



Foto: Autor.

*Fig. 44.- Viviendas en la ladera que une la zona del río con el Primer Cuadro. Aunque esta imagen se presenta en muchos puntos a todo lo largo del paso río Nuevo por la ciudad*



Foto: Autor.

*Fig. 45.- Los condominios Montealbán. Un intento de desarrollo formal de la zona del río Nuevo con uso habitacional.*

Por otra parte, a finales de los sesentas se construye un conjunto habitacional tipo Multifamiliar denominado Condominios Montealbán, conjunto formado por 128 viviendas, el cual resultaba una novedad para la ciudad por el tipo de régimen de propiedad con el que se comercializarían los departamentos.

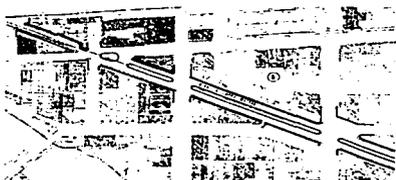
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.6.- Cambios en las estructuras socioeconómicas del Primer Cuadro, en función de sus transformaciones urbanas en los años 50's y 60's y sus repercusiones en la vivienda.

### 2.6.1.- Modificaciones en los 60's al trazo del Primer Cuadro.

Los cambios que se han dado en las últimas décadas en la geometría urbana del centro de la ciudad, han tenido como sus motivos principales la circulación vial y la apertura al uso urbano, de mayor cantidad de suelo.

El evento mas importante en este aspecto que se ha dado en el Primer Cuadro en los últimos tiempos, se presenta a fines de los sesentas, con la apertura al tránsito del Boulevard Adolfo López Mateos, importante vialidad que une diagonalmente el noroeste con el sureste de la mancha urbana.



*Fig. 46.- Un tramo del Blvd. A. López Mateos a finales de los 60's.*

Fuente: Fotogrametría oficial

El arroyo de esta vialidad, lo conformó parte del derecho de vía del ferrocarril, restringiendo el paso del tren a un camellón central. Esto permitió la presencia de la calle y la posibilidad de ampliar generosamente las banquetas. Esta vialidad, se convertiría en el eje principal y columna vertebral de la ciudad en términos de movimiento de vehículos. Las subsecuentes transformaciones relacionadas con el tránsito en el centro de la ciudad, se dan también en relación a este boulevard, específicamente en lo que se refiere a su relación con el resto de la retícula viaria, dándose diversos cambios en las intersecciones.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 2.6.2.- Consolidación del Primer Cuadro como centro de comercio regional.

Las nuevas y mejores posibilidades de comunicación que permitió la apertura al movimiento vehicular del Blvd. A. López Matcos, generaron un verdadero repercusión directamente en el aumento de la actividad comercial del Primer Cuadro, consolidándose como centro de comercio no solo para la ciudad sino para toda la región. Esto se vio acompañado, además, con la intensificación de la vida del sitio en su uso como espacio público y de convivencia para la ciudad.

Es un momento brillante en la historia del Primer Cuadro, como en su momento los fueron algunos años de las décadas de los treinta y de los cincuenta. Comercialmente aparecen grandes almacenes y tiendas departamentales, que darían una nueva imagen, principalmente a lo que anteriormente había sido el ámbito de los patios del ferrocarril.

*Fig. 47.- El Primer Cuadro tuvo una larga época de esplendor económico desde los años treinta hasta principios de los setenta. Disminuida pero hasta hoy sigue conservando un movimiento comercial importante.*

Foto: Autor

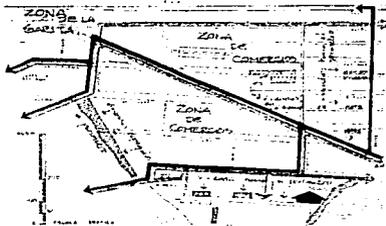


El otro aspecto en que influyeron los cambios en el trazo, fue la apertura de suelo útil, sobre todo en las zonas de mayor actividad. En terrenos ganados y definidos por esas modificaciones al trazo, aparecen elementos del comercio como el mercado de curiosidades denominado Escamilla, además de improvisadas terminales de camiones así como improvisados estacionamientos. Para estos dos últimos usos, se necesitó cerrar algunas vialidades, con la consecuente afectación al tránsito de vehículos. Otras calles se acondicionaron y cerraron aunque de forma pasajera para ser utilizadas como zonas peatonales.

### 2.6.3.- Plusvalía de terrenos, cambios en el uso del suelo y marginación de la vivienda.

El primer efecto que la “bonanza” comercial del Primer Cuadro acarrecó, fue una plusvalía en sus terrenos. Esta plusvalía se ordenó físicamente con esquemas concéntricos a dos niveles.

El primero, se dio de la zona central del Primer Cuadro hacia su perímetro. Los precios más altos correspondían al ámbito del Blvd. Adolfo López Mateos y hacia el norte, de aquí los precios empezaban a descender hasta sus mínimos en los límites del centro de la ciudad, a saber al poniente el borde con zona del río Nuevo, al sur en la zona del mercado de abastos Braulio Maldonado y al oriente el borde con el dren 134 (Figuras 48)



Fuente: Dibujo sobre fotogrametría oficial.

*Fig. 48a.- Sección del perímetro habitacional del Primer Cuadro que se fue formando por el proceso de sustitución de vivienda por comercio, obligando a la vivienda a mantenerse en terrenos aislados.*



Foto: Autor

*Fig. 48b.- Viviendas por la calle Teotihuacan, en el perímetro del Primer Cuadro hacia el Río Nuevo.*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El segundo nivel se daba por manzana, pero era de carácter inverso. En este, el perímetro, por sus posibilidades comerciales, tenía los precios mas altos y estos disminuían hacia el centro de las manzanas, donde por lo mismo empezaron a ubicarse improvisados estacionamientos, servicios como talleres mecánicos y por supuesto vivienda (Figura 49)



*Fig. 49.- Vivienda en el callejón Iglesias, rodeada terreno adaptado como estacionamiento.*

Foto: Autor

En el caso específico del borde del Primer Cuadro que da hacia la zona del Río Nuevo, la relación que se dio entre estos dos ámbitos fue definitiva para caracterizar el uso de esa parte del perímetro del centro de Mexicali. En primera instancia el cambio que se presentó entre los trazos de antes y después de las inundaciones de principios de siglo, donde en el primer trazo, el Primer Cuadro daba su cara a la zona del río y en el segundo se volteaba ignorando el lugar. Con el recuerdo en la memoria colectiva de las repercusiones que tuvieron en la zona las inundaciones de 1905 y 1906, las casas aquí asentadas dan la espalda al río, cuya zona empezaba a experimentar un proceso de deterioro ambiental resultado del abandono y negación del mismo por la ciudad y sus habitantes. En estos bordes se presentan casas que se fueron dando al margen de la retícula del trazo oficial del centro, respondiendo al perfil quebrado que de manera natural establece el río (de la misma manera como lo hace el dren 134). En algunos casos se puede suponer incluso un origen de tipo irregular en lo que a tenencia de la tierra se refiere, pues la lotificación no tiene una lógica clara, y se encuentra fuera de las ordenanzas del crecimiento de la ciudad en el momento de su aparición.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Durante los setentas, hubo un nuevo desplazamiento de actividades y de población, debido a la creación de un subcentro urbano que recibió el nombre de Centro Cívico y Comercial de Mexicali. En él se concentraron servicios a nivel ciudad tales como equipamiento de salud (institucional), de administración pública en sus diferentes niveles y de tipo financiero. A lo anterior se sumaba la aparición de centros comerciales por toda la ciudad. En conjunto generaron una fuerte presión sobre el Primer Cuadro, a lo cual se sumaba un franco proceso de deterioro físico que ya experimentaba, originado por su movimiento comercial deprimido. Todo esto tuvo fuertes repercusiones en la vida comercial del Primer Cuadro que hasta la actualidad no han podido revertirse.

La afectación al comercio, tuvo influencia en todas las estructuras del Primer Cuadro incluyendo la habitacional. Si a esto se agrega que el Primer Cuadro, en el contexto de la ciudad, ha tenido de siempre valores del suelo muy altos, se puede definir una situación, en la cual resultaba cada vez más difícil acceder a vivienda en la zona, trayendo consigo la salida de habitantes del lugar.

En resumen, que esta dinámica de la población, se tradujo en una disminución del número de residentes, y esto a su vez en la baja del índice de ocupación del suelo para uso habitacional, así como en un detrimento en la calidad del ambiente, manifestada por el abandono de los inmuebles y su inexorable destrucción. Este fenómeno no es exclusivo del Primer Cuadro, sino una peculiaridad en la evolución de las áreas centrales de diversas ciudades de nuestro país y del extranjero. "Áreas centrales tugurizadas con equipamiento obsoleto e inclusive semiabandonadas con usos esporádicos para depósitos o actividades no residenciales, son utilizados además, por una población flotante de empleados, o vendedores ambulantes que usan el centro histórico, pero que no viven en él."<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Varios Autores. Centros Históricos en América Latina. Pág. 16.

## 2.7.- Importancia actual de la vivienda del P. Cuadro expresada en términos mensurables.

Además de mostrar la importancia que desde diversos puntos de vista el uso de suelo habitacional tiene para la vida y la actividad de la zona central de la ciudad y por extensión para toda en su conjunto, es menester demostrar su importancia *per-sé*, expresada a través de los valores absolutos de algunas de sus características, en concreto haciendo referencia a aspectos cuantificables, donde los datos aporten la base para la afirmación de la trascendencia de la vivienda del centro de la ciudad. Realizado esto, estaremos en posición de complementarla y enriquecerla con la participación de la vivienda en otras de las variables que conforman el ambiente urbano del Primer Cuadro, específicamente datos demográficos y de vivienda del centro tradicional de Mexicali en comparación al total de la ciudad.

### El Primer Cuadro de la ciudad dentro del AGEB<sup>70</sup> 007-6 de estudios estadísticos.

El P. Cuadro queda inscrito totalmente en el AGEB 007-6, el cual abarca, aunque en mínima cantidad, áreas más allá del perímetro oficial del centro; en específico la sección de la zona del río Nuevo que va, del eje de su cauce hacia el Primer Cuadro, y de la línea internacional hasta el puente Colorado. Gracias a las características de particularización (desagregación) geográfica de la información de los censos de población, es posible realizar un análisis intra-urbano por AGEB, por lo que se ha podido manejar de manera aislada e independiente la información correspondiente al Primer Cuadro. Las fuentes que se han utilizado, y de donde provienen todos los datos que de aquí en adelante se muestran, son el censo e 1990 y su complemento del conteo del 95.

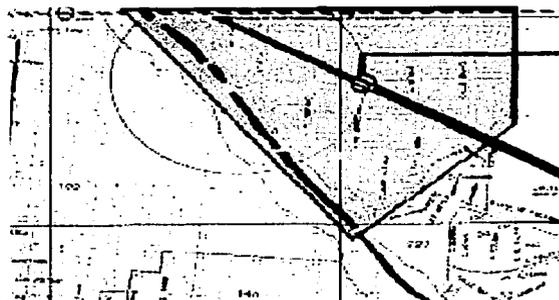
---

<sup>70</sup> Los AGEBs o Área Geoestadística Básica, según INEGI, constituyen la unidad elemental del marco GEO-estadístico. Su perímetro está representado generalmente por calles, avenidas, brechas y, en ocasiones, por rasgos físico naturales y/o culturales, normalmente reconocibles y perdurables en el terreno. Con base en sus características, las AGEB se dividen en urbanas y rurales. Las urbanas, como la que específicamente nos atañe, se definen como el área geográfica de que se encuentra dentro de una localidad (incluyendo todas las cabeceras municipales mayores o menores de 2500 habitantes) integrada por un conjunto de manzanas edificadas y delimitada por calles y avenidas, cuyo uso de suelo no es forestal ni agropecuario y, que partiendo de un punto, presenta continuidad física en todas direcciones o, en su caso, sea interrumpida en forma notoria por terreno de uso no urbano.

Por conveniencia y para el mas adecuado manejo de la información, estableceremos la convención de hacer equivalentes en definición territorial al AGEB 007-6 y el Primer Cuadro, con base en que geográficamente son casi la misma zona. La diferencia estriba en que la zona del Río Nuevo que pasa junto a la Primera Sección no pertenece oficialmente a esta pero si forma parte del Ageb. Sin embargo este ámbito que las hace diferir, tiene una estrecha relación con el Centro tradicional de la ciudad, además de que tanto por su reducido tamaño, como por sus características, difícilmente podría considerarse, tanto para su estudio como para su planeación y diseño, como una unidad independiente.

Para facilitar la lectura del texto se utilizarán los diversos nombres que indistintamente se aplican a la Primera Sección de la ciudad, para referirnos al multicitado AGEB.

*Fig. 50.- AGEB 007-6, el cual abarca integro al centro tradicional de la ciudad de Mexicali.*



Fuente: Mapa promocional de Mexicali con información de INEGI.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**2.7.1.- Aspectos demográficos y socioeconómicos de los habitantes de la zona.**

**Información demográfica.**

Estos datos nos aportaran la información básica para definir el perfil general de la población que habita el Primer Cuadro de Mexicali, y empezar a conocer quienes viven en el Centro.

El cuadro #1, con la información acerca de la población total, nos indica que las 1,755 personas que viven en el Primer Cuadro, equivalen al .29 % del total de habitantes del área urbana de Mexicali. Esto es, hablando en números relativos, relacionando ciudad con zona de estudio, se nos presenta un núcleo de población el cual, desde esta perspectiva en particular, podría considerarse poco significativo.

**Cuadro 1.** Comparación entre datos de población y vivienda entre Mexicali y El Primer Cuadro.

	<b>Población (Área urbana)</b>	<b>Total de Viviendas Particulares.</b>	<b>Viviendas Particulares Propias</b>	<b>Viviendas Particulares Rentadas.</b>
Mexicali.	601,938	135,732	100,428	35,304
Porcentajes.		100 %	74 %	26 %
Primer Cuadro.	1,755 (.29 % de Mxli.)	561 (.41 % de Mexicali)	134 (.13 % de Mexicali)	427 (1.2 % de Mxli.)
Porcentajes.		100 %	23.88 %	76.11 %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

Sin embargo, si se hace referencia al uso del suelo dominante en el sitio, por el que se reconoce al lugar exclusivamente como un centro de comercio, y por otra parte si se considera la población del centro en números absolutos, tenemos que las casi 2000 personas que viven en el Primer Cuadro son, de hecho muy importantes. Si se hiciera la suposición de considerar al P. C. como un asentamiento independiente, extrayéndolo de Mexicali, y analizar esta población en

función de la adición del artículo 10 de la Ley orgánica de la administración pública municipal de Baja California de 1995, donde se determinan los tipos y características de los centros de población en los municipios, estaría muy cerca de ostentar la categoría de Colonia (con un rango de 1999 a 4999 habitantes) con las prerrogativas que esto implicaría.

Por otra parte, un lugar donde en conjunto viven mas de 1750 de personas, la cual en ningún momento puede considerarse como una población desdeñable, por lo mismo tampoco se le debería marginar, como sin embargo sucede, por planes como el de desarrollo de la ciudad, donde sin embargo el sitio es señalado exclusivamente como un núcleo comercial<sup>71</sup> o por programas específicos de zonas relacionadas con el Primer Cuadro como el del Río Nuevo, donde igualmente se propone exclusivamente el destino comercial para el uso del suelo en la sección del Primer Cuadro aledaña al Río.<sup>72</sup>

Si comparamos las características de la población residente de la zona de estudio con aquellas que presenta la ciudad en su conjunto, tenemos que: el primer cuadro aglutina, como se mencionó el .29 % de la población total y el .41 % de viviendas, (por lo que está muy por encima del promedio de habitantes por vivienda que tiene la ciudad) De un 4.43 habitantes / vivienda de la ciudad, por un 3.12 habitantes / vivienda del Primer Cuadro. Las viviendas particulares propias de Mexicali en 1990 sumaban 100,428 equivalente al 73.9 % de las 135, 732 de viviendas particulares en comparación al muy bajo 23.88 % que en la misma relación se da en el Primer Cuadro, lo que nos habla de la frecuencia del arrendamiento como modo de uso de las viviendas.

Una característica importante de la población que reside en la zona de estudio en comparación con la del conjunto de la ciudad, es la presencia mas acentuada de personas de edad avanzada, esto bastante por arriba del promedio de la ciudad; pues en 1990 mientras que la población total de Mexicali registró un porcentaje de 3.79 % de personas mayores de 65 años, en la zona de estudio el porcentaje fue de 6.66 %.

<sup>71</sup> Gobierno del Estado de B. California. Esquema de desarrollo urbano de la Ciudad de Mexicali, 1994.

Aunque no de manera tan acentuada, otro tanto sucede con otros grupos de edades, donde desde el grupo de 15 años y mas, la diferencia de los porcentajes se va haciendo cada vez más grande. Esto nos señala una pirámide de edades de la población del sitio, la cual estar formada principalmente por personas de edad adulta mostrada por el grupo de "18 años y mas" con un 64 % del Primer Cuadro por un 56.7 % de Mexicali. (Ver cuadro 2.)

**Cuadro 2. Edades de la población:**

	<b>Población Total.</b>	<b>5 Años y más.</b>	<b>15 Años y más.</b>	<b>18 Años y más.</b>	<b>35 Años y más.</b>	<b>65 Años y más.</b>
Mexicali.	601,938	518,648	385,935	341,315	152,488	22,828
Porcentajes de Mexicali.	100 %	86.16 %	64.11 %	56.70 %	25.33 %	3.79 %
P. Cuadro.	1,755	1,508	1,239	1,135	567	117
Porcentajes del P. Cuadro.	100%	85 %	70%	64%	32.3%	6.66%

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

\* Nota: En el renglón señalado como "Porcentajes del P. Cuadro", del casillero que contiene dos cifras, la primera corresponde al valor del Primer Cuadro y el segundo al porcentaje de la población del Primer Cuadro respecto a la de la ciudad de Mexicali.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por otra parte, del origen de la población, si bien se podría suponer que en el Primer Cuadro, por la antigüedad del lugar, los habitantes nacidos en Baja California serían mayoría, no resulta ser así, lo cual puede deberse a las transformaciones propias del sitio como la evolución del uso habitacional a otros usos del suelo, la salida de los habitantes originales y la aparición de nuevos ocupantes de las viviendas que provienen de fuera (**Cuadro 3**).

**Cuadro 3. Origen de la población:**

	<b>Población Total.</b>	<b>Nacidos En La Entidad.</b>	<b>Nacidos Fuera De La Entidad.</b>
Mexicali.	601,938	387,648	226,027
Porcentajes 1.	100. %	62.44 %	37.55 %
P. Cuadro.	1,755	853	902.
Porcentajes 2.	100%	48.6 %	51.4 %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

**Información socioeconómica.**

El porcentaje de la población económicamente activa del Primer Cuadro, es más alto en comparación con la de Mexicali, lo cual se puede entender en función de las características de la población por grupos de edades donde predominan los adultos y por tanto en posibilidad de laborar. Por su parte los porcentajes tan bajos de personas económicamente activas desocupadas, tanto en el P. C. como en la ciudad son reflejo a su vez del bajo índice local de desempleo.

**Cuadro 4. Población económicamente activa:**

	<b>Población total.</b>	<b>Población económicamente activa total.</b>	<b>Población económicamente activa ocupada.</b>	<b>Población económicamente activa desocupada.</b>
Mexicali.	601,938.	204,670.	200,104	4,566.
Porcentajes.	100%	34 % / 100 %	97.8 %	2.23
P. Cuadro.	1,753.	759.	743.	16.
Porcentajes.	100 %	43.3 % / 100 %	97.9 %	2.1 %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

De nueva cuenta las características del Primer Cuadro como centro de comercio se ven reflejadas en la información estadística. Si planteamos el hecho de que muchos de los habitantes del Primer Cuadro, a su vez laboran allí mismo, podemos entender que la actividad preponderante de los habitantes del lugar sea específicamente en el sector terciario.

#### Cuadro 5. Ocupación de la población económicamente activa por sector productivo:

	Población económicamente activa ocupada.	Población ocupada en el sector secundario. <sup>73</sup>	Población ocupada en el sector terciario. <sup>74</sup>
Mexicali.	200,104.	52,230.	104,999.
Porcentajes.	100 %	26. %	52.5 %
P. Cuadro.	743.	106.	586.
Porcentajes	100 %	14 %	78.9 %.

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

De una forma similar sucede con las actividades que desarrollan los que viven en el sitio, donde comparando el Centro de la ciudad, en los que se refiere a empleados la diferencia entre ambos porcentajes es de casi tres puntos, y sobre todo acerca de los que trabajan por su cuenta, que muy posiblemente señale los que viven en el lugar y ahí mismo tienen su negocio, de la misma forma como ocurría setenta años atrás en las primeras épocas de la ciudad.

#### Cuadro 6. Ocupación de la población económicamente activa por actividad:

	Población Económica-Mente Activa Ocupada.	Empleado -Obrero.	Jornalero Peón.	Trabaja Por Cuenta Propia.
Mexicali.	200,104.	134,941.	23,348.	27,579.
Porcentajes.	100 %	67 %	11.7 %	13.8 %
P. Cuadro.	743.	517.	24.	152.
Porcentajes.	100 %	69.6 %	3.2 %	20 %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

<sup>73</sup> Minería, extracción de petróleo, gas, industria manufacturera, electricidad, agua y construcción.

<sup>74</sup> Comercio, Transporte, gobierno y otros servicios.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

### 2.7.2.- Características físico-constructivas de las viviendas del Primer Cuadro.

Si lo "importante en la vivienda no es lo que ésta *es*, sino lo que *hace* por los usuarios" en otros términos que la satisfacción proporcionada por ella no depende necesariamente del nivel material y de las características físicas de la casa, estaremos entonces atendiendo a cuestiones eminentemente psicológicas. Sin embargo los aspectos físico / materiales, son esenciales para el óptimo desempeño de una vivienda (y por extensión de cualquier edificación). Para poder evaluar y calificar de alguna manera la calidad de vida, en función de las características de las viviendas, de su emplazamiento y de su entorno urbano, debemos referirnos a las circunstancias del ambiente en que vivan los usuarios, las cuales puedan analizarse de manera objetiva.

No hay duda que en México existe un déficit de vivienda, y que este adquiere matices cualitativos también es innegable<sup>75</sup>. Esta calidad se manifiesta de diversas formas, por ejemplo el hacinamiento o los materiales. "... La vivienda puede ser vista bajo el aspecto morfológico, como un conjunto de objetos; o puede ser considerada como un sistema de relaciones —relaciones entre habitaciones— los artefactos físicos y habitantes —la gente que los usa—... ....Si la vivienda se mira como una cosa física, ella será evaluada por los estándares materiales."<sup>76</sup>

John F. C. Turner plantea que las deficiencias y las imperfecciones en la vivienda son infinitamente más tolerables cuando uno es el responsable de ellas que cuando lo es otro. Pero mas allá de estas implicaciones psicológicas tenemos involucradas circunstancias económicas: "Cuando los usuarios controlan las decisiones mas importantes y son libres para aportar su propia contribución al diseño, construcción o administración de su vivienda, ambos, proceso y medio ambiente producidos, estimulan el bienestar individual y social. Cuando los usuarios no tienen control sobre las decisiones clave ni son responsables de ellas, el producto final puede convertirse en un impedimento para la realización personal y una carga para la economía."<sup>77</sup>

<sup>75</sup> Catalán Valdés Rafael. Las Nuevas Políticas de Vivienda. F.C.E. México, 1993.

<sup>76</sup> Turner, John F. C. Interpretaciones y políticas alternativas. Un examen de los establecimientos espontáneos en A. L. citado por Emilio Pradilla en "La ideología burguesa y el problema de la vivienda" No.7 de la Revista Arquitectura Autogobierno. Pág. 27.

<sup>77</sup> Turner F.C. John. Vivienda. Todo el Poder para los Usuarios. 1977.

Para Carlos González Lobo, La arquitectura de los pobres, o de quienes laboran en y por debajo de los salarios mínimos (que son la mayoría), entraña en la producción de sus viviendas y también en los tramos de la ciudad correspondientes... ..necesariamente sea configurada y realizada de manera importante por los pobladores mismos. Los que tienen que asumir de diversos modos su gestión y también participar en su coproducción o su producción inicial.

### Los materiales de construcción de las viviendas en el Primer Cuadro.

En los aspectos referentes a los materiales de los cuales se compone la vivienda, se observan importantes diferencias entre el conjunto de la ciudad y la zona de estudio. Específicamente en lo que se refiere a las viviendas con muros de adobe (tradicionalmente mal entendido y considerado como un material deleznable y poco durable) el porcentaje de presencia de este material en el Primer Cuadro está muy por debajo del de la ciudad. Por otro lado la madera tiene una muy importante presencia sobre todo en los primeros años de historia del sitio (ver cuadro 7).

### Cuadro 7. Materiales en muros.

	Total De Viviendas Particulares Habitadas.	Con Paredes De Tabique	Con Paredes De Adobe.	Con Paredes De Madera.	Otros Materiales.
Mexicali.	135,732	83,285	24,535	15,992.	11,920
Porcentajes.	100 %	61.3 %	18. %	11.78	8.78 %
P. Cuadro.	561	287	94	121.	59
Porcentajes.	100 %	51.1 %	16.7 %	21.56	10.5

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

Por su parte en lo que se refiere a las cubiertas, en particular aquellas formadas por losa de concreto, el sitio registró un porcentaje por encima del que presenta la ciudad. Para esto hay que tomar en cuenta la tipología de ciertos tipos de vivienda como son los edificios de departamentos, los cuales son comunes en el sitio (ver cuadro 8).

**Cuadro 8. Materiales en cubiertas.**

	<b>Total De Viviendas Particulares Habitadas.</b>	<b>Con Techo de Losa de Concreto.</b>	<b>Con Techo de Lámina de Asbesto Cartón o Metálica.</b>	<b>Otros Materiales en la Cubierta.</b>
Mexicali.	135,732	28,360	7,880	95,492.
Porcentajes	100 %	20.89 %	5.8 %	73.3 %
Primer Cuadro.	561.	138.	64.	359.
Porcentajes	100 %	24.6 %	11.4 %	64. %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

**Servicios e instalaciones de las viviendas.**

Los servicios públicos conforman factores esenciales para establecer niveles de calidad de vida. Ya sea que consideramos la calidad de vida como una línea paramétrica formada por factores precisos y mensurables, o como la relación entre las aspiraciones del ser humano en busca de un desarrollo pleno, bajo sus perspectivas y conceptos individuales, de sus cualidades físicas y mentales o simplemente el contar con satisfactores de necesidades que van desde lo básico/fisiológico a lo superfluo/social, obteniendo diversos niveles de bienestar. Así los servicios van desde una línea de agua o drenaje hasta una línea de t. v. por cable con conexión para Internet.

**Cuadro 9. Viviendas que cuentan con energía eléctrica:**

	<b>Total De Viviendas Particulares Habitadas.</b>	<b>Viviendas Que Disponen De Energía Eléctrica.</b>
Mexicali.	135,732.	127,014
Porcentajes.	100 %	93.57 %
Primer Cuadro.	561.	535
Porcentajes.	100 %	95.36 %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

El P. Cuadro, es una zona prácticamente satisfecha al 100% de los servicios básicos, lo cual categóricamente se comprueba con la información que aportan los cuadros de datos 9, 10 y 11. De ellos resalta el más del 95 % de viviendas con energía eléctrica, aunque Mexicali en su totalidad, con su 93 %, esté altamente satisfecha en el abastecimiento del fluido eléctrico.

**Cuadro 10. Viviendas que cuentan con agua potable:**

	<b>Total De Viviendas Particulares Habitadas.</b>	<b>Viviendas Particulares Con Agua Entubada En La Vivienda</b>	<b>Viviendas Particulares Con Agua Entubada En El Predio.</b>	<b>Viviendas Particulares Con Agua De Llave Pública.</b>
Mexicali.	135,732	86,614	31,515.	1,488
Porcentajes.	100 %	63.81 %	23.2 %	1.09 %
P. Cuadro.	561.	407	117.	--
Porcentajes.	100 %	72.54 %	20.85 %	--

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

Otro dato relevante son los casi diez puntos porcentuales del Primer Cuadro por encima del porcentaje de la ciudad al respecto de casas habitación con agua entubada en la vivienda, y sobre todo el casi 92 % de viviendas con drenaje del centro sobre el modesto 60.9% de Mexicali, que nos habla de una fuerte carencia de este servicio en la ciudad.

**Cuadro 11. Viviendas que cuentan con drenaje:**

	<b>Total de viviendas particulares habitadas.</b>	<b>Con drenaje conectado a la calle.</b>	<b>Con drenaje conectado a fosa séptica.</b>
Mexicali.	135,732	82,711	9,074
Porcentajes.	100 %	60.9 %	6.68 %
P. Cuadro.	561	521	5
Porcentajes.	100 %	92.86 %	.89 %

Fuente: Censo general de población y vivienda 1990.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



#### IV.- Diagnóstico

El de Mexicali y su deteriorado centro urbano no es en lo absoluto un caso único o singular; por el contrario, encuadra perfectamente en los ejemplos de ciudades cuyo crecimiento, tras experimentar una fuerte aceleración, se torna expansivo adoptando su desarrollo un esquema de tipo difuso. Todos estos cambios tienen regularmente, entre otras consecuencias, afectaciones negativas sobre los centros urbanos de dichas ciudades, generando en ellos procesos de deterioro.

En Mexicali, al igual que en diversas ciudades como por ejemplo Cartagena y Quito<sup>78</sup> en el continente americano, o Burgos y Salamanca en el europeo, los cambios geográficos en la relación entre el centro y el resto de la ciudad han sido similares en los últimos tiempos. El espacio que se reconoce como su centro histórico representa hoy una reducida parte del área total ocupada por la ciudad, en comparación de lo que sucedía apenas unas décadas atrás, donde el centro representaba una parte importante de la ciudad no solo por sus características físico-funcionales sino por el simple espacio que ocupaba. En estas y otras ciudades el proceso se ha dado de manera muy similar: Una aceleración del proceso de urbanización que va acompañada de la dispersión espacial de las actividades de la ciudad; situación posible en gran medida gracias a la masificación del transporte automotor. El resultado: la disminución de la importancia de los corazones de las ciudades.

La salida de los centros-ciudad de actividades económicas importantes, especialmente las más dinámicas, así como del uso residencial, sobre todo el de nivel medio y alto, unido a un proceso de deterioro físico progresivo de edificios, tanto de propiedad privada como edificios públicos, monumentos históricos incluidos; afecta en última instancia la vida del lugar, pues se dificulta el cumplimiento, de manera plena, de las funciones y actividades de los centros de ciudad desempeñan. A este fenómeno, cúmulo de procesos de diversa índole, se le conoce como obsolescencia urbana.<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Rojas, Eduardo. El sector privado en la conservación de centros históricos. En: <http://www.pcehi.fr/SIRCITAL/Seminair/Sircha0/rojas.htm>

<sup>79</sup> Flores Peña Sergio. Procedimiento de Instrumentación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo en la Ciudad de México. Estudio para el Gobierno del Distrito Federal, año 2000 (inédito)

La salida de dichas actividades económicas y residenciales disminuye el beneficio que obtienen las inversiones inmobiliarias que realizan los particulares en el lugar. La disminución de la demanda por espacios, sobre todo comerciales, mengua los flujos de rentas como la velocidad de venta de las propiedades. “Estos procesos reducen o eliminan los incentivos del sector privado para realizar nuevas inversiones en ampliación o mantenimiento del acervo edilicio. En la medida que los retornos de la inversión privada disminuyen por bajo el promedio de la ciudad, el interés de los inversionistas se desplaza hacia las nuevas áreas de expansión urbana abandonando las áreas centrales.”<sup>80</sup>

La afectación económica tiene un índice evidente en la disminución de beneficios para las entidades administrativas de la ciudad en términos de impuestos pues “la disminución de la actividad económica y residencial y la disminución o paralización del ritmo de construcción reducen el rendimiento tributario de los centros históricos”<sup>81</sup>. La atención que cobran las zonas peri-urbanas pierden los centros de las ciudades. Simplemente “el crecimiento explosivo en la periferia desvía la inversión pública de las áreas centrales acelerando la espiral de deterioro”<sup>82</sup> y por lo mismo el que se acentúe la imagen de abandono.

La necesidad de atención resulta palpable, y no dársela acarrea graves consecuencias en el futuro inmediato de estos sitios. Enfrentar la obsolescencia requiere de atraer nuevos usos y actividades las cuales deben ir acompañadas a su vez de intervenciones públicas que en términos económicos no son otra cosa que inversión. Así tenemos que cuando se experimenta una condición de obsolescencia deben implicarse “nuevas intervenciones por parte de la autoridad para crear las condiciones que atraigan el interés de los promotores inmobiliarios. En ausencia de esas medidas, las zonas obsoletas son progresivamente ocupadas por actividades marginales o de bajo rendimiento.”<sup>83</sup>

---

<sup>80</sup> Rojas, Eduardo. *Op. Cit.*

<sup>81</sup> *Idem.*

<sup>82</sup> *Idem.*

<sup>83</sup> Flores Peña Sergio. *Op. Cit.* Allí se identifican 4 tipos de obsolescencia urbana: Calidad Física, La Funcional, la Ambiental y la de Localización.

Por desgracia cuando se inicia la intervención pública para promover la recuperación de un centro histórico, con frecuencia éstas áreas han perdido muchas de sus actividades principales y se encuentran en un estado de abandono donde los propietarios no reciben ningún beneficio y por lo mismo no hacen ningún tipo de inversión o esfuerzo por oponerse al proceso de degeneración. Al ser el físico el deterioro más evidente, terminó por definir el carácter de las intervenciones urbanas en los centros de las ciudades. Si bien en ocasiones con un origen conservacionista, su tono en última instancia era formalista y/o estético, el cual no incidía de fondo en los problemas o de manera estructural. La repercusión económica negativa de la conservación a ultranza y de las reformas esteticistas no se hizo esperar: “las ordenanzas de conservación incrementan los costos de construcción poniendo los edificios rehabilitados fuera de competencia con las nuevas edificaciones de la periferia.”<sup>84</sup>

#### **1.- Problemas en el Primer Cuadro.**

En particular en el Primer Cuadro (P. C.) o centro de Mexicali también el deterioro físico es el aspecto más claro de su problemática, pero esta es tan variada que se puede aseverar que presenta diversos tipos de obsolescencia<sup>85</sup>, incluso se podría afirmar que esta es generalizada. Las estructuras edilicias del P. C., afectadas por sismos, el tiempo así como por la falta de mantenimiento, han hecho que el sitio hace mucho haya dejado de cumplir satisfactoriamente las funciones que de manera tradicional venía realizando. No es más el principal centro de comercio ni regional ni local. Su comunicación con partes de la ciudad se ha complicado por las distancias, al haber sido durante mucho tiempo el extremo opuesto del sentido del crecimiento urbano de Mexicali, por lo que ahora geográficamente resulta estar muy alejado de zonas densamente pobladas. Esto ha llevado a la aparición de nuevos sub-centros urbanos que menguan la importancia del centro histórico mexicalense. Igualmente esta excentricidad geográfica dentro de la geografía de Mexicali ha hecho que su función como nodo de transbordos del transporte público resulte cada vez más forzada.

---

<sup>84</sup> Rojas, Eduardo. *Op. Cit.*

<sup>85</sup> Flores Peña Sergio. *Op.Cit.*

## 2.- Oportunidades en el Primer Cuadro.

Si con sus actuales circunstancias el P. C. está, como se señaló, lejos de cumplir cabalmente con sus funciones acostumbradas, mas distante está de satisfacer nuevas demandas o nuevos usos. Sin embargo en su misma realidad encierra algunas características que ofrecen oportunidades para su propio mejoramiento o recuperación

Se han tomado en cuenta 4 aspectos considerados como generadores de oportunidades en el Primer Cuadro, los cuales son:

- **La vivienda.**
- **El paso fronterizo.**
- **Los procesos de mejoramiento de la Segunda Sección**
- **El proceso de mejoramiento integral de la zona del Río Nuevo.**

Las dos primeras son elementos de su propia realidad que en conjunto de las que son externas, mas no ajenas a él, pueden ser utilizadas como elementos para influir de una forma positiva en el Primer Cuadro, ya que por sus características, dinámica y significado pueden ser empleadas en los procesos de revitalización del sitio. Estas por supuesto deben verse en relación de todas las actividades, dinámicas y estructuras del centro para no aislarlas de la realidad en que están inmersas y poder aprovecharlas de mejor manera.

La condición de frontera de la ciudad tiene implicaciones económicas, simbólicas, históricas, comerciales, turísticas, de relaciones internacionales entre otras y en el P. C. adquieren máxima importancia debido a la presencia del paso fronterizo de México hacia los Estados Unidos que si bien se ha transformado con la aparición de la nueva garita al oriente de Mexicali, ya mencionada en el análisis, sigue guardando una importancia estratégica para el P. C. y para la ciudad, importancia que debe ser aprovechada.

El centro de la ciudad sin embargo tiene aun muchas opciones. Por ejemplo, como nodo comercial tiene la posibilidad de seguir la tendencia de una especialización atendiendo algunos nuevos giros comerciales y reforzando otros ya existentes, multiplicándolos por el lugar. Otra posibilidad es que pudiera transformarse en un lugar con vida interna más independiente de Mexicali, reforzando su autosuficiencia. Esto implica por supuesto el fomentar el uso de suelo mixto en la zona donde, y aquí interviene el uso habitacional, las viviendas tuvieran un papel preponderante. El uso de suelo residencial, además del *leitmotiv* de este trabajo, es sin duda la función más marginada y menos tomada en cuenta en el sitio. A pesar de esto la vivienda tiene características que deben ser analizadas y aprovechadas. Esto en lo absoluto sería una propuesta historicista donde se pretendiera deliberadamente volver la zona a una etapa de su pasado, sino el experimentar una línea de acción que ha sido utilizada en tiempos recientes por muchas ciudades en el mundo como parte de las propuestas de renovación y reactivación de sus zonas centrales.

La estrategia de recurrir a la vivienda como factor de activación del sitio, si bien no tiene hoy día una oposición abierta por parte de las autoridades, tampoco ha sido considerada por éstas en ninguna parte de sus propuestas de Planeamiento. De hecho el plan de desarrollo de Mexicali define al Primer Cuadro exclusivamente como núcleo comercial sin tomar en cuenta una población relativamente importante que sigue habitando el lugar. Lo mismo sucede con otro instrumento de planeación como es el Plan Parcial para el Río Nuevo que hace referencia al P. C. exactamente en los mismos términos y con la misma visión.

La idea no es simplemente seguir una tendencia, que pudiera incluso considerada una mera moda de planeamiento urbano. Tampoco es retomar de manera literal experiencias donde la vivienda haya sido la protagonista o uno de varios factores estratégicos de algunos programas de mejoramiento para zonas centrales en varias ciudades. La intención es, en principio, no desdeñar ni desechar de antemano el uso habitacional, sino considerar la opción de aumentar la oferta de vivienda y analizar su viabilidad así como exponer la posibilidad de convertirla en factor de transformación.

## **V.- Revisión de ejemplos análogos. Referencias para la propuesta.**

### **1.- Caracterización de la propuesta para la selección de los ejemplos análogos.**

Este nace de considerar el fortalecimiento y desarrollo del uso de suelo habitacional, como un apartado importante a tomarse en cuenta para la rehabilitación de los centros de ciudad con procesos de deterioro. Para ello se utiliza información proveniente de algunas experiencias de intervenciones, de los últimos quince años, en las zonas centrales de ciudades medias principalmente europeas. En estas propuestas urbanas el uso de suelo mixto se erige como constante y rasgo distintivo, y la promoción de la vivienda en agente de cambio importante, incluso en elemento central de planes de rehabilitación. Se define entonces como carácter de la propuesta, el centrarse en el uso de suelo habitacional. Llamar la atención sobre la importancia de la existencia de la vivienda en los centros históricos, así como de las posibilidades que ofrece la mezcla de usos de suelo frente a una terciarización plena de estos lugares

La propuesta se centraría en aprovechar los aspectos generales, y en la medida de lo posible consideraciones específicas, de planteamientos recientes de rehabilitación de centros urbanos de algunas ciudades específicamente españolas, que puedan, con las debidas reservas y adaptaciones, ser empleados en el Primer Cuadro de Mexicali.

### **2.- Consideraciones.**

La preocupación inicial sería decidir que utilizar de cada propuesta estudiada. Como hacer la discriminación de los instrumentos y los planteamientos que en ellas se vierten, pues como dice la autora Lori Anglin “no hay duda de que cada lugar es único, por lo que no puede haber una receta común par la conservación de los centros de las ciudades. Los medios para salvaguardar estos lugares dependen de cuestiones políticas, recursos, aspectos económicos, los intereses de la comunidad, las leyes así como aspectos administrativos. Pero se debe tener la conciencia de lo que trabaja para una región, puede resultar inapropiado o impráctico para otra.”<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> Anglin, Lori. Artículo: Conserving Historic Centers: More Than Meets the Eye. En la Revista “Conservation: The Getty Conservation Institute Newsletter” Volumen 12, Número 1, Primavera 1997. Página 1.

No obstante tenemos elementos que nos permiten vislumbrar que el empleo de estrategias utilizadas en Europa es factible ya que existen diversas coincidencias de Mexicali con muchas de las ciudades medias europeas, las ibéricas incluidas.

Se debe considerar, por ejemplo, que el proceso de urbanización europeo realmente no ha provocado la creación de un grupo muy numeroso de grandes metrópolis, pues para 1997 se tenían tan solo 21 ciudades de más de un millón de habitantes, contra 344 que tenían entre 100,000 y un millón de habitantes.<sup>87</sup> Esto permite pensar que de entre los estudios y propuestas urbanas destinadas a este universo de ciudades, seguramente se pueda encontrar ejemplos que resulten aplicables en más de un sentido a nuestra ciudad. Se ha optado principalmente por casos españoles ya que tanto por origen, como por circunstancia cultural, se encuentran inexorablemente vinculados a los ejemplos latinoamericanos.

Por otra parte tenemos que al igual que nuestra ciudad, todas las "europeas deben de confrontarse a un número creciente de problemas idénticos vinculados a la evolución del contexto económico, el desempleo, la degradación medio ambiental, la congestión del tráfico, la pobreza, los problemas de alojamiento la criminalidad y la toxicomanía"<sup>88</sup>. Se podría afirmar que son los mismos problemas solo con escenarios diferentes.

Por el contrario existen múltiples aspectos muy importantes a considerar con cuidado, al pretender utilizar para Mexicali algunas de estas experiencias externas, por las diferencias que se presentan entre esta y las ciudades españolas de tamaño medio. Por ejemplo se tiene que muchas de ellas son centros históricos muy añejos. La historia de esas ciudades, más de alguna milenaria, frente a la corta historia de Mexicali generan importantes diferencias que deben ser escrupulosamente consideradas. Ciudades como Burgos y Salamanca tienen gran cantidad de monumentos históricos varias veces centenarios, por lo que resulta comprensible la dificultad de la aplicación de las propuestas urbanas y de rehabilitación. Esto sin embargo en lo absoluto significa que aquí se deba

---

<sup>87</sup> "Hacia una Agenda Urbana en la Unión Europea" Comunicación de la Comisión Europea (COM - 97) Pág.197.

desdén el valor histórico que el P. C. tiene para Mexicali. Sin embargo por otro lado se tiene que la historia reciente de estas y otras ciudades, específicamente en lo que a su desenvolvimiento urbano durante el siglo XX se refiere, no se diferencia grandemente entre unas y otras, seguramente por haber seguido al pie de la letra las reglas de juego impuestas por los planteamientos de los diferentes momentos del urbanismo del siglo pasado.

Otra fuerte diferencia la tenemos en la dispar velocidad entre el crecimiento de muchas ciudades del viejo mundo y la Mexicali. Tenemos por ejemplo casos de ciudades como Burgos en España, que prevén la reestructuración espacial y funcional de la ciudad para un número de habitantes igual al que hoy tienen, incluso menor. O el caso de Mérida también en España, que hoy tiene una población ligeramente menor a la que tenía como Emérita Augusta en tiempo del imperio romano, esto es que en los últimos 2000 años el incremento de su población ha sido cero.

Por otra parte tenemos también como diferencias importantes la extensión y la manera de utilizar la tierra en términos de densidad de edificación, así como el tipo de desarrollo de las ciudades a las que hacemos referencia. Por ejemplo Salamanca con sus 160,000 habitantes, distribuidos en su mayor parte en edificios de entre siete y nueve niveles, le permiten tener una mancha urbana compacta, frente al mas de medio millón de habitantes asentados de manera muy extendida y de forma casi constante en viviendas unifamiliares, que han hecho de Mexicali una ciudad que representa fielmente el esquema urbano difuso caracterizado por la dispersión.

El carácter y el esquema de desarrollo compacto, muy generalizado en las ciudades europeas, hace que en ellas sea común, y factible además, pensar en el uso de su casco histórico, a través del manejo de la centralidad, como un elemento urbano que puede ayudar al mejoramiento la ciudad en su conjunto. De hecho sus planteamientos de rehabilitación van encaminados en ese sentido. Por el contrario en el caso de Mexicali es difícil pensar en ello. El tamaño y específicamente la extensión de la ciudad nos debe llevar a seguir fomentando la distribución de la centralidad entre diferentes puntos,

---

<sup>88</sup> *Ídem. Pág. 197.*

cosa que desde los años setenta se viene proponiendo y realizando, con el Centro Cívico y Comercial, otro entorno de Mexicali con fuertes problemas urbanos, el cual nunca ha consolidado su carácter central, compartido con el centro tradicional.

Todos estos son aspectos y consideraciones que deben tomarse muy en cuenta al momento de analizar y en su caso utilizar propuestas que pudieran llegar resultar ajenas a nuestra realidad, no adaptables y por tanto incluso inútiles.

Resulta muy importante dejar por asentado que el planteamiento general que se propone para la vivienda en ningún momento deba considerarse como una acción única ni siquiera como punta de lanza para la rehabilitación del P. C. de Mexicali. Lo importante es que se considere al uso de suelo habitacional, como parte inextricable de las estructuras propias del lugar, con funciones específicas y con una importancia y trascendencia que deben ser reconocidas, por las que puede convertirse en elemento capital a considerar en cualquier propuesta general de planeación para el sitio.

El lenguaje utilizado en el desarrollo de este apartado de propuestas sea el del planeamiento urbano y el de la planeación estratégica aplicada al desarrollo de la ciudad. Sin embargo no es en lo absoluto intención presentar un plan especial para la vivienda del P. C. La idea no va, ni pretende ir más allá de levantar la mano para recordar la presencia de vivienda en el lugar, y aprovechar algunas estrategias probadamente exitosas del fomento y la introducción del uso de suelo habitacional en los centros de las ciudades para su mejoramiento integral.

Hay una referencia directa de las propuestas que se hacen a la vivienda a la ubicación geográfica física expresadas en planos y a la relación que guarda la vivienda con otros usos de suelo tanto en términos de actividad como de localización. Esto nos lleva a apelar al uso muy cercano de la geografía urbana dentro de una propuesta de planeación.

### **3.- Referencias teóricas de la propuesta.**

#### **3.1.- Revitalización Funcional contra la Obsolescencia Urbana.**

En todo el mundo las zonas centrales sufren experiencias similares por lo que se han establecido estrategias generalmente coincidentes, cuyo objetivo es generar programas de revitalización para devolver al centro el lugar que le corresponde en el escenario de la ciudad. "El reto de cualquier programa de revitalización es conservar el centro y devolverle su grandeza."<sup>89</sup> Para poder utilizar la revitalización urbana como arma contra la obsolescencia, es necesaria la identificación de las áreas obsoletas dentro del área estudiada con la posibilidad de acceder a un proyecto de renovación urbana a partir de una acción puntual, con identificación de las funciones a reemplazar o conservar, actualización de usos y proposición de remodelación. Importantes son también "las fuentes y medios de verificación económico-financiera de la propuesta de renovación urbana"<sup>90</sup>

#### **3.2.- Conservación urbana: Los centros de las ciudades como núcleos históricos.**

"Los centros históricos fueron desarrollados por y para las personas, y han sido utilizados, disfrutados y algunas veces destruidos por personas. Si las cualidades tradicionales de los centros históricos han de sobrevivir, el involucrar a aquellos que tienen intereses, sean residentes y trabajadores, propietarios y dueños de negocios, líderes de la comunidad o políticos, es esencial. La comunidad es el guardián principal de un lugar histórico. Los programas de conservación urbana no pueden tener éxito sin el apoyo de ella. "A lo que se le debe dar su plena importancia es a la necesidad de preservar la cultura de lo cotidiano de la misma manera que los tejidos físicos urbanos. La conservación urbana implica la conservación de la cultura, lo que significa que las características de la población existente y su cultura, debe ser valorada y mantenida"<sup>91</sup> "Los centros históricos son además centros culturales. no son simples colecciones de edificios; su historia y su gente le dan sentido.

---

<sup>89</sup> Boué Iturriaga, Gerardo. *Op. Cit.*

<sup>90</sup> Rojas, Eduardo. *Op. Cit.*

<sup>91</sup> *Idem.* Pág. 2.

Sin embargo nuestra realidad económica hace anteponer otras necesidades a los intereses culturales; como señala Lori Anglin que en centros históricos de naciones en desarrollo, acciones como el dotar de vivienda y de servicios urbanos son con frecuencia metas difíciles de lograr. “En algunos lugares la necesidad de reparar cubiertas y muros puede no ser prioritaria, pero la restauración de estas viviendas traerá consigo a largo plazo los beneficios de una resguardo continuo”<sup>92</sup>

### **3.3.- La tendencia estética y de protección de la rehabilitación urbana.**

Las intervenciones urbanas en algunos centros de ciudad con procesos de deterioro, tuvieron un claro periodo de experiencias basadas en la preocupación por la apariencia. Así se convirtió casi en regla el carácter eminentemente físico, generándose una tradición formal donde el mejoramiento del paisaje, de las fachadas, en resumen de la imagen urbana era la norma. En los casos de los centros de ciudad con un patrimonio histórico importante sucedía algo similar, solo que relacionado a los valores de dicho patrimonio pero sin perder lo visual su papel de preponderancia.

El centro histórico recibe así “una consideración técnica, preservacionista y restauradora, casi museística, al margen de una perspectiva integradora... pero en ocasiones se tiene la suerte de contar con investigaciones que desde el conocimiento geográfico aportan una visión global que conecta la evolución histórica y el diagnóstico de los problemas sociales y funcionales, como base imprescindible previo a emprender cualquier tipo de intervención en el centro histórico de una ciudad”<sup>93</sup>

Es importante señalar que estas ideas en ningún momento significan el hacer a un lado la calidad espacial, arquitectónica y estética de los centros de las ciudades, sino que dichas propuestas físicas deben tener un sustento socio económico y político administrativo. En el continente europeo empezaron a desarrollarse propuestas con una visión más amplia pues resultaba imprescindible el que estas trascendieran sus propias limitaciones histórico-formales auto-impuestas. El cambio seguramente empezó a darse debido a los fracasos continuos que significaron la realización de diversos proyectos.

---

<sup>92</sup> *Idem.* Pág. 2.

<sup>93</sup> Rojas, Eduardo. *Op. Cit.*

### **3.4.- La Revitalización y la Conservación urbanas no son posturas encontradas.**

Ambas líneas de acción pueden perfectamente unirse dentro de un plan de mejoramiento para un entorno urbano. Por ejemplo en conservación de estructuras arquitectónicas pero transformando su uso o destino, produciendo ejercicios de reconversión o de reciclaje. En ellos la transformación del uso de inmuebles debe producir una mezcla atractiva de actividades que genere un reposicionamiento de la zona, y la recuperación de la actividad económica través de la captación de mayor inversión, para así dar como resultado la conservación del patrimonio histórico.

### **3.5.- Participación pública y privada en los procesos de rehabilitación Urbana.**

Es esencia definir la manera de participación y actuación de sector público y privado en los planes de rehabilitación. A continuación tres pasos o etapas de ello.

1.- El sector público lidera el proceso de conservación del patrimonio urbano de los centros históricos, al inicio a través de legislación de protección y planes de conservación y, en fases posteriores, invirtiendo en la conservación de monumentos.

2.- En fases más avanzadas de la intervención pública en conservación, entes públicos invierten en el mejoramiento de la infraestructura y los espacio públicos que rodean los monumentos. El objetivo de estas inversiones ha sido múltiple, conservar monumentos de valor patrimonial, revertir la imagen de deterioro del área y generar externalidades para atraer inversionistas privados.

3.- Sólo cuando el proceso de conservación ha adquirido un mínimo de inercia se materializan inversiones privadas en conservación o rehabilitación de inmuebles.

Es importante hacer notar que la definición de un orden para la puesta en marcha de estos pasos, no limita, o no debe limitar la participación constante tanto del sector público como del privado en el planteamiento de las propuestas de mejoramiento de un centro deteriorado. El orden de las etapas mas tiene que ver con aspectos de orden económico y financiero, es decir de las inversiones.

### **3.6.- La importancia de la multifuncionalidad de los centros urbanos para una propuesta de revitalización y de rehabilitación.**

Los centros urbanos son partes de las ciudades que pueden definirse a través de sus actividades principales, el comercio, la gestión, intercambio de bienes y servicios de todo tipo, que se suman a la función residencial, es decir se caracterizan por su multifuncionalidad. El área central de las ciudades es un espacio urbano de máxima competencia entre usos, agentes y funciones, y los conflictos funcionales que se generan merecen un análisis que permita vislumbrar algunas propuestas de alternativa económica y social para lograr la revitalización del centro histórico en las ciudades actuales. “Si no se adapta el lugar a esas nuevas necesidades, y si se olvida la revitalización de los valores de uso y funcionamiento que doten del correcto dinamismo al conjunto urbano, se estaría haciendo una mera operación de cirugía estética.”<sup>94</sup>

Podemos resumir que para la conservación y el fortalecimiento de los centros de las ciudades es necesario enfocarse en su contenido económico y social, reflejos estos de sus funciones y actividades, pues solo así será posible la preservación y el enriquecimiento de su patrimonio o como señala Lori Anglin en su artículo “mas de lo que el ojo ve” que preservar una comunidad de carácter histórico, posee retos que no tienen igual dentro de la conservación de la herencia cultural.

Los retos van más allá de la necesidad de conservar edificios y objetos, pues la conservación de centros y distritos históricos se refiere además a la búsqueda de formas de asegurar que el amplio rango de cualidades que da al lugar su carácter particular, sean estos su historia, sus, espacios abiertos, tradiciones, cultura y vida social que son mantenidos con vida por los residentes o miembros de esas comunidades, para futuras generaciones. “Conservación es tanto o mas acerca de personas como de ladrillos y mezcla.”<sup>95</sup>

<sup>94</sup> Rojas, Eduardo. El sector privado en la conservación de centros históricos.

En: <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/SirchalQ/rojas.htm>

<sup>95</sup> Anglin, Lori. *Op. Cit.* Página 1.

### 3.7.- Procesos y estrategias de intervención y rehabilitación en centros históricos.

El declive y la marginalización de algunos centros urbanos y cascos antiguos es un problema presente en muchísimas ciudades. M. Ribas Piera (1982) ha elaborado una tipología de posibles procesos para enfrentar situaciones de deterioro urbano, que es extraordinariamente sugerente para los planificadores y que puede servir para establecer diferentes estrategias de actuación. Se contemplan cuatro procesos posibles definidos a partir de dos parámetros, el continente y el contenido y de dos posibles actitudes, la continuidad y el cambio. El continente es el soporte físico: las calles y espacios públicos, los edificios, etc. El contenido hace referencia a la población residente y sus actividades.

a) *Proceso de degradación.* Se caracteriza por la continuidad del soporte físico, sometido, eso sí, a un progresivo envejecimiento, y el cambio de la población con nuevos habitantes encuadrados en grupos sociales de menor nivel económico claramente marginales, que expulsan a la población tradicional que escapa del proceso de degradación.

b) *Proceso de restauración.* La restauración es un proceso de cirugía aplicado al *continente*, que se conserva pero mejorándolo, y que lleva aparejado un proceso paralelo de sustitución del *contenido* tradicional por otro de mayor poder adquisitivo que valora la centralidad urbana.

c) *Proceso de renovación.* Es la destrucción física del *continente* y su sustitución por otro de nueva construcción, acompañada de una sustitución paralela del *contenido* por nueva población y nuevas actividades. Es una alternativa radical y poco respetuosa tanto con el legado urbanístico, del que se salvarían solamente los elementos más emblemáticos, como con la población tradicional desplazada.

d) *Proceso de rehabilitación.* En este proceso se pretende dar continuidad no sólo al *continente*, respetando y mejorando al mismo tiempo el tejido urbano tradicional, si no también al *contenido*, manteniendo la población y las actividades tradicionales.

#### 4.- Planeación como base de la rehabilitación.

Una primera visión del planeamiento necesario para el P. C. es considerar que de una manera similar a los planes generales, el planeamiento parcial para un caso como este requiere de la reunión de un modelo territorial y de un modelo de gestión y control<sup>96</sup>:

1. *Un modelo territorial físico.* La elección de la trama urbana y el trazado de la red viaria local, la zonificación, las reservas de suelo localizadas para equipamientos comunitarios, etc., son decisiones que conforman el modelo físico escogido.
2. *Un modelo de gestión y control.* La elección del sistema de actuación, la delimitación de los polígonos, las asignaciones de aprovechamiento, el establecimiento del Plan de Etapas, la validación financiera, etc., son decisiones que forman parte del modelo de gestión y control.

##### 4.1.- La herramienta de la planeación española aplicable.

Para el caso que aquí nos atañe el instrumento de planeación pertinente es el llamado **Plan Especial de Reforma Interior**, de uso común para la rehabilitación de cascos antiguos ibéricos.

Este es una figura de planeamiento específica para el suelo consolidado. Opera en suelo clasificado como urbano, en el que las obligaciones y los derechos de la propiedad son trascendentes y especiales. Las razones que pueden impulsar a la elaboración de Planes Especiales de Reforma Interior pueden ser diversas. J. Esteban (1981) relaciona tres tipos de áreas urbanas adecuadas para este planeamiento especial:

- Áreas vacías, como podrían ser los terrenos liberados por el abandono de una gran infraestructura o de industrias urbanas.
- Áreas degradadas, que pueden presentar problemas de congestión, de envejecimiento de la edificación, de déficit en equipamiento comunitario, de déficit en espacios libres, entre otros. Lo que es el caso de muchos cascos antiguos.
- Áreas en las que se pretende cambiar las actividades y funciones desde la perspectiva global de la ciudad. Es el caso, por ejemplo, de centros históricos en los que se podrían potenciar las funciones culturales dirigidas al conjunto urbano.

<sup>96</sup> Romà Paujadas y Jaime Font. Ordenación y Planificación Territorial. 1998. Pág. 311.

#### **4.2.- El marco local oficial de planeación en el que se da la propuesta.**

Los problemas del Primer Cuadro han sido, en repetidas ocasiones, objeto de estudios de toda índole y origen; así como motivo de los más diversos proyectos enfocados principalmente al mejoramiento físico estético. Sin embargo hasta la fecha no se ha realizado un plan formal con una visión prospectiva de su evolución, que oriente y defina sus transformaciones de una manera ordenada y sistemática. Aparentemente este plan está por realizarse, pues existe ya la iniciativa del gobierno municipal para su desarrollo, con el nombre de “Plan Maestro y de Adecuación para la Zona Centro”. Las referencias principales de cualquier propuesta específica para el P. C. deberían ser, en primera instancia, el plan de desarrollo urbano de Mexicali, y por supuesto un plan parcial particular para la zona. Sin embargo como ya se comentó este no existe y el primero, al definirlo exclusivamente como centro de comercio, no considera en todas sus dimensiones y características, la importancia que guarda el centro histórico para la ciudad en general. No se toman aspectos inherentes al P. C. que son de gran relevancia a nivel local y regional, pues no los presenta ni proporciona, ni podrá proporcionarlos, ninguna otra parte de la ciudad.

Los procesos de revitalización se deben planear contemplando acciones integrales. Se requiere evitar acciones aisladas que no conformen parte de un plan integral y que no ofrezcan beneficios definidos dentro de la estrategia de revitalización del centro.<sup>97</sup> Al no contar el P. C. con este plan parcial o específico para su desarrollo, las respuestas que se han dado a los problemas del P. C., provenientes tanto de iniciativas públicas como privadas, han sido sin referencia a un instrumento de planeamiento oficial apropiado. Un esfuerzo único e integral de planeación sería sin duda lo más conveniente pues permitiría sumar y conjuntar todas esas propuestas aisladas e independientes, reuniéndolas en una sola de carácter global para el lugar.

---

<sup>97</sup> Boué Iturriaga, Gerardo. Revista El Arquitecto Anáhuac No. 9. Pág. 2. Tomado de Internet. Dirección: <http://www.anahuac.mx/arquitectura/publicaciones/arqanahuac/09/importancia.html>

## **VI.- Propuesta.**

El objetivo principal es un planteamiento para el mejoramiento y la revitalización del uso de suelo habitacional en el Primer Cuadro (centro-ciudad) de Mexicali.

### **1.- Objetivos.**

- **Proponer lineamientos y políticas orientadas a la protección y la revitalización de la actividad residencial en el Primer Cuadro de Mexicali, controlando la relación entre este y otros usos de suelos, principalmente el comercial.**

- **Promover la vivienda como factor de revitalización de la zona.**

Promover el uso de suelo habitacional en zonas donde ya existe, en zonas del centro donde sobre todo por circunstancias sociales conviene como elemento de cambio.

- **Mejoramiento y rehabilitación física de viviendas**

El mejoramiento de los recipientes continentales del uso residencia, si bien debe contemplarse de manera generalizada, mas allá del aspecto de imagen urbana debe considerarse como factor social de mejoramiento de calidad de vida

- **Mantenimiento de la población.**

Si bien la decisión al respecto de proponer o no una dinámica de sustitución de habitantes, no puede darse como una política generalizada, pues es conveniente que responda a las circunstancias específicas de cada caso basándose en un análisis correspondiente, en primera instancia el objetivo sería retener la población residente en áreas actualmente degradadas.

- Mejorar las dotaciones de equipamiento, servicios, accesibilidad, e infraestructuras básicas, como base para mejorar la calidad urbana incentivando la edificación.
- Integrar las distintas funciones con la actividad residencial evitando la excesiva especialización de los espacios urbanos. esto es que la mezcla de usos no se de solo a nivel general del P. C. sino por zona, barrios o secciones del sitio.
- Establecer los medios oportunos para posibilitar la rehabilitación del patrimonio edificado.

## 2.- Inserción de las propuestas en la realidad del Primer Cuadro de Mexicali.

- Circunstancias económico-sociales.
- El mercado inmobiliario.
- Tradiciones costumbres y cultura.
- Administración y planes existentes.
- Un plan de rehabilitación más amplio.

### **Circunstancias sociales:** Estructuras sociales, organizaciones, seguridad.

Por largo tiempo, los aspectos del deterioro generalizado del Primer Cuadro de Mexicali que más preocupaban a autoridades y la comunidad eran el físico y el económico, por lo que proyectos de reactivación económica y mejoramiento y renovación física eran la constante. Sin embargo la evidente descomposición social del P. C. reflejada en el aumento de la violencia, los índices de criminalidad y el simple sentimiento de inseguridad de pobladores y visitantes, volverán en el corto plazo a este aspecto de la vida del centro de Mexicali, en foco central de atención y por lo mismo de proyectos y propuestas.

La vivienda es un importante factor de cambio cuando la problemática tiene una conexión directa con aspectos de degradación social. La vivienda de hecho se está convirtiendo en elemento constante dentro de las consideraciones de propuestas para el mejoramiento de los centros deteriorados de algunas ciudades, como nos lo muestra Gerardo Boué Iturriaga al incluirlo como parte de las acciones enfocadas al mejoramiento de los inmuebles de los centros de las ciudades, específicamente, reciclando edificios para ser convertidos en viviendas de calidad para nichos específicos de mercado<sup>98</sup>. Aunque a esto deberíamos añadir la creación de nuevas viviendas, ya sea en solares vacíos o demoliendo estructuras donde no se tenga otra opción. Por su parte se debe considerar como una acción estratégica, el establecer un programa específico de seguridad para la zona, que genere un clima de confianza para los propietarios, visitantes e inversionistas.

---

<sup>98</sup> Boué Iturriaga, Gerardo. *Op. Cit.*

### **Circunstancias económicas.**

La conservación urbana inicia con el reconocimiento de que un distrito o sección de la ciudad, como lo es el Primer Cuadro, tiene cualidades particulares tanto físicas como sociales, que estas son especiales y que tienen o están en un proceso de deterioro. En algunos sitios, por la trascendencia de su historia, es este el valor que se antepone, "en otras partes los valores culturales, históricos incluidos, deben supeditarse a otras necesidades básicas más apremiantes como es la alimentación, la vivienda, el vestido o la educación"<sup>99</sup>. Estas necesidades deberían ser consideradas de manera central en un proceso de renovación del P. C. junto con sus valores como centro de comercio e histórico.

La protección de los centros históricos es más efectiva cuando se asocian la comunidad, el gobierno local y el sector de los negocios. Esta asociación debe alimentarse y fomentarse con programas orientados a la concientización del valor de la conservación urbana, incluyendo sus beneficios económicos, sociales y culturales. Pero cuando pensamos en aquellos quienes controlan el futuro de los centros históricos: propietarios, líderes políticos, banqueros, corredores de bienes raíces, y los contribuyentes, el asunto que cobra importancia central es comúnmente el mismo: el económico, no los valores culturales. "¿Pueden los programas de conservación urbana reforzar el desarrollo económico y estimular nuevas inversiones? Ciertamente. Hay numerosos ejemplos de esto alrededor del mundo. En casi todos ellos el proceso es gradual, de colaboración y visionario."<sup>100</sup>

Posiblemente el aspecto más difícil de plantear, desarrollar y controlar, es sin duda la orientación de la intervención en términos económicos, pues esto define la forma como se verán afectados los usuarios. Una modificación puede literalmente sacar a los habitantes tradicionales, pero tampoco conviene el extremo de tomar la postura idealista de conservar a ultranza a todos y cada uno de las personas que en el lugar viven o comercian. Lo que debe buscarse es no romper con las estructuras que le dan cohesión y personalidad al lugar. El carácter económico de la propuesta puede llevar, en un momento dado, a perder lo que se buscó conservar del lugar.

<sup>99</sup> Anglin, Lori. *Op. Cit.* Página 1

<sup>100</sup> *Idem.*

### **3.- ¿Que vecinos para el Primer Cuadro?**

Una pregunta resulta incluídible, ¿Quiénes podrían ser los habitantes de una propuesta de mejoramiento, renovación o dotación de la vivienda en primer cuadro? La realización, el llevar a cabo cualquier propuesta concreta de conjuntos de vivienda, por necesidad requerirá de la definición de un usuario y por extensión un cliente comercial para compra o renta de la vivienda. El definir un perfil específico de este futuro habitador del primer cuadro, necesitaría de estudios específicos de mercado, de dinámica sociales, incluso de intercambio y de relación económica y comercial de tipo internacional, si se consideraran como clientes potenciales personas que viven en México y trabajan del otro lado de la frontera. Para los objetivos y alcances del presente trabajo nos limitaremos a mencionar algunas de las opciones por las que se han decidido en algunos planes de rehabilitación de centros históricos, donde se ha hecho énfasis de la importancia de la vivienda como uso del suelo.

Algo es cierto, incluso tras un parque habitacional rehabilitado no habrá antiguos habitantes del centro que pensarán regresar. Los hijos de los viejos vecinos del centro se han ido de manera definitiva. Las pocas casas unifamiliares que aún existen pertenecen a los residentes de mayores ingresos y por lo mismo tienen las mejores ubicaciones, muy posiblemente se mantendrán en la zona, pero los de menores ingresos o los que fueron desplazados no son candidatos a regresar. Se tiene que pensar en nuevos habitantes, tal vez descendientes de antiguos vecinos, que tal vez regresen a la casa rehabilitada del centro renovado, o a la nueva casa de un centro con nuevas funciones y actividades.

El mismo P. C. ofrece, en sus cambios, indicios para el posible destino de las nuevas viviendas en el sitio, por ejemplo el caso de la colonia china. Esta ha tenido, como se señaló en el análisis, un papel central en la conformación de la cultura de la ciudad y en particular del lugar. En la actualidad se está dando un fenómeno de crecimiento de la comunidad oriental que vive en el P. C. la cual está buscando vivienda más allá de sus límites. Por ello está paulatinamente ocupando el conjunto habitacional conocido como "Condominios Montealbán." Interesante sería destinar nuevas estructuras arquitectónicas con uso habitacional a este tradicional residente del centro.

#### **4.- Las Estrategias**

Se proponen dos estrategias desde donde definir, sustentar y agrupar los diferentes lineamientos y políticas así como los planteamientos específicos que componen la propuesta. La primera estrategia, la cual indistintamente se mencionará como **#1** o de **procesos**, se basa en relacionar diferentes elementos componentes del Primer Cuadro con algunos **procesos urbanos** de transformación; unos que hoy día ejercen su influencia en el sitio, y otros que se propone actúen en el lugar por considerarlos apropiados y aplicables para la revitalización del área. Todo esto por supuesto haciendo énfasis en lo que corresponde al uso de suelo habitacional. La segunda estrategia, a la que se hará referencia como **#2** o de **tendencias**, se basa en lo que se ha denominado como **dinamismo y vigencia** de algunos usos y actividades económicas del centro de Mexicali. De los cuales se han identificado y cuantificado algunas de sus características, y se consideran útiles para planteamientos concretos orientados al mejoramiento del P.C.

##### **Estrategia #1. Por procesos de transformación urbana.**

Confrontar una selección de los problemas de obsolescencia del Primer Cuadro, identificados en el análisis (Sobre todo los del uso de suelo habitacional o los que de alguna manera lo involucran) con los procesos de transformación urbana que en la página 98 se describen y en la 106 se resumen.

Para lograrlo, en la tabla de la **estrategia 1** (Pág. 107) se enlistan y se cruzan dichos procesos urbanos con algunos elementos componentes urbanos del P. C., señalándose en cada cruce, según corresponda, problemas u oportunidades que dicho lugar ofrezca. Esto es, al mismo tiempo se identifica un problema, se le ubica físicamente y se establece el proceso que se puede utilizar para darle respuesta. Al transferir la información a un plano del Primer Cuadro encontraremos lugares que por sus características presentan procesos de degradación urbana, así como lugares que ofrecen oportunidades a aprovechar, valores a conservar y estructuras a rescatar. En los sitios donde se presenten ambos, tendremos casos donde se necesitan llevar a cabo acciones y a la vez cuentan con elementos útiles para las propuestas.

### Procesos de transformación urbana contemplados para emplearse en la *estrategia 1*.

Los procesos de transformación urbana que se utilizarán tanto para explicar algunos cambios que ha experimentado el Primer Cuadro, como para caracterizar las propuestas, están definidos en función de las modificaciones que ejercen sobre las estructuras físicas y humanas de un lugar. En la tabla se presentan cinco procesos de transformación identificados como presentes o aplicables al Primer Cuadro. Cuatro retomados de Ribas Piera<sup>101</sup> y utilizados regularmente, junto con otros, en los planes de protección interior españoles<sup>102</sup>. Se incluyó uno más al que se denominó como **realojamiento**, por considerarlo importante como opción para requerimientos en casos específicos.

#### Procesos de transformación urbana.

		Cambios sobre las estructuras físicas.	Cambios sobre las estructuras humanas.
P	<b>Degradación.</b>	Deterioro.	Deterioro.
R	<b>Rehabilitación.</b>	Se mantiene pero se mejora el continente.	Se mantiene la actividad y la población.
O	<b>Restauración.</b>	Se mantiene pero se mejora el continente.	Se sustituye la actividad y/o el poblador.
C	<b>Realojamiento.</b>	Se sustituye el continente.	Se conserva la actividad.
E	<b>Renovación.</b>	Sustitución del Continente.	Sustitución de la actividad.
S			
O			

Se identifica al proceso de **degradación** como aquel que experimentan aquellos elementos con problemas de obsolescencia. Se señala la **rehabilitación** como el que tiene el carácter más tendiente a la conservación frente al de **renovación** que es el de cambios más drásticos, con la **restauración** y el **realojamiento** como puntos intermedios según el aspecto que modifiquen.

<sup>101</sup> Ribas Piera citado por Romá Paujadas y Jaime Font en Ordenación y Planificación Territorial. Pág. 316.

<sup>102</sup> El "Plan Especial de protección y reforma interior del recinto universitario y zona histórico-artística de Salamanca" los utiliza para estructurar sus propuestas. Definiendo: Reestructuración, Remodelación, Revitalización, Renovación, Rehabilitación y Conservación. Pág. 52

Tabla Estrategia 1.

Procesos de intervención urbana experimentados por algunos componentes del Primer Cuadro.

ALGUNAS CARACTERISTICAS DE LAS ESTRUCTURAS URBANAS DEL PRIMER CUADRO.

	Valores de orden social	Usos y actividades.	Valores de orden económico	Valores culturales. Tradiciones y Costumbres (tengan o no implicaciones económicas)	Valores fisico-geográficos	Valores arquitectónicos
P R O C E S O S U R B A N O S.	Degradación	Desplazamiento de la vivienda hacia el perímetro del Primer Cuadro, hacia el centro de las manzanas y hacia los callejones.  Aumento de la criminalidad, del sentimiento de inseguridad	Popularización y pauperización generalizada del comercio, salida de los comercios orientados a los estratos socioeconómicos más pudientes.  Destrucción del parque habitacional.  Destrucción de edificios comerciales	Actualmente todos elementos del Primer Cuadro que pueden ser considerados valores tradicionales y costumbres han sufrido deterioro; si no es que han desaparecido.  Uno de los valores más importantes que se ha perdido es el uso del centro de la ciudad como espacio público, como lugar de encuentro.	Los cambios fuertes en la traza del Primer Cuadro se dieron hace ya muchos años. Su resultado principal fue el deterioro del perímetro del centro de Mexicali, proceso de degradación que hoy aún sigue.	Edificios con importancia para la historia de la evolución arquitectónica del Primer Cuadro, que hoy están vacíos o subutilizados, por lo que son presa fácil del vandalismo y de la destrucción
	Rehabilitación	Parte del parque habitacional del Primer Cuadro.  El parque habitacional en los callejones del lado norte de López Mateos.  La mejora de los lugares de paseo y de encuentro de Primer Cuadro es aspecto primordial para mejorar la calidad de vida del lugar, tanto para usuarios y habitantes como para visitantes.	Los edificios comerciales en términos generales de todo el Primer Cuadro.  Intervención en edificios comerciales por barrios o zonas, manzanas o pequeños conjuntos.  La comercial sigue siendo la actividad más importante y extendida por todo el Primer Cuadro. Conservarla es esencial, pero el mejoramiento de sus recipientes continentes resulta igualmente importante.	El alojamiento hotelero sobre la calle Madero en franco declive puede recibir un impulso en función de su relación con la garita internacional	La traza del Primer Cuadro es un valor geográfico pero al mismo tiempo histórico que debe conservarse, reforzarse y darse a conocer	Viviendas unifamiliares especiales  La vivienda como tipología arquitectónica tiene poco que rescatarse, el cambio
	Restauración	El cambiar las actividades o la población es uno de los aspectos más sensibles de una intervención urbana. El caso del uso de suelo habitacional no es la excepción.	Cuando la actividad económica genera deterioro social, comercial o físico, debe tomarse la decisión de reubicarla o de sustituirla.	La plaza del Mariachi,  La vida nocturna sobre la calle Azueta, Melgar y México-Reforma	Una oportunidad importante en términos paisajísticos es el antiguo lecho del río Nuevo en desnivel. Los terraplenes que unen este lugar con el Primer Cuadro, tienen un gran potencial en este sentido, por ser un accidente geográfico único en la ciudad.	Algunos edificios de valor arquitectónico, y parte de la historia del Primer Cuadro que pueden ser aprovechados y deben ser conservados.
	Reajustamiento	Gran parte del uso habitacional en el Perímetro del Primer Cuadro	Son los menos, pero es importante hacer un recuento de los edificios que por su obsolescencia no cumplen su función por lo que deben ser sustituidos.	El mercado de las flores sobre la calle México	Las viviendas en el perímetro junto al río o al dren 134  La traza del Primer Cuadro requiere en su perímetro de un trabajo importante de diseño con la aparición de las vialidades del Río Nuevo y la James W. Stone.	Mexicali al cumplir sus primeros 100 años, debe pensar en dejar su huella contemporánea, aquellos edificios que deban ser sustituidos, deben serlo con nuevas estructuras de valor arquitectónico que expresen el momento actual.
	Renovación	Para lograr la revitalización del centro de Mexicali es importante la complementariedad de actividades. Los usos que afecten de manera insalvable valores sociales deben ser sustituidos. Si los edificios en que estos se dan, están igualmente irremediablemente deteriorados deben correr con igual suerte, incluido el uso habitacional.	Resulta necesario reforzar actividades que han impactado positivamente el Primer Cuadro así como la introducción de otras nuevas.	No aplicable.	No aplicable	No aplicable

### **Lineamientos de la estrategia 1**

Tras la interpretación de la información de la tabla, se han formulado los lineamientos, agrupándose en tres diferentes rubros: por tipo de propiedad o tenencia y ocupación de las casas, por la ubicación físico-geográfica de la vivienda dentro del P. Cuadro y por la relación del habitacional con otros usos del suelo.

#### **1.- Lineamientos o políticas de intervención por tipo de propiedad y ocupación de las viviendas.**

Se han distinguido políticas alternativas, atendiendo al régimen de ocupación de la vivienda, según estén: vacías, ocupadas por el propietario o alquiladas. En cada uno de estos supuestos se plantean distintas acciones respecto a la fijación y captación de población que por supuesto implicarán costes diferentes para el sector público o para quien ejecute la política.

##### **a).- Viviendas vacías**

En este caso no corresponde el lineamiento de mantenimiento de residentes por tratarse de viviendas desocupadas. Por tanto caben aquí en principio dos grupos de actuación:

- Que el propietario de la vivienda proceda a su rehabilitación, estimulado con incentivos fiscales financieros, y recupere la inversión realizada, mediante o alquiler o venta de la vivienda a precios de mercado.
- Que de no actuar el propietario, se de entrada a un adquirente, también incentivado, que rehabilite para su propia residencia, venta o alquiler a terceros.

Cabe considerar la posibilidad de que el Ayuntamiento pretenda destinar estas viviendas a demandantes de vivienda social. En este caso, las autoridades podrán proceder a la adquisición y rehabilitación de las viviendas, para su posterior venta o alquiler en régimen de protección oficial. (Ese régimen si bien no existe actualmente en el estado de Baja California, es sin embargo factible su establecimiento a través de, por ejemplo, Inmobiliaria del Estado.

**b).- Viviendas ocupadas por el propietario.**

Aquí la elección se plantea en términos de mantenimiento o no de los residentes y caben por tanto dos alternativas:

- Incentivar incluso apoyar económica, financiera o impositivamente al propietario para llevar a cabo las obras de rehabilitación (en Países europeos como España y casos específicos como Salamanca, se contempla la figura de la subvención) Si realmente los propietarios son de bajo nivel de ingresos, esta opción exigirá incentivos más altos
- En caso de no actuar el propietario, dar entrada a adquirentes de esas viviendas en las mismas condiciones del caso de vivienda desocupada.

**c).- Viviendas en alquiler.**

También en esta circunstancia se plantea la alternativa del mantenimiento o la sustitución del usuario actual, en este caso específico, de arrendadores.

En el supuesto de mantener los inquilinos, puede actuarse, por parte del sector público del siguiente modo:

- Favoreciendo pactos inquilino – propietario, con reparto de los costes de rehabilitación entre ambas partes y siempre mediante subsidios o incentivos fiscales o financieros.
- Comprando las viviendas para su rehabilitación, manteniendo al inquilino, sobre el que se podría repercutir o no una parte del coste de las obras. (En esta estrategia se involucran actividades para las que el municipio no tiene los instrumentos administrativos apropiados, los que si existen en la administración estatal. Esto nos coloca en la posición de pensar en la colaboración de otros niveles de gobierno)

En caso contrario, de llegar a favorecerse la sustitución de la población, el sector público podría facilitar el realojamiento de los inquilinos.

## **2.- Lincamientos para la vivienda por su ubicación físico geográfica dentro del P. Cuadro.**

### **a.- Vivienda cercana o sobre el perímetro del Primer Cuadro.**

Debido a que resulta difícil que el uso comercial pudiera adaptarse a las características físicas del perímetro del centro de Mexicali, reforzar la vivienda, el uso actual más extendido en esos sitios, se erige entonces como una opción natural. Por lo mismo los procesos de **rehabilitación** y **realojamiento** resultan ser los más adecuados para la vivienda de esta zona, pues implican el mantener la actividad modificando físicamente solo las edificaciones.

#### **Lincamientos:**

- Identificar viviendas que de manera espontánea hayan formado conjuntos o agrupaciones urbano-arquitectónicas sobre el perímetro del Primer Cuadro.
- En los conjuntos identificados realizar inventarios y análisis de las viviendas en función de sus características de habitabilidad.
- Desarrollar proyectos específicos para los conjuntos localizados y analizados.

Del perímetro del Primer Cuadro el que ofrece en la actualidad mejores oportunidades de revitalización es el que se relaciona con el desarrollo de río Nuevo. Aprovechar la tendencia de mejoramiento que se está dando en esa zona, generada por la nueva vialidad allí construida, resulta de capital importancia. Debe considerarse como prioritario el que se desarrollen proyectos específicos en el fraccionamiento río Nuevo. Es necesaria la realización de un nuevo peritaje de los condominios Montealban, para que se tome la decisión de conservarlos o sustituirlos. Si se conservan, reforzando su estructura, pueden convertirse en base del proyecto de un desarrollo habitacional que una la zona del río con el Primer Cuadro.

- Realizar un proyecto urbano integral para el desarrollo de la zona del Río Nuevo en la sección que colinda con el Primer Cuadro, donde se privilegie el uso habitacional, sobre todo en los lugares que se relaciona con el Primer Cuadro.

### **3.- Lineamientos de vivienda por su relación con otros tipos de suelo.**

La relación entre los usos comercial y habitacional, además de parte importante de la historia del Primer Cuadro, mostrada ya en el apartado de análisis, puede convertirse en fuente importante de alternativas útiles para el mejoramiento de la vivienda y por extensión del centro de Mexicali. Otro tanto sucede con algunos otros usos del suelo.

#### **a.- Lineamientos para la vivienda relacionada al comercio.**

- Identificar donde la interacción comercio-vivienda ha generado conjuntos urbano-arquitectónicos que por sus características y dinámica tienen posibilidades de mejoramiento o de convertirse en ejemplos.
- Desarrollar un proyecto integral para el conjunto del mercado de las flores sobre la calle México. Que el sector público ofrezca maneras de incentivar la realización del proyecto por los propietarios y habitantes actuales.
- Formalizar la relación de vivienda con el Mercado Braulio Maldonado (Principal centro de abastos de Mexicali) y sus alrededores. La oferta de vivienda para propietarios y trabajadores del mercado hoy apenas se esboza. Su consolidación y desarrollo enfatizaría el carácter de uso mixto de la zona sur del Primer Cuadro.

#### **b.- Lineamientos de la vivienda en relación a otros servicios.**

Un caso muy importante a analizarse de manera más profunda y detallada, sobre todo en términos cuantitativos, es el uso que se da a ciertos hoteles de la zona como vivienda temporal.

- Generar una oferta de vivienda para alquiler por lapsos cortos de tiempo, más apropiada que una habitación de hotel.
- Restringir, en su caso el uso de cuartos de hotel como vivienda.

**Estrategia 2:  
De tendencias urbanas. Definidas por el dinamismo y la vigencia de las actividades.**

**Planteamiento:**

Se ha señalado de manera reiterada la importancia de considerar elementos componentes del Primer Cuadro que por su trascendencia para el sitio, ya sea por la dinámica de su actividad, su valor físico, simbólico o por cualquier otro factor, deban mantenerse incluso reforzarse en una propuesta de mejoramiento del lugar. De la misma forma resulta igualmente importante tomar en cuenta, conservar e impulsar aquellas tendencias actuales de evolución y cambio que estén contribuyendo al mejoramiento del sitio, produciendo revitalización en puntos específicos, o consolidando actividades concretas. Por supuesto también deben atenderse aquellos usos y actividades que, por el contrario, están en decadencia y hayan generado ambientes deteriorados en torno a sí. Esta estrategia atiende estas tendencias.

Las mencionadas en primera instancia, producen oportunidades de revitalización de sus contextos inmediatos. Los del segundo grupo nos definen aquellas actividades que requieren una intervención, la cual conviene se oriente primero a las estructuras de dichas actividades antes de una propuesta física del continente, para no correr el riesgo de ofrecer una propuesta de carácter meramente esteticista.

Para ello se enlistó en una tabla, un grupo bastante amplio y diverso de actividades y usos del Primer Cuadro. Se procedió a calificarlos con parámetros exclusivamente apreciativos, expresando los resultados con una escala muy sencilla de cinco niveles que van de las actividades que presentan una contracción y/o salida acentuada del Primer Cuadro hasta los que experimentan una actividad dinámica y un pleno desarrollo.

Los resultados cruce de la información nos aportará el tipo de intervención que requieren algunas actividades del Primer Cuadro, que por cierto en mas de un caso se relacionan directamente con lineamientos de la primera estrategia.

Tala Estrategia 2.

Calificación Del Dinamismo y Vigencia de Usos y Actividades en el Primer Cuadro por Sector Económico.

Actividad.	Calificación.	Características y tendencia de su dinámica.	Tendencia de beneficios o problemática que implica.
<b>COMERCIO.</b>			
• Comercio popular en general.			
- Ropa.	(-)	Pauperización y salida del Primer Cuadro de los establecimientos.	Disminución de la oferta
- Calzado.	(-)	Pauperización y salida del Primer Cuadro de los establecimientos.	Disminución de la oferta
- Miscelánea.	(-)	Pauperización y salida del Primer Cuadro de los establecimientos.	Disminución de la oferta
• Comercio especializado.			
- Ópticas.	(o)	De gran crecimiento hace algunos años al satisfacer las "aseguransas" estadounidenses hoy se han estancado.	Estancamiento.
- Fotografías.	(o)	Su tradición en el lugar no ha sido suplida del todo por los centros comerciales de ahí que solo se mantiene.	Estancamiento.
- Papelerías.	(-)	Después de tener incluso una zona definida para asentarse, estos comercios van en decadencia.	Disminución de su oferta.
- Florerías.	(+)	A pesar de aparecer establecimientos de este giro por toda la ciudad, el estar reunidas en un solo sitio en el Primer Cuadro, les da fortaleza.	Tendencia a mejorar su oferta.
- Joyerías.	(-)	Comercio especializado de lujo que al seguir a los clientes de mayores recursos ha salido del lugar.	Reducción de su número y calidad.
• Comercio interno o de barrio.	(+)	Satisface a los habitantes, tiene una relación con la economía de la vivienda.	Contrario a lo que pudiera pensarse hay un incremento en su oferta.
• Comercio de Mayoreo.	(++)	La nueva vialidad del río ha vuelto mucho más accesible el tradicional mercado Braulio Maldonado.	Claro ejemplo de cómo un cambio físico, en este caso la accesibilidad, tiene una influencia positiva
<b>SERVICIOS.</b>			
• Centros nocturnos y cantinas	(+)	Aparecen en un lugar, desaparecen en otro, pero la vida nocturna de diferentes calidades se mantiene.	Su horario nocturno lo vuelve complemento de la actividad.
• Restaurantes			
- Chinos.	(-)	Rápida desaparición de ellos. Claro ejemplo de establecimientos que busca salir del centro de la ciudad buscando mejores opciones de ubicación.	Ruptura de una larga tradición mexicalense.
- Fondas, antojitos.	(+)	Su crecimiento es limitado, pero su calidad va en decadencia.	Pérdida de una oportunidad comercial.
- Ambulante.	(+)	Su crecimiento es ligero pero constante con los consabidos problemas que acarrea.	Contaminación visual, ocupa las banquetas.
• Financieros.			
- Bancos.	(-)	Con la salida del comercio más importante, el cierre de bancos se ha vuelto frecuente.	Aunque aún existen muchas sucursales, su disminución es inexorable.
- Casas de cambio.	(+)	La presencia de la frontera y situaciones financieras especiales, mantienen su presencia.	La presencia del cruce fronterizo lo mantiene.
• Alojamiento.			
- Turístico o ejecutivo.	(-)	La mayoría se encuentra en plena decadencia, solo unos cuantos se mantienen.	Pérdida de un importante servicio.
- De paso.	(+)	Con leve incremento aunque no en su calidad, en conjunto de la vida nocturna produce entornos deteriorados.	
- Sustituto de vivienda.	(+)	Al ofrecer habitaciones por temporadas, se convierten en sitios propicios para el tráfico de indocumentados.	
• Servicios de salud.			
- Médicos.	(++)	Con una tendencia de crecimiento en el pasado cercano, para dar servicio a personas provenientes de los Estados Unidos, hoy la oferta es de especialidades médicas, con gran florecimiento.	La tendencia de florecimiento debe aprovecharse.
- Odontológicos.	(+)	Después de un gran florecimiento en unión de las ópticas, hoy día su crecimiento ha disminuido.	
• De administración pública.	(++)	Como una política del sector público, la presencia de ciertas oficinas es factor de actividad y de dinámica de mejoramiento.	Atraen otros comercios tales como centros de copiado, fotografías entre otros., rehabilitan edificios.
<b>VIVIENDA</b>			
- Unifamiliar.	(-)	La vivienda unifamiliar en todas partes del Primer Cuadro tiende a desaparecer.	
- Multifamiliar.	(+)	Edificios de apartamentos en algunos callejones del Primer Cuadro mantienen una dinámica estable.	

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

**Simbología.**

Como se señaló en el texto la escala utilizada para la tabla de esta estrategia tiene un carácter exclusivamente apreciativo.

- (--)
- (-)
- (o)
- (+)
- (++)

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

### **Lineamientos de la *Estrategia 2* o de tendencias urbanas.**

Aunque de cada uno de los usos y actividades seleccionados para desarrollar esta estrategia, y en base a la información obtenida de cada uno de ellos, podrían definirse múltiples políticas orientadas al mejoramiento del sitio y no solamente orientadas hacia la vivienda, se han sin embargo escogido aquellas actividades que se consideraron serían de más impacto y trascendencia para el Primer Cuadro y sobre todo que se relacionan directamente con el uso de suelo habitacional por la obvia pertinencia a la tesis. Además estos podrían convertirse en ejemplos a seguir o seguir desarrollándose.

Los lineamientos que componen la estrategia se basan en dos procesos hoy en marcha. Primero la reutilización, por parte de la administración pública, de edificios hasta hace poco abandonados, y segundo la proliferación de servicios de salud sobre todo médicos y dentales. Esto se da tanto dentro como en las cercanías al Primer Cuadro.

Un aspecto interesante de las políticas que a continuación se proponen es que tienen una ubicación física muy definida, ya que estas tendencias se ubican principalmente sobre las vialidades que conducen del Primer Cuadro hacia la Segunda Sección (Avenidas Francisco I. Madero, Leyes de Reforma y Álvaro Obregón.)

Debido a que en las dos tendencias el resultado que se ha venido obteniendo es el mejoramiento físico de los lugares donde se dan los procesos, los lineamientos se podrían denominar para viviendas en contextos en proceso de recuperación y pueden ser utilizados en otros casos similares.

#### **Lineamientos:**

##### **a.- El caso de la actividad administrativa o institucional.**

La política que han desarrollado diferentes entidades de gobierno de utilizar edificios del Primer Cuadro, antes abandonados, para albergar servicios administrativos, ha generado el mejoramiento del ambiente en torno a ellos. Estos servicios, además de requerir la presencia de diversos comercios y servicios, provocan un entorno donde la vivienda puede ser bien acogida.

El complemento de la vivienda a estos entornos "corregidos" puede complementar esa revitalización. Aquí no es la vivienda la que se convierte en factor de cambio sino que aprovecha una tendencia.

- Conformar con los edificios albergados por oficinas públicas hoy existentes y con los servicios de apoyo de estos, conjuntos multifuncionales donde el uso de suelo habitacional pudiera incorporarse.
- Unir en nuevas edificaciones, que morfológicamente tuvieran un carácter vertical, los mismos usos ya descritos, el administrativo, servicios de apoyo a estos y vivienda.

#### **b.- Viviendas y los servicios profesionales de salud.**

Otra tendencia de mejoramiento es la que esta produciendo la multiplicación de los servicios de salud, los cuales ofrecen una importante oportunidad que debe ser aprovechada. El ambiente producido sobre todo en lo que a consultorios pequeños se refiere, es propicio para la existencia de vivienda tanto por el carácter como por la relación de escala de las edificaciones.

La rehabilitación y la restauración son las opciones mas adecuadas para las viviendas en este contexto, debido al interés que puede representar el mantener el uso y el edificio, o al menos este último. Un aspecto muy importante a tomar en cuenta con respecto a las edificaciones que existen en el contexto al que se refiere estos lineamientos, es el valor histórico-arquitectónico que tienen varias de las viviendas.

- Hacer un levantamiento y vaciarlo a un catálogo de estructuras arquitectónicas de uso residencial que debieran preservarse físicamente, así como de ser utilizadas, ya sea como vivienda o para otros usos donde los servicios médicos podrían ser una opción natural.
- Si se habla de viviendas unifamiliares de importancia histórica Proporcionar a los propietarios o arrendatario de viviendas apoyos para su adaptación como consultorios y su mantenimiento. Incluso el intercambio de usos es factible.
- En caso de edificios de consultorios la contigüidad es opción importante o la mezcla de usos en un mismo edificio.

### **5.- Opciones de tipologías para futuras propuestas de vivienda.**

Como corolario de la propuesta, a continuación se esboza, a través de un ejercicio descriptivo, unas cuantas opciones de tipos de viviendas que se podrían concretar como parte de futuros planes y proyectos de revitalización para el Primer Cuadro.

Las propuestas se han realizado en función de los lugares descritos en algunos lineamientos de las dos estrategias, específicamente en los lineamientos de los grupos dos y tres de la estrategia uno y en los de la estrategia dos. Estos sitios fueron identificados a través de las herramientas utilizadas en la propuesta, como lugares propicios para iniciar el desarrollo del uso habitacional en el centro de la ciudad.

#### **Propuesta de tipologías:**

En el apartado de lineamientos de vivienda por su ubicación físico-geográfica, donde se trabajó con aquella vivienda que se relaciona con el perímetro del Primer Cuadro, se propone una mezcla de tipologías, debido a las características tan diversas que conforman el ambiente de este sitio en particular.

En función de las características espaciales de la zona que relaciona el Primer Cuadro con el Río Nuevo, en particular las acentuadas pendientes que se encuentran en el lugar, se proponen tres tipos de vivienda:

- 1.- Viviendas unifamiliares aterrazadas.
- 2.- Viviendas multifamiliares materializadas en edificios que unan el arriba (Primer Cuadro) con el abajo (zona del río Nuevo). La importancia de estos edificios "puente" sería el conectar, como ya se mencionó, la hoy deteriorada zona de vivienda que mira al río Nuevo con esta última que actualmente experimenta importantes y positivos cambios.
- 3.- En la parte de arriba conjuntos o agrupaciones de apartamentos de máximo tres niveles, que sustituyan las deterioradas cuarterías existentes.

En los lineamientos que se refieren a la vivienda en relación a otros usos de suelo hay dos casos importantes ya mencionados y que merecen especial atención.

En la zona alrededor del Mercado Braulio Maldonado se propone una mezcla de:

- Conjuntos de viviendas unifamiliares de uno o dos niveles con vista a la calle, en zonas lejanas al las de movimiento comercial, sustituyendo viviendas deterioradas.
- Conjuntos de apartamentos hacia el centro de las manzanas en edificios de máximo tres niveles ubicadas al centro de las manzanas rodeadas por comercio.

En lo que corresponde al denominado Mercado de las flores.

De este conjunto es importante mencionar que se han realizado vario proyectos arquitectónicos, y donde uno de los factores más importantes es el convencer a los propietarios de la conveniencia de llevar a cabo en su propiedad una dinámica de “realojamiento” (esto es se cambie el envase pero se conserve la actividad).

- Un conjunto arquitectónico de carácter mas bien compacto de dos niveles donde la mayor parte de la vivienda se desarrolle hacia el interior del predio pero que se proyecte sobre los locales de flores mostrándose el uso de suelo habitacional hacia la calle, tal como hoy sucede en un par de locales.

De los lineamientos de la estrategia dos, o de tendencias urbanas, se proponen dos tipos muy específicos de tipologías.

- Desarrollar viviendas unifamiliares de un solo nivel (con mucho la estructura arquitectónica mas extendida por toda la ciudad) con el tradicional orden espacial exterior y de emplazamiento en el terreno. Estas tendrían la opción de adaptarse, en caso necesario a uso de servicios de salud, como ocurre con la tendencia actual.
- Desarrollar conjuntos de apartamentos en forma de cerradas privadas a la manera de los conocidos como “Town Houses” que han tenido éxito en la Segunda Sección y que de ella podrían introducirse al Primer Cuadro.

## Reflexiones finales

Las prácticas urbanas distan mucho de pertenecer a las ciencias exactas. No existen formulas ni recetas que nos permitan afirmar que una propuesta para la revitalización de un ambiente urbano, tenga asegurado el mejoramiento buscado.

Para manejar el cambio en el P. C. se necesita un plan comprensivo, uno que incluya las ideas y preocupaciones de los diversos grupos interesados de la comunidad. Cuando la gente colabora a definir las calidades que ellos valoran al interior de su comunidad, entonces el proceso de conservación urbana está en buen camino.

Los lineamientos que aquí se han propuesto no son, ni con mucho, un enlistado exhaustivo ni completo. Por otra parte las políticas de ambas estrategias pueden perfectamente unirse y complementarse.

Todas las políticas planteadas tocan un aspecto muy sensible en cualquier propuesta urbana: la sustitución o no de usuarios. En el presente trabajo el compromiso ha sido con el mantenimiento, en lo posible, de los habitantes actuales, con la conciencia de que llevar esta postura a ultranza coarta y limita la factibilidad de las mismas estrategias. Esto es que sin pretender darles un sentido preponderantemente social a las propuestas, se ha aspirado a la conservación, en la medida de lo posible, de propietarios y residentes actuales de la vivienda, pero sin considerar esto una restricción o ser un factor *sine qua non*.

La aproximación a las características de nuevas viviendas en el Primer Cuadro, presentada en el último apartado, aspira a ser un puente entre este trabajo y futuros proyectos para las diversas condiciones que ofrece el Primer Cuadro para el desarrollo del necesario uso de suelo residencial.



## **Bibliografía.**

- Baker, Geoffrey.** Análisis de la forma. Ed. Gustavo Gili, México, 1991.
- Barnett, Jonathan** The Fractured Metropolis. Icon Editions, Harper Collins Publishers, New York, 1996.
- Benévolo, Leonardo.** Historia de la arquitectura del renacimiento. Taurus Ediciones, Madrid, 1972.
- Benévolo, Leonardo.** Historia de la arquitectura moderna. 5ta. Edición, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1982.
- Bertrand, Michel Jean.** Casa, Barrio, Ciudad. Arquitectura del Habitat Urbano. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1984.
- Campos, Venuti Giuseppe** Urbanismo y austeridad. Ed. S. XXI, Madrid, 1982.
- Carbonell, Galaor (Editor)** Centros Históricos en América Latina. Colección Somos Sur, Ed. Escala, Bogotá, 1993.
- Castells, Manuel.** La Cuestión Urbana. Siglo XXI editores, Madrid, 1974.
- Catalán, Valdés Rafael.** Las Nuevas Políticas de Vivienda. F.C.E. México, 1993.
- Ciardini, F. y Falini, P. (Editores)** Los Centros Históricos, política urbanística y programas de actuación. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1976.
- Cullen, Gordon.** El paisaje urbano. Ed. Blume, Barcelona, 1974.
- Gideon, Sjoberg** Artículo: El origen y evolución de las ciudades. En: LA CIUDAD, Su origen crecimiento e impacto en el hombre. Selecciones del Scientific American. Ed. H. Blume, Madrid, 1976.
- Jaramillo Samuel y Cuervo Luis Mauricio.** Urbanización Latinoamericana. Ed. Escala, Bogotá, 1993.
- Lynch, Kevin.** La imagen de la ciudad. Ed. Gustavo Gili, México, 1984.
- Morín, Edgar.** Introducción al Pensamiento Complejo. Ed. Gedisa, Barcelona, 1998.
- Moro, Tomas.** Utopía. Ed. EDESA, México, 1992.
- Norberg, Schulz Christian** Existencia, Espacio y Arquitectura. Ed. Blume, Buenos Aires, 1977.
- Norberg, Schulz Christian** Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture. V. N. Reinhold, N. York, 1980.
- Paz, Octavio.** La Otra Voz. Poesía y fin de siglo. Ed. Seix Barral, Barcelona, 1990.

- Pol. Francisco. (Coordinador)** Ciudad, Historia, Proyecto. Universidad Internacional Menéndez Pelayo, Cuenca, 1987.
- Procos, Dimitri** Mixed Land Use: From revival to innovation. Dowden, Hutchinson & Ross, Stroudsburg, Pensilvania, 1976.
- Rapoport, Amos.** Aspectos humanos de la forma urbana. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1978.
- Paujadas, Romà y Font J.** Ordenación y Planificación Territorial. Ed. Síntesis, Madrid, 1998.
- Rossi, Aldo.** La arquitectura de la ciudad. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1981.
- Schejetman, Mario et al.** Principios de Diseño urbano Ambiental. Ed. Concepto, México, 1984.
- Turner, F. C. John.** Vivienda, Todo El Poder Para Los Usuarios. Ed. H. Blume, Madrid, 1977.
- Varios Autores.** La Ciudad, su origen, crecimiento e impacto en el hombre. Selecciones del Scientific American. Ed. H. Blume, Madrid, 1976.
- Varios Autores.** Mexicali, Una Historia. Instituto de Investigaciones Históricas U.A.B.C. Mexicali, 1991.
- Varios Autores.** Panorama Histórico de B.C. U.N.A.M.-U.A.B.C., Mexicali.
- Varios Autores.** Plan Estratégico para la regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México. México, 1998.
- Varios Autores.** Plan especial de Reforma Interior para el centro de Salamanca. Ayuntamiento de Salamanca, Salamanca, España, 1992.
- Venturi Robert.** Aprendiendo de Las Vegas. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1978.
- Revistas:**
- Journal of the American Planning Association.** Volumen 61 – Número 4. Otoño de 1995.
- Arquitectura Autogobierno.** No. 7
- Sitios en Internet:**
- Rojas, Eduardo.** El sector privado en la conservación de centros históricos. <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/SirchalQ/rojas.html>
- Boué, Iturriaga, Gerardo.** Revista El Arquitecto Anáhuac No. 9. Pág. 2. Tomado de Internet. <http://www.anahuac.mx/arquitectura/publicaciones/arqanahuac/09/importancia.html>