



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
DESARROLLO URBANO REGIONAL

**PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA DE  
PARAJES DEL SUR CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA**

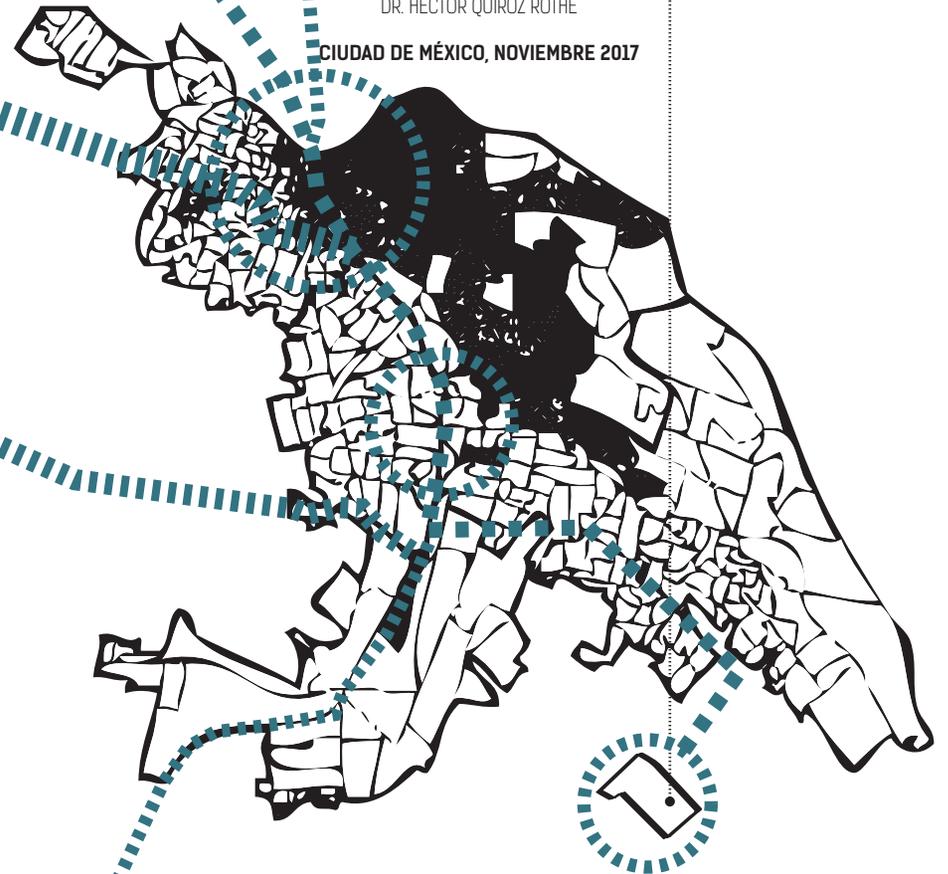
**TESIS**  
QUE OPTA POR EL GRADO DE:  
MAESTRO EN URBANISMO

**PRESENTA:**  
BRUNO BELLOTA NOGUERA

**TUTOR:**  
MTR. ENRIQUE SOTO ALVA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:**  
MTR. PABLO BENLLIURE BILBAO  
MTRA. GUADALUPE CENTENO DURÁN  
DRA. PAMELA ILEANA CASTRO SUÁREZ  
DR. HÉCTOR QUIROZ ROTHE

CIUDAD DE MÉXICO, NOVIEMBRE 2017





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.

### **A MIS PADRES:**

Mi tesis se las dedico con todo mi amor y cariño, a ti Dios que me diste la oportunidad de vivir y regalarme una familia maravillosa. Con mucho cariño principalmente a ustedes, que me dieron la vida y han estado conmigo en todo momento, gracias papá y mamá por motivarme, incitarme y apoyarme para la realización de esta maestría. Les agradezco con toda mi alma, el que siempre esten ahí cuando los necesito, y el compartir momentos agradables y desagradables, pero que me hacen crecer y valorarlos más.

### **A MI SOBRINA ANA VICTORIA, MI HERMANO Y MI CUÑADA:**

Mi tesis te las dedico con todo mi amor y cariño. A ti Dios que me diste la oportunidad de vivir y regalarme una figura de hermano muy buena, ya que es un gran profesional, un gran hombre, un gran padre y sobre todo una fuente de inspiración para mi. Con mucho cariño principalmente a ti, que compartiste toda mi niñez y que haz estado conmigo en todo momento, gracias hermano por darme esa inspiración, y porque me diste a esa niña que es mi inspiración y que en algún momento estara leyendo este documento. Los quiero con todo el corazón y son una gran inspiración, gracias por compartir momentos agradables llenos de risas y alegrías.

### **A MI TUTOR:**

Mtro. Enrique, mi tesis se la dedico con todo mi aprecio y cariño, debo agradecer de manera especial y sincera a usted por aceptarme para realizar esta tesis bajo su dirección. Su apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas ha sido un aporte invaluable.

Las ideas propias, siempre enmarcadas en su orientación y rigurosidad, han sido la clave del buen trabajo que hemos realizado juntos, el cual no se puede concebir sin su siempre oportuna participación. Le agradezco también el haberme facilitado siempre los medios suficientes para llevar a cabo todas las correcciones propuestas durante el desarrollo de esta tesis.

Debo destacar, por encima de todo, su disponibilidad y paciencia que hizo que nuestras siempre revisiones redundaran benéficamente tanto a nivel del proyecto como personal. No cabe duda que su participación ha enriquecido el trabajo realizado y, además, ha significado el surgimiento de una sólida amistad.



# AGRADECIMIENTOS

01	<b>Introducción</b>	
	- Proyecto de regeneración urbana de Parajes del Sur	
02	<b>Actividad Profesional</b>	
	- Descripción de la actividad	40
	- ¿Que es el DOTS ?	46
	- Objetivos de la propuesta	
04	<b>Síntesis del producto</b>	
	<b>Diagnóstico Urbano</b>	
	<b>a) Planteamiento general</b>	
	- Parajes del Sur en Ciudad Juárez	49
	<b>b) Un proceso de abandono</b>	50
	- Una red de espacios públicos y espacios abiertos en mal estado	51
	- Un conjunto urbano en proceso de abandono	52
	<b>c) Accesibilidad y movilidad</b>	53
	- Muros ciegos : un espacio público inaccesible y estéril	56
	- Senderos peatonales y moviidades no motorizadas	
	- Rejas y bardas	
	- Transporte público	
	<b>d) Actividades y equipamientos</b>	
	- Comercio	59
	- Comercio informal	60
	- Equipamientos	61
	- Alumbrado público	64
	<b>e) Participación ciudadana y apropiación</b>	66
	- Autoconstrucción: densificación y mejoramiento de la vivienda	
	- Plantas bajas	
	- Comercio ambulante e informal en el espacio público	
	- Eventos comunitarios	
	- Plan Estratégico Vecinal (PEV)	
	<b>Estudio EPVP</b>	
	<b>a) Propuesta de indicadores</b>	67
	<b>b) Resultados de la encuesta EPVP</b>	68
	- Moviidades en Parajes del Sur	71
	- Flujos peatonales, ciclistas y de vehiculos	72
	- Actividades estáticas	74
	- Edad y género	75
	<b>Propuestas de intervención</b>	
	<b>a) Una red de espacios públicos: nodos de usos mixtos</b>	
	- Nodos de usos mixtos	
	- Red y corredores de usos mixtos	
	<b>b) Accesibilidad y movilidad</b>	
	- Reconectar el tejido urbano	
	- Senderos peatonales	
	- Ciclovias	
	- Rutas de correr	
	- Transporte público	
	- Secciones viales	
	<b>c) Rescate del espacio urbano</b>	
	<b>Rescate del espacio público</b>	
	- Plan general de rescate de los espacios públicos	
	- La intervención paisajística como herramienta para el rescate y mantenimiento del espacio público	
	- Los huertos urbanos como herramienta para el rescate del espacio público y de los baldíos urbanos	
	- Tratamiento del agua	
	- Alumbrado público	
	<b>Rescate del espacio semi-público y privado</b>	
	- Intervenciones para la transformación de las casas abandonada	
	- Tipologías de vivienda: una estrategia rescate, de densificación y de mejoramiento	
	<b>d) Participación ciudadana</b>	
	- Poner en marcha un proceso de rescate y transformación del espacio urbano	
	- Plantas bajas: del estado actual estéril al proceso fértil	
	- Eventos comunitarios	
	<b>Plan maestro y conclusiones</b>	
	<b>a) Plan maestro de movilidad y accesibilidad</b>	
	<b>b) Plan maestro de espacios públicos, equipamientos y actividades</b>	
	<b>c) Involucramiento de los actores de la transformación urbana</b>	
	<b>d) Poner en marcha un proceso de transformación y de repoblamiento</b>	
	<b>Conclusiones</b>	
	<b>Bibliografía</b>	



# INTRODUCCIÓN

## PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA DE PARAJES DEL SUR CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA

A partir de los primeros años de este siglo, la mancha urbana de Ciudad Juárez se expandió rápido, en particular a través del desarrollo de varios proyectos de conjuntos habitacionales masivos periféricos, espacialmente hacia el sur-oriental de la ciudad, y en zonas muy alejadas del centro, desconectadas de toda una serie de servicios y equipamientos disponibles en el centro de la ciudad.

En el período 2001-2006, se construyó un total de 112 678 nuevas viviendas, por lo que Ciudad Juárez fue considerada la líder nacional de vivienda económica (Maycotte y Sánchez, 2009). Parajes del Sur es un proyecto de vivienda social, desarrollado por la constructora RUBA con el apalancamiento financiero realizado por el INFONAVIT. Su desarrollo comenzó desde el año 2004, a través de 27 etapas que plantearon la construcción de un poco más de ocho mil viviendas de interés social, que representó el 7% de dicho período.

El municipio de Ciudad Juárez es el que tiene la mayor cantidad de casas abandonadas en el país. Por varias razones ligadas a la calidad urbana a gran escala (conectividad y accesibilidad a escala urbana) así como dentro de los conjuntos (oferta de equipamientos, calidad y mantenimiento del espacio público) y la calidad arquitectónica (con superficies bajas y con unas casas de apenas más de 30 m<sup>2</sup>), empezó un proceso de abandono que llevo hoy a un porcentaje de abandono de las viviendas muy alto, con más de 20 % en Parajes del Sur.

Este proyecto de regeneración urbana de Parajes del Sur, más allá de la regeneración en sí, pretende ser un paso para plantear conceptos y estrategias para recuperar y transformar conjuntos de desarrollos habitacionales periféricos en proceso de abandono.

Por fin, más allá de la cuestión del rescate en sí, el proyecto también pretende proponer una alternativa para la transformación y la planeación de los conjuntos habitacionales masivos periurbanos: mejor conectados al transporte público y a la ciudad a la escala de la

metrópolis, más autónomos y autosuficientes (como centralidad/polaridad en sí), en relación con la ciudad así como al campo y a sus alrededores inmediatos, promoviendo una ciudad para los desplazamientos peatonales y de movilidades no motorizadas, una ciudad de las cortas distancias, con una alta cantidad de espacios públicos de calidad y de vida pública, una ciudad compacta, de usos mixtos, productiva, y por fin sustentable.

### /OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

La asesoría tiene como objetivo brindar a los actores involucrados en la planeación, diseño e implementación de las acciones de rescate del desarrollo de vivienda Parajes del Sur en Ciudad Juárez, Chihuahua los elementos/soluciones tanto estratégicas como puntuales para la puesta en marcha de acciones en pro de la regeneración del tejido del fraccionamiento teniendo como columna vertebral la movilidad y el uso del espacio público. Dicha estrategia se basa en cada uno de los elementos DOTS y debe contemplar claramente políticas de usos de suelo, modos de transporte complementarios y el diseño de las edificaciones que compondrán los nuevos espacios en el desarrollo. Lo anterior con la finalidad de:

- » Potencializar la actividad económica y habitacional
- » Fomentar la vida pública
- » Promover la interacción social
- » Generar ambientes seguros y agradables
- » Incrementar el número de viajes peatonales y ciclistas
- » Incrementar el número de viajes regionales en transporte público
- » Desincentivar el uso del automóvil
- » Generar un Plan Maestro renovado. Este Plan Maestro se basa en los elementos DOTS, en el diagnóstico urbano, en los resultados de la encuesta EPVP (Estudio de Espacio Público – Vida Pública), en las visitas técnicas realizadas y en la Clínica de proyecto



# ACTIVIDAD PROFESIONAL

## // DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

A través del Programa de Comunidades Sustentables dentro del área de Movilidad y Desarrollo Urbano a cargo de la Coordinadora Alejandra Acosta Herazo y el Coordinador del Proyecto Ricardo Arturo Fernández Gómez y con la participación del Arq. Thomas Casanova y la mía, (con una duración de 5 meses y trabajando en el diagnóstico urbano, en las propuestas de intervención, en el Plan Maestro y en la elaboración del documento final), se dio paso al Proyecto de Regeneración Urbana en Parajes del Sur, ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua para el Programa de Regeneración Urbana y Social INFONAVIT; para el planteamiento arquitectónico de las propuestas de intervención y el proyecto arquitectónico se contrato al despacho de arquitectura y urbanismo TAMARA a cargo de los arquitectos Daniela Sainz y Rodrigo Guzmán. Tiene por objetivo realizar intervenciones físicas y comunitarias en desarrollos con alta incidencia de vivienda abandonada que haya sido recuperada a través de los procesos de marco-subastas del Instituto, a fin de mejorar las condiciones del entorno urbano inmediato y de cohesión social de la comunidad y, de esta forma, incrementar el valor patrimonial de las viviendas financiadas por INFONAVIT y mejorar la calidad de vida de sus acreditados, en donde se tuvo participación de la Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Tránsito, Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Social, IMIP, Secretaría de Comunicación y Obras Públicas, SEDUE, INFONAVIT, SEDESOL, Centros Comunitarios, UNES, Gente a Favor de Gente, Asociación de Ingenieros y Arquitectos.

El Centro de Transporte Sustentable de México, CTS-México, ahora WRI México (World Resources Institute), es una organización mexicana, guiada por un Consejo Directivo con prestigio internacional, que tiene la misión de catalizar soluciones de movilidad sustentable para mejorar la calidad de vida en las ciudades mexicanas. Nuestra tarea es promover el esfuerzo de todos (gobierno, iniciativa privada y sociedad) para lograr la creación de comunidades vibrantes y saludables a través de una movilidad más eficaz y menos contaminante.

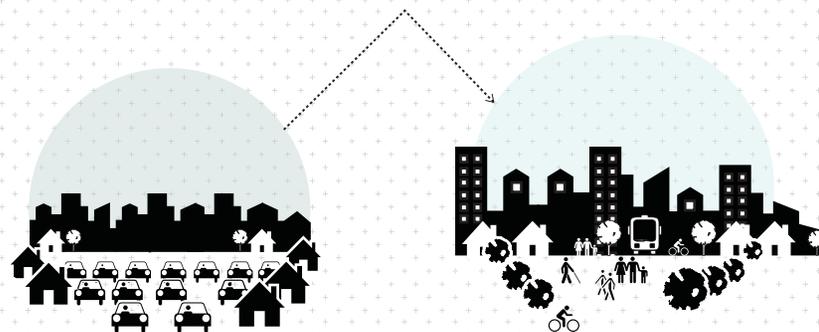
Este proyecto tuvo como objetivo integrarse a “Hacia Ciudades Competitivas Bajas en Carbono” ya que es un estudio pionero en México que desarrolló una metodología que vincula el tema de la movilidad con los complejos problemas urbanos que enfrentan las ciudades intermedias en nuestro país, lo cual tradicionalmente se ha abordado de forma desvinculada.

El desarrollo íntegro de la metodología se apoyó en la experiencia y alto reconocimiento de un Comité Científico conformado por expertos nacionales e internacionales pertenecientes al Colegio de México (COLMEX), la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), el Instituto Nacional de Ecología (INE), el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT), la Universidad de California, Berkeley (UC, Berkeley), y la Universities Space Research Association (USRA).

Este estudio hace un llamado urgente para que los tomadores de decisión reorienten el actual modelo de los conjuntos habitacionales de este tipo, para priorizar el crecimiento compacto y multifuncional, mantener activo el espacio público, preservar el medio ambiente, practicar la movilidad sustentable y promover la participación ciudadana. Solo así se logrará construir una plataforma más integral del desarrollo urbano, que partiendo del ordenamiento territorial, el mejoramiento del entorno y la imagen urbana aumenta la calidad de vida de las personas.

## /METODOLOGÍA \_ ¿QUE ES DOTS?

Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable (DOTS) es construir una comunidad urbana densa y compacta con alta calidad urbana que priorice a peatones y ciclistas y que se encuentre conectada a transporte público masivo. El objetivo es reducir el uso del auto y crear mejor calidad de vida; es la tendencia mundial como modelo de desarrollo para cambiar el paradigma urbano hacia la competitividad y la calidad de vida; puede adaptarse a diferentes escalas como la urbana o la regional. La base del concepto DOTS es la accesibilidad y conectividad a transporte público, por lo que la gestión regional debe contemplar el transporte público como algo indispensable.



## /ANTECEDENTES \_ RADIOLOGÍA URBANA

El modelo de crecimiento que impera en las ciudades mexicanas está constituido actualmente por numerosos desarrollos inmobiliarios homogéneos, con zonas centrales densas pero en proceso de abandono, y zonas periféricas desvinculadas del resto de la ciudad. Bajo este modelo de planeación, los espacios públicos como parques y plazas han venido perdiendo protagonismo debido a que este nuevo esquema prioriza la inversión en obras que fomentan el uso del automóvil de manera excesiva, la vida sedentaria, los desarrollos habitacionales cerrados, la segregación de los usos del suelo, y el desequilibrio entre la oferta y demanda de servicios entre comunidades, desdibujando con ello la vida pública en general. Dicha planeación incita al crecimiento desordenado de las ciudades que se caracteriza por la invasión y comercialización ilegal de terrenos privados y públicos, la horizontalidad de la construcción, segregación territorial de la población por ingresos, y la escasa calidad en el entorno de la vivienda económica y de tipo social.

Esto último va acompañado por la incongruencia en la repartición de infraestructura y equipamiento entre zonas lo cual hace que grandes porciones de la población queden sin asistencia. México es altamente exitoso a nivel internacional en términos del financiamiento de vivienda; sin embargo este crecimiento en el número de las viviendas necesita ir acompañado de un aumento en su calidad. La ubicación de los nuevos fraccionamientos en la periferia provoca viajes cada vez más largos, fomenta el uso del automóvil, socava la importancia de los sistemas de transporte público, incrementa las emisiones de carbono, desaparece zonas de preservación ecológica y causa que los costos económicos en los que incurren administraciones en todos los niveles de gobierno y la población en general sean mayores.



**TRANSPORTE PÚBLICO DE ALTA CALIDAD**



**MOVILIDAD NO MOTORIZADA**



**GESTIÓN DEL AUTOMÓVIL Y ESTACIONAMIENTOS**



**PLANTAS BAJAS ACTIVAS**



**PARTICIPACIÓN Y SEGURIDAD COMUNITARIA**



**ESPACIOS PÚBLICOS SEGUROS Y ACTIVOS**

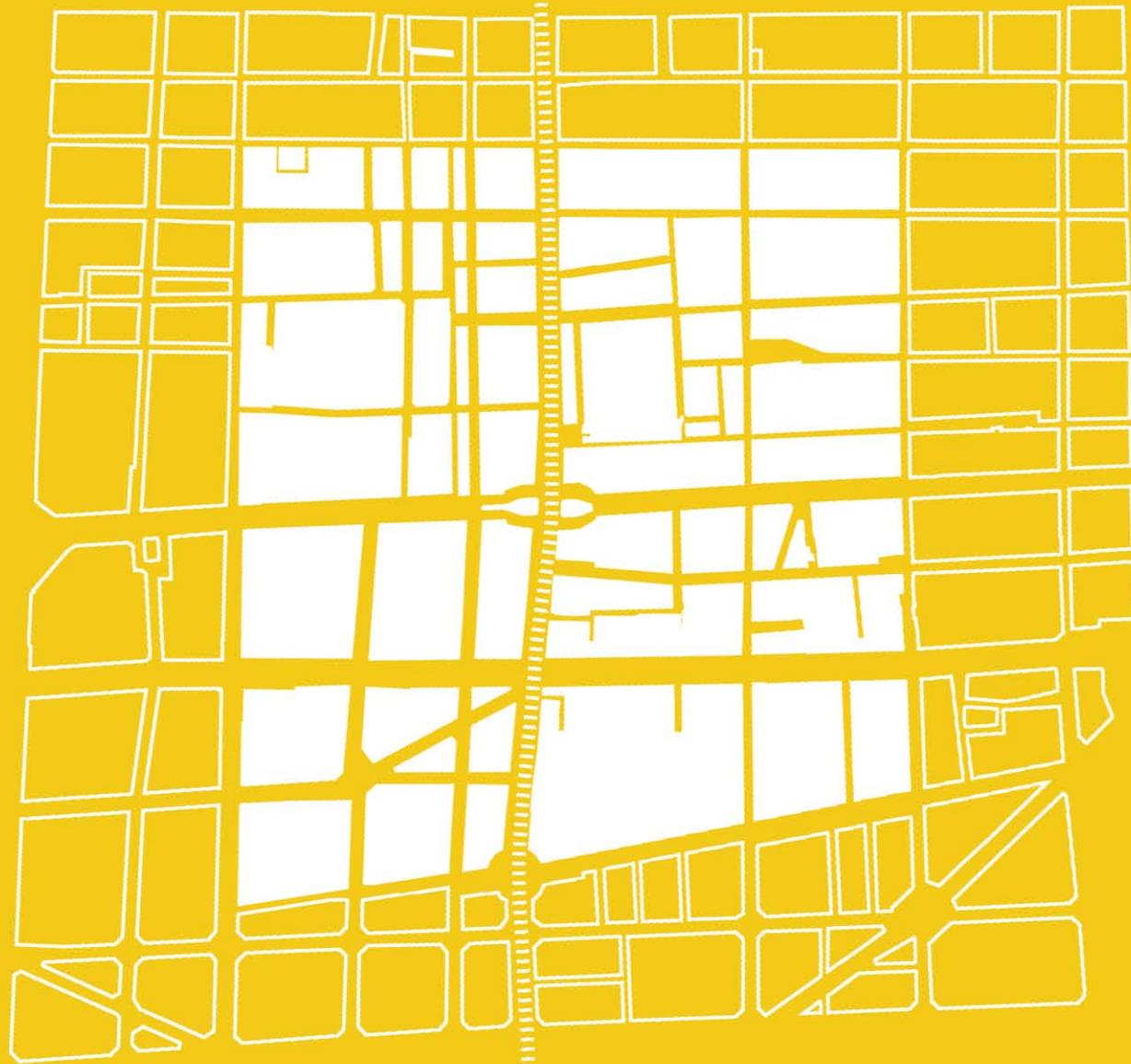


**USO DE SUELO MIXTO**





# SÍNTESIS DEL PRODUCTO



# DIAGNÓSTICO URBANO

## PLANTEAMIENTO GENERAL

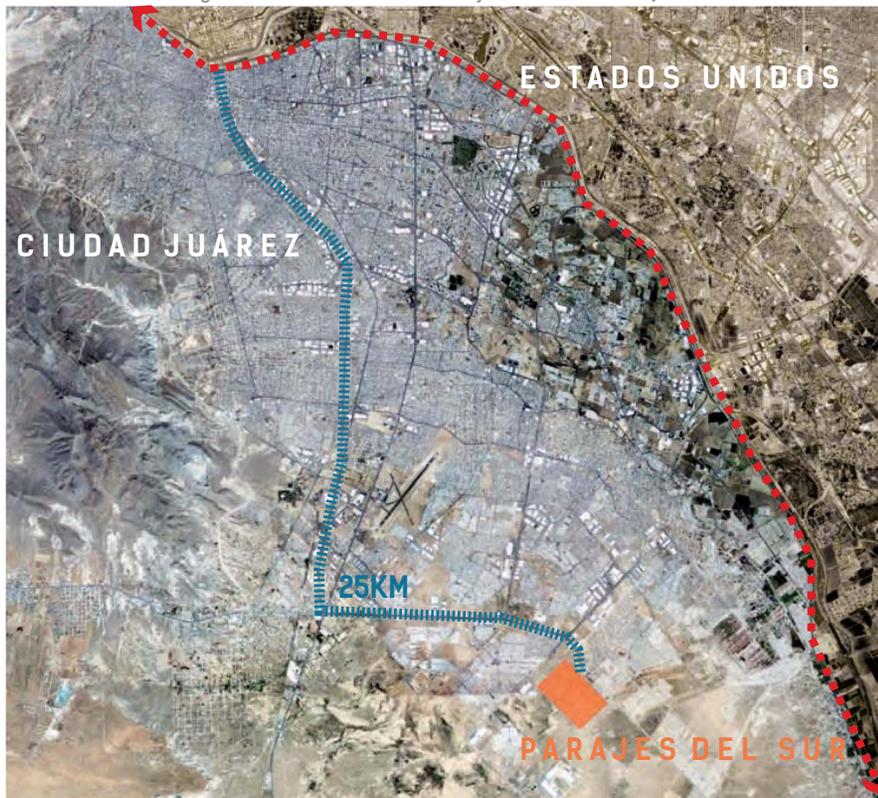
### 3 GRANDES DESAFIOS DE ÁMBITO METROPOLITANO

- » El fenómeno de abandono de las casas es un fenómeno general, y muy importante en Ciudad Juárez.
- » La urbanización expansiva de Ciudad Juárez ha creado grandes lotes baldíos en la ciudad. La utilización de los huecos urbanos es una gran cuestión para la transformación de las zonas urbanas y periurbanas.

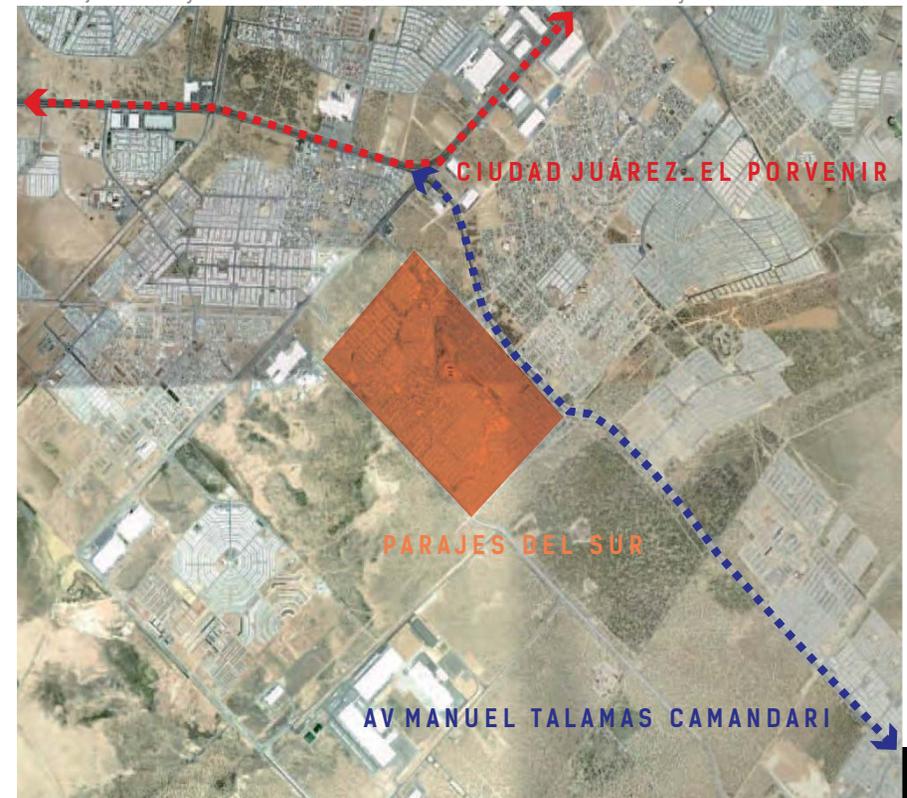
- » El aislamiento de las zonas periurbanas y la conectividad con la metrópolis así como con el entorno inmediato, y la autonomía de conjuntos alejados de todo. Parajes del sur se ubica muy lejos del centro de la ciudad, entre 25 y 30 kilómetros según la ruta.

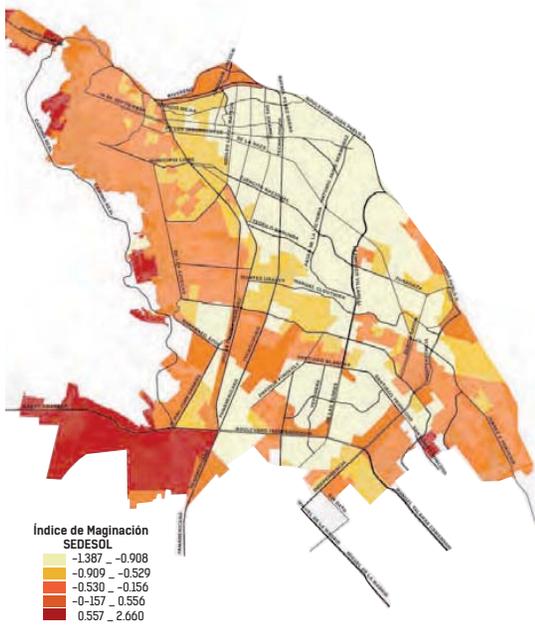
El tiempo necesario para llegar al centro con los transportes públicos es aproximadamente de 3 horas.

Imagen satelital de Ciudad Juárez y ubicación de Parajes del Sur



Parajes del Sur y su contexto inmediato de desarrollos habitacionales y de terrenos baldíos

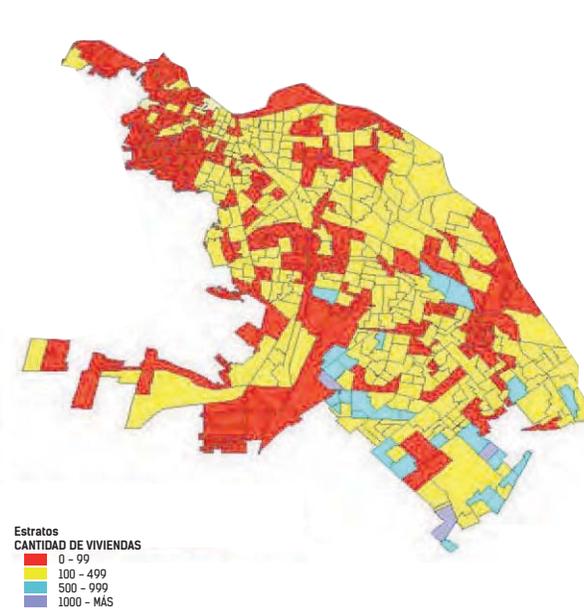




Mapa del grado de marginación en Ciudad Juárez



Mapa de lotes baldíos  
Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez



Mapa de viviendas deshabitadas (2010)  
Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez

Grandes terrenos baldíos adentro de la mancha urbana



## UN PROCESO DE ABANDONO UNA RED DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ESPACIOS ABIERTOS EN MAL ESTADO

- » Parajes del Sur es como una isla, **desconectada de sus alrededores por grandes terrenos baldíos**.
- » Los márgenes del fraccionamiento frente a grandes terrenos baldíos son **lugares aislados y desagradables**.
- » Existe una grande cantidad de **terrenos baldíos adentro del fraccionamiento** (terrenos de donación o con usos comerciales, que nunca fueron utilizados).
- » **Todos los grandes terrenos baldíos se sitúan a lo largo de los corredores principales y espacios públicos estructurantes**.
- » **La mayoría de los parques y áreas verdes se encuentran en mal estado y sin mantenimiento suficiente** (sino sin mantenimiento) y son lugares desagradables y poco apropiados.
- » A pesar del descuido general del espacio público, es importante señalar que **existen espacios públicos de calidad adentro del fraccionamiento**, que son ejemplos a seguir.
- » Existe una **estructura de espacios públicos pero que no está aprovechada** (en mal estado y descuidada).



Los bordes del fraccionamiento son grandes terrenos baldíos hostiles

¿Cómo mantener y rescatar los terrenos baldíos o descuidados para generar una red de espacios públicos?

Grandes lotes baldíos adentro del fraccionamiento



Espacios públicos descuidados y en mal estado



Espacios públicos verdes, agradables, y en buen estado





- Simbología
- Espacios Abiertos
  - Mal estado
  - Buen estado
  - Lotes Baldíos

## UN CONJUNTO URBANO EN PROCESO DE ABANDONO

- » Según nuestro conteo, **estimamos las casas abandonadas y vandalizadas a 1525** en todo el fraccionamiento (sobre las 8257 viviendas en total) cerca de 20% de las casas (18,5%). La empresa RUBA compro al INFONAVIT mas de 500 viviendas en subasta. El proceso de rehabilitación de estas casas ya empezó en algunas partes del fraccionamiento.
- » Hay **zonas que sufren especialmente del abandono** de las casas, y donde las casas abandonadas se concentran, principalmente en los bordes del fraccionamiento. Estas **partes muy hostiles sufren de los mayores problemas sociales** (violencia urbana), creando **una reacción en cadena que acelera el proceso de abandono**.
- » En las partes mas abandonadas, RUBA no empezó el proceso de rehabilitación de las casas abandonadas, mientras que en otras partes varias casas ya fueron rehabilitadas.

**¿ Cómo intervenir en las zonas más problemáticas para frenar el proceso de abandono ?**



Los bordes sur-poniente del fraccionamiento frente a terrenos baldíos gigantes son también los que sufren del mayor porcentaje de abandono

Algunas partes son casi totalmente abandonadas, como aquí, donde la cuadra cuenta muy pocas casas ocupadas





Simbología

- Casas abandonadas y en ruinas
- Casas recuperadas o en proceso por Ruba
- Casas Vandalizadas

## ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

### MUROS CIEGOS: UN ESPACIO PÚBLICO INACCESIBLE Y ESTÉRIL

- » Un espacio público inaccesible: **toda la estructura de espacios públicos, en el fraccionamiento esta rodeado por muros ciegos**, además de sufrir de problemas de calidad y de mantenimiento de los espacios públicos.
- » Un espacio público estéril: **no hay dialogo entre espacio publico y espacio privado, entre la calle y las viviendas**, a lo largo de los espacios públicos.
- » La forma urbana fabrica espacios públicos estériles, desagradables, inseguros, y que no pueden ser apropiados para los habitantes.
- » **El espacio público en si y los senderos peatonales son muy poco amables** (basuras, banquetas).

¿ Cómo abrir los muros para mejorar la conectividad, y para permitir un diálogo con los espacios privados y una apropiación de los habitantes ?



Los senderos peatonales a lo largo de los ejes principales no son diseñados para el peatón



La calle Tierra de Fuego, una de la mas importantes, esta rodeada de muros ciegos

En Paseo del Sur, la calle principal, cohabitan grandes lotes baldíos rodeados por muros ciegos





## SENDEROS PEATONALES Y MOVILIDAD NO MOTORIZADA



Sendero peatonal formal pero espacio muy descuidado

- » **Parajes del Sur fue diseñado con muchos espacios públicos y muchos senderos peatonales**, pensando la movilidad peatonal y no motorizada, mas allá de una visión de ciudad solo orientada a los desplazamientos en coche.
- » **Por lo tanto, los ejes principales no son diseñados para el peatón** (grandes vialidades y pequeñas banquetas en calles muy largas).
- » Además, existe un **problema de mantenimiento y de diseño de los espacios públicos y ejes de movilidades peatonales y no motorizadas**, que son muy descuidados.
- » **No existen senderos pensados para ciclo vías** u otras movilidades no motorizadas.
- » Existen, **en poca cantidad, senderos peatonales bonitos y agradables** (arboles, paseo formal, bancas).

Senderos peatonales con vegetación



Espacio publico descuidado sin sendero peatonal. Por lo tanto, este espacio esta utilizado como paso peatonal ("informal") estructurante a la escala barrial



¿Cómo incrementar la conectividad mejorando los senderos peatonales existentes y favoreciendo la movilidad peatonal y no motorizada ?

Carretera Federal 2

TIERRA NUEVA

Av. Manuel Talamas Camandari

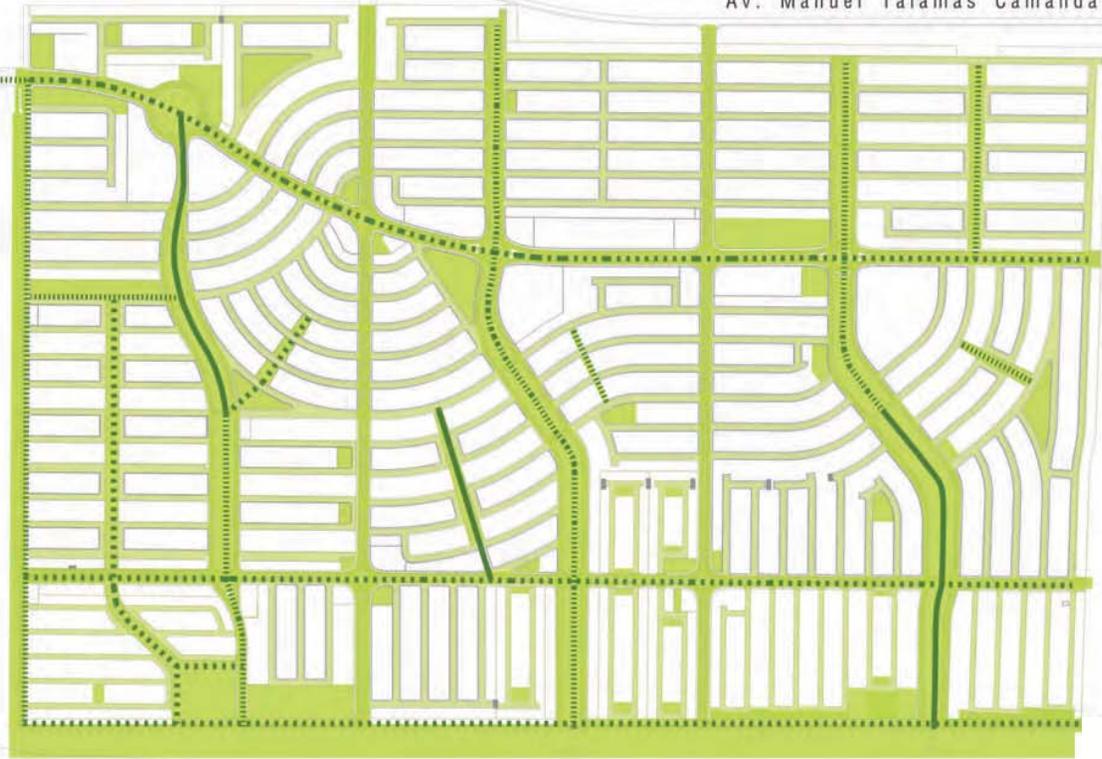
HACIENDAS DE LAS TORRES

Boulevard Independencia

EL MEZQUITAL

LEXMARK

NORTE



Simbología

- ..... No existe sendero peatonal bien definido
- ||||| Existe un sendero peatonal pero este o su enterono están deteriorados
- Existe un sendero peatonal bien definido

## REJAS Y BARDAS



Calle cerrada en los márgenes del fraccionamiento

- » Los vecinos quieren encerrarse y organizar se en calles privadas para protegerse de la violencia urbana (asaltos, robos de casas, balazos en ciertos casos...).
- » La creación de calles privadas es informal.
- » Por lo regular, el mas importante para los habitantes es impedir el acceso de los coches (robos de casas, balazos).
- » Las mayoría de las calles cerradas son las que conducen en los terrenos baldíos en los márgenes del fraccionamiento.

¿Cómo incrementar la conectividad y proponer soluciones alternativas en un contexto de inseguridad en el que los habitantes mismos se encierran ?

Muros ciegos separando dos calles



Calle cerrada en los márgenes del fraccionamiento

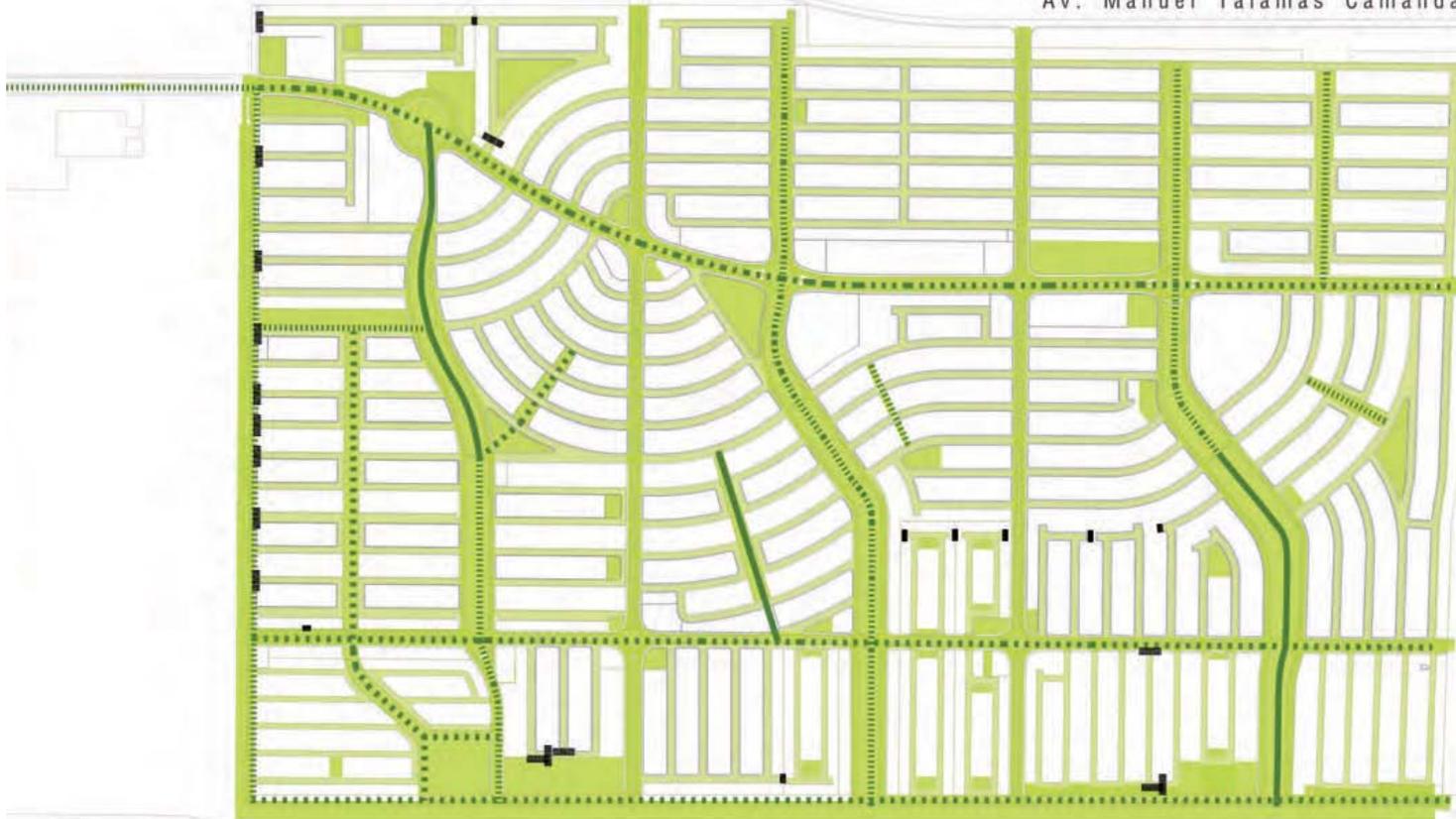


Calle cerrada en la parte sur-poniente del fraccionamiento: los vecinos se encierran para proteger se de la violencia urbana frecuente en esta parte



TIERRA NUEVA

Av. Manuel Talamas Camandari



Simbología

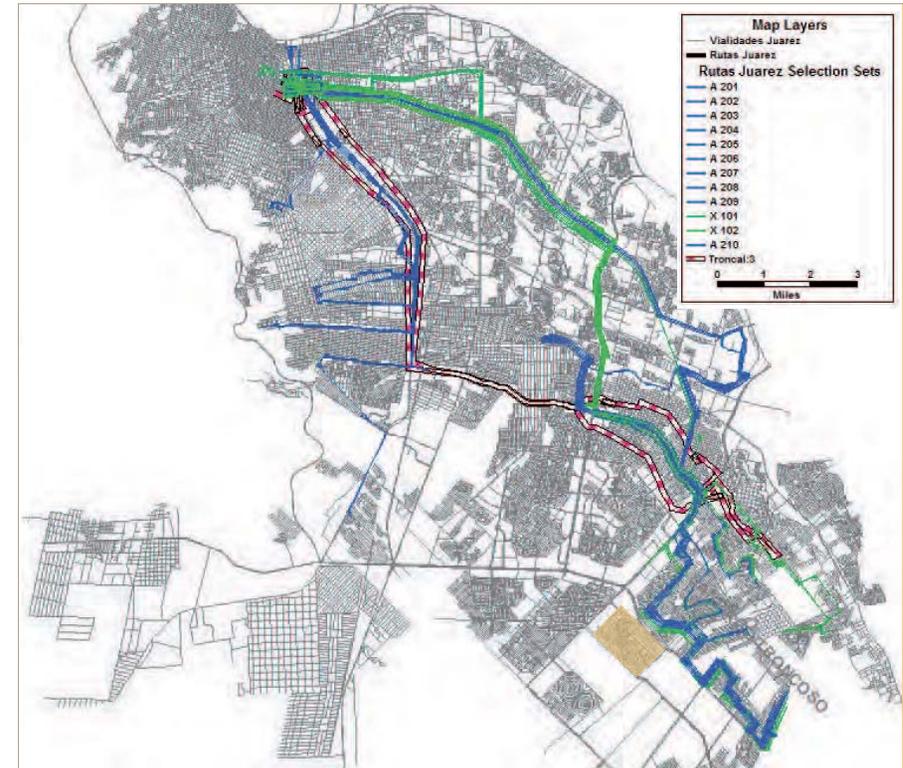
- ..... No existe sendero peatonal bien definido
- ||||| Existe un sendero peatonal pero este o su enterono están deteriorados
- Existe un sendero peatonal bien definido
- Rejas
- Muro

NORTE

(MARK

## TRANSPORTE PÚBLICO

- » Según un habitante del fraccionamiento, **3 horas separan Parajes del Sur del centro de la ciudad, y 25 a 30 kilómetros** de recorrido según la ruta (rutas 1A y 1B).
- » **La frecuencia de pasaje del transporte público es muy poca alta.**
- » El transporte de la mayoría de los habitantes del fraccionamiento que trabajan en las maquiladoras esta apoyado por las empresas privadas. Se observan una grande cantidad de **autobuses de transporte de personal.**
- » **Algunas partes del fraccionamiento están muy alejadas del pasaje del transporte público** (hasta mas de 500 metros), demostrado por un muro destruido para tener un acceso mas directo a la ruta que pasa la avenida Manuel Talamas Camandari (ver mapa y foto).
- » **El proyecto de BRT** plantea el pasaje de una ruta alimentadora muy cerca de Parajes del Sur, en Tierra Nueva, lo que es una grande oportunidad para **mejorar la conectividad del fraccionamiento en transporte público a la escala metropolitana.**



El proyecto BRT y sus rutas alimentadoras

**¿ Cómo mejorar la conectividad al transporte público adentro del fraccionamiento ?**

Autobuses de transporte de personal

Acceso informal al transporte público





¿ Cómo dar acceso a la futura y cercana ruta alimentadora del BRT, para mejorar la conectividad de Parajes del Sur al transporte público a la escala metropolitana ?



## ACTIVIDADES Y EQUIPAMIENTOS COMERCIO

- » Los mayores comercios (Soriana, S-Mart) están situados afuera del fraccionamiento, y no existen accesos peatonales amables a ellos.
- » Existe un **proceso de abandono de los comercios** adentro del fraccionamiento, conjunto con el proceso global de abandono.
- » Existen **locales comerciales desocupados**, no accesibles para los habitantes del fraccionamiento (precio de la renta).
- » Una gran cantidad (mayoría) de los lotes de uso comercial son baldíos.



Locales Comerciales sin ocupar

Comercios abandonados / Lote Comercial Vacío





## COMERCIO INFORMAL



Comercio informal en los espacios públicos estructurantes

- » Existe mucho **comercio ambulante a lo largo de los corredores y espacios públicos estructurantes.**
- » **El comercio ambulante y "informal" es un componente esencial para la apropiación del espacio público y la vida pública.**
- » El comercio ambulante e informal pone en evidencia la **mala distribución de los usos del suelo:** con lotes comerciales baldíos, y al contrario la instalación masiva de comercio informal e ambulante. También **pone en evidencia el contraste entre planificación y usos de los habitantes.**



Puestos ambulantes en el espacio público

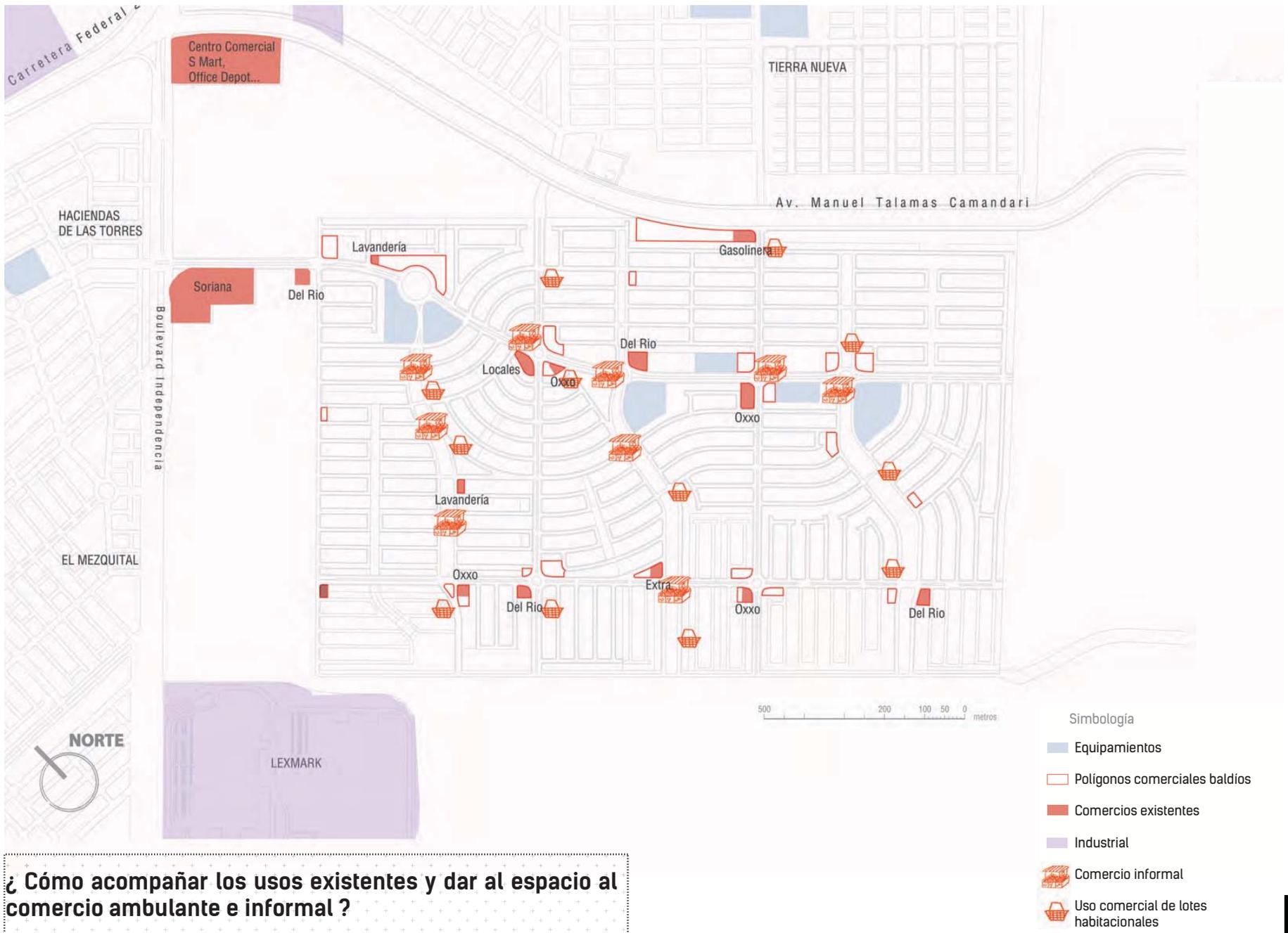


Reconversión de viviendas con uso comercial



El frente de las casas es utilizado para el comercio





**¿ Cómo acompañar los usos existentes y dar al espacio al comercio ambulante e informal ?**

## EQUIPAMIENTOS

- » A pesar de que existe en Parajes del Sur equipamientos (en comparación a otros fraccionamientos) **hacen falta equipamiento necesarios.**
- » Los equipamientos están todos ubicados en la calle Paseo del Sur, lo que crea **un fuerte desequilibrio espacial en el fraccionamiento.**
- » Los equipamientos **son nodos importantes a la escala barrial.**
- » **Equipamientos requeridos según el Plan Estratégico Vecinal (PEV)**
  - Centro de salud (necesario para 78% de las familias - PEV)
  - Escuelas preparatorias y secundarias
  - Comedores y domos para las escuelas
  - Guarderías
  - Canchas deportivas (Futbol, Basquetbol, y Beisbol)
  - Gimnasio comunitario
  - Mercado
  - Biblioteca
  - Centro comunitario (sala multiuso, centro de computo, talleres de capacitación, eventos)

¿ **Cómo la oferta de nuevos equipamientos puede ser una herramienta para reorganizar nodos en el tejido urbano y regenerar zonas aisladas del desarrollo ?**



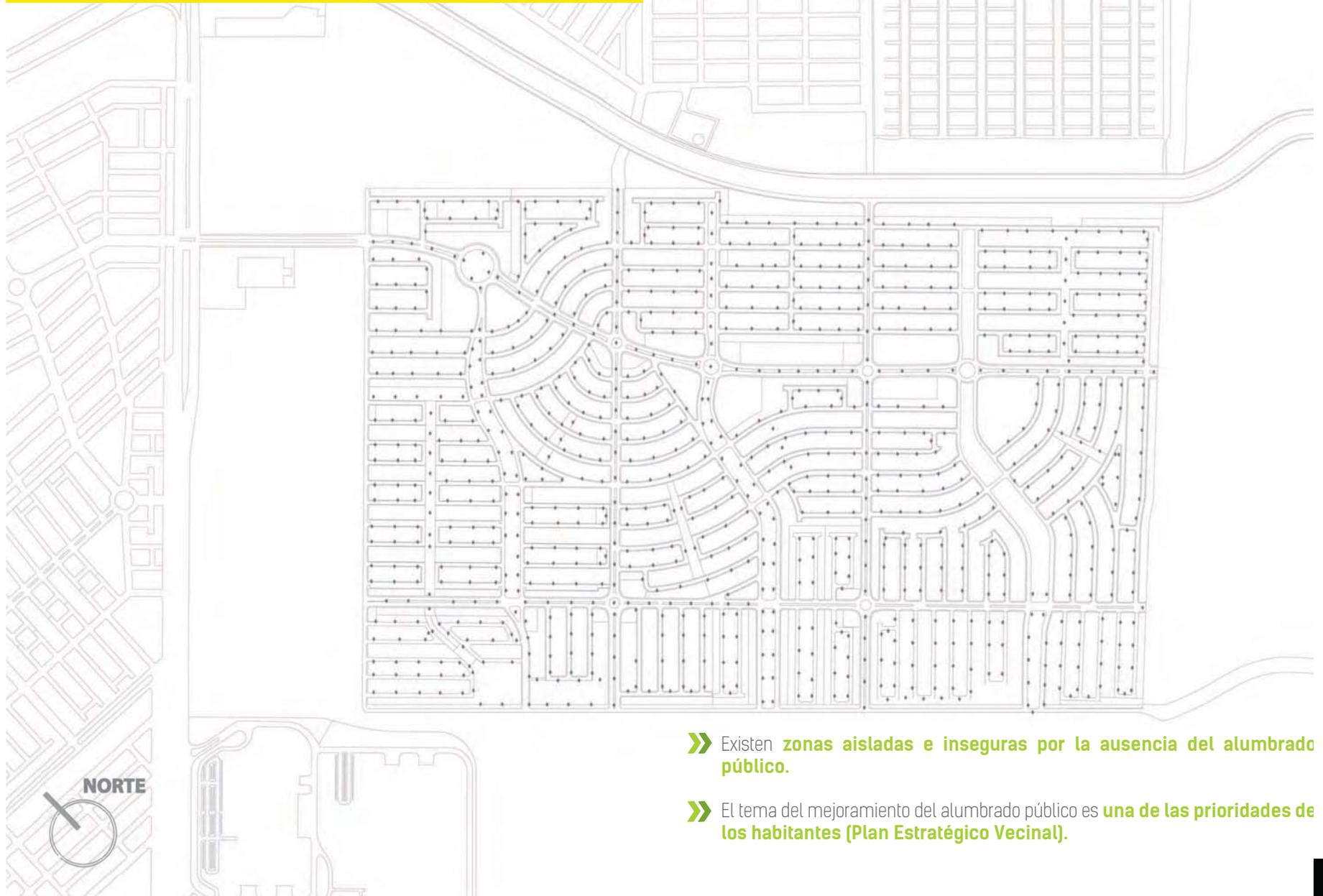
Cancha deportiva

Los equipamientos son centralidades importantes a la escala barrial





## ALUMBRADO PÚBLICO



- » Existen **zonas aisladas e inseguras por la ausencia del alumbrado público.**
- » El tema del mejoramiento del alumbrado público es **una de las prioridades de los habitantes (Plan Estratégico Vecinal).**

## PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y APROPIACIÓN AUTOCONSTRUCCIÓN: DENSIFICACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

- » A pesar del proceso de abandono, existe un **proceso de densificación y de transformación de la vivienda**.
- » Por lo general, esas transformaciones se hacen de manera informal, la obtención de un permiso incluyendo el involucramiento de **especialistas (arquitectos) cuyos servicios son inaccesibles para la mayoría de los habitantes del fraccionamiento**.
- » Las ampliaciones, en ciertos casos, no son pintadas, o mal construidas, en este contexto de ausencia de acompañamiento en los procesos de transformación de la vivienda



Densificación de la vivienda

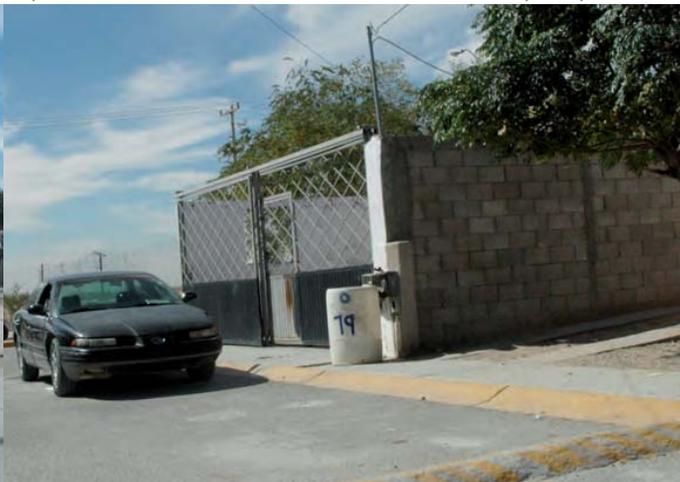


### ¿ Cómo acompañar la transformación y la ampliación de la vivienda ?

Espacios de transición público privado abiertos y fértiles



Espacios de transición cerrados sin interacción con el espacio público



### PLANTAS BAJAS

- » Los espacios abiertos en frente a las casas son **espacios de transición donde el espacio privado interactúa con el espacio público y lo enriquece**. Cada uno tiene la responsabilidad de participar al enriquecimiento del espacio público.
- » Existen ejemplos contrarios donde este **espacio de transición es cerrado y estéril con relación al espacio público**, volviéndolo hostil y ampliando el sentimiento de inseguridad.

» La apropiación de las plantas bajas introduce **usos mixtos en las calles** (reconversión de casas en comercios, comercio informal enfrente a las viviendas).

¿ Cómo incitar una apropiación de los espacios intermedios para mejorar el espacio público ?



Uso comercial de la plantas bajas



Reconversión de casa en comercio

### COMERCIO AMBULANTE E INFORMAL EN EL ESPACIO PÚBLICO

- » El comercio ambulante e informal es una **componente esencial del espacio público y de la vida pública.**
- » El comercio ambulante e informal es **un recurso muy importante para los habitantes y la economía local.**

¿ Cómo acompañar y dar espacio al comercio ambulante e informal para mejorar el espacio público y vida pública ?



Comercio ambulante en el espacio público

## EVENTOS COMUNITARIOS

- » **Existe un proceso participativo reciente y fuerte de involucramiento de los habitantes** en las cuestiones relativas a la vida y a la transformación del fraccionamiento.
- » Elaboración reciente del **Plan Estratégico Vecinal (PEV)** por UNES y "Gente a favor de gente"
- » **Programa de la SEDESOL "Todos somos Juárez" (PREP - Programa de Rescate de Espacios Públicos)** y involucramiento de diferentes organizaciones:

  - **"Arte en mi parque"** (organización de eventos barriales: conciertos, murales...)
  - **CCOMPAZ** (organización de eventos con los niños)
  - **FOTESO** (Fomento del Tejido Social - diseño participativo de parques)
  - **IMIP** (eventos de diseño participativo de parques)
  - **UACJ** (talleres de diseño de parques)



Fuente : Plan Estratégico Vecinal de Parajes del Sur

¿ Cómo aprovechar un movimiento de involucramiento de los habitantes para continuar el proceso y llevar protectos con la comunidad ?

Eventos organizados por "Ccompaz": aulas de música para niños



Eventos organizados por "Arte en mi parque". Fuente : [www.arteenelparque.com](http://www.arteenelparque.com)



# PLAN ESTRATÉGICO VECINAL

» **Existe un proceso participativo reciente y fuerte de involucramiento de los habitantes** en las cuestiones relativas a la vida y a la transformación del fraccionamiento.

» **AMBIENTAL Y DE SERVICIOS URBANOS:** Plantar árboles (actividad comunitaria), mejorar el alumbrado público (insuficiente), regular zonas de estacionamiento (en particular frente a las escuelas), el agua y el riego, basuras, perros callejeros.

» **SEGURIDAD:** Poner casetas de vigilancia.

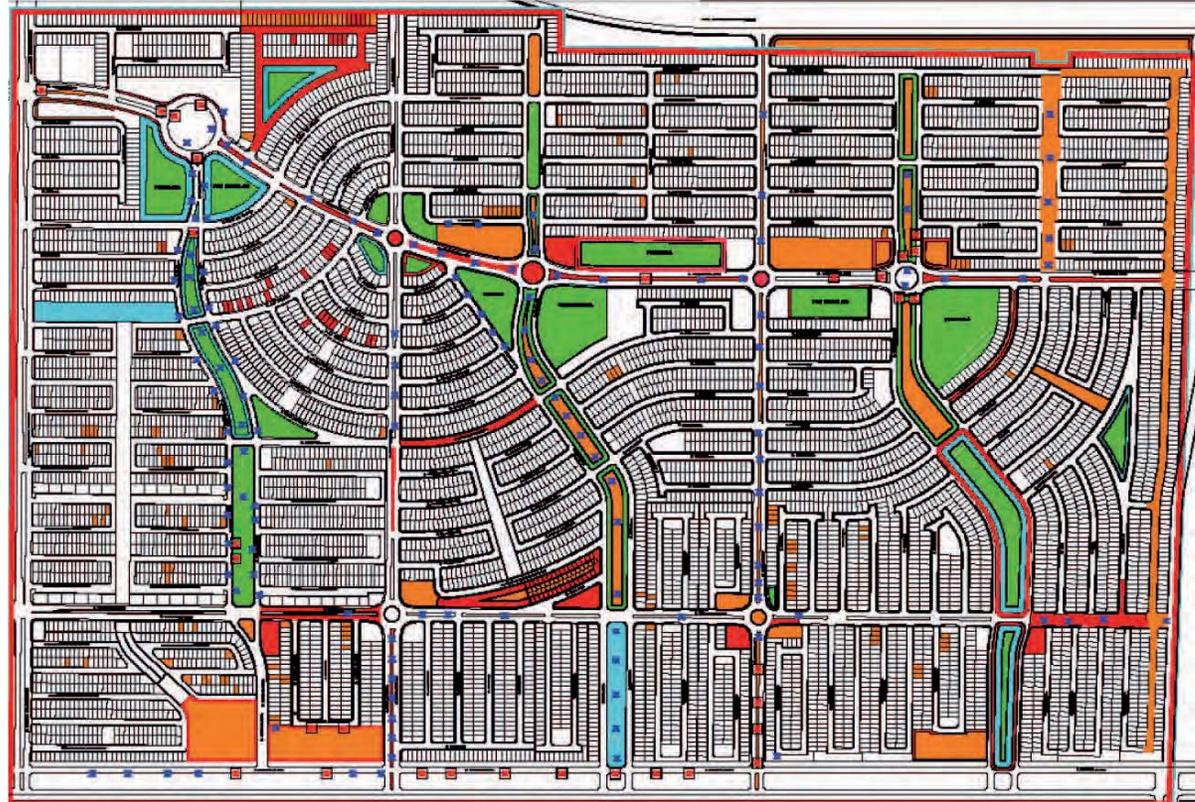
» **SOCIAL:** Un comité de barrio/instancia de representación vecinal (enlace entre el barrio y el ayuntamiento), actividades sociales que integre los habitantes como comunidad, recreativas, de sensibilización y educación ambiental, de cuidar el espacio público/común.

» **ECONÓMICO Y URBANO:** Apoyo a las viviendas: rehabilitar las casas abandonadas, mantener/ampliar las viviendas, espacios de cultura, mejoramiento del empleo y del ingreso (economía local), espacios de cultura, comercios, locales para actividades o servicios, espacios para el comercio ambulante.

» **ARTE/CULTURAL:** Prever áreas para grafitis.

» **EQUIPAMIENTOS NECESARIOS:** (ver capítulo sobre los equipamientos)

Lugares de reunión y representaciones sociales del espacio público. Fuente : Plan Estratégico Vecinal de Parajes del Sur



Simbología		
<span style="color: green;">■</span> Lugar de Reunión	<span style="color: cyan;">■</span> Lugar Agradable	<span style="color: red;">■</span> Comercios en el olvido
<span style="color: grey;">■</span> Lugar Desagradable	<span style="color: red;">X</span> Sin Luminaria (Soló está la base)	<span style="color: blue;">X</span> Luminaria caída o no prende

## ¿ QUÉ ES EL EPVP?

La aplicación y análisis de un Estudio de Espacio Público y Vida Pública sustenta la elaboración de recomendaciones orientadas a desincentivar el uso del automóvil particular y promover la movilidad no motorizada y el uso del transporte público para lograr espacios públicos exitosos y llenos de vida pública.

La evaluación cuantitativa y cualitativa de los espacios públicos es una herramienta esencial para comprender su éxito o fracaso. Generalmente, las ciudades tienen muy buenas estadísticas sobre los patrones vehiculares, sin embargo, tienen poca o nula información sobre peatones, ciclistas, actividades sociales o recreativas que suceden en el espacio público.

Cuando se realiza la evaluación cuantitativa de la calidad y funcionamiento de los espacios públicos, se comprenden las razones de su deficiencia o del éxito y se dirigen los esfuerzos de gobiernos, instituciones y ciudadanos en el camino apropiado. A largo plazo, la evaluación cuantitativa y cualitativa ahorra recursos al orientar adecuadamente y evitar su desperdicio en programas, obras o proyectos que no aumentarán la vida pública o la calidad del espacio.

Con base en los resultados obtenidos en la Encuesta de Espacio Público y Vida Pública, se procede a la generación de recomendaciones y estrategias para el rescate o mejoramiento del espacio público estudiado.

### / EPVP PARAJES DEL SUR

Los conteos y levantamientos para la encuesta EPVP de Parajes del Sur fueron realizados por Gente a Favor de Gente.

El estudio se realizó en los días y horarios siguientes del año 2012 : el miércoles 24 de octubre de 5 a 12am, el viernes 26 de octubre de 1 a 8:45pm, el sábado 27 de octubre de 9am a 4:30pm, y el domingo 28 de octubre de 12am a 9pm.



# ESTUDIO EPVP

## PROPUESTA DE LOS INDICADORES CONTEO DE FLUJOS EN 5 PUNTOS ESTRATÉGICOS

- » Flujos Peatonales y Ciclistas
- » Flujos de Vehículos Privados, Transporte Público, Transporte de Personal y Transporte de Carga
- » Conteos por edad y género



Ubicación de los puntos para los conteos de flujos

## PROPUESTA DE LOS INDICADORES ACTIVIDADES ESTÁTICAS EN 5 PUNTOS ESTRATÉGICOS

- » Parado
- » Esperando al Transporte Público
- » Sentado en Bancas
- » Sentado en Cafetería Exterior
- » Sentado en posibilidades secundarias de asiento
- » Acostado
- » Niños jugando
- » Actividades Culturales
- » Actividades físicas
- » Actividad Comercial - Puesto Fijo
- » Actividad Comercial - Puesto Ambulante

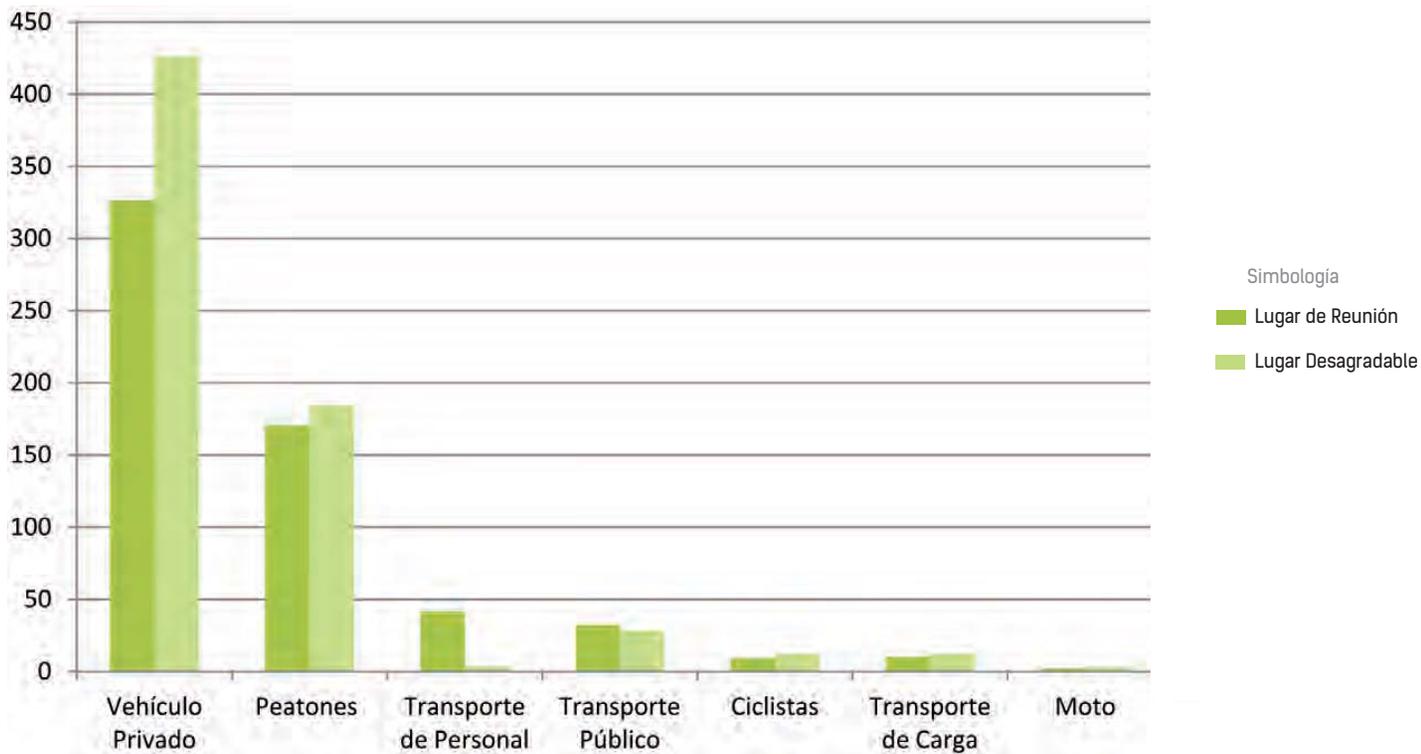


Ubicación de las zonas para el análisis de las actividades estáticas. Los levantamientos se efectúan a diferentes horas del día, el miércoles (05 : 00 am a 12 : 00 am), el viernes (01 : 00 pm a 08 : 00 pm), el sábado (10 : 00 am a 04 : 30 pm), y el domingo (12 : 00 pm a 07 : 00 pm).

## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP MOVILIDAD EN PARAJES DEL SUR

PROMEDIOS DE FLUJOS / HORA

- » Los flujos de los vehículos privados son mayoritarios entre semana, así como en fin de semana.
- » Importancia de los flujos peatonales.
- » El flujo de transporte de personal es más importante que el flujo del transporte público, excepto en fin de semana.



# RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP FLUJOS PEATONALES, CICLISTAS Y DE VEHÍCULOS

PROMEDIOS DE LOS FLUJOS / HORA POR ZONA EL DOMINGO



» Predominio de los flujos peatonales y de vehículos privados.

» Por lo tanto los flujos ciclistas existen en cantidad y tienen que ser considerados y facilitados: hasta 18 ciclistas / hora en el punto 1, y cerca de 15 en el punto 3.

» Los flujos ciclistas, peatonales y de vehículos se concentran primero en un eje principal (Paseo del Sur: puntos 1 y 3), y luego en un eje secundario (Tierra del Fuego: punto 5). Confortando la idea de mejorar el espacio público, facilitar la movilidad no motorizada, dar prioridad al peatón y fortalecer las actividades y los nodos a los lados de estos dos ejes.

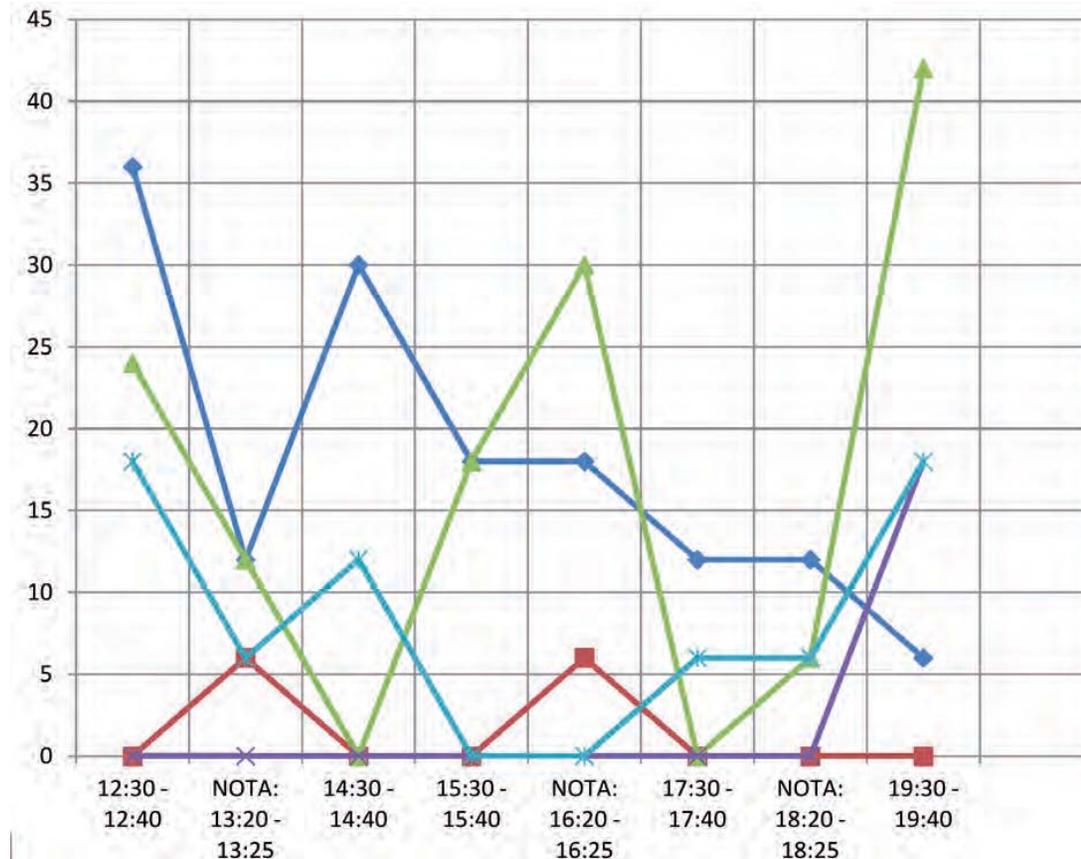
Simbología :



## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP FLUJOS DE BICICLETAS DEL DOMINGO

FLUJOS / HORA DE BICICLETO POR ZONA DOMINGO (12:30 A 20:30)

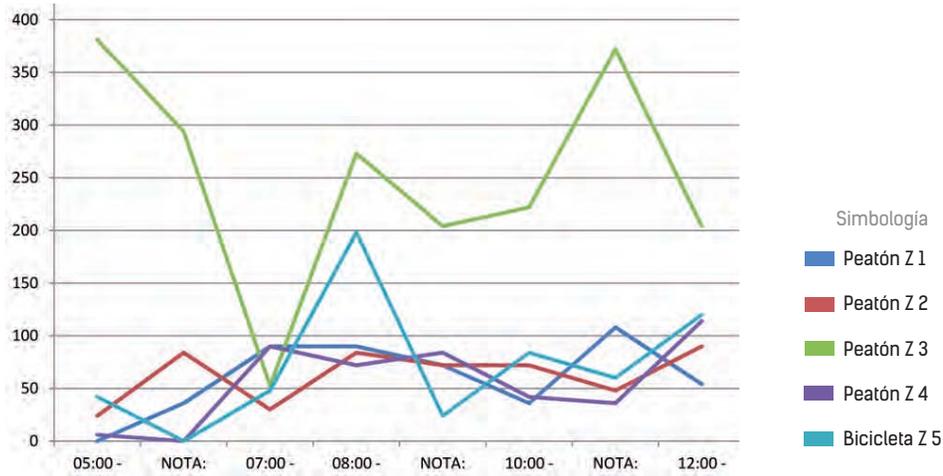
- » Los flujos de bicicletas **son muy importantes** en ciertas zonas: hasta **42 ciclistas/hora** el domingo en la tarde noche.
- » Se observan **4 picos**: en el comienzo y en el fin de la tarde, y en la tarde noche.
- » Los flujos son mayores en la zona del **eje principal** (Paseo del Sur) y en menor cantidad en un **eje secundario** (Tierra del Fuego).



- Simbología
- Bicicleta Z1
  - Bicicleta Z2
  - Bicicleta Z3
  - Bicicleta Z4
  - Bicicleta Z5

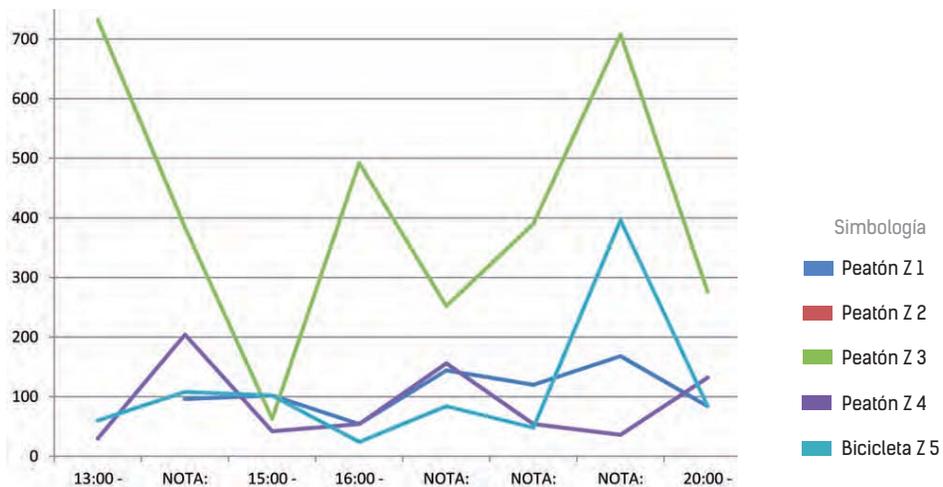
## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP FLUJOS PEATONALES

FLUJOS / HORA DE PEATONES POR ZONA MIÉRCOLES POR LA MAÑANA (05:30 A 12:00)



» Predominio de los flujos peatonales en el **eje principal y en el nodo principal** (zona 3).

FLUJOS / HORA DE PEATONES POR ZONA MIÉRCOLES POR LA MAÑANA (05:30 A 12:00)

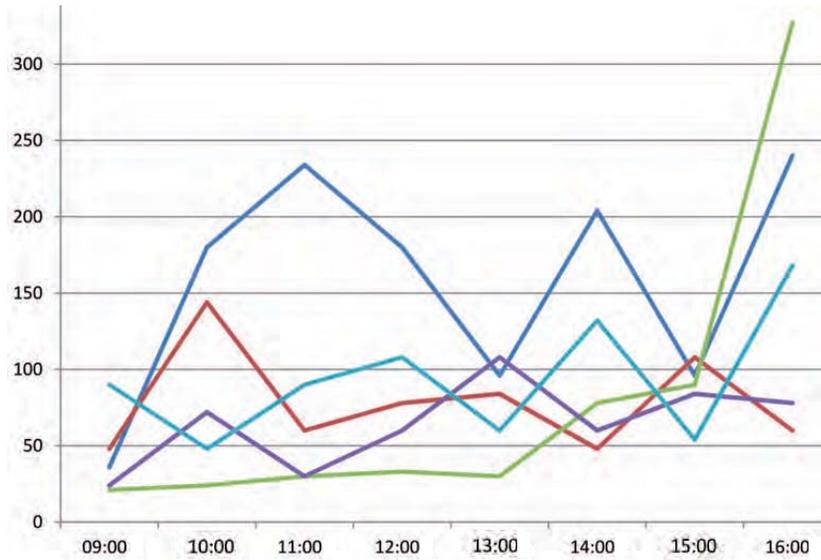


» Predominio de los flujos peatonales en el **eje principal y en el nodo principal** (zona 3).

» **Flujos peatonales muy importantes:** hasta más de 700 peatones/hora

## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP FLUJOS PEATONALES

FLUJOS / HORA DE PEATONES POR ZONA SÁBADO (09:00 A 16:00)



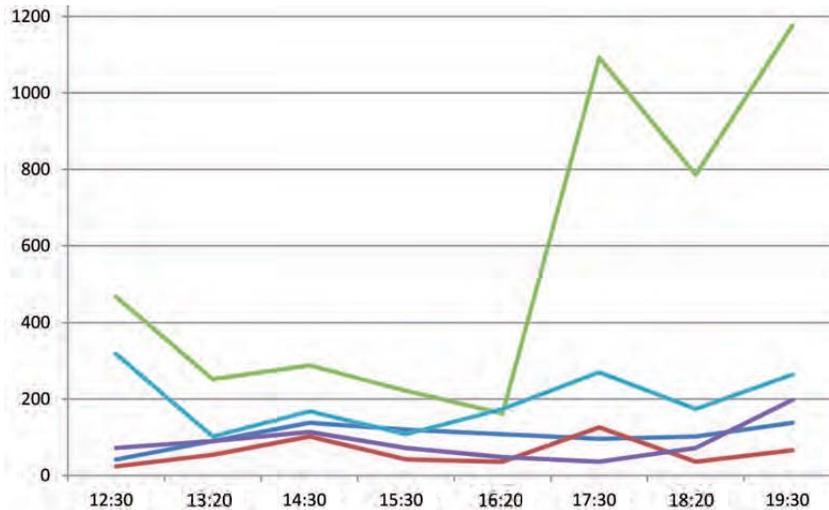
Simbología

- Peatón Z 1
- Peatón Z 2
- Peatón Z 3
- Peatón Z 4
- Bicicleta Z 5



» Los flujos peatonales son menores el Sábado, y **más equilibrados en las diferentes zonas.**  
Por lo tanto, suben mucho en el fin de la tarde, los conteos peatonales el sábado se hicieron hasta las 4:00 pm.

FLUJOS / HORA DE PEATONES POR ZONA DOMINGO (12:30 A 19:40)



Simbología

- Peatón Z 1
- Peatón Z 2
- Peatón Z 3
- Peatón Z 4
- Bicicleta Z 5

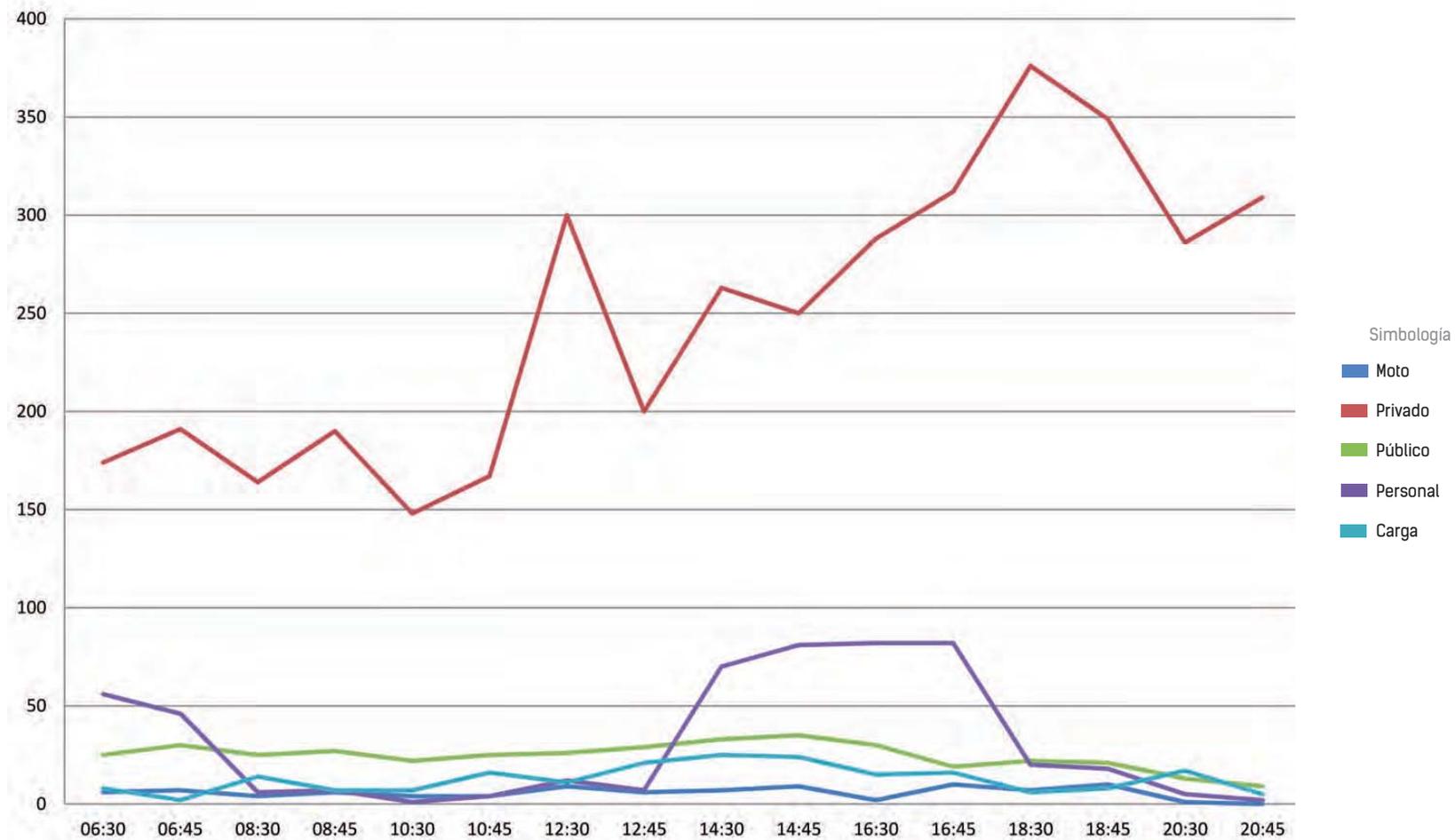
» Predominio de los flujos peatonales en el **eje principal y en el nodo principal** (zona 3).

» **Flujos peatonales muy importantes:** hasta más de 1200 peatones/hora

## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP FLUJOS VEHICULARES ENTRE SEMANA

FLUJOS / HORA PROMEDIO DE VEHÍCULOS POR TIPO DENTRO DE SEMANA MIÉRCOLES Y VIERNES (06:30 A 20:40)

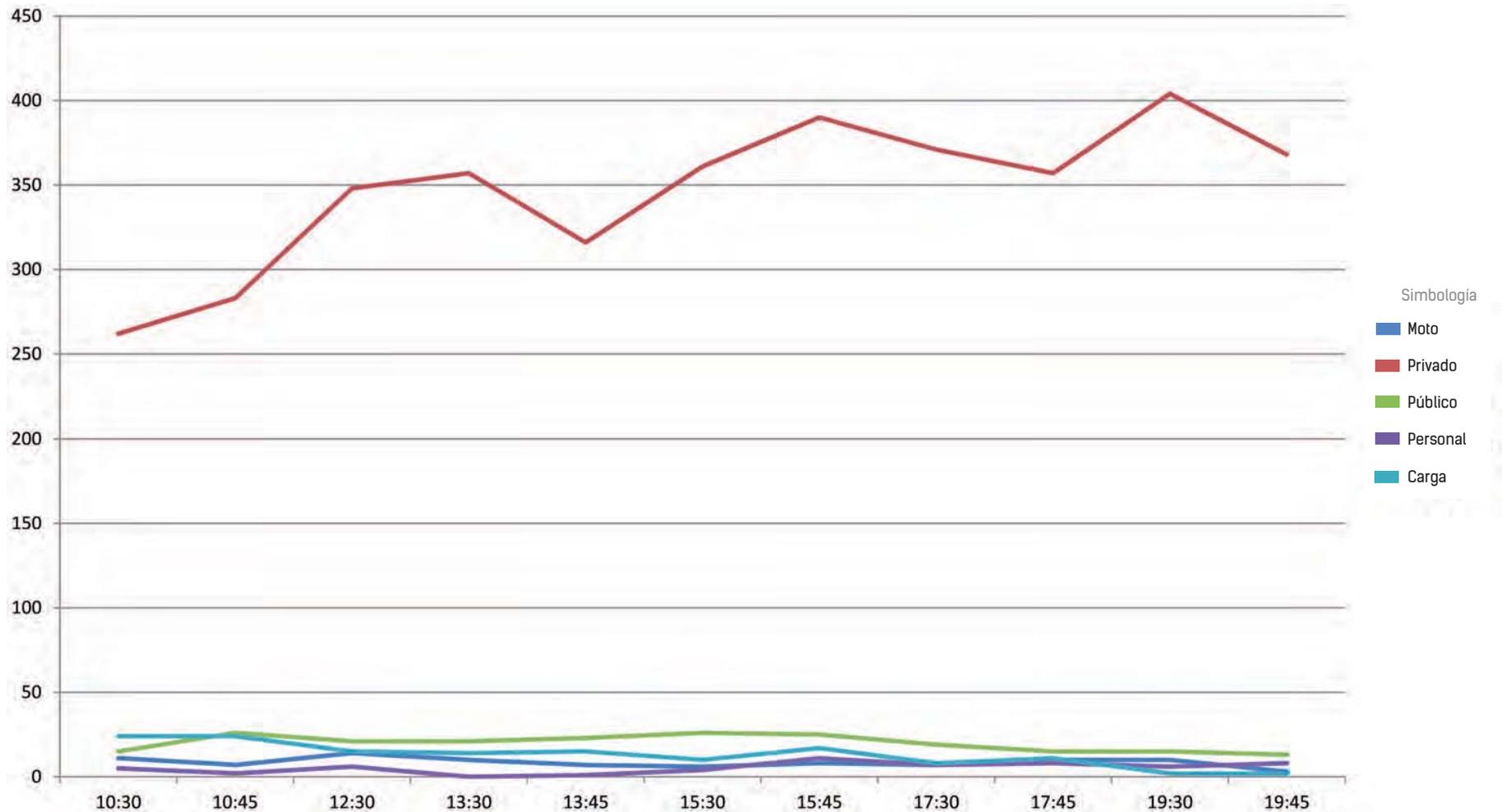
- » Los flujos de vehículos privados son mayoritarios y crecen a lo largo del día (casi se duplican): hasta 375 vehículos/hora
- » Después de los flujos peatonales de vehículos privados predominan los flujos de transporte de personal, más numerosos que los flujos de transporte público.



## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EPVP FLUJOS VEHICULARES FIN DE SEMANA

FLUJOS / HORA PROMEDIO DE VEHÍCULOS POR TIPO DENTRO DE SEMANA SÁBADO Y DOMINGO (10:30 A 19:45)

» **Predominio de los flujos de vehículos privados** que son muy importantes a lo largo del día (más que entre semana).



## ACTIVIDADES ESTÁTICAS

### TOTAL DE ACTIVIDADES ESTÁTICAS ANALIZADAS POR ZONA Y POR DÍA

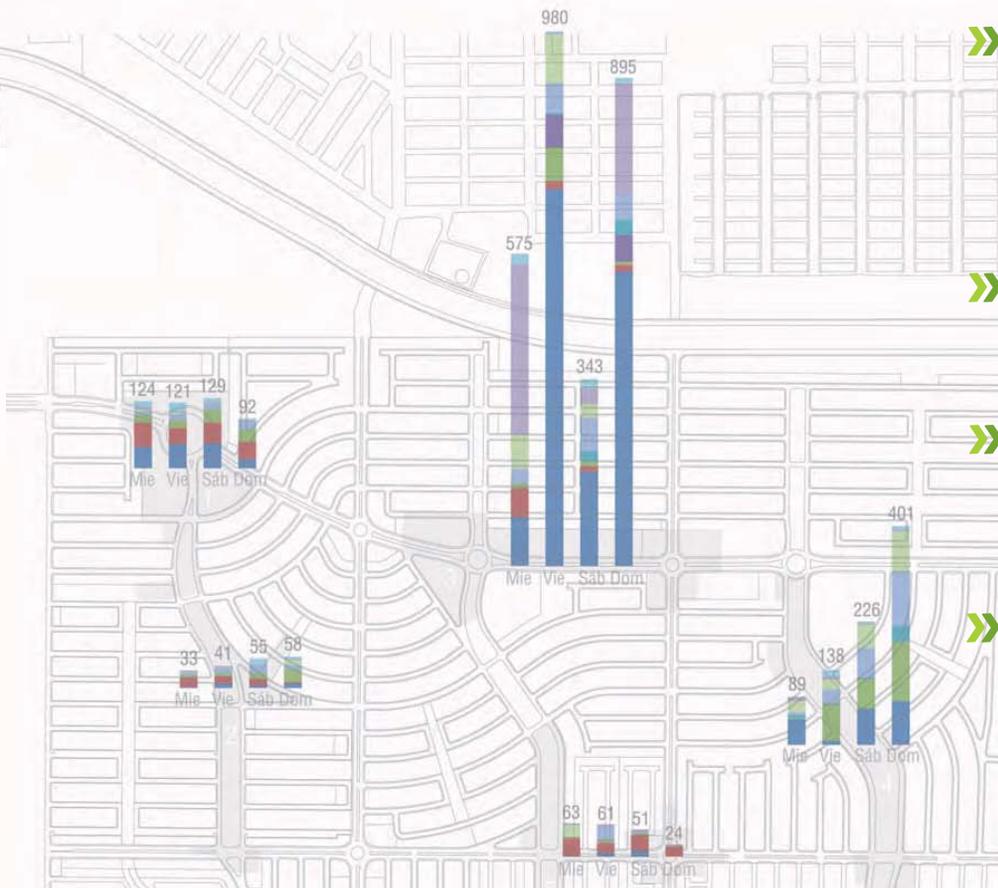
Fecha : Miércoles 24, viernes 26, sábado 27, y domingo 28 de octubre de 2012

Clima : Soleado

Horarios : El miércoles de de 5 a 12am  
El viernes de 1 a 8pm  
El sábado de 10am a 4:30pm  
El domingo de 12am a 7pm

Promedio general :

Parado : **42%**  
Esperando el transporte público : **8,42%**  
Sentados : **14,3%**  
Niños jugando : **10,7%**  
Actividades físicas : **8,4%**  
Puestos comerciales : **17,1%**



» Predomina todos los días **un nodo central de actividades mixtas**, en su mayoría **comerciales** el miércoles y el domingo, y con una importante proporción de actividades **recreativas y deportivas** el viernes y el sábado.

» De manera general, se observa que **las actividades son mucho menores en la parte poniente** del barrio (zonas 2 y 5).

» De manera general hay **un porcentaje fuerte de actividades comerciales en el espacio público**: 17.1% promedios, que se concentran en el nodo principal.

» Se encuentra **mucho gente sentada en posibilidad secundaria de asiento**, excepto en el parque SEDESOL, donde hay más bancas.

500 200 100 50 0 metros

NORTE

Espacios públicos analizados	Mie Z1	Vie Z1	Sáb Z1	Dom Z1	Mie Z5	Vie Z5	Sáb Z5	Dom Z5	Mie Z3	Vie Z3	Sáb Z3	Dom Z3	Mie Z4	Vie Z4	Sáb Z4	Dom Z4	Mie Z2	Vie Z2	Sáb Z2	Dom Z2
Actividad Comercial - puesto ambulante	12	17	7	1	1				22	3	18	10	1	12	4	7				
Actividad Comercial - puesto fijo	3	2	2		3	3	7	3	312	2	28	202	7	5	2	3	3			
Actividades Físicas	4	3	1	1	21				63	90	25		21	19	43	74				21
Actividades Culturales																				
Niños jugando	6	11	11	18		24			27	55	61	48	5	24	53	99				24
Acostado						1														1
Sentado en posibilidades secundarias de asiento						3				3	19	28	5	3	3	30				3
Sentado en cafetería exterior										60		49								
Sentado en bancas	15	13	24	23	3	3	4	1	8	61	9	6	2	66	54	107	1			3
Esperando el transporte público	44	29	38	32	33	19	29	19	53	15	10	12					19			33
Parado	40	45	46	17	2	8	11	1	90	691	173	540	48	8	67	81	1			2

## EDAD Y GÉNERO

### CONTEOS POR EDADES Y GÉNEROS, PROMEDIOS TOTALES POR ZONA

Fecha: Miércoles 24, viernes 26, sábado 27, y domingo 28 de octubre de 2012

Clima: Soleado

Promedio general :

30-64 Hombres 13,8%

Arriba de 65 0-6

1,2%

10,6%

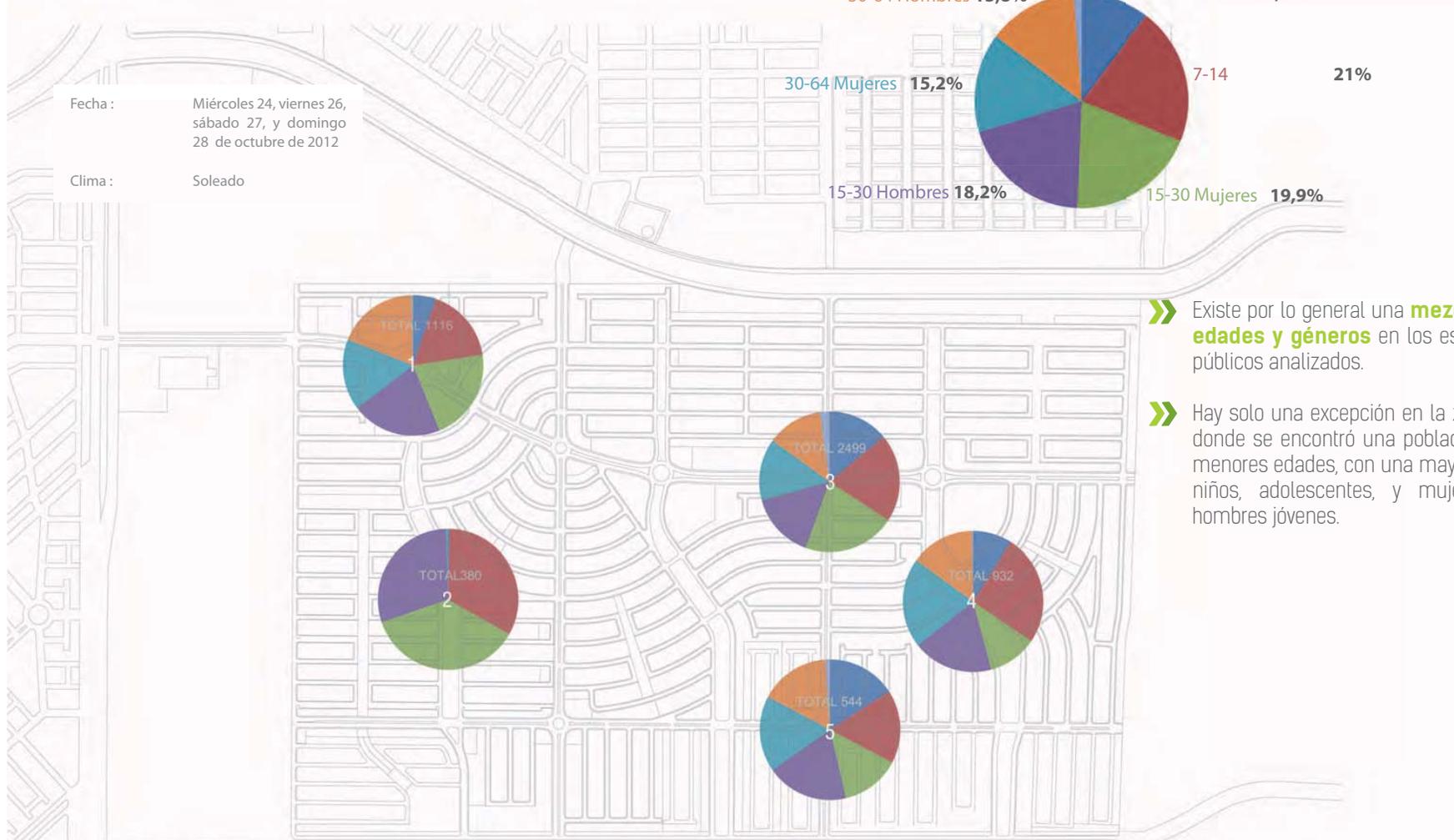
30-64 Mujeres 15,2%

7-14

21%

15-30 Hombres 18,2%

15-30 Mujeres 19,9%

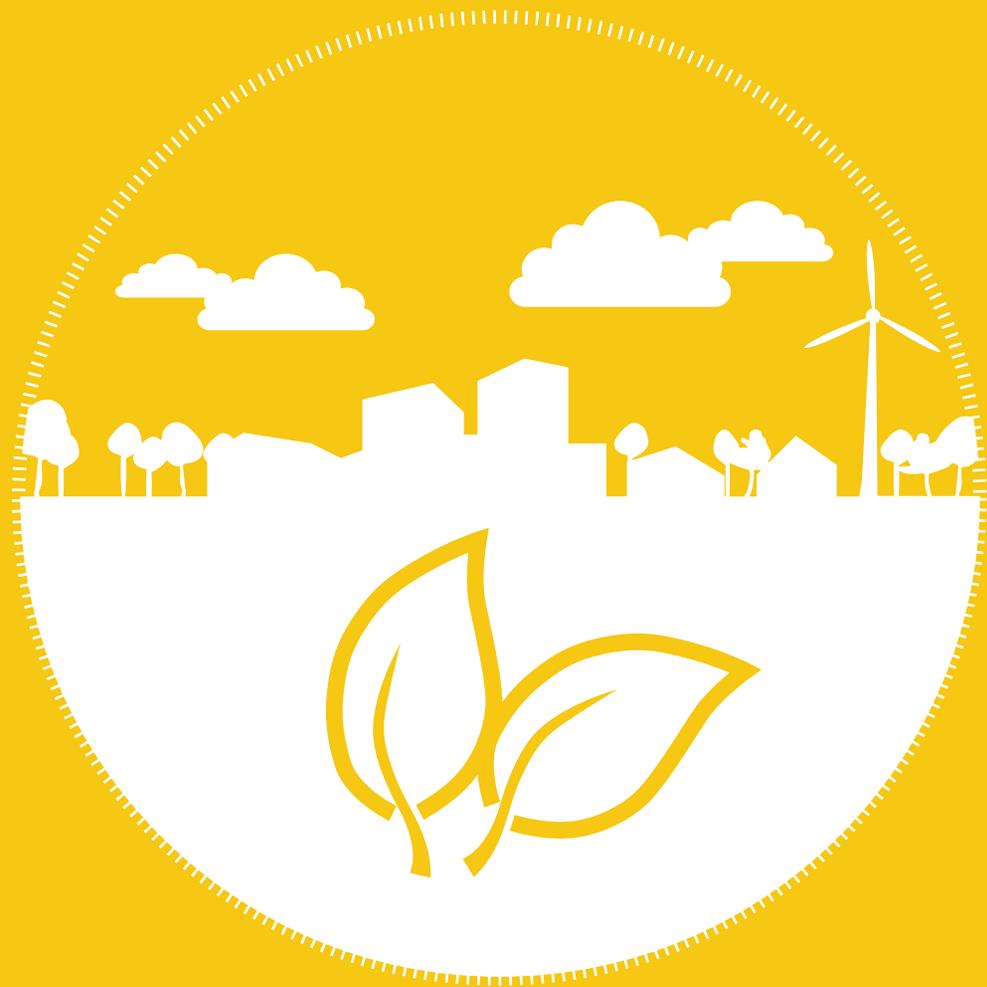


» Existe por lo general una **mezcla de edades y géneros** en los espacios públicos analizados.

» Hay solo una excepción en la zona 2, donde se encontró una población de menores edades, con una mayoría de niños, adolescentes, y mujeres y hombres jóvenes.

Espacio Públicos Analizados

	Z 1	Z 2	Z 3	Z 4	Z 5	TOTAL
Arriba de 65	4	0	56	2	6	68
30 - 64 Hombres	207	0	328	138	89	762
30 - 64 Mujeres	182	5	364	193	96	840
15- 29 Hombres	230	112	388	173	104	1007
15 - 29 Mujeres	237	138	544	106	237	1100
07 - 14	192	124	517	238	93	1164
00 - 11	58	1	357	84	87	587



# PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

**PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**  
**UNA RED DE ESPACIOS PÚBLICOS: NODOS DE USOS MIXTOS**



- » **1 centro mayor** (escala metropolitana), y **subcentros locales**
- » **Centros comunitarios:** salón de usos múltiples, salones para clases (inglés, computadora), cancha deportiva.
- » **Espacio público:** árboles, plazas, parques
- » **Mobiliario urbano:** paradas de autobús, estacionamiento para bicicletas, basureros, bancas, bebederos, espacios cubiertos (sombra), luminarias, teléfonos, kioscos de servicios y comerciales
- » **Equipamientos** (deportivos, comerciales, educativos, de salud)
- » **Actividades / servicios / comercios:** café, pagos de servicios (agua, luz, gas, megacable), puestos de periódico

Simbología :

- Comercio
- Equipamiento

## PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EQUIPAMIENTOS

Proveer los equipamientos necesarios:

- 4 centros comunitarios
- 1 Centro de Salud
- 1 Escuela Secundaria
- 1 Escuela Preparatoria
- 1 Mercado
- 1 Guardería
- 1 Biblioteca (en el centro comunitario principal)
- 1 Centro polideportivo y un modulo deportivo
- 1 Jardín de niños



La implementación de los equipamientos como herramienta para la regeneración urbana:

» Ubicar los equipamientos estratégicamente **en los nodos a lo largo de los corredores para fortalecer la estructura de espacios públicos**

» Crear **un nodo principal y central** de equipamientos y de vida pública

» **Recuperar los terrenos baldíos**

» **Fortalecer el eje principal** (Paseo del Sur)

» Equilibrar la repartición de los equipamientos en el fraccionamiento creando **un segundo eje de equipamientos** en Tierra Nueva

» **Rescatar la zona la mas aislada y abandonada** del fraccionamiento.

Simbología

- Existentes
- Cultural
- Deportivo
- Servicios
- Educativo
- Salud
- Huertos vecinales

**CENTRO COMUNITARIO PRINCIPAL - FARO**  
IMAGEN DEL PROYECTO EJECUTIVO

**CENTRO COMUNITARIO**  
Parajes del Sur



## EQUIPAMIENTOS NECESARIOS 2012 - 2025

- » Plantear la implementación de los equipamientos a **corto y largo plazo**.
- » Proveer **equipamientos comunitarios a escala barrial y equipamientos mayores a escala metropolitana**.

	Equipamientos existentes en 2012	Equipamientos propuestos en 2015	Equipamientos propuestos en 2025
<b>CULTURA</b>			
CENTRO COMUNITARIO	0	4	
BIBLIOTECA	0	1	
CENTRO DE DÍA	0	(PARTE DEL CENTRO COMUNITARIO PRINCIPAL)	
HUERTOS URBANOS	0	10	20
MUSEO	0	1	
<b>DEPORTE</b>			
CENTRO POLIDDEPORTIVO	0	1	
MÓDULOS DEPORTIVOS	1		20
<b>EDUCACIÓN</b>			
GUARDERÍA	1	1	
JARDÍN DE NIÑOS	2		
PRIMARIA	3		
SECUNDARIA	1	1	
PREPARATORIA	0		1

**CENTRO POLIDEPORTIVO**  
IMAGEN DEL PROYECTO EJECUTIVO



MERCADO DE PARAJES DEL SUR  
MAGEN DEL PROYECTO EJECUTIVO



## CORREDORES DE USOS MIXTOS RED Y CORREDORES DE ESPACIOS PÚBLICOS



» **Ejes de conexiones mayores** entre los diferentes nodos multimodales/multiusos, **adentro y afuera del barrio** hacia Tierra Nueva y Hacienda de las Torres.

» **Espacios públicos estructuradores**: mejoramiento y creación de parques públicos, mobiliario urbano, usos mixtos, incremento de la densidad.

» **Ejes de movilidad**: transporte público, movilidad peatonal, ciclovías, pistas de correr, reductores de velocidad, zonificación del estacionamiento, paradas de transporte público.

» **Ejes de actividad**: puestos de uso comercial y puestos de uso social, cambio del uso del suelo y transformación de casas abandonadas en comercios o actividades (venta de productos de los huertos, café, internet, abarrotes, pago de servicios).

## CORREDORES DE USOS MIXTOS RED Y CORREDORES DE ESPACIOS PÚBLICOS



- » Nodos y corredores comerciales y de usos mixtos a lo largo de la red de espacios públicos.
- » Cambiar el uso del suelo a mixto a lo largo de los corredores.
- » Proyectos puntuales de rescate de casas abandonadas y de reconversión en comercios o usos mixtos.
- » Abrir/Destruir los muros ciegos para **activar las plantas bajas**
- » **1 Mercado en el nodo central.**
- » **1 Comercio ISSSTE** en el corazón del fraccionamiento.
- » **Puestos en el espacio público**
- » **Incitar la instalación del comercio ambulante** a lo largo de los nodos y de los corredores de usos mixtos

Simbología:

Comercio existente	Reconversión de viviendas abandonadas : usos mixtos	Puestos en el espacio público
Equipamientos	Mercado	Comercio informal en el espacio público
Plantas Bajas activas de usos mixtos	Comercio propuesto ISSSTE	

**PUESTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**  
MAGEN DEL PROYECTO EJECUTIVO



## ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD RECONECTAR EL TEJIDO URBANO



**Intervenciones puntuales para la accesibilidad a la red de espacios**

- » **Quitar las rejas de calles cerradas** y impedir al acceso vehicular.
- » **Quitar puntualmente muros ciegos** para crear nuevas conexiones.
- » **Quitar puntualmente casas abandonadas** para crear nuevas conexiones.
- » **Otras conexiones estratégicas posibles** (necesidad de quitar casas abandonadas y proveer nuevas viviendas).

Conexiones estratégicas :

- ✚ Conexión peatonal y no vehicular de las calles cerradas
- ⊠ Conexión a través de muro ciego
- ⊠ Conexión a través de casas abandonadas
- Otras conexión estratégicas

## SENDEROS PEATONALES RECONECTAR EL TEJIDO URBANO



Mejorar el espacio público y las conexiones peatonales

- » Conexiones peatonales a larga escala con la mancha urbana: hacia el Boulevard Independencia y la hacienda de las Torres de un lado, y hacia la avenida Manuel Talamas Camandari y Tierra Nueva.
- » A lo largo de los **corredores estructurantes**.
- » A lo largo de **senderos peatonales secundarios**.
- » Mejorar la red de senderos peatonales en mal estado.

Simbología:

-  Red de espacios públicos y movilidades peatonales
-  Sendero peatonal estructurante en mal estado y a mejorar
-  Sendero peatonal estructurante en buen estado y agradable
-  Sendero peatonal secundario

# CICLOVÍAS

## RECONECTAR EL TEJIDO URBANO



Crear una red de movilidad no motorizada a lo largo del espacio público estructurante

- » Conexiones a larga escala con la mancha urbana
- » A lo largo de los **corredores estructurantes** con ciclovías confinadas
- » A lo largo de **ejes secundarios** con ciclovías no confinadas

Simbología:

-  Ciclovía confinada
-  Carril compartido
-  Bici estacionamiento

# RUTAS DE CORRER RECONECTAR EL TEJIDO URBANO



## TRANSPORTE PÚBLICO OPCIÓN NO. 1 (MÁS FACTIBLE)

El Gobierno del Estado de Chihuahua planteó un proyecto de transporte público masivo en Ciudad Juárez (proyecto de BRT). La implementación de una de las rutas alimentadoras en Tierra Nueva es una oportunidad para mejorar la conectividad de Parajes del Sur al transporte público a escala metropolitana. Considerando esta oportunidad y la importancia de mejorar el acceso al transporte público, planteamos 3 opciones para conectar el sistema de transporte de Parajes del Sur a la ruta alimentadora del BRT.



## TRANSPORTE PÚBLICO OPCIÓN NO. 2



» Conexión al transporte masivo con el transporte público llevar las rutas 1A y 1B hasta la ruta alimentadora del BRT.

» Acceso al transporte público adentro del fraccionamiento:

» Cambiar la Ruta 1A y 1B para permitir un acceso cercano al transporte público en todo el fraccionamiento.

» Formalizar el acceso peatonal informal existente (muro destruido) a la avenida Manuel Talamas Camandar.

Simbología:

- Parada de transporte público
-  RUTA 1A
-  RUTA 1B
-  RUTA alimentadora BRT
-  Red de moviidades peatonales

# TRANSPORTE PÚBLICO OPCIÓN NO. 3



» Hacer penetrar el transporte masivo hacia el nodo principal adentro del barrio.

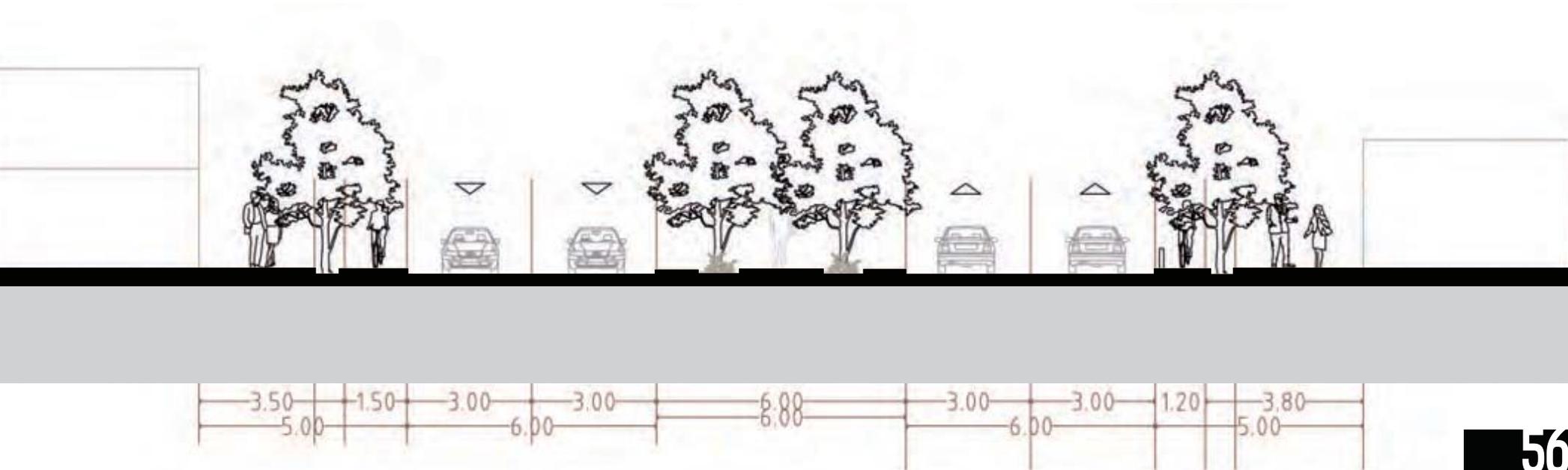
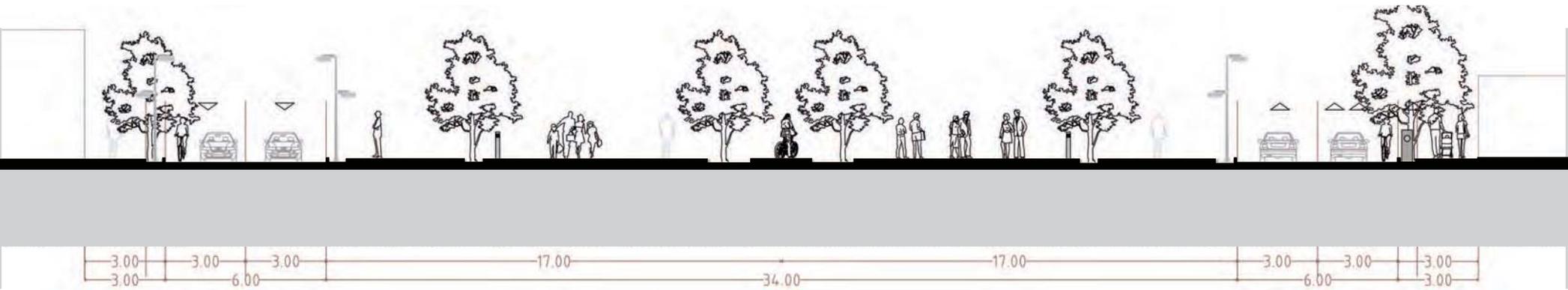
Acceso al transporte público adentro del fraccionamiento:

» Cambiar la Ruta 1A y 1B para permitir un acceso cercano al transporte público en todo el fraccionamiento.

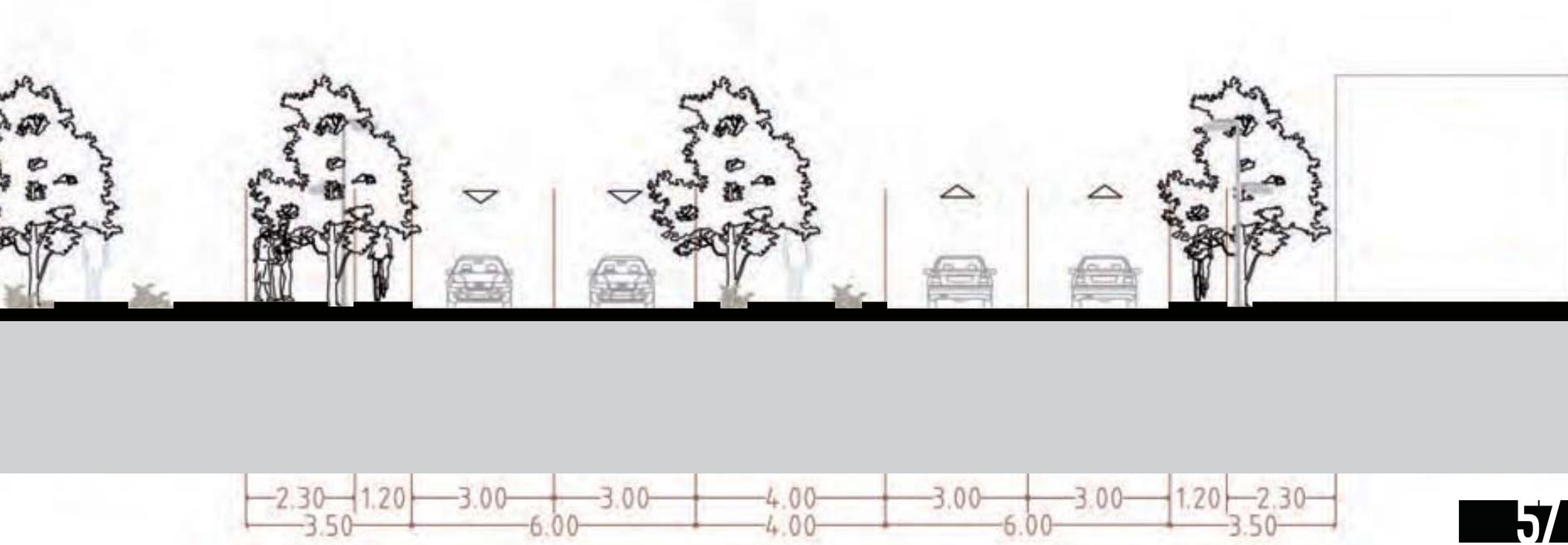
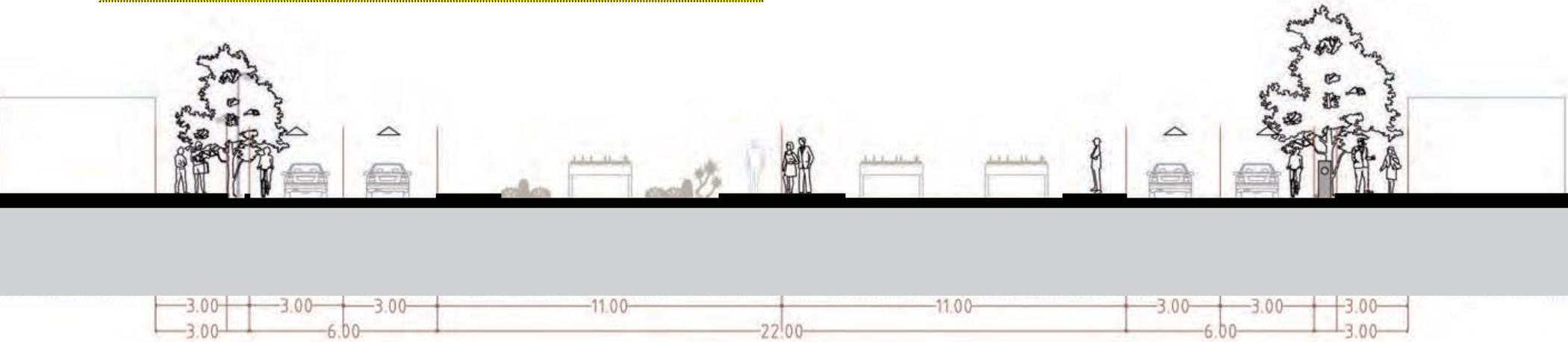
» Formalizar el acceso peatonal informal existente (muro destruido) a la avenida Manuel Talamas Camandar.

- Simbología :
- Parada de transporte público
  - RUTA 1A
  - RUTA 1B
  - RUTA alimentadora BRT
  - Red de movillidades peatonales

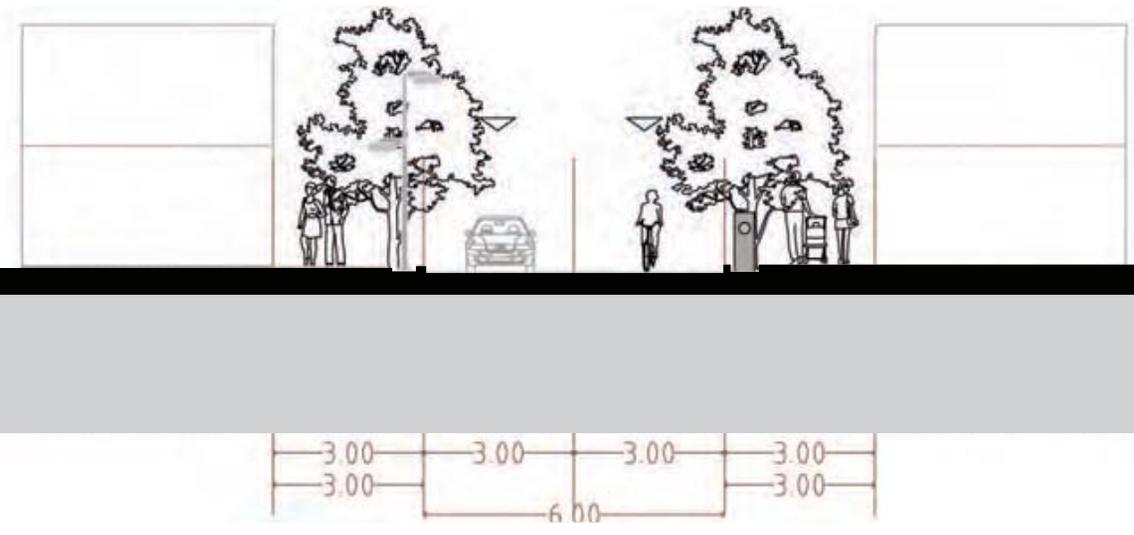
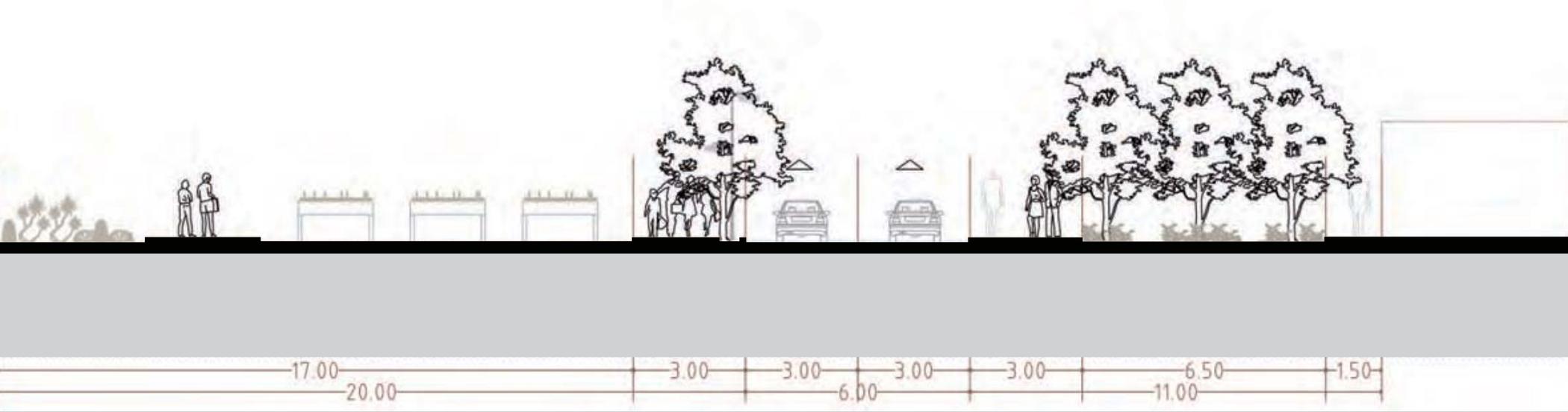
**SECCIONES VIALES**  
**VIALIDADES PRIMARIAS**



**SECCIONES VIALES**  
**VIALIDADES SECUNDARIAS**



**SECCIONES VIALES**  
**VIALIDADES SECUNDARIAS**



## RESCATE DEL ESPACIO URBANO

### PLAN GENERAL DE RESCATE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Conexión a la mancha urbana y integración al entorno urbano:

- » Una red de espacio públicos que se extiende hacia afuera del barrio, hacia Tierra Nueva y Hacienda de las Torres
- » Borde/Margen de espacios públicos que constituye una límite en frente a los grandes baldíos urbanos alrededor de Parajes del Sur



- » Regeneración de espacios públicos y nuevos espacios públicos
- » Nuevos espacios públicos  
Nuevos parques y huertos a lo largo de la red de espacios públicos en terrenos baldíos  
Nuevos parques y huertos vecinales quitando conjuntos de casas abandonadas
- » Mejoramiento de espacios públicos existentes en mal estado
- » Espacios en buen estado con intervenciones mínimas
- » Jerarquía y diversidad de los espacios públicos
- » Dos ejes mayores de actividades y de espacios públicos
- » Tres parques lineales mayores
- » Corredores urbanos secundarios
- » Parques vecinales
- » Plazas urbanas
- » Huertos urbanos
- » Parques inundables

Simbología :

- |                         |   |   |              |                          |         |                    |
|-------------------------|---|---|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Parques lineales        | Plaza   | Plaza especial                                      | Nuevo parque | Parque vecinal a mejorar | Huertos | Parques inundables |
| Mejoramiento de parques | Intervenciones mínimas en partes en buen estado | Nuevos espacios públicos quitando casas abandonadas |              |                          |         |                    |

**LA INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA COMO HERRAMIENTA PARA EL RESCATE Y MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO**

- » **Utilización de especies endémicas** fuera que requieren poco mantenimiento
- » **Utilización de grava** para los suelos



Parque metropolitano, Ciudad Juárez

Parque metropolitano, Ciudad Juárez



- » **Ventajas económica:** requieren poco mantenimiento, existe en la zona
- » **Beneficios sociales:** de imagen urbana y vida urbana
- » **Beneficios ambientales**
- » **Beneficios físico-urbanos:** mejorar y mantener el espacio público con costos bajos



Ejemplos de gravas

Ejemplos de especies endémicas



Palo Verde



Huizatche



Árbol de Pirul



Ocotillo



Coryphantha chihuahuensis



Coryphantha compacta



Garambullo

## LOS HUERTOS COMUNITARIOS COMO HERRAMIENTAS PARA EL RESCATE DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE LOS BALDÍOS URBANOS

- » Existen **ejemplos** en México y en el mundo.
- » Es necesario **controlar y acompañar** este proceso.
- » **Los habitantes ellos mismos llevan a cabo el rescate del espacio público.**
- » Puede permitir una toma de consciencia de los habitantes y **poner en marcha un proceso general de sensibilización, de apropiación y de transformación del espacio urbano por los habitantes** (tema de los huertos urbanos, de la apropiación de las plantas palas, o de las basuras).



Casos de éxito de huertos urbanos y periurbanos



Ejemplo de rescate de un grande lote baldío en Iztapalapa, Ciudad de México

Ejemplo de involucramiento de la población en Iztapalapa, Ciudad de México



### Acciones mínimas, pero con un potencial muy fuerte

- » **Ventajas económica:** con el costo financiero mínimo de las intervenciones, y con beneficios a largo tiempo para la población con el consumo y la venta de verduras y frutas. quieren poco mantenimiento, existe en la zona.
- » **Beneficios sociales:** mejorando la cohesión social en el fraccionamiento, la salud, el conocimiento.
- » **Beneficios ambientales**
- » **Beneficios físico-urbanos:** con la recuperación de los espacio abandonados y una inversión mínima.

## NODOS Y CORREDORES



Intervención en los nodos con la regeneración de las glorietas en nuevas plazas urbana (imagen del proyecto ejecutivo)

Estrategia de rescate de corredores de espacios públicos a lo largo de parques lineales (imagen del proyecto ejecutivo)



PLAZAS URBANAS: INTERIOR DE LA GLORIETA PRINCIPAL  
MAGEN DEL PROYECTO EJECUTIVO



# TRATAMIENTO DEL AGUA

## SISTEMA DE DRENAJE DE LAS AGUAS RESIDUALES

ÁREAS A IRRIGAR Y PROPUESTA ESTRATÉGICA DE UBICACIÓN DE PLANTAS DE TRATAMIENTO



## TRATAMIENTO DEL AGUA SISTEMA DE DRENAJE DE LAS AGUAS RESIDUALES

ESTIMACIÓN DE LOS VOLÚMENES DE AGUAS RESIDUALES A TRATAR A LARGO PLAZO, CONSIDERANDO EL CRECIMIENTO FUTURO DE LA POBLACIÓN

	Cantidad de Viviendas ocupadas	Cantidad de viviendas abandonadas estimadas	Casas quitadas	Promedio m <sup>2</sup> por vivienda	Población	Promedio lts a tratar por persona	Volumen de agua de descargo
HOY	6987	1525		43m <sup>2</sup>	27 936	50 lts/persona	1 396 800 lts/día o 1 396 m <sup>3</sup> /día
A LARGO PLAZO CON LA RECUPERACIÓN DE LAS VIVIENDAS ABANDONAS	8412	0	131	45m <sup>2</sup>	33 648	50 lts/persona	1 682 400 lts/día o 1 682 m <sup>3</sup> /día
A MUY LARGO PLAZO CON LA DENSIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS	8412		131	58m <sup>2</sup>	40 000	50 lts/persona	2 000 000 lts/día o 2 000 m <sup>3</sup> /día

Ejemplo de planta de tratamiento evolutiva que se desarrolla en varias etapas, y que tiene una capacidad total a largo plazo de 60l/s. La primera etapa, con una capacidad de 20 l/s, tiene un costo de \$ 8 861 094,99 (equipamiento y obra civil) Fuente : Ecología Biotécnica / Aguamox

» A largo plazo, estimamos el volumen de descarga del agua a **2 000 000 lts/día, o 2 000 m<sup>3</sup>/día** en todo el fraccionamiento, considerando un volumen de descargo de 50ltd/persona, y con una población total estimada a largo plazo a 40 000 personas.

» Planteamos la **instalación a corto plazo de un módulo piloto** de descarga de las aguas residuales de la parte oriente del fraccionamiento, y un modulo mayor a largo plazo.

### NOTA TÉCNICA:

Habrá que contratar a una empresa para que haga la ingeniería y cálculos necesarios para establecer un Plan Maestro del sistema de aguas.



## ALUMBRADO PÚBLICO



» Completar la red de luminarias a lo largo de la red estructurante de espacios públicos: en particular **en los nodos donde hace falta, y a lo largo de las márgenes del barrio.**

Simbología:

- Luminarias existentes
- Nuevas luminarias propuestas

## RESCATE DEL ESPACIO SEMI-PÚBLICO Y PRIVADO INTERVENCIONES PARA LA TRANSFORMACIÓN DE LAS CASAS ABANDONADAS



- » Quitar los grandes conjuntos de casas abandonadas para extender el espacio público (Parques + Equipamientos)
- » Quitar casas abandonadas puntualmente para crear nuevas conexiones peatonales
- » Reconversiones estratégicas de usos mixtos a lo largo de los corredores de espacios públicos
- » Nuevas tipologías para la reconversión de las demás casas: rehabilitación, ampliación, y espacios exteriores de transición público-privado.

- Simbología:
- Casas abandonadas y en ruina
  - Casas recuperadas o en proceso de recuperación por RUBA
  - Casas RUBA en ruina
  - Reconversiones de viviendas abandonadas estratégicas a lo largo de la red de espacios públicos
  - Conjunto de casas abandonadas a quitar
  - Conexión a través de casas abandonadas

## TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA: UNA ESTRATEGIA DE RESCATE, DE DENSIFICACIÓN Y DE MEJORAMIENTO

» Priorizar **proyectos estratégicos de rescate de viviendas abandonadas** a lo largo de la red de espacios públicos.

Prever varias opciones de **transformación para cada tipologías**:

» **Conversión de vivienda en comercios.**

» Conversiones de **usos mixtos**: vivir y habitar. Locales comerciales en las plantas bajas y habitaciones en los pisos superiores.

» **Densificación y ampliación de la vivienda.**

» Favorecer la **ampliación de las viviendas y la densificación del tejido urbano a lo largo de la red de espacios públicos.**

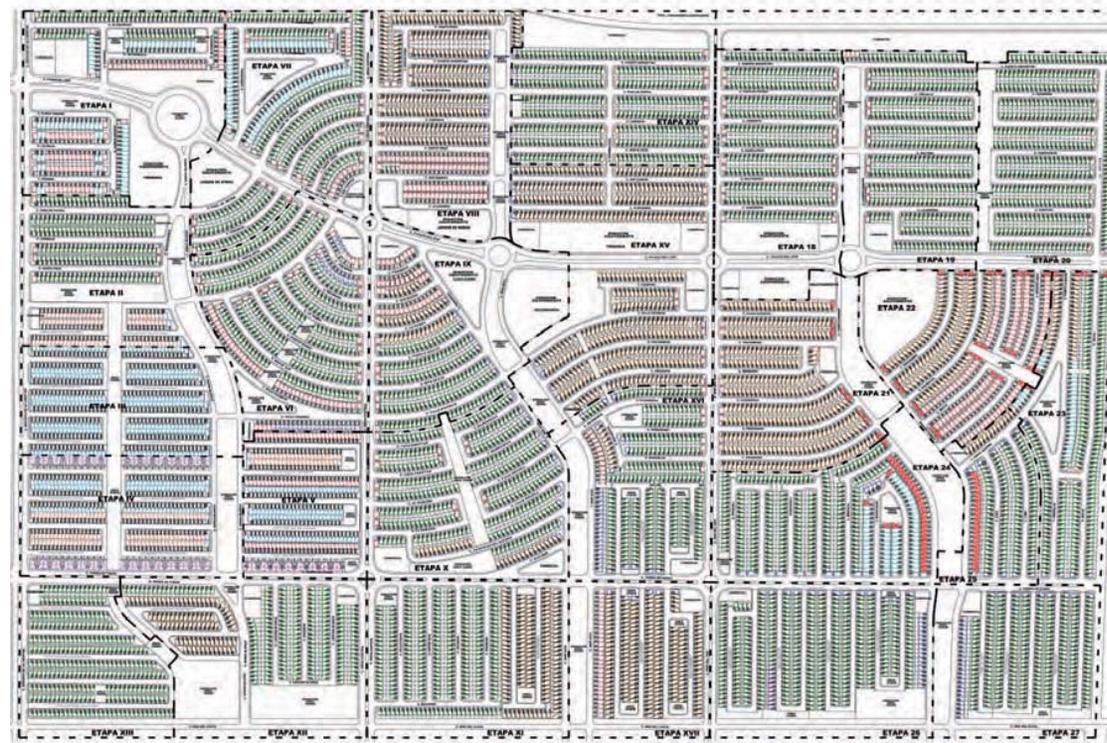
» Intervenir y **establecer planos de intervención en prioridad**:

- **Tipologías 35** (4514 de 8512 viviendas), **47** (1611 viviendas), que **son mayoritarias** en el fraccionamiento.

- **Tipologías 77** (161), **50** (536), **102** (340), **115** (54), **47** (1611) que son las que se encuentran **a lo largo de los corredores y nodos.**

Tipología	Cantidad	Porcentaje
34	30	0,35%
35	4514	53%
36	10	0,1%
37	519	6%
40	34	0,35%
47	1611	19%
48	84	1%
48b	246	3,35%
50	536	6,3%
61	230	2,7%
75	4	0,05%
77	161	1,9%
85	6	0,05%
102	340	4%
105	5	0,05%
115	54	0,6%

Promedio de superficie por vivienda : 43 m<sup>2</sup>



Simbología :

- VIVIENDA TIPO 35
- VIVIENDA TIPO 36 AUSTERA
- VIVIENDA TIPO 38
- VIVIENDA TIPO 40b
- VIVIENDA TIPO 48
- VIVIENDA TIPO 40
- VIVIENDA TIPO 50
- VIVIENDA TIPO 61
- VIVIENDA 000
- VIVIENDA TIPO 47
- VIVIENDA TIPO 77 (DOS PISOS)
- VIVIENDA TIPO 75 (DOS PISOS)
- VIVIENDA TIPO 85 (DOS PISOS)
- VIVIENDA TIPO 102 (DOS PISOS)
- VIVIENDA TIPO 108 (DOS PISOS)
- VIVIENDA TIPO 115 (DOS PISOS)

Fuente : RUBA, Plan Maestro de Parajes del Sur.

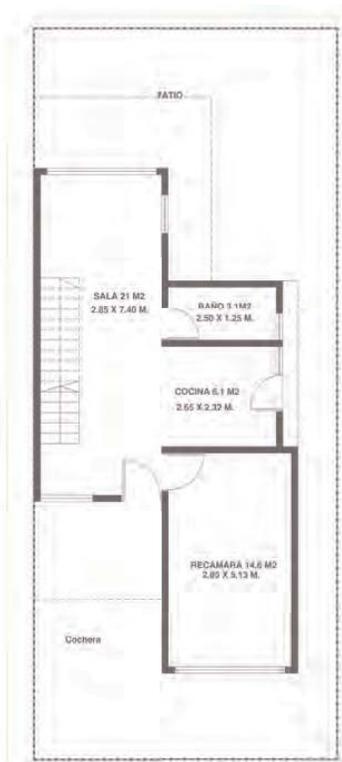
## TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA: TIPOLOGÍA 47\_AMPLIACIÓN DE VIVIENDA

» Prever las **herramientas técnicas y legales** para incitar y permitir una la transformación de las viviendas por los habitantes, estableciendo **prototipos de transformación** por tipología.

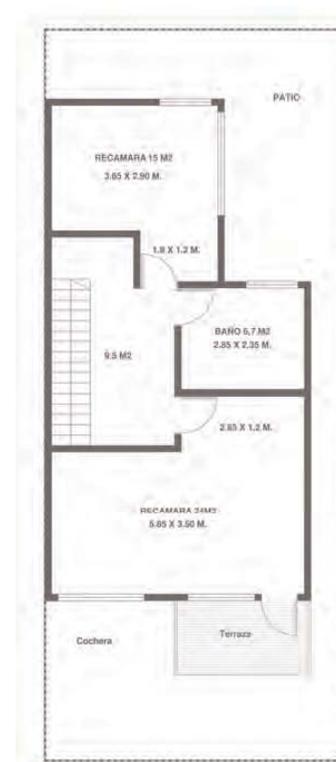
» Re utilizar la estructura existente privilegiando la **intervención mínima**, para reducir los costos y proponer **proyectos factibles y accesibles para los habitantes**.



Actual Tipología 47: 41,7 m<sup>2</sup> habitables »



Propuesta Planta Baja: +5m<sup>2</sup> habitables  
 - **Una grande sala con abertura frente al patio** y acceso al primer piso (continuidad visual del cochero al patio).  
 - **Extensión de la recamara** frente a la calle.  
 - Los volúmenes del primer piso sobresalen, creando **espacios cubiertos intermediarios**.

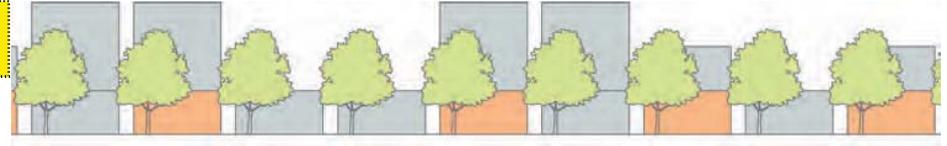


» Propuesta primer piso: 49 m<sup>2</sup> habitables (total de la vivienda 96 m<sup>2</sup>).  
 - **Subir los estándares de superficies**, con 2 Recamaras de 15 m<sup>2</sup> y 24 m<sup>2</sup>, y un baño de 6,5 m<sup>2</sup>.  
 - **Una terraza frente a la calle** de 7 m<sup>2</sup>.



» Propuesta primer piso **opción 2** 3 recamaras de 13,6 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, y 15 m<sup>2</sup>, y un baño de 6,5 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA: CONVERSIÓN DE VIVIENDA EN COMERCIO



### Reconversión en usos mixtos residencial y comercial



Actual Tipología 47: 41,7 m<sup>2</sup> habitables



- Propuesta Planta Baja : +11 m<sup>2</sup> habitables
- Destrucción de muros interiores para constituir un **gran espacio abierto** (continuidad visual del cochero al patio)
  - **Extensión frente a la calle y extensión en el patio**
  - Reubicación del baño y diseño del espacio exterior



- Propuesta Planta Baja: +15 m<sup>2</sup> habitables
- Mismas propuestas con mas una extensión sobre el pasaje peatonal y una **escalera exterior** para subir a la habitación en el primer piso, permitiendo **una posible autonomía del local y de a vivienda.**



- Propuesta primer piso : 60 m<sup>2</sup> habitables
- Dos **terrazas frente a la calle y en el patio**

## PARTICIPACIÓN Y APROPIACIÓN: UN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN UN PROCESO DE RESCATE Y TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO

» Estrategias de rescate por los habitantes a través de:

- Huertos urbanos
- Murales en los muros ciegos
- Aberturas en los muros ciegos creando nuevos accesos y plantas bajas activas sobre la calle
- Programa de acompañamiento de la transformación de las casas y de las plantas bajas.



» Poner en marcha y acompañar el proceso en el tiempo: organizar talleres de capacitación y de información, seguimiento, planeación. Esto lo pueden llevar varias organizaciones que existen en Juárez y que ya fueron involucradas en procesos participativos con la población de Parajes del Sur, como FOTESO (sociedad civil), el IMIP (municipio), o la UACJ (universidad).

» Establecer un banco de semillas y de materiales.

» Beneficios sociales, económicos, físico-urbanos, y ambientales



## ESTRATEGIAS DE RESCATE DEL ESPACIO SEMIPÚBLICO Y PLANTAS BAJAS DEL ESTADO ACTUAL ESTÉRIL AL PROCESO FÉRTIL

Acompañar la transformación de la vivienda y la densificación del tejido urbano diseñando nuevas tipologías para la reconversión de las casas abandonadas y para la transformación de las casas habitadas:

- » Ampliación y densificación de la vivienda.
- » Reconversiones en locales de actividad abiertos frente al espacio público
- » Reconversiones de usos mixto
- » Diseño de los espacios exteriores de transición público/privado (pavimentos, vegetación)
- » Terrazas que interactúan con el espacio público

- » Cambiar el uso del suelo a mixto a lo largo de la red de espacios públicos para favorecer un proceso que ya existe de apropiación de las plantas bajas en comercios y actividades.
- » Programa de acompañamiento de los habitantes para abrir y hacer caer los muros ciegos a lo largo de la red estructurante de espacios públicos, creando nuevos accesos y una relación visual entre espacio público y espacio privado, y dando una nueva fachada a la calle. Se recomienda destruir muros completos y hacer aberturas puntuales según los casos (y los deseos de los residentes), para introducir variedad en la calle.
- » Sensibilizar y ayudar los habitantes a cuidar el espacio público cuidando su propio espacio privado : organizando talleres, capacitación y involucramiento de los habitantes con los proyectos de huertos urbanos, y con proyectos de grafitis/pinturas murales

Recuperación del espacio urbano a través del rescate de los muros ciegos con los grafitis, que pueden hacer parte de un proceso de reapropiación del espacio urbano por los habitantes



**PASAJES COMERCIALES, VEGETACIÓN, DENSIFICACIÓN  
DIÁLOGO DEL ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO PRIVADO CON MOVILIDAD PEATONAL**



## EVENTOS COMUNITARIOS

### » Construcción de lugares en los nodos comunitarios que pueden soportar eventos

- Plazas urbanas
- Parques
- Centros comunitarios
- Centros deportivos

### » Eventos:

- Culturales: **conciertos, cinema, teatro, exposiciones**
- Deportivos
- Creativos **murales, huertos urbanos**

La oferta de lugares para las actividades comunitarias y la organización de eventos sociales son componentes esenciales para la revitalización, reapropiación, y la regeneración a largo plazo del fraccionamiento.

### » Organización regular de eventos puntuales

Recomendamos varias organizaciones que existen en Juárez: **Arte en mi parque, CCOMPAPZ, FOTESO, Transforma Soccer**



**Transforma Soccer**



Simbología:



Eventos culturales



Eventos deportivos



Espacios exteriores para eventos



Centros de barrio para eventos



# CONCLUSIONES



# PLAN MAESTRO Y CONCLUSIONES

# PLAN MAESTRO

## PLAN DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD



## PLAN MAESTRO PLAN DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### » Incrementar las movilidades peatonales y ciclistas a lo largo de la red de espacios públicos y de los nodos de actividades:

3 pistas de correr

Ciclo vías confinadas y no confinadas

Nuevos senderos peatonales y mejoramiento de senderos peatonales y del espacio público

Transformar las principales calles de la red de espacios públicos: nuevas secciones viales con ampliación de las banquetas, ciclo vías, rutas de correr, árboles y vegetación, mobiliario público y puestos.

### » Mejorar e incrementar las conexiones y la accesibilidad peatonal a la red de espacios públicos:

Destrucciones puntuales de muros ciegos y de casas abandonadas

Mejoramiento del espacio público

### » Crear accesos peatonales, ciclistas y viales afuera del barrio y una accesibilidad hacia los barrios y los nodos de actividades cercanos:

Hacia Tierra Nueva

Hacia el Boulevard Independencia y la Hacienda de las Torres

### » Mejorar la accesibilidad al transporte público e incrementar el número de viajes regionales en transporte público:

Desviación de las rutas 1A y 1B

Desviación de la ruta alimentadora del BRT

# PLAN MAESTRO

## PLAN DE ESPACIOS PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES



## PLAN MAESTRO INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS A LOS LARGO DE CORREDORES Y NODOS

### » Mejoramiento y transformación del espacio público a lo largo de una red estructurante

Extensión de la red de espacios públicos hacia afuera del barrio y accesibilidad hacia los barrios y los nodos de actividades cercanos

Nuevos parques (PE)

Mejoramiento de parques existentes (PE)

Huertos Urbanos (PE)

Plazas (PE)

Manejo del agua y tratamiento de las aguas residuales

### » Transformación y ampliación de las casas abandonadas

Quitar conjuntos de casas abandonadas para mejorar la imageri urbana y proveer parques vecinales y equipamientos

Reconversiones en locales de actividades

Ampliaciones de vivienda

Transformaciones de usos mixtos con ampliación de las viviendas y plantas bajas de actividades y comercios

### » Proveer equipamientos y nodos comunitarios y de vida pública

Equipamientos comunitarios:

4 centros comunitarios de barrio en total, uno mayor en el nodo principal (PE)

Equipamientos deportivos:

1 centro polideportivo (PE) y 1 centro deportivo

Equipamientos culturales:

1 biblioteca (parte del centro comunitario principal) (PE) y 1 museo (parte del Huerto urbano principal) (PE)

Equipamientos escolares:

1 escuela secundaria, 1 escuela preparatoria y 1 guardería, y 1 jardín de niños

Equipamiento de salud

1 Centro de Salud

### » Favorecer e incrementar las actividades y el comercio:

1 Mercado en el nodo principal (PE)

1 Comercio-SSSTE

Cambio del uso del suelo a mixto a lo largo de la red de espacios públicos

Reconversiones estratégicas de casas abandonadas en locales de actividades y en usos mixtos

### » Mejorar la accesibilidad al transporte público e incrementar el número de viajes regionales en transporte público:

Desviación de las rutas 1A y 1B

Desviación de la ruta alimentadora del BRT

### » Cuenta con Proyecto Ejecutivo

## PLAN MAESTRO INVOLUCRAMIENTO DE LOS DIFERENTES ACTORES DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA

### Municipio

- » Secciones viales y espacio público
- » Áreas verdes/plazas/espacio público
- » Mobiliario urbano, paradas de transporte y puestos en el espacio público
- » Gestión y mantenimiento de los parques y del espacio público
- » Destrucción de casas abandonadas

### Estado

- » Programas de acompañamiento de los habitantes
- » Gestión y mantenimiento de las plantas de agua
- » Gestión del transporte público
- » Equipamientos escolares y de salud
- » Estudio de ingeniería, Plan Maestro de sistema de aguas, y construcción plantas de tratamiento de las aguas negras

### INFONAVIT

- » Equipamientos comunitarios (deporte, centros de barrio, mercado, huertos)
- » Gestión de recursos

### RUBA

- » Rehabilitación y transformación de las casas abandonadas con nuevas tipologías mixtas

### Sociedad civil y habitantes (con apoyo del gobierno)

- » Gestión de los huertos urbanos
- » Organización de eventos comunitario
- » Programa de acompañamiento, de mejoramiento y de ampliación de las viviendas existentes

## PLAN MAESTRO PONER EN MARCHA UN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN Y DE REPOBLAMIENTO

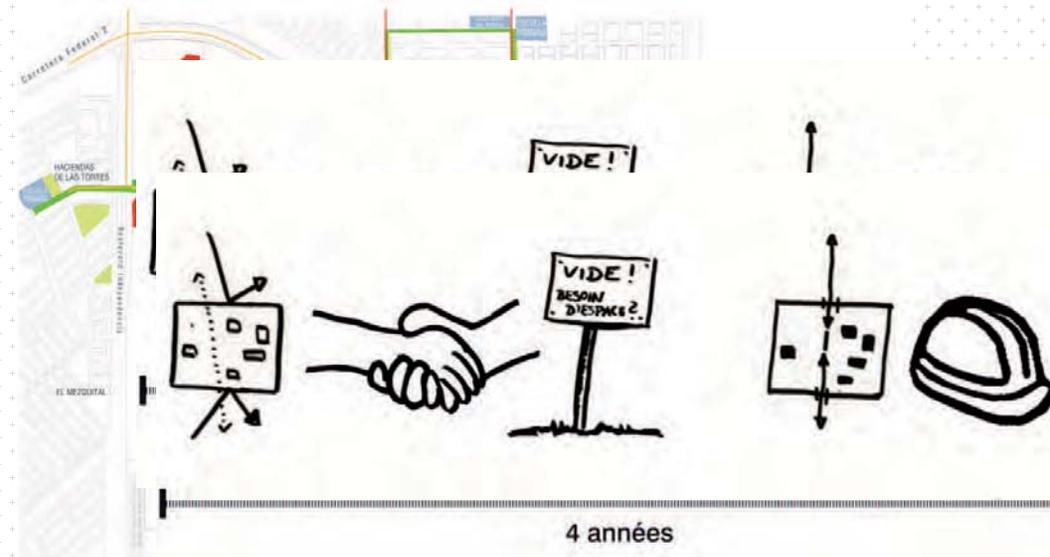
### 1 - Acciones/intervenciones previstas en el Plan Maestro, a corto y largo plazo

- » Accesibilidad hacia afuera del barrio
- » Mejora de la accesibilidad al transporte público
- » Incrementar las moviidades peatonales y ciclistas y desincentivar el uso del coche
- » Mejora de la accesibilidad peatonal al espacio público
- » Mejora del espacio público
- » Proveer Equipamientos
- » Transformación de las casas abandonadas
- » Incrementar las actividades y el comercio

### 2- Poner en marcha un proceso a largo plazo : mantenimiento, gestión, transformación del espacio urbano

- » Intervenciones propuestas en el Plan Maestro, que son una herramientas indispensable para poner en marcha un proceso de re-apropiación y de transformación.
- » Mantener en el tiempo el espacio público
- » Acompañar la construcción de los huertos urbanos: informar, organizar talleres, ofrecer semillas y herramientas
- » Acompañar la organización de eventos
- » Acompañar la transformación de la vivienda por los habitantes con un programa de ayuda técnica, material, y financiera

Las propuestas planteadas en el Plan Maestro son acciones estratégicas para la regeneración y la de transformación del espacio urbano. Estas intervenciones a corto plazo son herramientas para poner en marcha un proceso de rescate del espacio urbano a largo plazo. Mas allá de estas intervenciones estratégicas, es necesario mantener, seguir, acompañar y gestionar un proceso de transformación a largo plazo.



# CONCLUSIONES

En Ciudad Juárez la metrópoli se ha ido apoderando, de manera espontánea y sin regulación alguna; del entorno lacustre y las montañas del Sur, que antiguamente cumplían la función de barreras naturales para evitar la urbanización de esas áreas. Las ciudades latinoamericanas se encuentran en un proceso irreversible que aborda el crecimiento económico, demográfico y de la mancha urbana, esto ha ido acentuando la desarticulación del centro de las ciudades hacia la periferia, las cuales presentan grandes potenciales a ser abandonadas y vandalizadas como sucede en Parajes del Sur.

Una vivienda es muestra tangible de la vida de una familia, al que se debe conservar proteger ya que les representa un legado, un patrimonio tangible y sobreviviente del que pueden seguir haciendo uso. Es por esto, por su permanencia que la preservación, cuidado y conservación de este tipo de conjuntos habitacionales es importante, pues siguen siendo relativamente funcionales, aunque la mayoría de estos sean solamente ciudades dormitorio. Cuando un patrimonio se entiende como un bien con valor que pertenece a alguien, comienza la protección del mismo y cuando aquel pertenece a toda una población, debemos crear la misma conciencia de pertenencia como si fuera propio.

"Una vida urbana vibrante, es a mi manera de pensar, el ingrediente esencial de una buena ciudad. Sin embargo esta cualidad desaparece en forma creciente. La vida pública se constituye en sus calles, plazas, senderos y parques entre otros, y es en estos espacios donde se conforma el dominio público. Dicho dominio es toda una institución en sí misma, ella pertenece a la comunidad y como cualquier institución, puede estimular o frustrar nuestra existencia."<sup>1</sup>

Se puede regenerar todo Parajes del Sur, en lo físico, lo social y lo cultural, con el fin generar el mejor Conjunto Habitacional en México y Latinoamérica, contratando a los mejores arquitectos, urbanistas, sociólogos, trabajadores sociales y geólogos o al mejor equipo de trabajo, pero la pregunta aquí que podría contraponer todo este estudio sería ¿quién va a comprar su casa ahí?, en un conjunto ubicado en la periferia de Ciudad Juárez donde es tierra de nadie y el índice delictivo es muy alto, donde el residente actual que utiliza el transporte público para trasladarse hacia el centro tiene un recorrido estimado de 3 horas o bien 1 hora sin tráfico si es que utiliza su automóvil. También se tiene que cuestionar a qué costo será vendido si se logra, para que pueda ser comprado y de cierta manera se pueda recuperar la inversión del o de los propietarios; porque más allá de la regeneración de los espacios públicos a través de nodos y corredores, del planteamiento de un mejoramiento de la accesibilidad y movilidad, del rescate del espacio urbano y de poner en marcha un plan de participación ciudadana sigue y seguirá desconectado de la mancha urbana de Ciudad Juárez.

La mejora del tejido urbano a través de la regeneración de la estructura urbana generará una deceleración en el desordenado y agigantado proceso de urbanización en la expansión del territorio sin planeación, barrios donde las personas tengan cubiertas todas sus necesidades, donde disfrutarán de la diversidad de usos,

servicios y espacios públicos seguros y activos, favoreciendo la interacción social. Se obtendrán beneficios sociales como resultado de promover la interacción social por medio del uso de los diferentes usos de suelo, el uso de los espacios públicos de alta calidad, mejorar los índices de seguridad ciudadana y la salud de la población; a través de la conectividades creadas, la mejora del acceso al transporte público y una mejor integración social de las comunidades; beneficios económicos con la activación de las economías locales con la mezcla de usos, con el alto flujo de futuros consumidores atraídos por el entorno urbano generado, y aumentar la plusvalía, y por último generaran que estos desarrollos sean seguros, competitivos, compactos y densos.

La regeneración urbana es el instrumento y el recurso potencial para revertir los efectos del deterioro – físico, social y económico – de los centros y periferias de la ciudad, es la oportunidad para redefinir las condiciones urbanas que las ciudades demandan para su sostenibilidad.<sup>2</sup> A través de la definición de lineamientos y estrategias para la formulación de políticas públicas de revitalización urbana será posible orientar las actuaciones necesarias de planificación de un entorno urbano.

"La Regeneración Urbana de los Conjuntos Habitacionales consiste en la visión y acción comprensiva e integrada que lleva a la resolución de problemas urbanos y que busca una solución duradera para las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de un área que fue objeto de mudanza"<sup>3</sup> (Roberts 2000).

Las transformaciones que ocurren en las ciudades, hacen que ciertos lugares cambien en su imagen urbana, uso del suelo, su habitabilidad, su funcionalidad entre otros, y se conviertan en inadecuados para el momento en que se encuentran en la actualidad. El objetivo de la regeneración es principalmente conservar y rehabilitar el patrimonio de muchas familias, con el objetivo de devolverle su funcionalidad, impulsando con ello actividades comerciales y servicios tradicionales, convirtiéndolo en un centro más atractivo y en un lugar activo económicamente para que la gente local salgan beneficiados.

Para plantear esta propuesta fue importante conocer los siguientes aspectos: el primero fueron los usos de suelo, ya que fueron cambiando de forma gradual en el transcurso del tiempo, y su distribución geográfico-espacial, tiene que ser planificada y no espontánea. Por lo tanto, identificar el uso del suelo fue vital para orientarnos sobre qué uso existe en el área a intervenir, y de esta manera conocer las características indispensables para plantear la regeneración de un sector específico; en segundo lugar la estructura visual ya que hay diferentes elementos que captan la población en su recorrido por la ciudad, permitiendo de esta forma tener una imagen estructurada del espacio, como las rutas de acceso, plazas públicas, y las diferentes construcciones le dan esa estructura visual.

<sup>1</sup> ROGERS, Richard "The culture of Cities" Extracto del texto presentado por el autor en las Reith Lectures de 1995, bajo el título de "Cities for a Small Planet. Publicado por "Richard Rogers Partnership: Works and Projects", editado por Richard Burdett. The Monacelli Press. NY, USA, 1996.

<sup>2</sup> TARACENA, Erwin (2013). La Revitalización Urbana: Un Proceso Necesario. Conceptos, Urbanismo.  
<sup>3</sup> SYKES, Hugh & ROBERTS, Peter (2000) Urban regeneration: a handbook. London. Libraries Australia.

# CONCLUSIONES

El tomar en cuenta este aspecto, nos permite conocer la imagen urbana de la colonia o barrio y con ello poder mejorar o reforzar los elementos que ya existen o integrar otros. En tercer lugar están las secuencias visuales, es cuando hacemos un recorrido por cualquier parte de conjunto, observamos en la imagen urbana ciertas características, como sus construcciones, su naturaleza, su señalética, y su infraestructura, así como otros rasgos de la misma, siendo estas las secuencias visuales, las cuales generaron la sensación de desorden y violencia; la imagen urbana debe de cuidarse, con el fin de que los propios residentes se sientan cómodos y se convierta en un lugar donde la gente quiera estar y tengan una apropiación del espacio; los elementos utilizados para generar una buena imagen urbana, como el uso de banquetas, árboles, iluminación, crean un entorno especial y que combinados con los edificios que dan forma a la calle, logran un confort deseado. Por último la homogeneidad, el poseer ciertas características similares y constantes, convierte a ciertas áreas en homogéneas, y el estar relacionadas en ciertos aspectos como el uso del suelo, actividades urbanas similares, entre otras, define hacia donde puede ser dirigida la intervención en su mejoramiento, de tal manera que no se salgan de esas características.

En la vida de un conjunto, en cuanto se refiere a la realidad urbana viva y dinámica, las políticas de renovación, recuperación y de reforma, para ser eficaces, tienen que actualizarse y abastecerse de nuevos instrumentos o procedimientos capaces de regular la relación existente entre unas realidades socioeconómicas cambiantes unas realidades físicas estáticas y socioeconómicas cambiantes.

Será importante aplicar la regeneración urbana como una estrategia de gestión urbana para recalificar un desarrollo habitacional existente a través de múltiples intervenciones destinadas a valorizar su potencial social, económico y funcional a fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes. Ello exige el mejoramiento de las condiciones físicas del parque construido a través de su rehabilitación, instalando equipamientos, infraestructuras y espacios públicos y conservando así la identidad y las características del área de ciudad considerada; así como lo justifico la investigación será vital tener en cuenta la identidad social y cultural del sector y las necesidades de los habitantes, usuarios y visitantes. La rehabilitación debe considerar la mejora de las condiciones de habitabilidad dotando de equipamientos y servicios de todo tipo a los sectores en cuestión. Estas acciones provocan una mejora en la calidad de vida de los habitantes y por consiguiente la regeneración del tejido social y urbano.

Se lograron detectar las principales ventajas y características que posee el espacio público y la gran importancia que este desempeña como parte del equipamiento urbano que conforma la estructura urbana, a través de ellos se entiende al espacio público como un lugar que ha sido parte de encuentro y de expresión histórica de la zona; de tal forma que es parte de la imagen urbana, es decir del conjunto de avenidas, parques, edificios, tradiciones, fiestas religiosas, etc. Es por ello que en este análisis se encontraron problemas sociales y espaciales que por ser el lugar más importante de atracción por diversos usuarios ha provocado la aglomer-

ación de diversos usos, como el comercio, transporte, servicios delegacionales y/o administrativos, trabajadores y habitantes cotidianos que directa e indirectamente han contribuido a la imagen y a su deterioro.

Las calles se deben de rescatar a partir de su espacio público, mejorando la calidad de su imagen además de un saneamiento al descontrolado comercio informal que se genera por una necesidad económica provocada por los bajos ingresos obtenidos; se debe contar con espacios para la recreación y convivencia, con áreas para leer, meditar, caminar, hacer ejercicio o bien que propicien diversas actividades, que permitan la identificación, y despierte el sentido de pertenencia en los habitantes; el espacio público nunca estará terminado, la calle, la plaza y el parque no solo son lugares de flujo si no son en esencia espacios de intercambio o interacción para una comunidad.

La implementación de programas sociales y de participación ciudadana entre la población que radica el lugar debiera ser parte complementaria a la normatividad de la imagen urbana ya que van de la mano el habitante y su espacio en el que vive, contribuyendo a la generación de concientizar a los demás por el valor que representa como su patrimonio.

## » Mejora del Espacio Público:

- Fortalecer el sentido de pertenencia, a crear conciencia ciudadana para conservar, revalorizar y apropiarse de su patrimonio urbano-arquitectónico.
- Remover al comercio informal a un lugar contiguo, con las condiciones físicas necesarias, con establecimiento de días y horarios.
- Fortalecer el conjunto de espacios públicos mediante una propuesta conjunta, convirtiéndose en hitos espaciales representativos de la identidad de las personas que habitan todavía ahí.
- Generar un centro para convertirlo en un espacio socio-cultural, de tradiciones y espaciamento entre sus habitantes, con la finalidad de fomentar la recuperación de los espacios públicos, la identidad colectiva a través del encuentro entre grupos sociales y del gozo del poder disfrutar juntos del espacio público.
- Crear y albergar en los espacios públicos actividades socio-culturales organizadas por la participación ciudadana, ya que pueden proyectar algún tipo atractivo.

# CONCLUSIONES

## » Transformación social:

- Concientizar al desarrollador inmobiliario y al habitante sobre el valor del espacio público como parte del patrimonio del lugar.
- En la regeneración del lugar se requiere de difusión en la participación ciudadana de los habitantes que hacen uso de este lugar, de tal forma que vayan de la mano con las necesidades de la población.
- Incrementar la conciencia ambiental en el entorno urbano donde se vive diariamente para el mejoramiento de la limpieza del lugar.
- Realizar campañas de promoción de beneficios e impactos para lograr que la comunidad se identifique con el proyecto de revitalización; procurar que este genere una imagen con la que se identifique y singular para su entorno. Involucrar a la comunidad en la toma de decisiones durante el proceso de planeación y ejecución de las obras públicas y privadas.

## » Transformación cultural:

- Implementar rutas de actividades culturales en los diferentes equipamientos planteados y regenerados.
- Implementar la difusión de diversas actividades culturales como talleres, cafés, teatros o bazares al aire libre para la recuperación de los jardines o espacios públicos.

## Se hace el análisis de ventajas, desventajas y potenciales del lugar a través del análisis FODA:

FORTALEZA	OPORTUNIDAD	DEBILIDAD	AMENAZA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tomar como caso de estudio para saber como plantear este tipo de conjuntos en un futuro</li> <li>- Posible apoyo a través de gestión ante entidades Nacionales y ONG's harían posible mejorar las condiciones.</li> <li>- Sus plazas son espacios de reunión, de índole social, cultural, político, deportivo y religioso para los habitantes.</li> <li>- El espacio público es una forma de representación de la sociedad y lo que esta desempeña en el lugar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar el ambiente urbano a través de la dotación de mobiliario a los espacios públicos.</li> <li>- Aprovechar las áreas verdes aprovechando las potencialidades en cuanto a espacios sin construir.</li> <li>- Integración del comercio informal y transporte público a los usos de suelo existentes.</li> <li>- Mejorar las condiciones viales en cuanto a pavimento y señalización.</li> <li>- Readecuar y organizar los lotes vandalizados o deteriorados con el objeto de densificarlos mediante construcciones, zonificación ambiental y espacios recreativos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es un conjunto habitacional completamente desconectado de la zona urbana de Ciudad Juárez</li> <li>- Falta de ordenamiento en el transporte público y el comercio informal.</li> <li>- Parque sin mobiliario como sillas, cestas, lámparas que se hacen indispensables para complementar el uso tanto de espacio público como de recreación pasiva y activa.</li> <li>- La imagen urbana presenta un gran deterioro debido al vandalismo.</li> <li>- Plazas ocupadas por el comercio informal que impiden el desarrollo de las actividades religiosas y administrativas.</li> <li>- Las calles como complemento del espacio público se encuentran en regulares condiciones, no cuentan con señalización ni zonas de estacionamiento.</li> <li>- Inexistencia de zonas verdes para uso de recreación y deportivo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deterioro de la imagen urbana.</li> <li>- La afectación del flujo ciclista, peatonal y automóviles particulares por el desorden del transporte público.</li> <li>- Debido al caos existente es propenso a problemáticas de índole social, político, económico o de seguridad.</li> <li>- Espacios para Actividades económicas y sociales desordenados.</li> <li>- Pérdida de la identidad cultural y religiosa.</li> <li>- Que siga en proceso de abandono total.</li> </ul>

Elaboración: Análisis FODA del Parajes del Sur. (2017)

## CONCLUSIONES

Considero que el programa de la Maestría en Urbanismo en el campo del Desarrollo Urbano y Regional me ayudó a dar el giro profesional que había buscado con el fin de solucionar las distintas situaciones y problemáticas del mundo actual, complementando mi proceso como arquitecto y pasar de diseñar o analizar un objeto arquitectónico a poder plantear un proyecto de regeneración urbana de un conjunto de 8 mil viviendas y entender todos los actores y elementos que pueden afectar directamente a una sociedad.

Cuando estuve de intercambio fuera de este país y sumada la experiencia profesional de diseñador urbano sin ningún conocimiento en el campo, empecé a darme cuenta del deterioro del medioambiente y su consecuente agotamiento de recursos a causa de la industrialización que existe en mi país y en algunos otros, de la imagen urbana tan viciada por los parches viales creados debidos a una mala planeación urbana, o el como con el paso del tiempo en desmedido proceso del desmedido desarrollo urbano el como se ha ido perdiendo la vida de barrio; es por eso que me puse la tarea de estudiar esta maestría con el fin de buscar las herramientas para crear una conciencia social, el proponer una búsqueda de un desarrollo que permita que nuestra generación y las próximas puedan disponer de recursos para el desarrollo, el buscar soluciones para disminuir el impacto ecológico, la conectividad a través de un transporte sustentable, buscar elevar la calidad de vida de cada uno de nosotros, buscar una ciudad segura y competitiva, mejorar el tejido social a través de relaciones espaciales orientadas al ser humano.

Como futuros urbanistas debemos buscar un modelo urbano que busque alcanzar la calidad de vida que sostienen ciudades de consolidación milenaria y dar respuesta a esa crisis ambiental y la expansión urbana desmedida que se vive en México, promover comunidades y ciudades sustentables y compactas, con alta calidad de vida, diversidad de usuarios, con conectividades peatonales y ciclistas, conectadas a una red de transporte público eficiente y duradero, esto con el fin de evitar la dependencia al automóvil; promover nuevas leyes para poner en práctica métodos de construcción, tecnologías aplicadas y sistemas eléctricos y mecánicos en un desarrollo para buscar un equilibrio entre los componentes medioambientales, humanos y tecnológicos, que estén destinados a reducir la huella urbana o el impacto ecológico de una o varias edificaciones sobre el medio ambiente directo.



## BIBLIOGRAFÍA

- { **CARRIÓN, Fernando y HANLEY, Lisa** (2005) *“Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un estado estable”* Quito: Editorial Flacso
- { **GEHL, Jan** (2006) *La humanización del espacio urbano, la vida social, entre edificios*. Barcelona: Ed. Reverté. Estudios universitarios de arquitectura.
- { **MÉLÉ, Patrice** (1996). *Centralité et espace urbain: dynamiques, politiques et pratiques des centres au Mexique*. Tesis de doctorado en geografía, Francia: Universidad de París III.
- { **ORELLANA, Léo** (2007) *“Los procesos de regeneración urbana y la inclusión social”*, en Desarrollo urbano y territorial. *“Construir ciudad y ciudadanía con equidad”*, Granada: Unión Iberoamericana de Municipalistas
- { **RUANO, Miguel** (1999). *Ecourbanismo*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- { **TARRACENA, Erwin** (2013). *La Revitalización Urbana: Un Proceso Necesario*. Conceptos, Urbanismo.
- { **TERRAZAS, Oscar** (1988). De la ciudad central a la ciudad interior. En TERRAZAS Oscar & PRECIAT Eduardo (ed.), *Estructura territorial de la Ciudad de México*. México: Plaza y Valdés y Departamento del Distrito Federal.
- { **VALENZUELA AGUILERA, Alfonso** (2003) *“Privatización de la ciudad: Límites, Segregación y Control social del espacio”* México: Ciudades 59 RNIU
- { **WAUGH, Emily** (2011). *Curating Urban Evolution*, China: ORO Edition.
- { **MAYCOTTE PANSZA, Elvira & SANCHÉZ FLORES, Erick** (2009). *Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: La política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. Memorias del 5º Congreso Internacional y Territorio Virtual. Estrategias de transformación y gestión de la ciudad, perspectivas y nuevas tecnologías, 2-4 junio de 2009*. Barcelona, España.

