

**TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO
PÚBLICO EN LA DEL. BENITO JUÁREZ
A PARTIR DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL
BANDO 2.**

Del Espacio Público al Espacio Social

Fabiola del C. Pastor Gómez

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo



2009



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.

**TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA DEL.
BENITO JUÁREZ
A PARTIR DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL BANDO 2.**

Del Espacio Público al Espacio Social

**Tesis que para obtener el grado de:
Maestro en Urbanismo
presenta:**

Fabiola del C. Pastor Gómez

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo



2009

Director de Tesis:
Dra. Esther Maya Pérez

Sinodales:
Dra. María Del Carmen Valverde Valverde
Ing. Eduardo Maurilio Ramírez Favela

A Dios

A mi familia

A la UNAM

A ti Alejandro por abarcar todos mis
caminos, fortalecer mi voluntad y
hacer que todo cobre sentido.

ÍNDICE	Pág.
Introducción	7
Capítulo I Espacio Público	
1.1 Concepto de habitar	12
1.2 Concepto de espacio público	
1.2.1 Espacio público-Espacio social	14
1.4 Problemática a la que se enfrenta el espacio público en la actualidad	15
1.5 Rehabilitación del espacio público en la delegación Benito Juárez	16
Capítulo II. El espacio público como elemento de satisfacción residencial:	
2.1 Definición de Satisfacción residencial (Concepto, características, factores que intervienen en la satisfacción residencial)	17
2.2 Los usuarios y sus preferencias en el diseño residencial	22
2.3 ¿El Bando 2, consolidación o ruptura del espacio público?	24
Capítulo III. Impacto en el espacio público de la Colonia Tlacoquemecatl del Valle y su relación con la satisfacción residencial y el fortalecimiento del tejido social a partir de la implementación del Bando 2.	32
3.1 Redensificación de vivienda y su impacto sobre la estructura urbana y social	33

3.2 Metodología propuesta para la valoración de la satisfacción residencial a partir de la implementación del Bando 2 en la Delegación Benito Juárez. Caso de Estudio: Colonia Tlacoquemecatl del Valle.	36
3.3 Antecedentes de la zona de estudio	48
3.4 Delimitación del área de estudio: Percepción del Paisaje urbano y Psicológico Ambiental (volumen, altura, tamaño, equipamiento, de los nuevos desarrollos, ambientes, seguridad). Espacio social - Espacio residencial en la colonia Tlacoquemecatl Del Valle.	52
3.5 Resultados de la metodología empleada	74
Conclusiones	83
Bibliografía	90

Introducción

En la actualidad nos enfrentamos a continuas transformaciones en la forma y estructura de las ciudades, a nuevas dinámicas urbanas y al deterioro de la relación formal y funcional del tejido social. Por un lado se establecen lazos que se forman a través de los espacios y la relación con la infraestructura y los servicios que utilizamos; y por otro se generan los lazos que se tejen socialmente hacia un entorno común. Lo que no debemos olvidar es que juntos, el espacio físico y el espacio social se construyen para permitir que las personas se relacionen con las ciudades que habitan.

Para entender mejor la importancia de los espacios públicos nos referiremos a lo dicho por Patricia Ramírez Kuri, quien menciona:

[...] “La importancia del espacio público como elemento activo en la vida social, radica en su capacidad de proveer lugares significativos donde se inscriben memorias y elementos simbólicos que trazan puentes entre el sentido de continuidad individual y colectiva”.¹
(Ramírez, 2003)

Esta investigación inicia entonces, considerando que el acceso al espacio público es un bien social elemental, íntimamente relacionado con el grado de satisfacción residencial y el derecho a habitar la ciudad ya que fortalece ambos, el tejido social y la estructura espacial del entorno urbano.

Bajo estos principios se establecen dos objetivos:

- Evaluar desde un punto de vista cuantitativo y cualitativo, el impacto producido en la imagen y calidad del espacio público, así como en el bienestar y sentido de cohesión social; la puesta en marcha del Bando 2.
- Aprovechar el espacio público como elemento para medir el grado de satisfacción residencial que experimentan los habitantes del caso de estudio, colonia Tlacoquemecatl del Valle en la delegación Benito Juárez.

La iniciativa del Bando 2 fue decretada en el año 2000, en la ciudad de México por el entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador y consistía

¹ Ramírez, Patricia. Coord. (2003) “Espacio público y reconstrucción de ciudadanía”. Las Ciencias Sociales Segunda Década, Miguel A. Porrúa. Primera edición, México.

en [...] restringir la construcción de casas y comercios en las nueve delegaciones del sur y del oriente de la ciudad y en promover el crecimiento de las cuatro delegaciones centrales, con el fin de inhibir la construcción de vivienda en las delegaciones con suelo de conservación, y permitir construir viviendas para los estratos de bajos ingresos en las delegaciones centrales”.²(Tamayo, 2007)

Es importante recalcar que uno de los objetivos principales del Bando 2 era precisamente redensificar la zona central de la ciudad de México, construyendo “vivienda para los pobres”, aprovechando la infraestructura y equipamiento que en ese momento estaba subutilizado. Con ello se pretendía también, frenar la pérdida de población y el abandono de la ciudad central, fenómenos que se habían dado desde años anteriores y que afectaban el apego y arraigo de los pobladores.

Buscando la aceptación de la población y el apoyo de los actores involucrados en esta propuesta se impulsaron varios cambios en las delegaciones centrales del Distrito Federal. Entre ellos se invirtió fuertemente para mejorar la imagen urbana, en particular la del Centro Histórico de la ciudad. Surgieron a su vez, varios programas de reordenamiento urbano entre los cuales se mencionan, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, el Programa de Reordenamiento del Comercio en la Vía Pública, todos integraban estrategias y acciones para la preservación y rescate de áreas y recursos patrimoniales, el ordenamiento de las actividades económicas, sobre todo del comercio ambulante, así como la recuperación de los espacios públicos, como elementos determinantes de un mejor desarrollo de la ciudad y de la calidad de vida de sus habitantes, tanto en lo ambiental como en lo social y urbano.

Al parecer la implementación del Bando 2, establecido en el 2000, propició no solo estas buenas acciones, también generó el que desarrolladores inmobiliarios encontraran en este decreto un respaldo y como consecuencia un gran negocio con la construcción masiva de viviendas que se convirtieron rápidamente en un producto fuera del alcance de los pobres, provocó además; una serie de transformaciones importantes ligadas a nuevas

² Tamayo, Sergio. Coord. (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. México, D. F.

actividades financieras y administrativas que a su vez han llevado a la saturación del espacio, a la modificación y reemplazo de la configuración original de los edificios, a la pérdida de satisfacción, calidad de vida y sentido de comunidad en los espacios públicos, así como a altos costos económicos y urbanos. De igual manera se han generado otros cambios que presuponen una nueva conformación morfológica, funcional y social dentro de la estructura de los espacios públicos de estas delegaciones y la forma de habitar estos espacios.

Partiendo de estas observaciones se puede considerar como punto medular el construir una nueva visión sobre el espacio público en la que se consideren los cambios económicos, sociales, psicoambientales, urbanos y espaciales que se manifiestan en el tejido social. Esto nos permitirá proponer una nueva manera de utilización y manejo del espacio público, partiendo siempre de la relación espacio público-habitante-sociedad-ciudad.

Para esta investigación se realizará una recopilación exhaustiva de varios enfoques sobre el concepto de espacio público y el beneficio que puede llegar a producir en sus habitantes y en la relación de estos con su ámbito residencial.

También se definirá como se genera el proceso de habitar y cómo desde el ámbito personal o privado se puede crear una extensión hacia el espacio colectivo y de este hacia el barrio. Podemos asegurar que la satisfacción residencial será completa si existe una interacción y lenguaje común entre estos elementos.

Con ello se podrá realizar un primer comparativo para establecer si el Bando 2 generó o no una ruptura espacial y social en la vida pública y en la estructura del espacio público de la zona central del Distrito Federal.

Durante el desarrollo de estos temas será necesario prever que los principales problemas a los que se enfrenta esta investigación se relacionan con:

- La presencia de nuevos desarrollos llevados a cabo por inversionistas que conducen la producción espacial de una “sociedad público-privada”, en donde se presentan restricciones al acceso y la creación de espacios aislados en pro de exclusividad, reflejado esto en los espacios airtos de los nuevos desarrollos de vivienda, no articulados con el espacio público del barrio como son los edificios de departamentos que encontramos en la zona de estudio.

- La presencia de nuevos pobladores de estratos socioeconómicos variados con nuevos imaginarios y nuevas formas de habitar, utilizar y apropiarse del espacio público.
- La transformación en la percepción del espacio público y de la satisfacción residencial, al crearse una ruptura con el tejido social y urbano.
- La afectación a los intereses de los residentes y por lo tanto la afectación sufrida en su organización y asociación para exigir mejores medidas.

Esto nos permitirá el no omitir ningún detalle y analizar con mayor profundidad todos los factores que pudieran influir en el posible impacto generado sobre el espacio público, a partir de este decreto.

Por tanto con el capítulo I y II de este documento, se pretende crear un marco teórico donde se definan los conceptos que conforman los temas más complejos de esta investigación.

Como el área comprendida por las cuatro delegaciones centrales es demasiado extensa se decidió delimitar el área de estudio, por lo tanto; para la realización del siguiente capítulo se tomará como modelo de investigación las manzanas que se encuentran alrededor del Parque San Lorenzo, perteneciente a la colonia Tlacoquemecatl Del Valle, ubicada esta, en la delegación Benito Juárez. La elección de este sitio se debió a dos elementos fundamentales: el primero tiene que ver con que esta zona es una de las de mayor incremento de vivienda a partir del 2001, y el segundo se relaciona con el hecho de que en esta área todavía se identifica vida de barrio.³

Es así que en el capítulo III se ahondará en la relación entre los habitantes y su ambiente residencial, para lo cual se abordará el análisis de la zona antes mencionada. Dicho análisis nos permitirá establecer hasta qué punto la utilización y disfrute del espacio público puede convertirse en un elemento de valoración que permita medir el grado de

³ Con vida de barrio nos referimos a que todavía se percibe una forma de habitar en comunidad y se dan relaciones sociales entre vecinos.

satisfacción en los residentes (antiguos y nuevos) de las colonias donde se ha llevado a cabo el mayor desarrollo habitacional a partir de la implementación del Bando 2.

De igual forma en este capítulo se planteará una metodología que nos permita definir el impacto generado por la implementación del Bando 2 Posteriormente se describirán las características cualitativas y cuantitativas del área de estudio, para después describir los resultados de la metodología empleada y concluir con algunas reflexiones finales sobre el proyecto de investigación. Cabe mencionar que a pesar de haberse diseñado como herramienta de trabajo una encuesta muy completa, debido al tiempo que requeriría llevarla a cabo en su totalidad, sólo se utilizó una sección, en una muestra muy pequeña de población, con el fin de comprobar y dar un mayor sustento a los resultados obtenidos en el análisis y observación del sitio.

A lo largo del desarrollo de esta investigación se pretende también dar respuesta a las siguientes interrogantes: ¿Con la implementación de este tipo de decretos, se propicia el sentido de comunidad y se permite el uso significativo del espacio público? Así mismo, ¿Es posible mantener la relación y comunicación entre el espacio personal, el espacio público y el barrio? ¿Si no es así que se requiere para lograrlo?

Capítulo I

Espacio Público

- **Concepto de habitar**

Esta investigación, busca establecer la importancia de la función del espacio público en las delegaciones afectadas por la implementación del decreto denominado, Bando 2.

[...] En términos generales, cuando hablamos de “habitar” estamos haciendo referencia, esencialmente, a un hecho social, en el cual se encuentran o vinculan, por un lado, “la habitación” (o vivienda) y por otro, las personas que habitan, que desarrollan el proceso de habitar y que no son otros que los miembros de una familia considerados individualmente y, sobre todo, como grupo. Sucede, entonces, que este concepto va más allá de referirse a la simple “utilización o uso de la vivienda” ya que considera también las áreas de uso social y barrial, es decir el espacio público.⁴ (Villavicencio, 2006)

Bajo estas condiciones podemos decir que el proceso de habitar (la vivienda, el espacio público y el barrio) da como resultado un nivel de satisfacción en el habitante y por lo tanto un nivel significativo y positivo de percepción de su ciudad. Este resultado, tiene también relación, con la calidad de los espacios, así como con el tipo de actividad que se puede dar en ellos.

La vivienda es entonces, el elemento de partida dentro del proceso de habitar, y esta se identifica como el espacio construido y privado, que contiene las áreas, servicios y equipamiento necesarios para satisfacer las necesidades de un grupo o familia. El segundo elemento corresponde a los espacios de uso colectivo donde estos grupos o familias realizan actividades que les permiten satisfacer de manera individual ciertas necesidades de esparcimiento, recreación o deporte, pero también les permite relacionarse con los vecinos más cercanos.

⁴ Villavicencio, Judith. Coord. (2006). *Conjuntos habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*. Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. México, p.p. 22

En el estudio realizado sobre Conjuntos y Unidades Habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial, mencionan que [...] *los espacios o áreas de uso colectivo, constituyen ámbitos muy importantes para el habitar, pues han sido concebidos para servir a todos los habitantes como complemento del espacio privado y para conectarlo con las otras viviendas del conjunto, con los otros edificios y con el ámbito público que son la calle y el barrio.*⁵ (Ibidem)

El tercer elemento que conforma el proceso de habitar, extiende sus fronteras más allá del espacio colectivo, abarcando tanto en superficie como en relaciones sociales, al barrio completo. La interrelación armoniosa entre estos tres elementos brinda al habitante las condiciones físicas, psicológicas y de confort, requeridas para sentirse identificado, pleno, satisfecho, seguro y feliz con el espacio privado y público, que habita, así como con la sociedad con quien convive.

En el caso de la delegación, Benito Juárez, los edificios construidos a partir del Bando 2, han provocado la privatización en el uso de los espacios colectivos, modificando con ello, las prácticas de convivencia y desenvolvimiento de una vida social y cotidiana, por tanto, la manera de habitar los barrios desde un punto de vista integral.

De los tres elementos descritos anteriormente, el barrio, territorio acotado física y geográficamente es el que une, genera cohesión social y sentido de comunidad, imprime significado e identidad, así como el valor fundamental a las relaciones de convivencia social. Por ello, es indispensable que este elemento no se pierda ni física ni socialmente en el proceso de habitar y de construir identidades individuales y colectivas.

Aguilar M. (1997) menciona que [...] *dentro del concepto de barrio el sentido afectivo y el de pertenencia a un lugar son valores que hacen de un espacio urbano algo diferente y característico.*⁶ (Aguilar, 1997)

⁵ Villavicencio, Judith. Coord. (2006). *Conjuntos habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*. Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. México

⁶ Aguilar, M. (1997). "Vivienda multifamiliar, ciudad y vida cotidiana. Una exploración sobre hábitat y fronteras". Ponencia presentada en el Congreso de la Red de Investigación Urbana y Regional, Tlaxcala, México.

- **Concepto de espacio público**

Espacio público-Espacio social

El Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal, publicado en agosto de 2005, define como vía pública todo espacio de uso común que por disposición de la Administración Pública del Distrito Federal, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin. La vía pública está limitada por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o lindero de dicha vía pública.⁷

Desde el punto de vista del urbanismo, el espacio público es el elemento a partir del cual se estructura el tejido urbano de las ciudades, este se conforma por calles, áreas de comunicación entre edificios, parques y plazas, que se relacionan para generar el espacio físico donde se desenvuelve la vida cotidiana y el habitar de las personas que viven, trabajan, se recrean, se ejercitan y se expresan dentro de ellos. De aquí parte la idea fundamental de que a partir del espacio público se puede estructurar de mejor manera aquel elemento que llamamos ciudad y lograr con ello una mayor satisfacción residencial y apego a los lugares donde vivimos.

Por su parte, la sociología urbana plantea que el espacio público, es espacio social, porque son los habitantes de la ciudad quienes establecen sus expectativas, interactúan cotidianamente y utilizan en sus diversas formas el espacio público; al hacer esto de manera cotidiana, le imprimen un significado y un sentido de apropiación e identidad, a través del cual, van conformando comunidad y cohesión social. Gracias a esto, el espacio público puede proyectar una imagen a sus propios habitantes y a la ciudad en general, reforzarse o dado el caso cambiarse para conformar un paisaje urbano definido.

⁷ Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal, publicado en Gaceta en Agosto de 2005.

- **Problemática a la que se enfrenta el espacio público en la actualidad**

Se prevé que el desarrollo de vivienda a partir del Bando 2 ha provocado como ya se mencionó, la transformación del espacio público y la pérdida de significación de los lugares como pueden ser, las calles, plazas o parques, generando también, fragmentación espacial y social, así como el deterioro de las condiciones de vida y bajo nivel de satisfacción en los habitantes de las delegaciones centrales de la ciudad de México.

Estos son problemas que conforman un delicado panorama ya que el incremento en la insatisfacción residencial, aunado a una creciente fragmentación del espacio urbano, dan como resultado una desarticulación de la vida pública y la estructura de barrio, así como un cambio sustancial en la forma de ver y utilizar el espacio público.

La población adopta diferentes estrategias y formas de habitar su entorno, y aunque en las últimas décadas se había perdido la relación con el espacio público; actualmente, este aumenta su importancia como elemento de regeneración social y urbana.

Para los habitantes de las delegaciones centrales de la ciudad de México que se han aislado en sus espacios exclusivos de condominios cerrados, el paisaje urbano ha cambiado, y junto con él, el espacio público ha perdido sentido y valor. La calle, la plaza o el parque, son ahora, vacíos que niegan su significado y su uso y en su lugar, sólo generan inseguridad, falta de interés y desagregación del concepto de habitar. Actualmente, el espacio público sólo sirve para transitar pero ya no se vive de manera cotidiana; esto debilita el sentido de comunidad y los lazos de solidaridad y pertenencia.

El Bando 2 produjo la construcción masiva de edificios de departamentos, generando problemas no sólo en la estructura urbana y en la dotación de servicios, lo ha hecho también en lo que respecta al uso y apropiación de las áreas de uso colectivo, a la integración barrial, al nivel de satisfacción de sus habitantes, y en general al tejido social.

Asimismo, parece haber contribuido en este deterioro, las conductas y prácticas de los nuevos residentes de las viviendas construidas a partir del 2000, en relación con el uso y manera de apropiarse del espacio público.

En resumen, lo esencial radica, en cómo lograr conectar de nuevo el espacio de la vivienda con el espacio público, y este a su vez, con el barrio, sin perder el sentido de comunidad, apropiación del espacio, apego al lugar, satisfacción individual y colectiva, identidad social urbana e identidad de lugar, así como el vínculo con el entorno y las personas.

- **Rehabilitación del espacio público en la delegación Benito Juárez**

En general, se reconoce que las delegaciones centrales del Distrito Federal donde se ha generado el gran desarrollo de viviendas a partir del Bando 2, se están convirtiendo en las áreas problemáticas de nuestra ciudad. Lo que alguna vez fueron barrios con un gran sentido de comunidad y cohesión social se están convirtiendo, por problemas multifactoriales, en zonas de decaimiento social y económico, áreas de exclusión social y segregación espacial.

Ya hemos hablado de considerar el concepto de barrio en dos sentidos, como espacio físico que rodea cierto grupo de viviendas y como el lugar donde se generan las relaciones sociales y sus interacciones, el cual enlaza el entorno privado de la familia con el espacio público abierto. También se ha comentado que el espacio público es el elemento que construye y estructura una ciudad. En este sentido, el barrio crea y se crea a partir del espacio público y de las experiencias de los actores que participan en él.

Analizando estos conceptos, surge una situación de suma importancia, ¿qué sucede cuando la relación entre el espacio privado y el espacio público se interrumpe debido a la conformación de nuevas tipologías de edificación y densidad variable, disposición de edificios en bloques aislados y privatización de los espacios colectivos que generan ambientes y formas de vida diferentes?

Como espacio de conexión, el barrio es escenario de la creación y recreación del tejido social. Por ello la mejora de los espacios públicos se puede considerar una herramienta para lograr una regeneración urbana integral.

Estas consideraciones nos dan la pauta para analizar los procesos de transformación que se han generado en la colonia Tlacoquemecatl Del Valle perteneciente a la delegación Benito Juárez, a partir del Bando 2, con ello se podrá establecer la dinámica físico espacial y urbana, que caracteriza actualmente a esta colonia, así como el tipo de relaciones sociales e interconexiones que puedan darse en estos espacios. Con ello se pretende generar una integración y rehabilitación del espacio público, una mejor interconexión del tejido social, la reintegración de estos barrios y por ende, el incremento en el nivel de satisfacción residencial de los habitantes de esta colonia. A medida que se recupere la imagen, orden, dinámica, ambiente, interconexión entre el espacio privado y el espacio público, los barrios alcanzarán su rehabilitación y les serán devueltos sus valores.

Capítulo II

El Espacio Público como elemento de satisfacción residencial

- **Satisfacción residencial (Concepto, características, factores que intervienen en la satisfacción residencial)**

Cada individuo se enfrenta al espacio público para desarrollar alguna actividad como caminar, comunicarse, llegar a un sitio, transportarse, encontrar alguna dirección, tienda o restaurant, visitar a otras personas, conocer lugares, jugar, trabajar, ejercitarse entre otros; y esto lo hace dentro de su ambiente cotidiano, tomando siempre como referencia los recursos físicos y sociales que le son familiares. Esta manera de enfrentar el espacio público, genera patrones de conducta y proximidad entre los habitantes de un barrio. En el libro *The death and life of great american cities*, se dice que [...] *un aspecto primordial de la vida social urbana son los contactos sociales entre personas que se conocen por accidente, en lugares públicos exteriores, mientras realizan sus actividades diarias. Menciona también que el contacto en lugares públicos ofrece un tipo ideal de intercambio social para los habitantes urbanos, ya que equilibra las necesidades de contacto social y privacidad del individuo.*⁸ (Jacobs, 1961)

En el libro *Psicología Ambiental, Un enfoque general*, se amplía esta idea señalando que [...] *los patrones de vinculación entre vecinos, constituyen elementos esenciales en la estructura social de los barrios y vecindarios en los sectores urbanos.*⁹ (Holahan, 2008)

Por su parte, en el libro “La imagen de la ciudad” observamos que [...] *las representaciones compartidas del ambiente proporcionan los símbolos y la memoria colectivos que resultan esenciales para la comunicación social.*¹⁰ (Lynch, 1960). Por tanto podemos agregar que, el contacto y establecimiento de lazos sociales, ayudan a que se forme una imagen legible del ambiente cotidiano, mantener un sentimiento de seguridad y por tanto un nivel positivo de satisfacción residencial, permite a los habitantes de un barrio, entender su vida integralmente y habitar no sólo el espacio privado, sino extender su cotidianeidad al espacio público, y esta, a su vez, a todo el barrio.

⁸ Jacobs, Jane. (1961). *The death and life of Great American Cities*. Random House and Vintage Books, New York, USA.

⁹ Holahan, Charles. (2008). *Psicología Ambiental, Un enfoque general*. Editorial LIMUSA, México. p.p. 356

¹⁰ Lynch, Kevin (1998). *La Imagen de la Ciudad*. Editorial Gustavo Gili, S.A, Barcelona, España

*A nivel general, las características objetivas del ambiente habitacional junto con las características personales del residente (edad, ingresos, gustos, etc.) y el patrón de comparación, influyen en la evaluación que el individuo hace de su ambiente. Esta estimación personal, comparada con el patrón que cada quien se forma acerca del ambiente residencial ideal, es la que determina el sentimiento de satisfacción del individuo. Este sentimiento con respecto al ambiente residencial inmediato también interactúa con los de satisfacción con el vecindario circundante y con la comunidad en un sentido más amplio.*¹¹ (Holahan, 2008)

Autores como Amérigo, María; han realizado diversos estudios sobre la satisfacción residencial, englobando definiciones que tienen que ver con la gratificación, placer o sentimiento positivo, que se deriva de habitar un entorno residencial. Dentro de estas definiciones el objetivo principal es, determinar, bajo una amplia perspectiva, cuáles son las causas que llevan a los individuos a experimentar satisfacción con el lugar en el que residen y las consecuencias que tal satisfacción provoca.

Para algunos otros autores, la satisfacción residencial depende de la relación entre la situación vivida por las personas y sus expectativas y aspiraciones. Para otros tiene que ver con el proceso de adaptación a un determinado entorno social y residencial y la armonía que se consiga entre ambos.

Por último, existen tendencias a definir la satisfacción residencial como la reducción del espacio existente entre necesidades y deseos.¹² (Ibídem).

Los resultados de muchos estudios sobre satisfacción residencial incluyen, el fuerte arraigo que un individuo puede sentir por el espacio privado que habita, así como la actitud de localismo que muestra ante el espacio público inmediato y el área correspondiente al barrio o vecindario. Por ello podemos afirmar que, entre más consolidados e interrelacionados se encuentren estas tres partes, mayor grado de satisfacción se producirá en los individuos.

¹¹ Holahan, Charles. (2008). *Psicología Ambiental, Un enfoque general*. Editorial LIMUSA, México. p.p. 123-124

¹² Ibídem.

En el libro “Satisfacción residencial, un análisis psicológico de la vivienda y su entorno”, se hace una recopilación de diferentes definiciones sobre satisfacción residencial, refiriéndose a diferentes manuales de psicología ambiental, entre los que menciona a Fisher, Bell y Braun (1984), y sobre ellos dice: [...] “no dan una definición como tal pero afirman que la satisfacción con un ambiente residencial concreto estará relacionada con la capacidad de desarrollar ciertas tareas básicas en ese ambiente”¹³ (Amérigo, 1990).

La autora también menciona en esas mismas páginas a Gifford (1987), quien expone que “la satisfacción es un resultado que proviene de emparejar las preferencias de un individuo con las características físicas del ambiente donde reside. Si ambas partes están acordes, el individuo se sentirá satisfecho, en caso contrario mostrará insatisfacción”.¹⁴ (*Ibidem*).

Una definición de carácter más cognitivo, según la autora es la expresada por autores como Marans y Rodgers (1975) o Fried (1976), quienes mencionan que “la satisfacción residencial expresada por un individuo dependerá de las comparaciones que realiza entre su situación vivida y sus <<estándares>> -- principalmente expectativas y aspiraciones.”¹⁵ (*Ibidem*)

Por último destaca las definiciones de Morrissy y Handal (1981), Canter y Rees (1982), Bardo y Hughey (1984), quienes afirman que, “la satisfacción con el ambiente residencial proviene de que éste permita reducir el espacio existente entre necesidades y deseos.”¹⁶ (*Ibidem*)

Finalmente la autora concluye dando su propia definición y mencionando que, en definitiva: [...] “todas las definiciones observadas apuntan en una misma dirección, considerando la satisfacción residencial como un resultado afectivo, una respuesta emocional o una consecuencia de carácter positivo que proviene de establecer comparaciones entre el ambiente residencial y la propia situación del sujeto. Todo ello

¹³ Amérigo, M. (1995). *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Editorial Alianza. México, D.F. p.p. 53

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ *Ibidem*, p.p. 55

¹⁶ *Ibidem*

considerado en un proceso cíclico y dinámico, en el que el sujeto se va adaptando a cada situación residencial concreta.”¹⁷ (*Ibidem*)

Todos estos conceptos se emplean dentro del contexto del espacio construido pero para relacionarlos con nuestro trabajo de investigación, partiremos de establecer que en la valoración de satisfacción residencial aplicada al espacio público deberán considerarse varios componentes como, el sentimiento afectivo derivado del habitar un entorno residencial determinado, la identidad con el sitio, las actividades realizadas en el mismo y la imagen ideal que se pueda tener de éste. Se emplean estos componentes para englobar tanto lo afectivo como lo cognitivo-conductual, lo perceptual y lo ideal esperado, en el estudio del espacio público y su relación con los sujetos y/o familias que habitan un cierto ambiente residencial. Con ellos, trataremos de formar las variables o predictores que se requieren para explicar el nivel de satisfacción residencial aplicados a la colonia Tlacoquemecatl Del Valle; así como los posibles fenómenos que han propiciado la insatisfacción de las personas a partir de la construcción masiva de vivienda en el 2000.



Modelo de espacio social de A. Buttimer. Tomado de M. Américo (1995, p. 57)

¹⁷ *Ibidem*

Para explicar mejor lo antes mencionado sobre la valoración de la satisfacción que un individuo percibe con respecto a su ambiente residencial y su barrio o vecindario emplearemos el modelo propuesto por Buttimer, (1972), donde la autora demuestra de forma empírica que los estándares para valorar la satisfacción van más allá de las características y confortabilidad en el diseño de la vivienda y abarcan todo el sistema socioespacial definido a través de la identificación territorial, los espacios de actividad y el ambiente ideal, generando a través de una buena interacción entre ellos, un sentimiento afectivo y cognitivo-conductual de alta valoración.¹⁸ (*Ibidem*)

Siguiendo a estos autores podemos nuevamente afirmar que el sentimiento de satisfacción y la actitud positiva que un individuo puede experimentar con respecto a su ambiente residencial está completamente influenciado por las características y tipo de relación que establece con el espacio público y con el barrio o vecindario en el que reside. Así la relación individuo-ambiente estará consolidada a través de un marco de referencia social, de los lugares con los que se identifica perceptual y territorialmente, de los espacios de actividad a los que puede acceder tanto social como de manera privada y de la correspondencia existente entre el ambiente real en el que vive y la imagen ideal que el mantiene. En este sentido es que se pretende utilizar el barrio y el espacio público, como criterios de valoración del ambiente residencial y de la actitud que los individuos poseen hacia dicho ambiente, el cual suponemos ha sido degradado y afectado en varias formas a partir del programa denominado Bando 2 dentro de las delegaciones centrales del Distrito Federal.

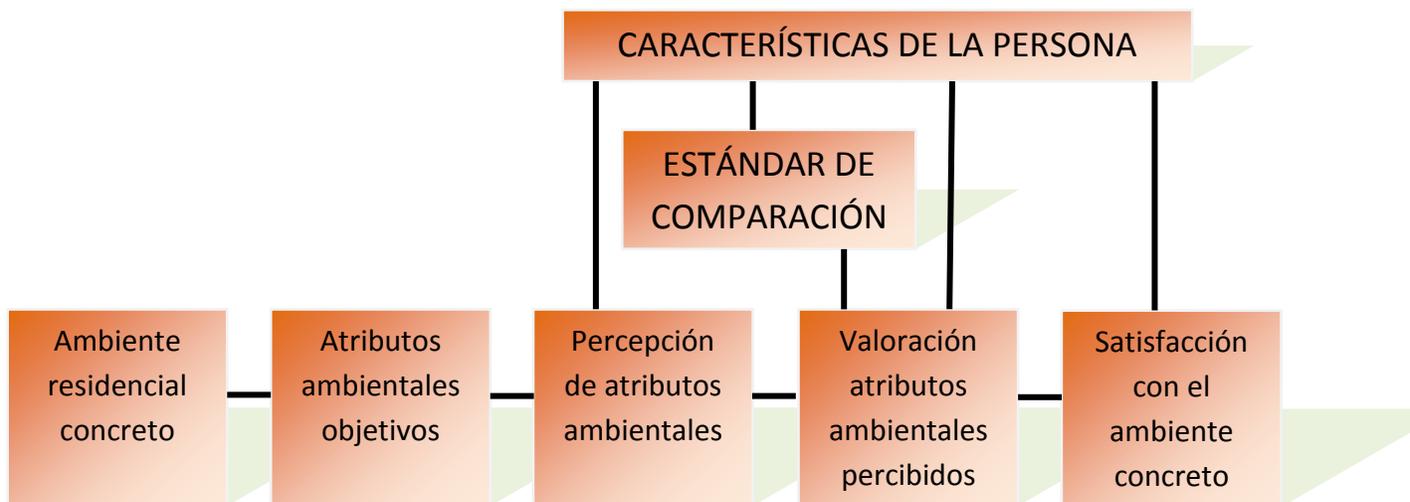
El resultado final esperado como se abordará en el capítulo III, es contar con las herramientas necesarias, obtenidas a través de las conclusiones generadas con base en los aspectos que producen un mayor nivel de satisfacción; que nos permitan proponer nuevos criterios de diseño urbano y arquitectónico paisajístico en los programas de planificación y renovación de áreas residenciales, sobre todo en las delegaciones centrales de la ciudad de México.

¹⁸ *Ibidem*

- **Los usuarios y sus preferencias en el diseño residencial**

Es claro que para generar satisfacción residencial, los usuarios o habitantes de un determinado barrio deben manifestar y satisfacer sus preferencias residenciales. Estas preferencias, según algunos autores tienen que ver con las percepciones del individuo, sus características físicas y el tipo de relación que pueda establecer con ese ambiente residencial o barrio.

Para explicarnos un poco mejor tomaremos el modelo planteado por Marans y Rodgers (1975), sobre satisfacción con un determinado ambiente residencial (la comunidad, el vecindario o la vivienda), donde el grado en que ésta es expresada por un individuo, depende de sus valoraciones o evaluaciones de varios atributos de ese ambiente.¹⁹ (Amérigo, 1995)



Modelo de satisfacción residencial. Tomado de M. Amérigo (1995, p. 58)

¹⁹ *Ibíd*em p.p. 58.

Como la misma autora lo menciona, la importancia de este modelo radica en que relaciona las creencias que posee un individuo hacia su ambiente residencial - percepción/valoración- con el afecto –satisfacción- que experimenta hacia él. En definitiva, este modelo supone un claro intento de enmarcar el estudio teórico de la satisfacción residencial desde la perspectiva de las actitudes.²⁰ (*Ibídem*)

En función de este modelo podemos decir que los atributos que conforman un cierto ambiente residencial, la valoración que se hace de ellos y las características y aspiraciones de los individuos, generan los atributos que otorgan un grado de satisfacción residencial adecuado.

Este nivel de satisfacción nos dará entonces un indicador de la calidad de vida observada en un determinado ambiente residencial.

Si se conocen los aspectos que generan satisfacción residencial se podrá llevar a cabo un mejor trabajo en cuanto a la planificación y diseño de los desarrollos residenciales en las delegaciones centrales del Distrito Federal.

*Según Holahan, [...] la información obtenida sobre preferencia residencial serviría también como un importante indicador social de la comunidad. En su libro menciona que existen técnicas de medición que se podrían aplicar para evaluar la preferencia y satisfacción del usuario. Habla también sobre varios estudios que pueden servir para el diseño residencial. Todos los estudios sobre las actitudes de las personas con respecto a los ambientes residenciales subrayan la importancia de contar con áreas exteriores, en especial áreas con árboles.*²¹ (*Holahan, 2008*)

Es evidente que el espacio público puede llegar a influenciar la manera en que las personas perciben su entorno residencial, estimulando un mayor grado de confort y aceptación de ese ambiente si logra establecer una relación y actuar con él, ya que obtendrá un mayor grado de satisfacción.

²⁰ *Ibídem*, p.p. 58

²¹ Holahan, Charles. (2008). *Psicología Ambiental, Un enfoque general*. Editorial LIMUSA, México.

- **¿El Bando 2, consolidación o ruptura del espacio público?**

Según lo comentado anteriormente podemos decir que el bando 2 olvidó que aunado a la construcción masiva de vivienda, se debería diseñar la estructura sobre la cual los nuevos habitantes de los conjuntos habitacionales construidos, podrían desarrollar sus actividades y su vida cotidiana. Como ya lo hemos mencionado, la ciudad se compone de espacios públicos y estos permiten que se formen redes sociales, se generen ambientes confortables, se propicien actividades de convivencia, deportivas, de recreación, se construyan entornos seguros y se obtenga satisfacción residencial. Un espacio sin parques, plazas, calles arboladas, cafés, restaurantes, teatros, sastrerías, salones de belleza, florerías, pequeñas tiendas; un espacio sin personas, vendedores de globos, algodones de azúcar, boleros, vendedor de periódicos y vecinos a quienes reconocer, saludar y encargarles nuestra casa cuando salimos a trabajar, no hay ciudad. La ciudad no se planea ni se construye sólo con vivienda y menos con vivienda aislada del contexto y de las personas. Las construcciones cerradas sin entorno, se convierten en espacios inseguros y carentes de vida. Poder llevar a los hijos a un parque a jugar, sacar a pasear al perro o ir a comer al pequeño restaurant del barrio, son parte esencial de los servicios que una ciudad ofrece y que el bando dos por sí mismo no pudo garantizar. Junto al Bando dos, se requería la planeación de estrategias urbanas y proyectos donde el desarrollador pudiera aportar a la ciudad no sólo vivienda sino la mejora de los espacios abiertos, públicos, para el disfrute de los propios habitantes de los nuevos conjuntos habitacionales y de todos los antiguos habitantes del barrio. Era necesario pensar en el entorno para poder construir vivienda de calidad.

El caso no fue así y el impacto que generó la construcción masiva de vivienda sobre el sentir de los pobladores que han tenido que sufrir la transformación paulatina de su entorno ha quedado expresado en repetidas ocasiones. Para este trabajo se realizó una investigación hemerográfica, donde se recopilaron notas de periódicos y publicaciones vía internet tales como, Ciudad, Metrópoli 2025/Ciudadanos en Red, El Universal, Reforma, Excélcior y La Jornada, donde se pone de manifiesto, como en las diferentes esferas y actores de la ciudad, se creó un ambiente de malestar con respecto a la huella que generó

la implementación del Bando 2 en la ruptura del espacio público y pérdida de áreas verdes e infraestructura urbana.²²

A manera de resumen podemos decir que las notas publicadas en los periódicos del 2001 al 2006, expresan el impacto percibido por los colonos, actores políticos y asociaciones civiles, sobre el incontrolable desarrollo de vivienda durante esa época. Los comentarios que destacan en todas estas notas hacen referencia principalmente a:

- Que existen afectaciones en las zonas céntricas de la ciudad, propiciadas por la aplicación del bando 2. Esto debido a que no se implementan los análisis y estudios de impacto urbano, ecológico y social, necesarios para garantizar el pleno funcionamiento de los nuevos conjuntos habitacionales.
- Que era necesario revisar y modificar los lineamientos del Bando 2 y la Norma 26, la cual permitía la construcción de desarrollos de interés social de seis niveles sin la obligación de tener suficientes cajones de estacionamiento. Esto y la falta de verificación a los desarrolladores, produjo cambios importantes en la fisonomía del contexto urbano donde se construyeron los nuevos conjuntos habitacionales.
- Que el Bando 2, a pesar de que pretendía aprovechar la infraestructura de las cuatro delegaciones centrales, lo que generó fue un aumento en el precio del uso de suelo.
- Que la normatividad en las cuatro delegaciones centrales no permitía realizar acciones en materia de vivienda y garantizar que estas contaran con estacionamiento, espacios para recreación y ecológicos.
- Que con el incremento de la urbanización en las delegaciones centrales de la ciudad de México, los espacios recreativos y de esparcimiento –los parques– se degradaron y, en algunos casos, desaparecieron.
- Que buena parte de las “soluciones habitacionales” no hacían ciudad y tenían serios problemas ambientales como desmontar la capa arbórea para construir los nuevos edificios. Estos problemas fueron producto de la falta de una estrategia

²² Para consultar las notas completas referirse al Anexo 1 de este documento: FUENTE HEMEROGRÁFICA DEL 2001 AL 2006, PUBLICADA EN PERIÓDICOS NACIONALES Y VÍA INTERNET.

integrada de ocupación del suelo y de una gestión con los desarrolladores y propietarios.

- Que contrario a lo que se buscaba con la aplicación del Bando 2, algunos de los beneficios considerados no surtieron efecto alguno o si lo hicieron no pueden considerarse como un impacto benéfico para la ciudad. Por ejemplo: mejores servicios de transporte público, no se presentaron, los servicios públicos comenzaron a escasear, como la dotación de agua, el estacionamiento y la energía eléctrica. Así mismo se afectó la preservación de las áreas verdes, ya que se construyó a costa del espacio público.
- Que no se dio el adecuado mantenimiento a las redes de drenaje y a la vialidad, para cubrir las necesidades de la nueva población, si se toma en cuenta que donde hoy viven por lo menos 10 familias, antes sólo habitaba una. Esto afectó la calidad de vida de la población.
- Que la vieja Ciudad de México comenzó a desaparecer a causa del Bando 2, ya que grandes casonas, que caracterizaban la imagen urbana de varias colonias de las delegaciones centrales de la ciudad de México, fueron destruidas y en su lugar aparecieron conjuntos de edificios de varios pisos sin áreas libres comunes.
- Que a la ciudad no sólo hay que usarla, sino hay que darle algo a cambio.
- Que en su afán por explotar al máximo el costo de los terrenos, los desarrolladores de proyectos habitacionales violaron los lineamientos de los Planes Parciales de Desarrollo.
- no sólo se transformó la fisonomía del lugar, pues en una calle se pueden observar hasta cinco construcciones de edificios, sino que provocó la duplicidad de costos.
- Que el boom inmobiliario representó un desafío en materia de residuos, ya que los constructores depositaban los desechos producidos por la construcción de edificios en parques públicos, camellones y áreas verdes.

- Que los vecinos lamentaban la falta de participación ciudadana por parte de las delegaciones centrales de la ciudad de México ya que nunca fueron consultados sobre la construcción de los nuevos conjuntos habitacionales.
- Que años de tranquilidad se derrumbaron con la edificación de nuevos condominios y la facilidad permitida para la obtención de licencias de construcción. En algunos lugares se puede constatar que prácticamente no hay calle que no tenga uno o hasta cinco nuevos desarrollos, con lo que no sólo se transformó la fisonomía del lugar, sino que se provocó la duplicidad de costos.

Todas estas descripciones realizadas por los propios vecinos y asociaciones de colonos, nos permiten concluir que a nivel social sí hubo un fuerte impacto generado por la implementación del Bando 2, y que dicho impacto no fue benéfico. En una reseña que Lucía Dammert hace sobre el libro de Jordi Borja, “La Ciudad Conquistada”, menciona que *la ciudad se configura y construye a través de ciudadanos activamente involucrados en la creación de la misma. En este sentido, menciona que, el autor propone derechos ciudadanos como el derecho a la vivienda y al lugar, al espacio público, a la identidad colectiva dentro de la ciudad, a la movilidad y la accesibilidad, entre otros. “El derecho a la ciudad hoy es también el deber de transformar el mundo y el derecho de construir unos tiempos y unos espacios que hagan posible una vida más amable, cordial y justa para todos”*²³ (Dammert Lucía, 2004). Esto no sucedió con la implementación del Bando 2, por el contrario la ciudad se vio amenazada por la construcción masiva de edificios que cambiaron bruscamente los espacios públicos, los barrios y la calidad de vida de las personas, provocando desigualdad y disminuyendo la integración ciudadana. Jordi Borja menciona que, *“producir espacio público no es fabricar un equipamiento o un lugar especializado, sino crear paisaje urbano significativo”*.²⁴ (Borja, 2003).

Por otra parte, existen trabajos, realizados por académicos y actores políticos donde se realizan reflexiones sobre lo que fue este Bando y el contexto en el que se llevó a cabo, así mismo se han publicado críticas sobre los impactos sociales y urbanos que la implementación de dicho Bando pudo haber originado.

Los habitantes de la ciudad central del Distrito Federal, han visto los cambios que se han presentado en el paisaje urbano que habitan, esto debido a la construcción masiva de edificios de departamentos, los cuáles generan una serie de problemáticas como: la

²³ Dammert, Lucía. (2004). *Reseña de “La Ciudad Conquistada” de Jordi Borja*. Revista electrónica, Eure, septiembre, año/vol. 30, número 090. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile. P.p. 124-126

²⁴ Borja, Jordi. (2003). *La Ciudad Conquistada*. Editorial Alianza. Barcelona, España.

saturación de vialidades, la falta de estacionamientos, problemas en el servicio de agua y luz, mayor cantidad de basura y problemas en el servicio de limpia y disminución en la utilización del espacio público, afectando con ello la vida cotidiana, no sólo de los residentes tradicionales de las tranquilas colonias de antaño, sino también de los nuevos pobladores que llegan a estas zonas centrales en busca de un espacio para vivir con las ventajas que la centralidad ofrece. ²⁵ (Esquivel, 2007)

De los estudios realizados podemos decir que técnicamente el Bando 2, se justificó en el diagnóstico llevado a cabo dentro del Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) de 1999, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Para demostrar lo anteriormente dicho, se ha realizado un resumen del libro “Los desafíos del Bando 2”²⁶ (Tamayo, 2007):

El Bando 2 hizo referencia a cuatro puntos principales, la preservación del suelo de conservación, los problemas causados por la escasez del agua, el despoblamiento de las delegaciones centrales del distrito federal y la existencia de infraestructura urbana subutilizada en dichas áreas. Las políticas aplicadas a esta área conformada por las demarcaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, eran de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación del patrimonio y de desarrollo, y potenciar el suelo para uso habitacional y mixto.

Estas delegaciones contaban con infraestructura básica, servicios adecuados y gran accesibilidad vial. El parque habitacional estaba conformado por vivienda popular unifamiliar de uno o dos niveles con potencial para redensificar el suelo y ampliar los niveles de construcción. Se consideraba importante reutilizar los predios, subutilizados con estacionamientos, talleres y bodegas bajo el sello de la informalidad.

En este sentido, el PGDU establece específicamente que para el territorio ocupado por la ciudad central se buscan las siguientes metas:

²⁵ Esquivel Hernández, María Teresa. (2007). Primer Encuentro de Sociología Universidad Autónoma Metropolitana “La Sociología en el Siglo XXI: Dilemas, retos, perspectivas.” Octubre 16,17 y 18. Unidad de Congresos del Centro Médico.

²⁶ Tamayo, Sergio. Coord. (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. México, D. F.

- a) Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.
- b) Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.
- c) Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.
- d) Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- e) Concentrar en delegaciones centrales y zonas con factibilidad el esfuerzo institucional y la participación del sector privado en la adquisición de predios e inmuebles para promover programas de vivienda.
- f) Fomentar la conservación, protección y utilización del patrimonio histórico a través de la creación de políticas y programas integrales, además de la generación de estímulos fiscales.
- g) Hacer compatibles las categorías patrimoniales de la Ley de salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico con las de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo urbano.
- h) Conservar y mantener las estructuras históricas como base material para la integración de la sociedad, de su identidad y sus valores culturales.
- i) Rescatar edificios, calles, barrios o plazas, incluyendo los monumentos históricos y edificios de arquitectura menos suntuosa a través de acciones de rehabilitación habitacional, de la promoción para construir vivienda nueva y del otorgamiento estímulos fiscales; se procurará mantener los usos originales u otros compatibles.
- j) Modernizar la estructura urbana, así como la ampliación e introducción de servicios de telefonía y sistemas de comunicación.
- k) Propiciar y fomentar la instalación de industrias no contaminantes y con poco consumo de agua.
- l) Racionalizar la vialidad y el transporte a partir de la creación de corredores peatonales, sobre todo a lo largo de las calles y avenidas que concentran un gran acervo patrimonial, generando adicionalmente, fuentes de trabajo que contribuyan al desarrollo económico.

El Bando 2 tuvo implicaciones directas en la planeación estratégica y sustentable de la ciudad. Fue una política de “shock”. Las fortalezas y debilidades de esta política se trazaron en los imaginarios de los actores y grupos sociales urbanos, según el Bando fue afectando intereses y perspectivas.²⁷ (Tamayo, 2007)

Podemos decir que la instrumentación del Bando 2, ha originado una diversidad de percepciones en los diferentes actores involucrados: Para las autoridades encargadas de la instrumentación del Bando, éste cumplió con los objetivos de frenar el desarrollo inmobiliario en delegaciones que estaban creciendo de manera desordenada, y que afectaban las zonas de protección.

Para los residentes tradicionales de las colonias que formaron parte del Bando 2, el aumento en el precio del suelo los impactó de manera particular ya que al no contar con los recursos para enfrentar la presión inmobiliaria sobre sus propiedades y el aumento del costo del predial se vieron orillados a vender sus inmuebles a los corredores de bienes raíces o a los desarrolladores privados, para liberar los terrenos y permitir la construcción de edificios de departamentos, a pesar de que uno de los objetivos del Bando 2 fue el fomentar el arraigo de la población residente en las delegaciones centrales.

Los también residentes tradicionales que continúan en sus colonias, la llegada de nuevos pobladores les generó problemas en la dotación de agua y de energía eléctrica, se saturaron las vialidades ante la mayor presencia de automóviles, los lugares de estacionamiento escasearon y no sólo se modificó el paisaje, sino su funcionamiento cotidiano, ya que de ser zonas tranquilas se convirtieron en colonias conflictivas. Esto ha propiciado en algunos lugares, la formación de grupos de resistencia en defensa de su espacio habitacional, tal es el caso de colonias como la Roma, Del Valle o Popotla, quienes demandan un freno a la construcción indiscriminada de conjuntos habitacionales en su territorio.

²⁷ Tamayo, Sergio. Coord. (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. México, D. F.

*De todos los actores urbanos, los que sin duda alguna resultaron más perjudicados con la aplicación del Bando 2 fue la población de menores recursos que quedó fuera de una opción habitacional, generando con ello un anárquico poblamiento en esta entidad.*²⁸ (Esquivel, 2007).

El PGDU en sus incisos b, i y l; hace referencia a planteamientos estratégicos para el manejo del espacio público, en tres sentidos: la construcción social-habitacional para fomentar el arraigo y la identidad, el manejo de lineamientos para mantener la calidad de la imagen urbana de calles, barrios y plazas y por último la creación de corredores peatonales, sobre todo a lo largo de calles y avenidas que concentran un gran acervo patrimonial. Pero al contrario de lo que se pretendía, lo que observamos es el reflejo del impacto negativo generado por el Bando 2, debido entre otras cosas: al encarecimiento del suelo urbano, por lo tanto de la vivienda, y a la concentración del mercado inmobiliario dirigido a un nivel socioeconómico muy por encima de lo que se especificaba al principio, de hecho; *la construcción de vivienda en condominio para capas de ingresos medios y altos se concentró en las delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, causando la saturación de la infraestructura vial y de agua, drenaje y electricidad.*²⁹ (Tamayo,)

Por otro lado la disminución en la construcción de viviendas de interés social, la transformación de la imagen urbana de muchas colonias, el aumento de niveles en edificios nuevos, el abandono de colonias y el ingreso de un mayor número de familias que ahora ocupan los lotes que anteriormente eran casas unifamiliares, así como, el abandono de las calles y espacios públicos, el incremento en la inseguridad y los problemas de estacionamiento, son factores que han afectado la calidad de la imagen urbana y han provocado la pérdida de identidad social y cultural dentro de los barrios.

Todo ello por la falta de una política integral de vivienda que de solución no sólo a la problemática habitacional, sino también a la social, a la urbana y como lo expresaríamos en palabras de Jordi Borja, a la relación de estos factores con un espacio público significativo.

²⁸ Esquivel Hernández, María Teresa. (2007). Primer Encuentro de Sociología Universidad Autónoma Metropolitana “La Sociología en el Siglo XXI: Dilemas, retos, perspectivas.” Octubre 16,17 y 18. Unidad de Congresos del Centro Médico.

²⁹ Tamayo, Sergio. Coord. (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006.* Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. México, D. F.

Capítulo III

Impacto en el espacio público de la Colonia Tlacoquemecatl del Valle y su relación con la satisfacción residencial y el fortalecimiento del tejido social a partir de la implementación del Bando 2.

El objetivo de este capítulo es ejemplificar mediante un área de estudio, el impacto socio urbano generado por el Bando 2 en las delegaciones centrales del Distrito Federal. Se utilizará como ejemplo una zona de la colonia Tlacoquemecatl Del Valle dentro de la delegación Benito Juárez. También se definirá, cómo este impacto puede ser el detonador de segregación, exclusión, pérdida del espacio público e insatisfacción residencial tanto en los pobladores tradicionales de esta porción de ciudad cómo de los nuevos habitantes. Por último se establecerá el grado de satisfacción residencial con respecto al valor que los habitantes le dan al espacio público.

Para llevar a cabo dicho estudio comenzaremos por situar y describir la zona de estudio para después referirnos a su contexto social y urbano, posteriormente, evaluaremos las condiciones, actores sociales, económicos y políticos involucrados en ese paisaje urbano. Así mismo nos referiremos a la metodología empleada para establecer la evaluación del entorno social y urbano de las manzanas que se encuentran alrededor del Parque San Lorenzo en la colonia Tlacoquemecatl Del Valle.

Por último generaremos las conclusiones y recomendaciones finales para aminorar el impacto ejercido por el Bando 2 sobre el espacio público de las zonas donde se ha construido la mayor cantidad de edificios a partir del 2001.

- **Redensificación de vivienda y su impacto sobre la estructura urbana y social**

Como ya se mencionó, El Bando 2 generó cambios significativos en el entorno social y urbano de las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal. Es evidente que la delegación Benito Juárez ha sido una de las más afectadas por los nuevos desarrollos inmobiliarios que han surgido como parte de las políticas de reciclamiento y del decreto antes mencionado.

Cuadro 1

DELEGACIÓN	2000	2005	INCREMENTO PORCENTUAL
CASA INDEPENDIENTE			
Benito Juárez	30,928	26,951	-12.9
Cuauhtémoc	20,929	17,282	-17.4
M. Hidalgo	29,950	25,308	-15.5
V. Carranza	50,065	40,050	-20
Cd. Central	131,872	109,591	-16.9
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO			
Benito Juárez	72,439	79,507	9.8
Cuauhtémoc	100,470	113,682	13.2
M. Hidalgo	42,326	54,079	27.8
V. Carranza	44,455	56,195	26.4
Cd. Central	259,690	303,463	16.9
VIVIENDA O CUARTO EN VECINDAD			
Benito Juárez	5,237	4,860	-7.2
Cuauhtémoc	16,495	13,131	-20.4
M. Hidalgo	18,313	17,390	-5
V. Carranza	17,605	15,524	-11.8
Cd. Central	57,650	50,905	-11.7
VIVIENDA O CUARTO EN AZOTEA			
Benito Juárez	2,351	1,473	-37.3
Cuauhtémoc	3,617	2,790	-22.9
M. Hidalgo	1,028	769	-25.2
V. Carranza	732	575	-21.4
Cd. Central	7,728	5,607	-27.4

Fuente: Desafíos del Bando 2

Como podemos observar, el mayor incremento en el desarrollo habitacional de departamentos en edificios se da en la delegación Benito Juárez. ³⁰ (*Ibidem*)

Alrededor de la zona de estudio se encuentran aproximadamente 20 desarrollos nuevos.

Otro dato interesante a destacar es que aún cuando el B2 pretendía proveer de vivienda digna a un estrato social de bajos recursos, la clase de vivienda que en realidad se

³⁰ *Ibidem*.

construyó en las delegaciones centrales, es en su mayoría dirigida a un grupo social con un nivel económico alto.³¹ (*Ibidem*)

Cuadro 2

CONSTRUCTORAS	DELEGACIÓN	DESARROLLOS	TIPO DE VIVIENDA
GRUPO MILENI BIENES Y RAÍCES	B. JUÁREZ	16	Media y Media alta
	M. HIDALGO	2	Media
GRUPO K-SA, S.A. DE C.V.	B. JUÁREZ	9	Económica, Media y Alta
	M. HIDALGO	5	Económica y media
	B. JUÁREZ	7	Media y Media alta
SARE, S.A. DE C.V.	CUAUHTÉMOC	2	Económica
	V. CARRANZA	2	Económica
	B. JUÁREZ	1	Media Alta
CLASS BIENES Y RAÍCES, S.A.	CUAUHTÉMOC	5	Media Alta
	M. HIDALGO	1	Media Alta
ASBUM, S.A. DE C.V.	B. JUÁREZ	5	Económica y media
	CUAUHTÉMOC	9	Económica y media
HIPOTECARIA VERTICE	B. JUÁREZ	3	Media
	CUAUHTÉMOC	3	Media
BAITA BIENES Y RAÍCES	CUAUHTÉMOC	4	Media
	B. JUÁREZ	5	Media, Alta y Residencial
GRUPO PROMOTOR ENTORNO	B. JUÁREZ	4	Media
	CUAUHTÉMOC	1	Media
JIJ. PROMOTORES S.A. DE C.V.	M. HIDALGO	5	Económica y media
GRUÓ DE ADMINISTRACIÓN, S.A.	M. HIDALGO	2	Social y Económica
	V. CARRANZA	2	Económica
DESARROLLADORA METROPOLITANA	M. HIDALGO	3	Económica
	CUAUHTÉMOC	1	Media
	B. JUÁREZ	43	Económica, Media y Alta
OTROS	CUAUHTÉMOC	51	Económica, Media y Alta
	M. HIDALGO	45	Económica, Media y Alta
	V. CARRANZA	24	Económica y media
TOTAL		260	

Fuente: Desafíos del Bando 2

Con los datos anteriores, se puede observar que de las cuatro delegaciones centrales la que más modificaciones físicas por el desarrollo masivo de edificaciones ha tenido, es la delegación Benito Juárez seguida por la delegación Cuauhtémoc.

³¹ *Ibidem*.

De un total de 260 desarrollos construidos en el período 2000 -2005, 93 fueron construidos en la delegación Benito Juárez, en la delegación Cuauhtémoc se construyeron 76 desarrollos, 63 fueron construidos en Miguel Hidalgo y en V. Carranza fueron construidos únicamente 28. ³² (*Ibidem*)

Cuadro 3

DELEGACIÓN	DESARROLLOS	%
B. JUÁREZ	93	35.77
CUAUHTÉMOC	76	29.23
M. HIDALGO	63	24.23
V. CARRANZA	28	10.77
TOTAL	260	100

Fuente: Desafíos del Bando 2

La mayoría de estos nuevos conjuntos de edificios, conformaron una nueva forma de habitar, caracterizada por viviendas de uso privado con equipamientos y áreas colectivas cerradas al espacio público común. Esta nueva tipología de vivienda ofrece un tipo de equipamiento de uso social con áreas colectivas que complementan el espacio privado y permiten que los habitantes de ese conjunto puedan realizar ciertas actividades enfocadas al esparcimiento, descanso y deporte. Esto interrumpe espacial, social y urbanamente, la relación con la calle, la plaza, el parque, y sobre todo con la posibilidad de interactuar con los vecinos del barrio. Bajo esta perspectiva se puede entender que con esta nueva situación reproduciéndose a pasos agigantados en las delegaciones centrales de la ciudad de México, lo que se obtiene al final es una oposición entre la vivienda y la estructura de barrio.

³² *Ibidem*.

- **Metodología propuesta para la valoración de la satisfacción residencial a partir de la implementación del Bando 2 en la delegación Benito Juárez. Caso de Estudio: Colonia Tlacoquemecatl del Valle.**

Con la finalidad de establecer un proceso metodológico que nos permita abordar con más profundidad el tema de la satisfacción residencial en la colonia Tlacoquemecatl Del Valle, se han planteado varias estrategias y técnicas cualitativas y cuantitativas, que servirán como herramienta para identificar si existió o no un impacto negativo en la utilización del espacio público a partir de la implementación del Bando 2.

A través de la metodología propuesta se buscará obtener respuesta a los siguientes cuestionamientos:

- ¿el espacio público ofrece la atmósfera necesaria para llevar a cabo actividades de descanso, intercambio social, recreativas, culturales, deportivas, de interacción e identificación?
- ¿existe relación entre el espacio personal, el espacio colectivo y el barrio?
- ¿el barrio ha sufrido cambios importantes a partir de la implementación del Bando 2, que hayan alterado la imagen urbana y las relaciones entre vecinos?.

Como primer herramienta se ha recurrido a la revisión bibliográfica. Para ello se recopilaron y analizaron las fuentes vinculadas a nuestro tema de estudio.

Se hizo también una compilación hemerográfica, y una investigación sobre artículos, tesis y ponencias. Así mismo, se establecieron los fundamentos teóricos sobre el proceso de habitar, la construcción social del espacio público y el concepto de satisfacción residencial. También se recopilaron diversas reflexiones sobre el impacto social y urbano que ha generado el Bando 2 sobre el espacio público, y su relación con la vivienda. Esto permitió construir un marco basado no sólo en las consideraciones subjetivas y perceptuales, sino también en antecedentes y estudios serios sobre el tema.

De igual manera, permitió establecer cómo se forma el vínculo entre las personas con su vivienda, con el espacio público donde desarrollan actividades de identificación,

integración, arraigo, socialización y recreación, con su barrio y por consecuencia con la ciudad.

Por otra parte se consultaron documentos e informes como el Programa General de Desarrollo Urbano de 1999 y 2003, el Programa delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez, los informes presentados por el entonces Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador, los informes de trabajo SEDUVI, presentados por la Arq. Laura Itzel Castillo Juárez, en el 2004 y 2005, y la información estadística de INEGI. Con esta información se pudo establecer un marco de referencia que nos permitió establecer los objetivos e interrogantes principales sobre el impacto generado a nivel urbano y social por este decreto, dichas interrogantes fueron aclaradas con el caso de estudio en la colonia Tlacoquemecatl Del Valle donde se aplicaron los instrumentos que a continuación se explicarán.

En segundo lugar se visitó la zona de estudio para llevar a cabo a través de la observación directa, un análisis sobre la conducta de los residentes en el espacio público. A través de la aplicación de esta herramienta se obtuvo información sobre las condiciones del espacio abierto circundante (Parque San Lorenzo, calles aledañas y espacios colectivos de las zonas habitacionales), el grado de utilización de estos, las actividades realizadas y los grupos sociales que interactúan en ellos.

Se realizó también un registro fotográfico y elaboración de planos para poder ilustrar gráficamente los resultados obtenidos en sitio.

Con el registro fotográfico se logró un primer acercamiento al sitio y algunos indicadores sobre las condiciones actuales y las posibles transformaciones sufridas a partir de la implementación del Bando 2. Esto se llevó a cabo, realizando recorridos y tomando fotografías de los perfiles tipológicos representativos de la colonia y de los perfiles tipológicos más contrastantes.

Con la elaboración de planos se pudo establecer la localización exacta de los conjuntos, edificios o casas construidas entre el 2001 y el 2006. También se pudo establecer el uso de suelo de las manzanas que forman parte del estudio.

También se diseñó una herramienta para la recopilación de información, basada en una encuesta cerrada y la elaboración de mapas mentales.

Los mapas mentales sirven para que las personas encuestadas puedan elaborar con toda libertad y explicar con detalle las actividades que llevan a cabo en su vida diaria, cuáles

realizan en el espacio público y si les son significativas para sentir satisfacción con respecto a su entorno y a su barrio.

Para la aplicación de la encuesta se estableció una muestra considerando el radio de influencia del área de estudio y los recursos y tiempo disponible para llevar a cabo esta etapa. Se tomó como base el cuestionario presentado en el libro Conjuntos y Unidades Habitacionales en la ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial.³³ (Villavicencio, 2000)

Este cuestionario se divide en cuatro secciones aunque en este estudio sólo se aplicó una de ellas, la que corresponde a las dimensiones del habitar (sección IV), reduciendo y ajustando su contenido, de acuerdo a los objetivos principales de la investigación. También se diseñó una nueva sección, la que corresponde al impacto generado por el bando 2 (sección V),

Se considera sumamente importante mostrar la encuesta completa, considerando la posibilidad de que sirva para estudios posteriores sobre el tema.

En la 1ª sección. Datos de control de la vivienda, se obtienen datos sobre las características generales y localización de las mismas.

En la 2ª sección. Datos sobre el grupo familiar. En esta sección se recopilan datos para la elaboración de un perfil socioeconómico y demográfico de las familias residentes en el área de estudio.

En la 3ª sección. Datos básicos sobre vivienda. Se recopilan datos sobre tamaño, servicios y utilización del espacio colectivo de las viviendas actuales en la zona de estudio.

En la 4ª sección. Dimensiones del habitar. Con este apartado se obtiene información sobre la utilización del espacio público. También se incluyen valores para medir el tipo de relaciones que se establecen entre vecinos y su percepción sobre su barrio, la identidad y

³³ Villavicencio Blanco, Judith. Coord. (2000). *“Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México”*. Las Ciencias Sociales Segunda Década, Miguel A. Porrúa. México.

3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

1.- Ocupación principal 1.Empleado u obrero 2. Jornalero o peón 3.Trabajador por su cuenta
 4. Patrón o empresario 5. Trabajo familiar no remunerado 6. Ama de casa 7. Jubilado o pensionado
 8. Estudiante 9. No trabaja ni estudia 99) Sin datos

2.- Situación en el trabajo 1.Ocupado 2.Desocupado

V8____ V9____ V 10____ V 11____ V 12____ V13____ V14____

Sección III. Datos básicos sobre vivienda

a) Vivienda actual

1.- ¿Dónde vivía usted anteriormente?

Delegación (DF)_____ Municipio_____

Estado de_____ Siempre ha vivido en esta colonia_____

V15____

2.- ¿En qué año llegó usted a esta colonia?

Año_____

V16____

3.- Esta vivienda es: (leer)

1.Propia_____

2.Rentada_____

9. No sabe_____

V17____

4.- Diga tres razones por las que buscó esta vivienda

1. _____ V18 _____

2. _____ V19 _____

3. _____ V20 _____

5.- ¿Cuántos cuartos para dormir tiene esta vivienda? _____ V21 _____

6.- ¿Cuántos cuartos de baño tiene esta vivienda? _____ V22 _____

7.- ¿Cuántos focos tiene en su casa? _____ V23 _____

8.- ¿Esta vivienda tiene agua caliente? 1. Sí _____ 2. No _____ V24 _____

b) Áreas comunes

9.- (Sólo en el caso de departamentos o conjuntos horizontales) ¿Cómo encuentra usted que están los pasillos, escaleras y/o andadores de este conjunto en cuanto a? (leer)

a.- Limpieza: Bien _____ Regular _____ Mal _____ V25 _____

b.- Iluminación: Bien _____ Regular _____ Mal _____ V26 _____

c.- Seguridad: Bien _____ Regular _____ Mal _____ V27 _____

d.- Ruido: Bien _____ Regular _____ Mal _____ V28 _____

(0.- es casa unifamiliar _____) (pasar a pregunta 13)

10.- Le parecen a usted suficientes las áreas de uso colectivo del conjunto donde vive?

1. Sí _____ (pase a pregunta 12) 2. No _____ 9. No sabe V29 _____

11.- ¿Qué áreas o lugares de uso colectivo le hacen falta a este conjunto? (diga tres opciones)

1. _____ V30 _____

2. _____ V31 _____

3. _____ V32 _____

12.- ¿Cómo le parece a usted que se encuentran las áreas colectivas de este conjunto en cuanto a: (leer)

a.- Limpieza:	Bien ____	Regular ____	Mal ____	V33 ____
b.- Iluminación:	Bien ____	Regular ____	Mal ____	V34 ____
c.- Seguridad:	Bien ____	Regular ____	Mal ____	V35 ____
d.- Ruido:	Bien ____	Regular ____	Mal ____	V36 ____

13.- Le gustaría a usted vivir en un departamento o conjunto horizontal (leer):

1. Más grande ____ 2. Más pequeño ____ 3. Así está bien ____ 4. No quiere depto. Ni
conjunto horizontal ____ 9. No sabe ____ V37 ____

14.- ¿Le gusta su casa, edificio o conjunto horizontal?

1. Sí ____ ¿Por qué sí? _____ V38 ____
2. No ____ ¿Por qué no? _____ V39 ____
3. Más o menos, le es indiferente ____ 9. No contesta ____

Sección IV. Dimensiones del habitar

a) Uso de las áreas colectivas

15.- ¿Usted acostumbra usar las áreas colectivas de su vivienda?

0. No hay áreas colectivas ____ (pase a pregunta 20) V40 ____
1. Sí ____ ¿Qué hace en ellas? _____ V41 ____
¿A qué hora? _____ V42 ____
2. No ____ ¿Por qué no? _____ V43 ____
3. Muy poco ____ ¿Por qué? _____ V44 ____
9. No sabe, no contesta _____ V45 ____

16.- ¿Me podría decir si los niños y/o jóvenes de su familia acostumbran jugar o juntarse con los vecinos de su edad en las áreas colectivas de su vivienda?

0. No hay niños o jóvenes en el hogar ____ V46 ____

17.- ¿Cuáles son los principales problemas que se presentan en las áreas colectivas de su vivienda? (Mencione tres problemas según importancia)

- Problema 1. _____ V47 ____
 Problema 2. _____ V48 ____
 Problema 3. _____ V49 ____
 0. No encuentra problemas _____ (pase a pregunta 19) V50 ____

18.- ¿Qué cree usted que debe hacerse para resolver los problemas que se dan en las áreas colectivas de su vivienda? _____

_____ V51 ____

19.- ¿Hay vecinos que se hayan apropiado de áreas colectivas?

1. Sí ____ ¿Qué han hecho en ellas? _____ V52 ____
 2. No ____ V53 ____
 9. No sabe, no contesta ____ V54 ____

b) Relaciones sociales

20.- ¿Tiene usted o su esposo/a amigos en el edificio o conjunto horizontal con los que se visita normalmente?

1. Sí, algunos o varios ____ 2. No, ninguno ____ 3. Muy pocos, casi ninguno ____
 9. No sabe, no contesta ____ V55 ____

21.- ¿Cómo se lleva en general usted con sus vecinos?

1. Bien o muy bien ____ 2. Más o menos, sólo de saludo ____ 3. Mal o muy mal ____
 4. No se lleva o no los conoce ____ 9. No sabe ____ V56 ____

22.- ¿Cuándo usted ha tenido un problema, sus vecinos: (leer)

1. Le han ayudado mucho ____ 2. Le han ayudado poco ____ 3. No le han ayudado en nada ____
 0. No ha tenido problemas ____ V57 ____

23.- ¿Hay vecinos que sean conflictivos?

1. Sí ____ ¿Por qué sí? _____
 2. No ____ 9. No sabe ____ V58 ____

c) El Barrio, la identidad y el arraigo Barrial

24.- ¿Acostumbra usted salir de su vivienda a pasear por su barrio?

1. Sí _____

2. No _____ ¿Por qué no? _____

3. Muy poco, casi nunca _____ ¿Por qué?

9. No sabe, no contesta _____ V59 _____

25.- ¿Hace usted las compras del mandado en su barrio?

1. Sí, siempre _____

2. No _____ ¿Por qué? _____

3. A veces, poco _____ ¿Por qué? _____

9. No contesta, no sabe _____ V60 _____

26.- ¿Tiene usted amigos o familiares en el barrio?

1. Sí, amigos _____ 2. Sí, familiares _____ 3. Sí, ambos _____ 4. No, nadie _____

9. No sabe, no contesta _____ V61 _____

27.- Los jóvenes (mayores de doce años) de su familia ¿acostumbran salir de su vivienda para jugar o verse con amigos en alguna zona del barrio?

0. No hay jóvenes en la familia _____ 1. Sí _____ 2. No _____

¿Por qué? _____ V62 _____

28.- Especifique, ¿En qué lugares acostumbran jugar o verse con sus amigos?

1. Calle _____ 2. Parque _____ 3. Plaza _____ Otro _____ V63 _____

29.- Cuando anda por su barrio ¿tiene miedo o siente inseguridad?

1. Sí _____ ¿Por qué? _____

2. No _____ 9. No sabe, no contesta _____ V64 _____

30.- ¿A dónde acostumbran ir los adultos de su familia cuando tienen tiempo libre?

0. No tienen tiempo libre, no salen de casa _____

van a: _____ V65 _____

31.- ¿Qué actividades realizan en ese lugar? (mencione tres opciones por grado de importancia)

1. _____ V66 ____
2. _____ V67 ____
3. _____ V68 ____

32.- ¿Le gusta este barrio?

1. Sí ____ ¿Por qué? _____
2. No ____ ¿Por qué? _____
3. Un poco ____ ¿Por qué? _____ V69 ____

33.- Si usted pudiera ¿se cambiaría a vivir a otra parte de la ciudad?

1. Sí ____ ¿Por qué? _____
¿A dónde le gustaría? _____
2. No ____ ¿Por qué? _____
9. No sabe, no contesta ____ V70 ____

34.- En el caso de cambiarse ¿qué sería lo que más extrañaría de este lugar? (leer)

1. Su vivienda, su casa ____
2. Sus vecinos ____
3. El barrio ____
4. Los espacios públicos ____
5. Otra cosa ____ ¿Qué? _____ V71 ____

Sección V. Impacto generado por el Bando 2

35.- ¿Conoce lo que es el Bando 2?

1. Sí ____ 2. No ____ V72 ____

36.- ¿Ha notado cambios en su barrio en los últimos ocho años?

1. Sí ____ ¿cuáles? (mencione tres) _____ V73 ____

2. No ____ 9. No sabe, no contesta ____ V74 ____

37.- ¿Sabe si algún vecino o familiar tuvo que mudarse del barrio en los últimos ocho años?

1. Sí ____ ¿podría decirnos la razón? _____
2. No ____ V75 ____
- 38.- ¿Qué piensa sobre los edificios que se han construido en los últimos ocho años? _____
_____ V76 ____
- 39.- ¿Qué piensa sobre los problemas por falta de estacionamiento y conflictos de tránsito? _____
_____ V77 ____
- 40.- ¿Considera usted que se ha perdido la vida de barrio en los últimos ocho años?
1. Sí ____ ¿Por qué? _____
2. No ____ ¿Por qué? _____
9. No contesta, no sabe _____ V78 ____
- 41.- ¿Considera usted, que ha disminuido la calidad del espacio público en los últimos ocho años?
1. Sí ____ ¿Por qué? _____
2. No ____ ¿Por qué? _____
9. No contesta, no sabe _____ V79 ____
- 42.- ¿Considera usted, que las personas han dejado de utilizar los espacios públicos en los últimos ocho años?
1. Sí ____ ¿Por qué? _____
2. No ____ ¿Por qué? _____
9. No contesta, no sabe _____ V80 ____
- 43.- ¿Considera usted, que se han perdido sitios importantes de convivencia y recreación o establecimientos que le hayan sido significativos en los últimos ocho años?
1. Sí ____ ¿Cuáles? _____
2. No ____ 9. No contesta, no sabe _____ V81 ____

44.- ¿Qué piensa sobre el costo actual de la vivienda en esta colonia?

_____ V82 _____

45.- ¿Cree que se ha perdido la belleza del barrio en los últimos ocho años?

1. Sí ___ ¿Por qué? _____

2. No ___ ¿Por qué? _____

9. No contesta, no sabe _____ V83 _____

46.- ¿Cree que se ha perdido la tranquilidad del barrio en los últimos ocho años?

1. Sí ___ ¿Por qué? _____

2. No ___ ¿Por qué? _____

9. No contesta, no sabe _____ V84 _____

47.- ¿Qué le gustaría que mejorara en su barrio? (mencione tres cosas)

1. _____ V85 _____

2. _____ V86 _____

3. _____ V87 _____

Por último, podría dibujar en una hoja de papel lo siguiente:

- La o las rutas que sigue para realizar sus actividades más frecuentes en el barrio.
- Los lugares más significativos por los que pasa para llevar a cabo estas actividades.
- Los espacios que más le gustan en el barrio.
- Escribir junto al dibujo cuáles son las actividades más significativas e importantes que realiza en el espacio público del barrio.

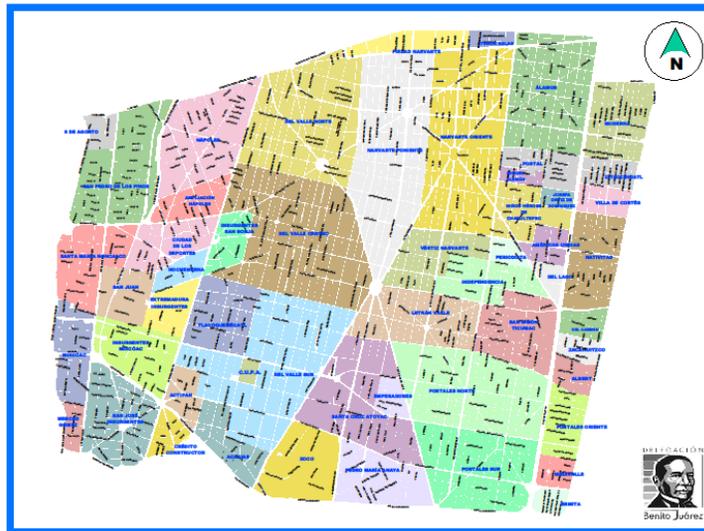
Hemos terminado, le doy las gracias por haber contestado este cuestionario y le ruego que disculpe las molestias que le hemos causado. Hasta luego.

Como complemento se realizaron entrevistas y pláticas informales donde se obtuvieron datos sobre cómo viven los residentes de la zona de estudio y como perciben su vida cotidiana a través del espacio público, así mismo, si esto les genera cierto nivel de satisfacción residencial.

Gracias a la mezcla de la información obtenida con la aplicación de estos instrumentos metodológicos se obtuvo una visión más completa e integral del impacto generado en el espacio público a partir de la implementación del Bando 2.

- **Antecedentes de la zona de estudio**

La delegación Benito Juárez se localiza en el centro de la zona urbana del Distrito Federal, por lo que juega un papel importante como conector e integrador territorial. La delegación tiene una superficie de 2,663 ha. y representa el 1.8% de la superficie total del Distrito Federal. Limita al Norte con las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc; al Este con Iztacalco e Iztapalapa; al Sur con Coyoacán y Álvaro Obregón y al Oeste con la delegación Álvaro Obregón. A nivel político se divide en 56 colonias y 2,210 manzanas.³⁴



Plano de la delegación Benito Juárez con sus 56 colonias. Fuente: <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/>

³⁴ Información obtenida del Programa de Desarrollo Urbano, Del. Benito Juárez, 2005.

Cuadro 4. División Delegacional por Colonias

1. Acacias	15. Ermita	29. Moderna	43. Postal
2. Actipan	16. Extremadura Insurgentes	30. Nápoles	44. Residencial Emperadores
3. Álamos	17. Pedro María Anaya	31. Narvarte Oriente	45. San José Insurgentes
4. Albert	18. Independencia	32. Narvarte Poniente	46. San Juan
5. Américas Unidas	19. Insurgentes Mixcoac	33. Nativitas	47. San Pedro de los Pinos
6. Ampliación Nápoles	20. Insurgentes San Borja	34. Noche Buena	48. San Simón Ticumac
7. Atenor Salas	21. Iztaccíhuatl	35. Nonoalco	49. Santa Cruz Atoyac
8. Centro Urbano Presidente. Miguel Alemán (CUPA)	22. Josefa Ortiz de Domínguez	36. Niños Héroes	50. Módulo Las Flores
9. Ciudad de los Deportes	23. Letrán Valle	37. Ocho de Agosto	51. Tlacoquemécatl del Valle
10. Crédito Constructor	24. María del Carmen	38. Periodista	52. U. Habitacional Esperanza
11. Del Lago	25. Merced Gómez	39. Piedad Narvarte	53. Vértiz Narvarte
12. Del Valle Norte	26. Miguel Alemán	40. Portales Norte	54. Villa de Cortés
13. Del Valle Centro	27. Miravalle	41. Portales Sur	55. Xoco
14. Del Valle Sur	28. Mixcoac	42. Portales Oriente	56. Zacahuitzco

Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.

- **Usos de Suelo**

Resultado del inventario en campo a nivel de predio, la delegación Benito Juárez está constituida por 2,210 manzanas y un total de 49,901 predios o lotes; las colonias predominantemente habitacionales que en 1997 representaban el 39% con 1,039 ha., actualmente totalizan una superficie de 746 ha. que representa el 28% del total delegacional y los usos mixtos abarcan una superficie de 852 ha. (32% de la delegación).³⁵

Cuadro 5. Uso Actual del Suelo en la Delegación Benito Juárez, 2003

Uso del Suelo	Superficie ha.	Porcentaje
Vivienda	746	28
Equipamiento	249	9
Espacios Abiertos	29	1
Industria	53	2
Mixto	852	32
Baldíos	24	1
Vialidad	719	27
Total	2,663.0	100

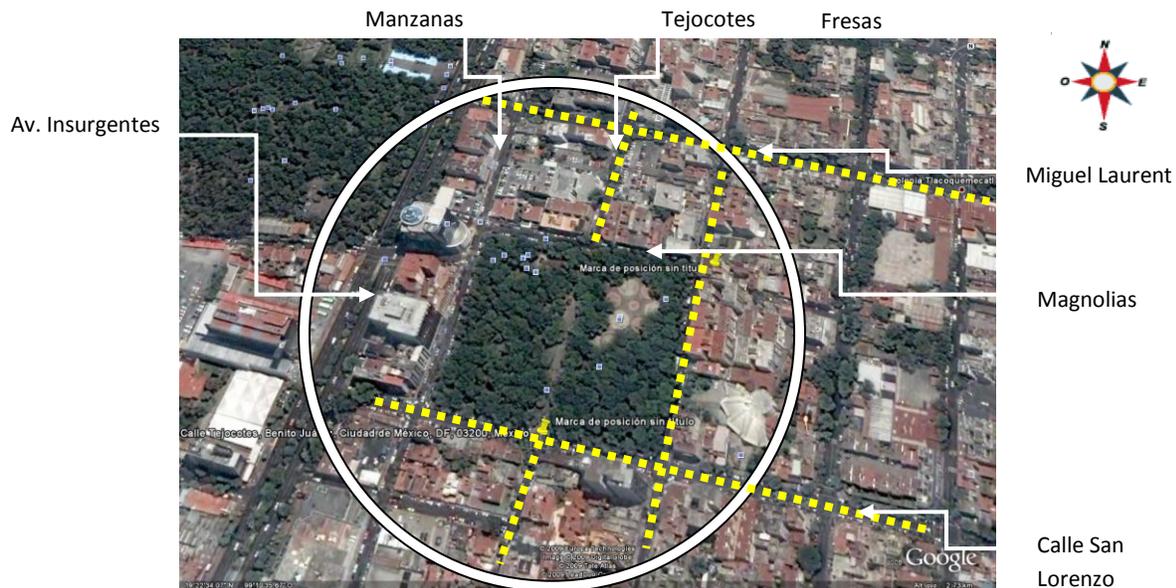
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano, Delegación Benito Juárez

La zona de estudio se encuentra localizada en la colonia Del Valle, la cual se divide en Valle Norte, Valle Sur y Valle Centro. El área está inscrita dentro de Valle Sur, específicamente

³⁵ Información obtenida de: 20 Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de mayo de 2005

en la que actualmente se denomina Colonia Tlacoquemecatl Del Valle. Esta es una de las zonas donde se han efectuado los cambios más significativos y el mayor impacto a partir del 2001, por el desarrollo masivo de edificaciones.

Se conforma por las manzanas que se encuentran alrededor del Parque San Lorenzo, sobre las calles, Miguel Laurent, Fresas, Manzanas, Tejocotes, San Lorenzo y Magnolias.



Zona de estudio alrededor del Parque San Lorenzo en la colonia Tlacoquemecatl del Valle.
Fuente: Google Earth.

En un principio se pretendía analizar toda la delegación Benito Juárez pero debido a la complejidad del tema se optó por llevar a cabo el estudio en una zona específica que fue seleccionada principalmente porque en ella se han desarrollado varios conjuntos habitacionales a partir del 2001.

Pasados ocho años ya se pueden percibir las consecuencias a nivel social y urbano, del impacto generado sobre esta superficie, la cual sirve como modelo para darnos una mejor idea de lo que ha sucedido en las delegaciones centrales del Distrito Federal a partir de la implementación del Bando 2.

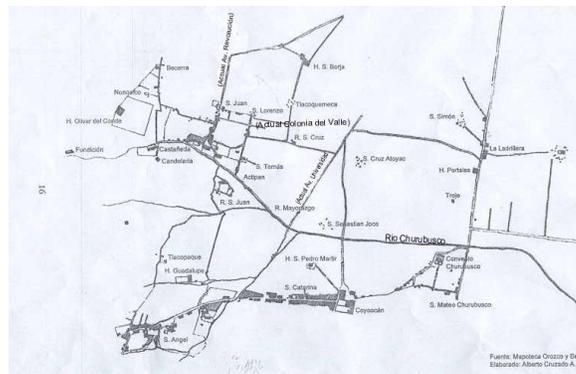
En este capítulo realizaremos una descripción del área, un análisis desde la percepción del paisaje urbano y un acercamiento mediante el análisis psicológico ambiental, con ello se pretende establecer el grado de satisfacción residencial a través del espacio público como elemento de valor, de dicha satisfacción residencial.

- **Delimitación del área de estudio: Percepción del Paisaje urbano y Psicológico Ambiental (volumen, altura, tamaño, equipamiento, de los nuevos desarrollos, ambientes, seguridad). Espacio social - Espacio residencial en la colonia Tlacoquemecatl Del Valle**

1.- Orígenes de la Colonia Del Valle

Hace un siglo nació una de las colonias con los mejores índices de calidad de vida en el Distrito Federal, la Del Valle. El territorio donde se asentó había sido de suma importancia varios siglos atrás para la Gran Tenochtitlan, pues ahí se ubicaba San Pedro de los Pinos y Mixcoac, encargados de proveer de productos agrícolas.

En la época de la colonia se edificaron algunos de los primeros centros religiosos, tales como el templo de Santo Domingo de Guzmán, en 1564, y el templo de San Lorenzo Xochimanca, del siglo XVII (ubicado en la zona de estudio) y una de las primeras construcciones españolas de la ciudad.



Plano de los orígenes de la colonia Del Valle



En el porfiriato inició la proyección de villas campestres en la zona sur y poniente del Valle de México. Funcionarios del gobierno y familias acaudaladas establecieron ahí lujosas residencias de descanso, entre ellas, la comunidad alemana, que fundó la colonia Berlín, hoy calle Holbein.

También se empezaron a desarrollar algunas avenidas y fue entonces cuando se trazó la Avenida de los Insurgentes, antes Vía del Centenario, con el fin de comunicar centro y sur de la ciudad. Así mismo, en los terrenos en desnivel donde anteriormente se encontraban minas de arena, se creó el famoso Parque Hundido.

Poco a poco en los costados comenzaron a surgir las llamadas colonias, nombre que fue empleado en esa época para definir a las nuevas urbes planeadas integralmente que ofrecían todos los servicios. Cabe destacar que el nombre de colonias fue usado en esa época para definir a las nuevas urbanizaciones dotadas de todos los servicios y planeadas integralmente.

En febrero de 1908 se creó la compañía Colonia Del Valle S.A. para fraccionar los terrenos de los antiguos ranchos Santa Cruz, San Borja, Santa Rita, Tlacoquemé-catl, Amores y Nápoles.

En 1913, se puso en marcha una línea de tranvía Colonia Del Valle, que corría de centro a sur. De esa época perduran algunas casas ubicadas principalmente en el norte de la colonia, cerca de la Torre de Mexicana. Las casas de esa época en nuestra colonia eran de tipo campestre ya que el ayuntamiento de la ciudad solo otorgó permiso para este tipo de construcciones en este fraccionamiento.

En un principio, las viviendas debían tener jardines de no menos de mil metros cuadrados.

En los primeros años del siglo XX surgieron diversos fraccionamientos con características heterogéneas, disponiendo de calles y avenidas sin la aprobación oficial ni el reconocimiento de la lotificación, algunos casos con la modalidad de “colonias campestres” como la Colonia Del Valle; la zona de Mixcoac, que con sus pueblos y barrios aledaños, fue importante paseo colonial con abundancia de huertos y en la que existió un inmueble cerca del puente que unía a Mixcoac con Tacubaya, que se conocía como la Casa de la Morena y a la que muy probablemente deba su nombre la actual Calle “Puente de la Morena”.

En los años veinte se aprobaron las solicitudes de fraccionamientos, reconociéndoseles oficialmente por lo que se les dotó de los servicios públicos. En estos mismos años aumentó la actividad en los territorios de Mixcoac, Tacubaya, San Pedro de los Pinos,

Actipan, Narvarte, entre las más relevantes. Posteriormente, cuando las necesidades de la población impulsaron el desarrollo de la ciudad generando efectos perjudiciales en los ejidos, los cuales fueron desapareciendo y derivaron que sus habitantes se colocaran en las nacientes colonias como Del Valle, Moderna, Portales, Santa Cruz, Álamos, Niños Héroes, Independencia, Periodista y la Piedad.

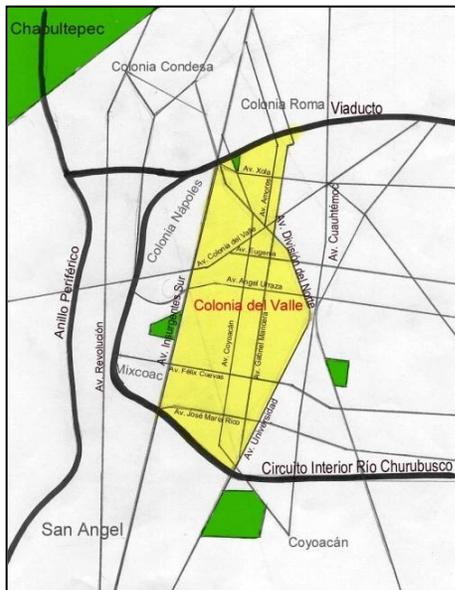


Por otra parte la pavimentación de Insurgentes atrajo más residencias, sin embargo, fue hasta los 30, cuando se crearon parques y jardines, que la Del Valle tuvo una de sus épocas de esplendor.

A principios de la década de los años cuarentas, el territorio del Distrito Federal se encontraba dividido en cuatro zonas urbanas o

Delegaciones administrativas: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

En este periodo existen grandes construcciones de la era moderna como: La Plaza México; el Conjunto Urbano Presidente Miguel Alemán; el Hospital 20 de Noviembre; el Parque Delta; el Hospital de Traumatología de Xoco; el Teatro de los Insurgentes decorado con murales de Diego Rivera; la Secretaria de Comunicaciones y Transportes y la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas decoradas con murales de Juan O. Gorman y José Chávez, entre otros; el Parque Hundido; el Parque de los Venados; el World Trade Center antes Hotel de México; el Poliforum Cultural decorado por David Alfaro Siqueiros; la Alberca Olímpica y el Gimnasio Olímpico Juan de la Barrera, la Ciudad de los Deportes y el Templo del Inmaculado Corazón de María.



La Delegación es el resultado de la subdivisión, realizada en 1971, de la zona conocida como Ciudad de México. Los pueblos y barrios que le dieron origen fueron: Mixcoac, Ticumac (San Miguel), Xoco, Atoyac (Santa Cruz), Actipan,

Tlacoquemécatl (Santa Cruz), Zacahuitzco, Ahuehuetlán, Acachinaco y Coloco; entre los barrios se encuentran: Nonohualco (Nonoalco) y Huitzilán.³⁶

En 1972, la actual Ciudad de México se fraccionó administrativamente en 16 delegaciones Políticas, con el propósito de hacer más expeditas las demandas de vivienda y servicios. La organización político-administrativa que hasta la fecha mantiene: un gobierno central y 16 delegaciones políticas.



Posteriormente la Delegación, como resultado de su ubicación central se vio dividida por la construcción de diversas obras viales, tales como, el Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra, la Calzada de Tlalpan, el Anillo Periférico y los Ejes Viales, seccionando la traza de las antiguas colonias propiciando con ello alteraciones en la estructura urbana que se reflejan en gran uniformidad del vocabulario arquitectónico y urbanístico.

Hoy en día la Colonia Del Valle se beneficia de su céntrica ubicación en la ciudad, cuenta con amplias y arboladas calles, así como con numerosos parques y jardines como el de San Lorenzo, Tlacoquemécatl y Mariscal Sucre, entre otros.³⁷



La traza urbana que presenta la colonia Tlacoquemécatl Del Valle es de forma ortogonal.

Existe en la zona una fuerte tendencia hacia el cambio de uso de suelo por lo que encontramos principalmente suelo habitacional (unifamiliar y plurifamiliar), en un segundo plano oficinas privadas y corporativas y por último se ubican, centros comerciales, restaurantes y bares.

Foto tomada en la esquina de Magnolias y Manzanitas, vista hacia la Av. Insurgentes

A nivel vecinal, existe un centro de colonia que cuenta con gran arraigo entre la población por ser un punto de reunión para los residentes, este es el Parque San Lorenzo, que como área verde, estructura y facilita la realización de diversas actividades y la posibilidad de encuentros e interacciones sociales.

³⁶ Fuente: <http://www.coloniadelvalle.com.mx/mapas/ubicacion.htm>

³⁷ Información obtenida del Programa de Desarrollo Urbano, Del. Benito Juárez 2005



Área de juegos infantiles en el Parque San Lorenzo



Fiesta tradicional en el Parque San Lorenzo



Templo San Lorenzo s. XVIII

2.- Vialidad

Las vías primarias más cercanas son el Eje 7 Félix Cuevas, la Av. Insurgentes y la Calle Miguel Laurent, éstas cuentan con una sección de 5 a 8 carriles en promedio. A lo largo de ellas existen concentraciones de vivienda plurifamiliar, comercio, servicios y equipamiento a nivel básico, que corresponden en la mayoría de los casos a corredores vecinales. La circulación vehicular en este tipo de vialidad es intenso.

La zona de estudio también se encuentra estructurada por vías secundarias de gran importancia que conectan varios puntos dentro de la delegación y otros del Distrito Federal como la calle San Lorenzo, cuya sección es de cuatro carriles de 3.50 mts. de ancho cada uno. La circulación vehicular en este tipo de vialidad es alto.



Vía secundaria, calle San Lorenzo con uso de suelo mixto

Cabe señalar que también se detectan numerosas concentraciones de comercio y servicios básicos, ubicados a lo largo de vías locales, estableciendo los denominados corredores de barrio que complementan la estructura de los centros en cuanto a la atención de los requerimientos de la población local y flotante. Como ejemplo tenemos la calle de Fresas. La circulación vehicular en este tipo de vialidad es bajo.



Cruce entre la calle San Lorenzo y la calle Fresas, uso comercial mixto

El desarrollo habitacional a partir del 2001 y el cambio de uso de suelo (habitacional a oficinas) ha ocasionado problemas por saturación de vías y falta de estacionamiento, lo cual conlleva conflictos viales en horas pico.



Calle Tejocotes en Domingo. Hora: 9:00 am



Calle Tejocotes en Lunes. Hora: 9:00 am

Como resultado del proceso de mezcla de usos del suelo y el desarrollo excesivo de conjuntos habitacionales a partir del 2001, se han incrementado los usos comerciales y de oficinas, originando el deterioro de la imagen urbana; saturación de vialidades; irregularidad en el cambio de uso del suelo y su transformación o sustitución, generando diferencias de intereses entre sus habitantes, quienes por un lado buscan mantener la calidad de vida y el perfil habitacional en sus colonias, oponiéndose a la modificación del suelo, mientras que otros desean aprovechar la plusvalía de sus propiedades para la edificación de vivienda plurifamiliar. Muestra de ello son los más de 20 conjuntos que se han desarrollado en las manzanas que se encuentran alrededor del Parque San Lorenzo. Aunado a esta compleja situación, se suma la presión que ejercen diversos grupos de inversionistas y desarrolladores por la compra de inmuebles para el desarrollo inmobiliario, generando con ello la expulsión de los habitantes tradicionales de esta colonia y el problema de cambio de imagen urbana debido a que en los lugares donde antes se ubicaban casas unifamiliares de máximo dos niveles ahora se construyen edificios habitacionales de 6 a 12 pisos.



Saturación de vialidad local cruce entre calles Magnolias y Manzanitas



Torre Parques Magnolias

3.- Infraestructura

3.1.- Agua Potable

De acuerdo con información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM), en 2000 la Delegación Benito Juárez, se encontraba dotada al 100% del líquido. El 98.9% de las viviendas habitadas, contaban con el servicio de agua entubada; su abastecimiento se realizaba a partir de las aportaciones que recibía de los Sistemas Sur y Poniente, así como de los pozos profundos ubicados dentro de su territorio, los cuales aportan su caudal directamente a la red de distribución. Actualmente este servicio se ha empobrecido y en colonias como Tlacoquemecatl Del Valle se presentan continuos cortes del servicio por varios días, en entrevistas realizadas a los habitantes de la zona, se refirieron constantemente a que la falta del servicio tiene mucho que ver con el desarrollo excesivo de conjuntos habitacionales a partir de la implementación del Bando 2, también externaron sus quejas porque continuamente les cortan el servicio y tienen que contratar entre varios vecinos pipas de agua .

3.2.- Energía Eléctrica

Así mismo se registraba que el 100% de viviendas habitadas en la delegación estaban dotadas con el servicio de energía eléctrica. En cuanto al alumbrado público, todas las colonias contaban con este servicio, detectándose que las condiciones de la prestación del servicio eran mejores que en el promedio del Distrito Federal; representando 25 habitantes / luminaria y 2.3 luminarias /ha. Este servicio también se ha visto afectado en la actualidad por la deficiencia en la dotación, afectando la vida cotidiana tanto de los nuevos residentes como de las familias tradicionales que habitan esta zona.

En pláticas informales con algunos vecinos se recopilaron los siguientes comentarios:

“Es impresionante cómo se ha transformado esta colonia, antes nuestros hijos podían salir al parque o a las calles a jugar, ahora; las calles se quedan vacías a las 6:00 pm y es muy difícil salir a caminar por algunas calles como tejocotes porque los edificios tan altos, la vegetación y la falta de luz generan temor, yo nunca paso por ahí ni tampoco dejo que mis

hijos lo hagan. Los vecinos nos hemos unido para solicitar a la delegación que amplíen la seguridad en la colonia. El único sitio que se sigue manteniendo seguro es el Parque San Lorenzo, porque todo el día hay personas haciendo alguna actividad o simplemente platicando”. *Mujer, ama de casa, vecina de la calle Magnolias y Manzanas.*

Se debe destacar el hecho de que la vegetación se convierta en un aspecto negativo cuando su función ambiental, estructural y ornamental deberían resaltar las cualidades y potencial de las calles de esta colonia, motivando a recorrerlas peatonalmente. Los cables aéreos afectan también la calidad visual del entorno.



El cableado aéreo afecta la visual



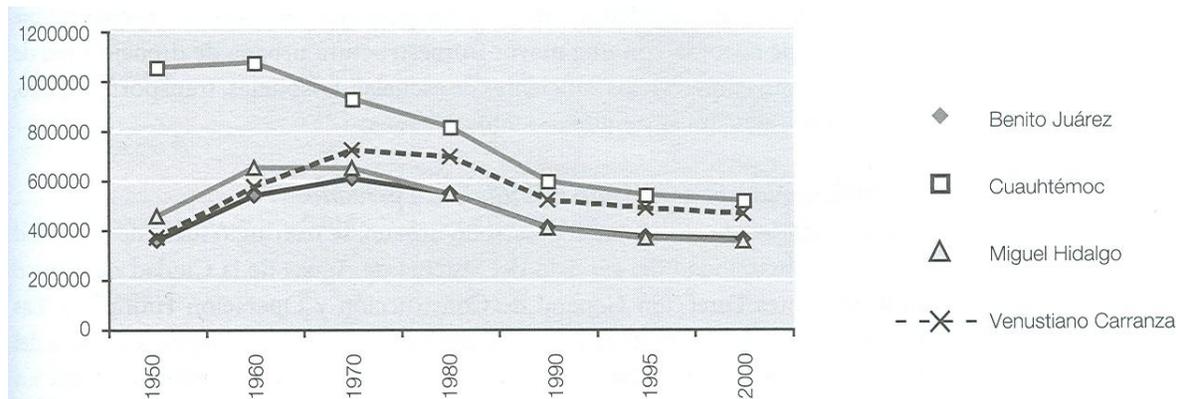
La vegetación se ha convertido en un elemento que genera inseguridad

4.- Población y Vivienda

Desde los años cincuenta las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal han sufrido un proceso de despoblamiento. El impacto más fuerte en este proceso se presentó de 1970 al 2000 con la pérdida de más de un millón de habitantes (1'225,611) y poco más de catorce mil viviendas. Aunque no es tema de esta tesis, es necesario mencionar que este proceso de pérdida de población y vivienda ha afectado también a otras delegaciones.

En este proceso el impacto mayor lo reciben las familias de residentes tradicionales, ya que al abandonar sus entornos urbanos están generando otro proceso a nivel social que implica el cambio radical de las formas de apropiación del espacio y la pérdida de imaginarios colectivos y vínculos de identidad y cohesión social entre las personas y el espacio construido; entre las personas y sus espacios públicos, entre las personas y su barrio.

Cuadro 6. Delegaciones Centrales, población 1950-2000

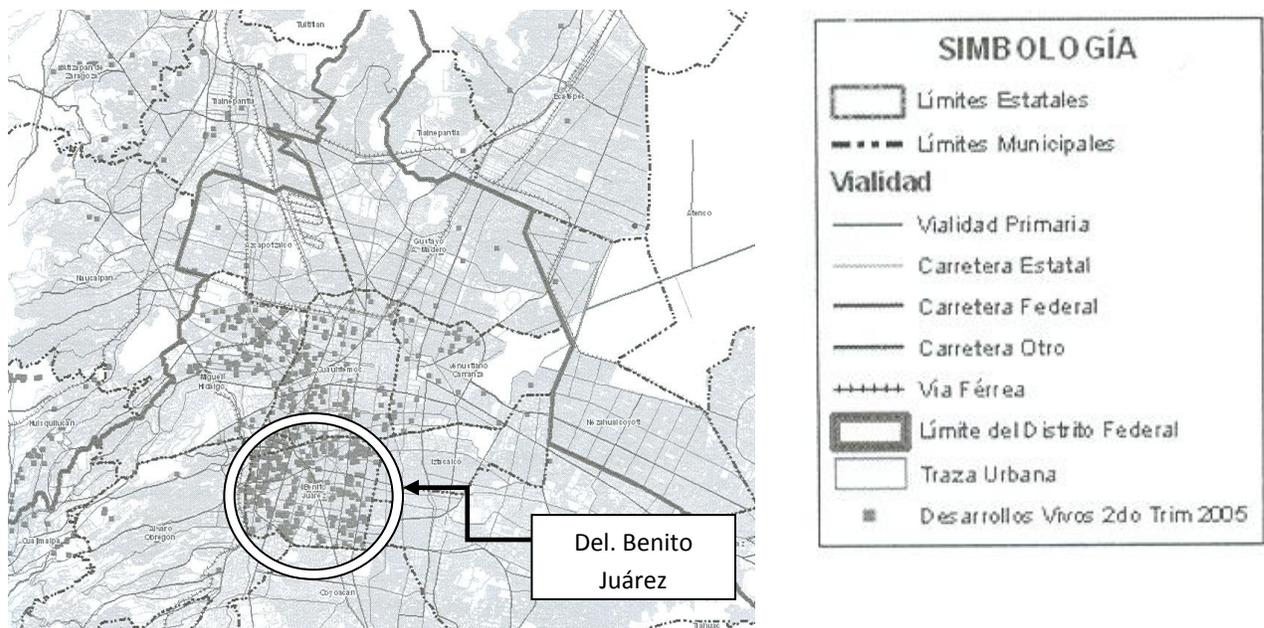


Fuente: Fuente: Desafíos del Bando 2

Como ya se mencionó a nivel social el Bando 2 pretendía propiciar el arraigo de la población y fomentar la incorporación de nuevos pobladores. A nivel urbano buscaba regular la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo al modificar los coeficientes de utilización y ocupación del suelo. Con ello se impulsarían los procesos de reciclamiento y regeneración del suelo urbano.

En la zona de estudio se puede apreciar que la construcción masiva de edificios de departamentos frenó la posibilidad de habitar, como la idea de vivir y convivir en comunidad, en cambio propició la construcción de entornos cerrados donde sólo caben los grupos sociales con cierto poder adquisitivo, afectando con ello, severamente el lugar físico del habitar.

Cuadro 7. Distribución de los desarrollos en la Ciudad Central



Fuente: Fuente: Desafíos del Bando 2



Nuevos edificios construidos entre 2001 y 2006

Bollnow en su libro *Hombre y Espacio* (1969) explica que habitar no es una actividad cualquiera al lado de otras muchas, sino que es una característica esencial de la persona que determina su relación con el mundo total, pues mediante el habitar el ser humano puede llegar a su plenitud personal.³⁸ (*Bollnow, 1969*)

También es importante mencionar que el espacio físico de la calle, el parque y los jardines se transformó de lugar en no lugar; debido principalmente a que las nuevas formas de vida impuestas con el desarrollo no planificado de este tipo de edificios habitacionales, convierten el espacio público antes mencionado, en sitios donde las personas ya no habitan sino que se limitan a alojarse. La tendencia con ello es, la fragmentación del espacio público como lugar hogar.³⁹

5.- Imagen urbana:

A nivel general dentro de la zona de estudio existen características relevantes en cuanto a la imagen urbana. Lo que destaca con mayor fuerza son las diferencias entre la vivienda unifamiliar y los nuevos edificios de departamentos. Las nuevas alturas, proporciones, relación de escalas con respecto a los espacios públicos, calle y Parque San Lorenzo han modificado completamente las condiciones espaciales, perceptuales y visuales tanto de los espacios en sí como de las maneras de utilizarlos, interactuar en ellos, apropiarse de estos sitios y establecer contacto con los vecinos del lugar.

Así mismo el contexto urbano se ha transformado ya que la nueva escala de los edificios ha reducido las dimensiones perceptuales del espacio público, ha modificado y en ocasiones desaparecido visuales importantes y valiosas. Por ejemplo hace algunos años desde el segundo nivel de los edificios ubicados sobre la calle de Fresas se tenía una visual panorámica amplia y atractiva, se podía distinguir perfectamente el Parque Hundido. Actualmente la construcción del edificio Torre Parque Magnolias, ubicado sobre la calle de Manzanas frente al Parque San Lorenzo, ha bloqueado por completo esta visual.

³⁸ Bollnow, O. F. (1969). *Hombre y Espacio*. Editorial Labor, Barcelona, España.

³⁹ En este trabajo se maneja el concepto de "lugar hogar" como una extensión del espacio personal o privado hacia el espacio público abierto dentro del proceso de habitar.

En cuanto al comercio no existe una unidad en la imagen y manejo de frentes de locales, restaurantes, cafeterías y tiendas varias. Algunos establecimientos como tiendas de abarrotes, restaurantes y cafeterías, se han extendido hacia la calle, apropiándose de una sección para colocar mesas y atender a los visitantes.



Tienda de abarrotes ubicada en la esquina de Tejocotes y Magnolias

A nivel local el sitio de interés y referencia más importante y significativo para los residentes del lugar, es sin duda el Parque San Lorenzo. Este elemento del espacio público tiene la cualidad de mantenerse como un centro de colonia, cargado de una gran tradición histórica, cultural y social que permite el arraigo, identidad y cohesión entre los habitantes de la colonia. También tiene la cualidad de mostrarse como el corazón del barrio y atraer a diversos grupos sociales de diversas edades y nivel socioeconómico. En este sitio se realizan actividades culturales, sociales, deportivas, de esparcimiento y de interacción.



Parque San Lorenzo

6.- Tipología Arquitectónica:

En la zona de estudio el cambio en la tipología arquitectónica y por tanto, en la imagen urbana es uno de los elementos que ha impactado en un grado mayor la estructura urbana de la colonia y en general de las delegaciones centrales del DF., así mismo se ha afectado el tejido social que las conforman. El nuevo paisaje urbano está caracterizado por la construcción de numerosos edificios de departamentos en zonas que anteriormente fueron colonias residenciales tranquilas de vivienda unifamiliar.

El cambio de escala y proporción ha afectado por completo el entorno urbano, antes se contaba con vivienda unifamiliar de dos a tres niveles como máximo; ahora se construyen edificios de departamentos de seis a doce niveles. Esto genera una perspectiva diferente y cierta inseguridad para transitar peatonalmente. Las visuales cambian y la sombra de los mismos edificios empobrece la imagen y calidad de las calles.

Los frentes de fachadas en las casas tradicionales permitían un espacio de transición entre el acceso principal a la casa y la calle. Dicho espacio funcionaba, la mayoría de las veces como área verde. En cambio los edificios actuales son construidos en el límite de la banqueta, con lo que también se generan anchos de calle diversos y con ello el empobrecimiento visual de las mismas. Los nuevos edificios destacan por sus materiales y acabados, algunos tienen balcones con barandales de acero y ventanas de piso a techo, predominan en las fachadas de concreto, los colores claros.

Las casas tradicionales conservaban jardines que servían de elementos conectores entre la calle y el espacio privado



Vivienda unifamiliar tradicional, dos niveles, Colonia Tlacoquemecatl Del Valle

Los nuevos estilos arquitectónicos impactan tanto visual como urbanísticamente. Estos nuevos edificios presentan una gran desventaja, son estructuras que requieren de un alto costo de mantenimiento ya que en un período de ocho a diez años aproximadamente, requerirán mejoras en acabados como, pintura, aplanados en fachadas y esto sin tomar en cuenta rupturas o fallas en tuberías e instalaciones hidráulica y sanitaria. Muchos edificios ofrecen como “plus” el tan famoso roof garden, sky garden o terraza de amenidades. Estos “lujos” requerirán también de impermeabilización de azoteas y mantenimiento en mobiliario y vegetación. También es de hacer notar, que todos estos edificios fueron construidos



sin considerar el más mínimo criterio para la implementación de tecnologías alternativas como la captación y aprovechamiento de agua pluvial para uso doméstico, riego de áreas verdes, ahorro de agua entubada o reciclaje de aguas servidas entre otros. Esto reduce las posibilidades de generar hábitos colectivos cotidianos, viables para lograr una nueva cultura y estrechar la relación de personas con su entorno familiar, físico y social, así como con su medio ambiente.

Por otra parte, existen varios lotes baldíos en la zona que podrían ser recuperados, siguiendo las políticas de regeneración y reciclamiento urbano que marca el Programa de Desarrollo Delegacional.



Lote baldío sobre Miguel Laurent y Tejocotes donde la vegetación que se encuentra al interior será derribada para construir un nuevo edificio de departamentos.

7.- Movilidad local y Principales actividades

A nivel local la movilidad peatonal en el espacio público de esta colonia es muy limitada, de acuerdo a las entrevistas realizadas, los destinos principales son los trayectos casa – escuela- parque- casa. La mayor parte de las personas entrevistadas se desplaza en su automóvil para dirigirse a su trabajo, sitios de reunión o hacer compras. Sólo los jóvenes, adultos mayores o padres con sus hijos se trasladan peatonalmente para dirigirse principalmente al Parque San Lorenzo, esto lo hacen con mayor frecuencia por las tardes, después de las cinco o en los fines de semana y días festivos.



Desplazamientos más frecuentes en la zona de estudio

-  Movilidad vehicular más frecuente
-  Movilidad peatonal más frecuente

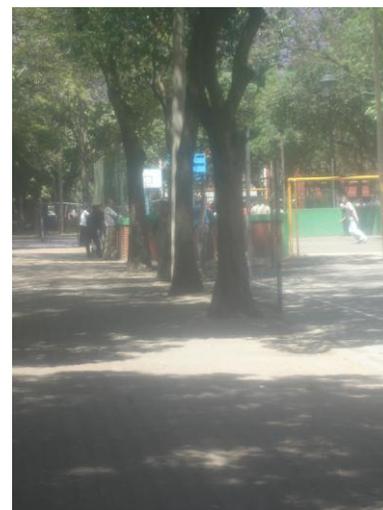
La población flotante quizás utiliza más las calles para recorrerlas peatonalmente, ya que debido a la falta de estacionamiento en sus lugares de trabajo, se ven obligados a dejar sus automóviles en las calles cercanas, principalmente alrededor del Parque San Lorenzo ya que según mencionan es el lugar más seguro de la zona de estudio. Los cuidadores

informales se reúnen alrededor del Parque para vigilar los carros obteniendo por ello entre \$200.00 y \$300.00 pesos por día ya que no sólo cuidan los coches sino que en ocasiones los lavan.

Los horarios de mayor actividad en los espacios públicos son por la mañana de 8:30 a 10:30 am, en las calles donde las personas con vehículo, pretenden estacionarse para llegar a sus lugares de trabajo, y otras que salen a caminar o correr en el Parque San Lorenzo. Algunas más se dirigen caminando a sus escuelas o a tomar un café en los lugares dispuestos para brindar este servicio, sobre la calle de Fresas. Por la tarde las actividades de mayor intensidad se realizan de 2:00 a 8:00 pm. Y el lugar más utilizado para ello es el Parque San Lorenzo, ahí encontramos personas conversando, comiendo, jugando, caminando, corriendo, leyendo o paseando a sus perros, y nuevamente encontramos a personas tomando café. Después de las



8:00 pm la actividad en el espacio público desaparece por completo. Los fines de semana los horarios de actividad son variados y se ven afectados por condiciones climáticas.⁴⁰ Las personas entrevistadas mencionaron a nivel general, casi no reconocer a sus vecinos debido a sus actividades, por lo regular salen muy temprano de sus casas para dirigirse a sus trabajos y regresan por la noche sólo para descansar. Por su parte las personas entrevistadas en el Parque, mencionaron, sí reconocer a sus vecinos, mantener con ellos relaciones informales pero amistosas. Estas personas parecen estar conformes con su entorno residencial y barrial, aunque reconocen que la construcción masiva de edificios y la deficiente dotación de servicios sí los ha afectado en su vida cotidiana. Mencionaron también que no les gusta que ahora; las calles, parques y jardines estén muy descuidados y llenos de basura. A ellos les gustaría que las personas que vienen de otros lugares, fueran más cuidadosas y



⁴⁰ Observaciones realizadas en el sitio, en varios horarios, durante la semana y en fines de semana.

conservaran por un bien común los espacios de todos.



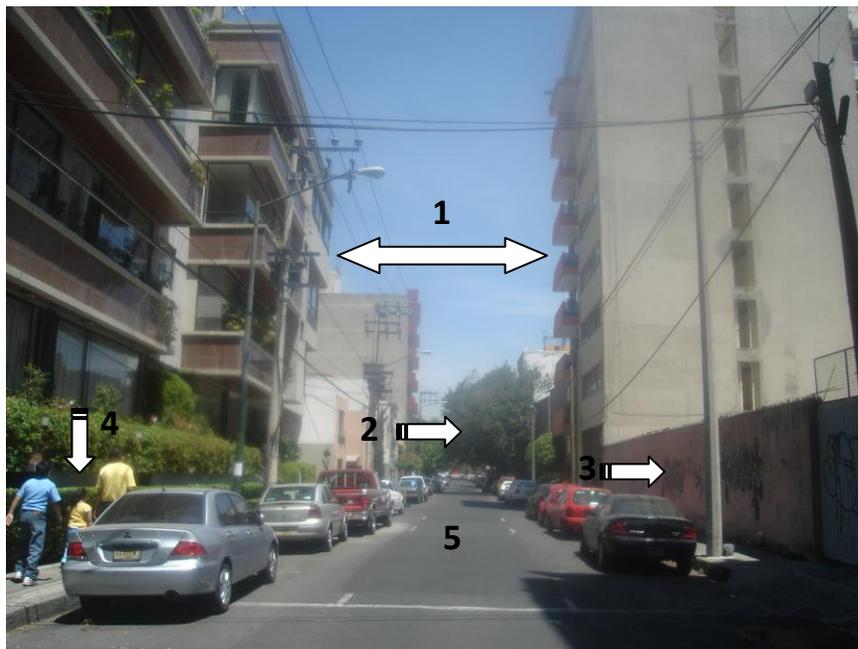
Actividades realizadas en diferentes días y horarios de la semana

8.- Percepción del Paisaje y del Barrio

En las entrevistas realizadas se puede establecer una diferenciación en la manera de percibir y satisfacer las necesidades y aspiraciones de los habitantes de la zona de estudio.

Podemos decir que en cuanto al paisaje perceptual, los residentes tradicionales son más analíticos y críticos con las modificaciones que se han realizado en la imagen urbana de su entorno residencial o barrio. Algunos mencionaron que les duele ver cómo y con qué rapidez se han transformado las calles y la cantidad de personas desconocidas que han llegado a vivir a este lugar. Algunos mencionaron que incluso temen que algún día desaparezcan sus tradiciones como lo es, la Fiesta de San Lorenzo. Un adulto mayor que encontramos en el parque nos comentó que actualmente las personas no saben de tradiciones, usos y costumbres, prefieren llevar a sus hijos a Galerías Insurgentes que pasar a la Feria y comer buñuelos con chocolate.

Se debe considerar que a quienes más les afectan los cambios en el entorno urbano es precisamente a los grupos sociales de adultos mayores ya que su manera de relacionarse e interactuar con el espacio y con la sociedad es el resultado de la información que reciben del entorno y el sentimiento que esto les produce. En la mayoría de los casos dicha información no ha sido buena debido a los problemas de bienestar que genera los problemas actuales dentro de su espacio urbano, el resultado es que los adultos mayores sí consideran que se ha perdido calidad de vida por la construcción masiva de edificios y por la llegada de tantas personas nuevas.



Análisis Calle Fresas

- 1** Construcción de nuevos edificios entre tres y ocho pisos
- 2** Zonas inseguras producidas por la exuberante vegetación
- 3** Lotes baldíos que podrían recuperarse
- 4** Banquetas muy angostas, donde las fachadas de los nuevos edificios alteran la imagen
- 5** Cambio en la proporción y escala de las secciones de calle por la presencia de los nuevos edificios

9.- Vegetación

A través de su historia, la colonia Del Valle, se ha distinguido por contar con hermosas calles arboladas, cuyos valores, ambiental, estructural y ornamental aumentan la calidad visual del paisaje urbano. Actualmente, la construcción de los nuevos edificios ha afectado incluso el arbolado urbano de las calles; por ejemplo, las raíces de los árboles se han cortado de forma inadecuada lo que ha provocado un desequilibrio en la estructura y crecimiento de los mismos, su fronda ha sido podada sin ninguna precaución lastimando la calidad de algunas especies, el tamaño de los árboles junto con el ancho de las banquetas y las secciones de calle se ven desproporcionadas con respecto a la altura de los nuevos edificios. Por otra parte las vistas de las calles, sobre todo las catalogadas como locales, son totalmente encauzadas y la percepción del ancho de banquetas se ha reducido y limitado.



El arbolado urbano se ve afectado por la construcción de edificios



Se ha perdido el uso de vegetación como elemento ambiental, estructural y ornamental



Árbol afectado por la construcción de un nuevo edificio en calle Tejocotes



Zonas inseguras por la vegetación



Las raíces y fronda de los árboles se ve seriamente afectada por las nuevas construcciones

10.- Mobiliario

Prácticamente no existe mobiliario urbano en la zona a excepción del Parque San Lorenzo donde se encuentran bancas de diferentes diseños, para dos o tres personas, contenedores de basura en muy mal estado y poco funcionales, señalización de mala calidad y áreas con juegos infantiles y una cancha de básquetbol a las que no se les da un mantenimiento continuo.



Mobiliario en Parque San Lorenzo

- **Resultados de la metodología empleada.**

Ya se mencionó la importancia de establecer una metodología que nos permitiera analizar todas las cualidades de la zona de estudio, tanto en lo físico espacial, como en lo social, e intentar con ello, establecer un indicador de satisfacción residencial a través de la valoración del espacio público.

El habitar y no sólo el transitar el espacio público es una parte fundamental de la vida cotidiana.

Como parte del proceso de habitar: el habitar nuestras casas de manera privada y el habitar nuestro barrio de manera colectiva, genera una extensión del espacio personal y nos conduce a establecer un nuevo concepto que es: *"el habitar el lugar como hogar"*.

⁴¹(Silvestro, 2007)

⁴¹ Silvestro Geuna, José María; Roca Cladera, Josep. (2007). *La ciudad como lugar*. ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno, Año II número 3 febrero. <http://hdl.handle.net/2099/2495>

Al mismo tiempo hemos definido que el espacio público estructura la ciudad y la ciudad no es sino a través de su espacio público. Entonces, la casa, el espacio público y el barrio son elementos que forman un continuo dentro de una secuencia que al verse interrumpida transforma el escenario físico espacial e impacta fuertemente la estructura social sobre la cual se construye la posibilidad de lograr la libertad y el derecho de habitar nuestro entorno urbano de manera significativa.

Por tanto, [...] *“el espacio público no es complemento del espacio privado, es o debería ser una extensión del mismo ya que tanto el espacio privado cómo el espacio público se establecen y son sostenidos por aquella estructura a la que llamamos “ciudad”.* ⁴² (Leonel, 2005)

Sin embargo estas ideas se quedan sólo en papel cuando no existe también, tanto en lo político como en la planeación, un enfoque que garantice que la forma de la ciudad se ha construido de manera consciente y partiendo de un pensamiento integral que conjunta la elaboración de políticas urbanas que sustentan y dan paso a un diseño urbano: ambientalmente responsable, socialmente incluyente y culturalmente significativo.

Dentro de este proceso, primero se debe entender y atender la construcción social del espacio público, después la forma o diseño de ese espacio y de la mano con los habitantes del lugar, la construcción física del mismo. Sólo así nos aseguraremos que se mantenga la continuidad dentro de nuestro “lugar como hogar” ⁴³ (Silvestro, 2007).

Para la realización de esta tesis se analizó y estudió el espacio público a partir de la implementación del decreto conocido como Bando 2, el cuál comenzó a tomar efecto a partir del 7 de diciembre del 2000 y fue establecido por el entonces Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador.

Más allá de querer establecer cuáles fueron los intereses políticos y/o económicos que dieron paso a este decreto, lo que se pretende establecer, es el impacto que pudo generar en la transformación urbana y social del espacio público y como esta transformación

⁴² Leonel, Francisco Javier. (2005). *Del Derecho a la Ciudad y su sentido dentro del espacio público como experiencia vivencial. Reflexiones para una conversación democrática universal.* Universidad Piloto de Colombia. Bogotá, Colombia. 1ª Edición.

⁴³ Silvestro Geuna, José María; Roca Cladera, Josep. (2007). *La ciudad como lugar.* ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno, Año II número 3 febrero. <http://hdl.handle.net/2099/2495>

puede modificar el nivel de satisfacción residencial. En específico se analizó una zona de la colonia Tlacoquemecatl Del Valle, dentro de la delegación Benito Juárez.

Cabe mencionar que fue sumamente importante definir si el espacio público había sufrido cambios o fracturas significativas a partir del 2001, cuando el desarrollo masivo de edificios de departamentos en las colonias de las delegaciones centrales del Distrito Federal, atrajo nuevos residentes con necesidades, ideales e imaginarios diferentes a los establecidos en la antigua colonia Del Valle.

Los puntos a investigar fueron:

- Los cambios o modificaciones sufridos en la forma, estructura espacial, visual, psicológico ambiental y/o urbana de calles y Parque San Lorenzo.
- Las prácticas cotidianas y la cantidad de personas que hace uso habitual de su entorno urbano.
- Si el espacio público resultaba significativo para establecer o definir un vínculo con él, representaba una manera de reconocerse e identificarse con el barrio, y cuál era el valor que se le otorga dentro de la vida cotidiana de los habitantes.
- Si el espacio público puede ser un elemento para definir el nivel de satisfacción residencial de la zona de estudio.

Con ello se puede establecer que en la elaboración e implementación de toda política urbana debe ser considerado el espacio público como elemento fundamental de la estructura social, y por lo mismo si nuestro deseo es construir un “paisaje urbano significante”⁴⁴ (Borja, 2003) debemos empezar por construir espacios públicos significativos.

En la zona de estudio se realizó un primer acercamiento para establecer sus límites, su estructura físico espacial y su función. Con ello nos dimos cuenta que el elemento por

⁴⁴ Borja, Jordi. (2003). *La Ciudad Conquistada*. Editorial Alianza. Barcelona, España.

demás significativo dentro de este sitio es sin duda el Parque San Lorenzo. Durante varios días se realizaron ejercicios de observación directa, algunos levantamientos de secciones de calle, se entrevistó de manera informal a algunos residentes y población flotante, se realizó un análisis físico espacial del sitio y como herramienta determinante se recurrió a la aplicación de encuestas, elaborando previamente un cuestionario enfocado a establecer el nivel de satisfacción residencial a través de medir la calidad del espacio público.

Esta herramienta nos permitió obtener resultados más detallados y significativos que a continuación se presentan:

A nivel general se percibe que los residentes tradicionales son personas tranquilas que no tienen problemas con sus vecinos, sin embargo, algunos se quejan de los nuevos residentes y los califican como extraños, con familias en ocasiones numerosas, con malos hábitos, violentos y mal educados. A pesar de ello, los residentes tradicionales son quienes a través del tiempo han establecido de mejor manera lazos afectivos con sus vecinos, existen familias que han permanecido en la colonia por más de veinticinco años y tienen amigos y algunos familiares que viven en el mismo barrio.

La mayoría de las personas entrevistadas reconocen en el Parque San Lorenzo un punto de identidad, arraigo y encuentro. Algunos incluso comentaron, que este sitio tiene como “plus” un valor cultural e histórico que les permite identificarse con él. La Feria de San Lorenzo es uno de los momentos más significativos e importantes en todo el año, porque les permite a ellos y sus familias encontrarse y convivir con sus vecinos, además sienten un gran orgullo por pertenecer a un lugar donde todavía se conservan este tipo de tradiciones y festejos.

Esta es una colonia donde se mezclan vivencias, imaginarios, símbolos e ideales diversos y diferentes; por un lado tenemos a los residentes tradicionales quienes muestran un fuerte arraigo a sus tradiciones, las que les resultan valiosamente significativas porque les permiten convivir con sus vecinos, establecer lazos con ellos y disfrutar del espacio público de manera armónica. De manera informal se les preguntó a algunos sobre su reacción si el Parque San Lorenzo no existiera, todos se sorprendieron y su respuesta fue, que ellos nunca permitirían que algo así sucediera porque estaban seguros de que todos los vecinos de la colonia se unirían para protestar y defender su parque. “Cosas así ya han sucedido y los vecinos siempre hemos defendido lo que es nuestro, señorita”.

Por otra parte se encuentra el grupo de familias que son nuevos residentes y que llegaron buscando solamente un mejor espacio para vivir. Al platicar con ellos obtuvimos diferentes respuestas, algunos comentaron que en un principio no era su objetivo vivir cerca de un parque y que incluso pensaban que no lo necesitaban porque el nuevo departamento incluía una zona de amenidades donde podían hacer ejercicio, reunirse con amigos, trabajar o utilizar el Internet y jugar con sus hijos porque había un salón infantil.

Estas personas reconocen que cuando llegaron a residir a esta zona, no utilizaban para nada el espacio público, pero fueron sus hijos quienes comenzaron a insistir en salir al parque y que ahora lo disfrutan mucho porque a partir de estas salidas, han conocido a algunos vecinos. Por otro lado, platicamos con algunas parejas sin hijos o personas solteras que encontramos por casualidad en la calle, ellos respondieron que no conocían a sus vecinos ni siquiera a los de su edificio y que nunca utilizan el espacio público porque no tienen tiempo, prefiriendo por ello, descansar en sus casas o encontrarse con sus amigos y/o familiares en otros sitios. Con respecto a los que hacían ejercicio respondieron que esta actividad la realizaban en el club. Algunos comentaron que de cualquier manera les gustaba que hubiera un parque o calles arboladas en el lugar donde vivían y que sí sabían sobre la Feria de San Lorenzo pero que no asistían porque no les gustaban esas actividades.

Con esto se demuestra que sólo estableciendo lazos afectivos y significativos somos capaces de reconocer y reconocernos como parte de un grupo social y que esto sólo se puede lograr a través del uso y significado que le otorgamos a nuestros espacios públicos.

Por otra parte los nuevos edificios que incluyen áreas con amenidades, establecen límites físicos con el exterior, estos se dan generalmente por motivos de “seguridad”, pero la realidad es que impiden una relación directa con la ciudad e interrumpen la posibilidad de establecer relaciones con los habitantes del barrio ya que sólo dan acceso a las personas que tuvieron el poder adquisitivo para establecer su residencia en ese sitio.

Esto conlleva un grave riesgo ya que de continuar con este tipo de construcciones se puede llegar a perder completamente la estructura social y el espacio público, transformándose este, en un “no lugar”. Recordemos que, *“en la integración espacial de*

los edificios con su entorno, interviene también lo que sucede en ese entorno”.
⁴⁵(Villavicencio Coord. 2006)

Con respecto a las cualidades físico espaciales del barrio, se puede comentar que la mayoría de los entrevistados, sin importar el tiempo de vivir en la colonia, reconocieron que la zona de estudio es un buen lugar para vivir porque estéticamente es agradable, funcionalmente es céntrico, cuenta con un parque donde se puede caminar y sus hijos pueden jugar, todavía hay árboles, el parque tiene mantenimiento y se puede tomar café alrededor de este sitio.

Con respecto a los nuevos edificios, los residentes tradicionales se quejan porque no sólo se han derrumbado casas que eran muy bonitas y tenían jardines, sino que al construir edificios tan altos, ha cambiado por completo la imagen de la colonia, han retirado árboles frondosos y de muchos años, siempre hay ruido por las construcciones y a veces se han encontrado con trabajadores en estado de ebriedad; pero lo que más recientes es que, actualmente se ha perdido la tranquilidad de antes y ahora sufren por falta de suministro de agua y luz cuando antes esto no pasaba; además se ha incrementado el tráfico en la zona y todas las calles se han convertido en estacionamiento y en zonas inseguras; algunos mencionaron que ya no se ve el parque, ahora sólo se ven coches. Otras personas comentaron que el permitir que se construyan edificios sin estacionamiento ha sido un grave error. También se quejaron de que por algún tiempo se otorgaron permisos para abrir bares y cantinas y esto aunado a lo anterior trae como consecuencia que lleguen ambulantes y franeleros a la zona, que exista mucho ruido por las noches, que se genere mucha basura y por consiguiente una mala imagen del barrio.

Los nuevos residentes mencionaron que, sí les gustan sus edificios porque además le dan otra imagen a la colonia, algunos comentaron que incluso se ve más moderna e interesante.

Con estos enfoques volvemos a comprobar que sí existe un impacto sobre el espacio público, primero se identifica con claridad el hecho de que el diseño y tipología de los nuevos edificios no corresponde al paisaje urbano tradicional de la colonia y que la altura de los mismos es lo que más interfiere para que no exista una integración. La manera en que lo perciben unos y otros es completamente diferente y parte se debe al

⁴⁵ Villavicencio, Judith. Coord. (2006). *Conjuntos habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*. Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. México.

rompimiento de la memoria colectiva ya que los nuevos residentes con imaginarios diferentes no le otorgan el mismo valor y significado a lo que los residentes tradicionales denominan “vivir en un ambiente tranquilo”. El espacio público por lo tanto consolida la forma y el derecho a habitar nuestra ciudad.

Con respecto a los cambios en el paisaje urbano debido a los coches estacionados en las banquetas y el cambio de escala y proporción por la construcción de edificios altos, podemos confirmar una vez más que sí se generó un impacto, ya que a partir del 2001, con la implementación del Bando 2, se han desarrollado una gran cantidad de edificios de departamentos, afectando sensiblemente la relación armónica y los vínculos que se pueden establecer entre los habitantes con su espacio público y con su barrio. Es de esperar que la existencia del Parque San Lorenzo y su valor como espacio público, que otorga una mayor plusvalía a la zona; pase a un segundo término cuando las personas prefieran vivir en lugares más tranquilos, donde además no existan problemas por falta de abastecimiento de agua, luz y estacionamiento.

Los residentes tradicionales al ver como se han modificado las características de su barrio con la construcción masiva de edificios que no tienen nada que ver con sus imaginarios, y sentirse obligados a relacionarse con nuevos pobladores que no comparten sus aspiraciones, concluyen que la calidad de vida en ese sitio ha disminuido, incluso algunos comienzan a pensar en mudarse a otra parte. Son estos los motivos por los que la transformación e impacto que producen las nuevas construcciones en barrios tradicionales, afectan profundamente si no se toma en cuenta al grupo social que vive en ellos. Parte de sentir satisfacción de vivir en un lugar consiste precisamente en que ese lugar se encuentre en buen estado, limpio, se sienta seguro y perceptualmente sea atractivo ya que estas condiciones permiten que se creen y fortalezcan los lazos de pertenencia y apego con el entorno del barrio, además de contribuir a mejorar la imagen que se pueda tener de la propia vivienda.

Por otra parte se tiene la imagen de que los nuevos edificios ya son demasiados y muy altos. Algunos comentaron que el precio por metro cuadrado se ha elevado tanto que muchas personas han preferido hacer un buen negocio, vendiendo sus casas y mudándose a otras colonias, permitiendo con ello, que se construyan las nuevas edificaciones antes

mencionadas. Esto ha generado que cada vez lleguen más personas, aumenten los automóviles, se genere más basura y se consuma más agua y luz.

Las prácticas cotidianas son variadas pero limitadas ya que la mayor parte de los traslados se efectúan en automóvil y sólo se utiliza un traslado peatonal para dirigirse a la escuela, realizar algunas compras cotidianas o ir al Parque San Lorenzo. En este sentido el barrio no es un lugar de abastecimiento ya que son muy pocas las personas que realizan este tipo de actividad y uso común del barrio. En este punto tendría que realizarse una investigación más profunda al respecto para entender las razones que pueden estar incidiendo en una mayor o menor disposición para utilizar el espacio público y el barrio de manera cotidiana.

El desarrollar prácticas y actividades individuales, familiares o grupales en el espacio público permite establecer importantes relaciones y redes sociales con quienes habitan el barrio. Una vez más el Parque San Lorenzo es un punto de atracción muy importante ya que es aquí donde se realizan con mayor frecuencia las prácticas cotidianas de los habitantes de la colonia, entre ellas, descansar, ejercitarse, jugar, platicar, pasear a sus mascotas o comer. Cabe mencionar que la población flotante también utiliza de manera constante el espacio público ya que requiere transitar por las calles para trasladarse a sus lugares de trabajo y muchos de ellos van cotidianamente al parque para comer y reunirse con amigos en sus horarios de descanso.

Otro uso importante dentro del espacio público corresponde al paseo, este se puede dar de manera individual, en pareja o grupal. En este rubro son las personas mayores y los padres de familia con sus hijos, quienes acostumbran pasear por el barrio y por consiguiente son los que sienten un mayor arraigo, una relación más fuerte y una mayor identificación con su entorno. Con ello concluimos que son también quienes sienten una mayor satisfacción con el barrio.

Como se esperaba en la encuesta aplicada; el aspecto relacionado con el tiempo de residencia mostró una influencia directa con el paseo y las prácticas cotidianas, quienes han vivido durante más años en la colonia son los que utilizan más el espacio público, por el contrario quienes tienen menos tiempo como residentes de la zona argumentan que no utilizan el espacio público por falta de tiempo o porque prefieren quedarse en su casa para descansar.

En cuanto a los jóvenes entre 14 y 21 años, estos acostumbran a salir de sus hogares, dirigirse al parque y encontrarse con sus amigos para jugar en las canchas de básquetbol. Esto les permite expandir un poco su entorno familiar y socializar. Cabe señalar que fuera del Parque San Lorenzo no existe una práctica cotidiana en el espacio público. Argumentan que esto se debe a la falta de tiempo por sus estudios, a que su escuela está fuera del barrio o sencillamente porque no les gusta o no tienen amigos. Con ello se identifica que tal vez no exista, fuera de su actividad deportiva en el parque; ningún otro aliciente para realizar otro tipo de actividades en el barrio.

En casi todos los casos, las personas respondieron que lo que más extrañarían si tuvieran que mudarse sería, además de sus casas, el Parque San Lorenzo y el barrio por su ubicación céntrica, lo accesible y agradable que les resulta.

Por último se puede comentar que a nivel general y a pesar de los comentarios negativos que hemos expuesto las personas se sienten satisfechas con su residencia porque todavía existen elementos como el Parque San Lorenzo y una vida de barrio que los hace sentir plenamente identificados y constituidos como sociedad aunque reconocen que de continuar la tendencia de desarrollo masivo de edificios la situación se agravará a tal grado que será muy difícil conservar una vida cotidiana, tranquila, feliz, funcional y significativa. Con respecto a los cambios o modificaciones que los residentes de la zona de estudio quisieran para sentirse completamente satisfechos con su entorno residencial se encuentran: mejorar banquetas, mobiliario público e iluminación, que se construyan estacionamientos en los nuevos edificios, que aminore el tráfico, que ya no se estacionen los automóviles en el parque, que mejore la dotación de servicios, que se recupere la tranquilidad y paz de la zona, que se cierren los bares y cantinas, que se le de mantenimiento al arbolado urbano, que no se derrumben árboles para construir edificios, que aumenten las áreas verdes, que ya no se construyan edificios, que se retire a los ambulantes y franeleros.

- **Conclusiones finales**

La implementación del Bando 2, estrategia que a partir de diciembre del 2003 se integró al Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, pretendía revertir el proceso de desdoblamiento de las delegaciones centrales del Distrito Federal (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.) y controlar el crecimiento desordenado de la mancha urbana sobre áreas de protección ecológica.

Según los datos presentados en este trabajo, la implementación del Bando 2 trajo consigo la transformación del espacio público a nivel social y urbano, y entre sus mayores efectos se encuentran:

- La construcción de un creciente número de edificios de departamentos donde antes existían casas unifamiliares
- Falta de estacionamientos
- Saturación de vialidades
- Problemas en la dotación de agua, luz y en el servicio de limpia
- Pérdida del espacio público y áreas colectivas
- Pérdida de identidad y arraigo en los habitantes originales
- Nuevos pobladores con necesidades, intereses y expectativas diferentes
- Afectación de la vida cotidiana de los residentes tradicionales de las tranquilas colonias de antaño, así como de los nuevos pobladores que llegan a estas zonas centrales en busca de un espacio para vivir con las ventajas que la centralidad ofrece.

Durante la aplicación y desarrollo de esta investigación se pudieron obtener datos que permitieron definir que sí existió un cambio en las condiciones físicas y el uso social de los espacios públicos, los resultados demostraron además que existen problemas dentro del proceso de habitar debido a los conjuntos cerrados que se han desarrollado en la zona y que impiden una extensión y ampliación del espacio privado o personal hacia el espacio público. En general, se ha podido observar un deterioro en el espacio público y un rechazo por parte de las familias de residentes tradicionales al cambio en la imagen urbana, así como al detrimento de las calles y el barrio.

Es así que, aunque la mayoría de encuestados declaró que sí les gustaba su colonia, muchos de ellos observaron como amenaza el que las condiciones de habitabilidad estén cambiando por el desarrollo masivo de edificios.

Por ello, se les debe exigir a los desarrolladores inmobiliarios, considerar que sus propuestas deben ir más allá de los espacios privados, deben extender e incluir su actuación hacia el espacio público y el barrio. Sólo así se podrán frenar muchos de los problemas que actualmente nos aquejan y se lograrán mayores oportunidades de construir no sólo la forma física del espacio sino la manera de compartir espacios colectivos donde se permita el encuentro entre personas, una mayor cercanía física, el establecimiento de lazos afectivos y se fomenten vínculos sociales más intensos. Esto nos permitirá fomentar el sentido de apropiación y pertenencia, a los espacios habitacionales tanto como a los espacios públicos, al barrio y a nuestra ciudad.

*“Algunos estudios han señalado también la importancia que tiene el diseño de las viviendas para la forma como se establecen vínculos, de atracción o de rechazo, entre los vecinos. En otras palabras, la disposición arquitectónica de los inmuebles, los pasillos, las escaleras, los patios y jardines, así como la organización del equipamiento y de los comercios, pueden favorecer o no, los contactos entre vecinos.”*⁴⁶ (Villavicencio, 2006)

Es por ello que insistimos en la grave afectación que a partir de la puesta en marcha del Bando 2, se ha generado sobre el espacio público ya que las buenas relaciones y el contacto entre vecinos se están perdiendo debido a la construcción de edificios que limitan el acceso de lo público.

También se puede concluir que es justamente en el espacio público donde se estructuran con mayor intensidad estas relaciones y sentimientos de pertenencia, identidad y apego por el lugar que habitamos, por lo tanto; sí podemos considerar que el espacio público es uno de los elementos centrales en la medición de la satisfacción residencial. De ahí la importancia de permitir que sea a través del espacio público, el que las personas puedan cumplir sus aspiraciones e ideales y con ello sentir satisfacción por sus lugares residenciales.

“Apropiarse de un territorio, darle un sentido y construir una pertenencia barrial, quiere decir no sólo usarlo, recorrerlo, establecer los límites y fronteras de dicho espacio, sino

⁴⁶ Villavicencio, Judith. Coord. (2006). *Conjuntos habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*. Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. México. p.p. 115

también construir una identidad con el área que lleva a distinguirla de otros espacios. Para lograrlo, es importante reconocerse como parte de un grupo, una comunidad, establecer vínculos de solidaridad, compartir un territorio común y organizar procesos sociales en ese lugar. Así precisamente se conforma la identidad vecinal. En este sentido, contar con amigos o familiares dentro del barrio ayuda, sin duda, en la construcción de una vida social armónica y, en consecuencia, acrecienta el gusto y la satisfacción que se experimente por ese espacio.”⁴⁷ (Ibídem)

Por eso, es interesante destacar que para los residentes tradicionales las limitaciones sociales que han tenido que enfrentar en cuanto a la pérdida de buenas relaciones con los vecinos y lazos de convivencia y/o amistad han provocado por un lado la falta de uso del espacio público y por otro han quebrantado el significado y calidad de vida de dichos espacios, y en consecuencia una mejor forma de habitar su barrio.

Lo dicho anteriormente pone en evidencia los problemas que están afectando el proceso de habitar y el nivel de satisfacción residencial en la zona de estudio. También pone de manifiesto las limitaciones del Bando 2 ya que para nada se logró mejorar la calidad de vida, mucho menos de las familias de bajos ingresos, por el contrario; se ha quebrantado la calidad espacial, urbana y social de las colonias o barrios. También se han roto vínculos entre las personas y su espacio público, y han disminuido las relaciones entre vecinos.

[...] “el fortalecimiento del barrio, como espacio a ser compartido por todos sus habitantes, implica, no sólo una mayor seguridad, sino también mejores relaciones sociales, mayor identidad con el entorno y, en síntesis, una mayor satisfacción residencial.”⁴⁸ (Amérigo, 1995)

En este trabajo se ha insistido en considerar la relación espacio privado-espacio público y barrio como parte fundamental del proceso de habitar y de la satisfacción residencial. Esto significa que desde la construcción del espacio privado hasta la construcción social del espacio público debe existir la posibilidad de crear vínculos con el entorno y compartir mejores relaciones.

⁴⁷ Ibídem p.p. 120

⁴⁸ Amérigo, M. (1995). *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Alianza Universidad. Madrid, España.

“Al parecer la comprensión del espacio público depende en gran medida de la concepción de la ciudad, de los procesos que en ella tienen lugar y de los que propicia su espacialidad, de manera que en términos generales, el conocimiento de la ciudad está determinado por el del espacio público y a la inversa”.⁴⁹(Tena, 2007)

Podemos decir que la instrumentación del Bando 2 afectó a los residentes tradicionales de la colonia, propició el aumento en el precio del suelo, permitió la construcción de varios edificios de departamentos y atrajo a nuevos pobladores a pesar de que uno de los objetivos del Bando 2 era fomentar el *arraigo* de la población residente en las delegaciones centrales.

La llegada de nuevos residentes generó problemas relacionados con la dotación de servicios como agua, energía eléctrica, problemas de estacionamiento, saturación de vialidades y una mayor presencia de automóviles. El paisaje urbano, la solidez del barrio y la vida cotidiana de sus pobladores también sufrieron los estragos del bando 2, ya que de ser zonas tranquilas se convirtieron en espacios conflictivos.

Actualmente se han formado grupos en defensa de su espacio habitacional, tal es el caso de la colonia Del Valle, quienes demandan un freno a la construcción indiscriminada de conjuntos habitacionales en su territorio.

Es verdad que muchos de estos problemas no se deben únicamente a la implementación del Bando 2, ya que se presentan prácticamente en todos los barrios y colonias de nuestra ciudad. Sin embargo, lo que podemos asegurar es que las condiciones originales de esta colonia han cambiado drásticamente a partir de la actuación de este decreto, mostrando una forma de degradación del barrio tradicional. Por tanto, la verdadera aportación de esta investigación radica en que se muestre la importancia de trabajar de manera multidisciplinaria desde lo político-administrativo, la planeación urbana, la psicología ambiental, la sociología, urbana, la arquitectura, la arquitectura de paisaje y la participación ciudadana, con el objetivo de involucrar a todos los actores para establecer programas y estrategias de mejoramiento y renovación integral; enfocados a conseguir

⁴⁹ Tena Nuñez, Ricardo A. (2007). *Ciudad, cultura y urbanización sociocultural. Conceptos y métodos de análisis urbano*. I.P.N. México

una verdadera recuperación de la calidad de vida en los barrios o colonias de nuestra ciudad.

Memoria: Casa típica de la Colonia Del Valle en la calle Acueducto (Actualmente División del Norte) en 1927.



Lo actual : Conjunto habitacional en Av. Cuauhtémoc, proyecto en desarrollo desde el 2006



**Lo actual:
Coyoacán
construido
y 2006**

**Puerta
desarrollo
entre el 2004**

**El escenario:**

Es necesario que los nuevos modelos de desarrollo urbano y económico se creen a partir de lineamientos que prevean el control sobre el crecimiento físico de las ciudades. Todas las leyes, planes, programas y políticas de desarrollo urbano deberán incluir como uno de los temas principales el poder frenar el deterioro de las ciudades y calidad de vida de sus habitantes.

“Analizar la calidad de vida de una sociedad es analizar a los individuos que la integran, exige conocer cómo viven, que expectativa de condiciones desean, además de evaluar el grado de satisfacción que consiguen.

Tanto las preferencias como la satisfacción sobre contextos residenciales vienen acompañados de altos niveles de subjetividad, es decir, la satisfacción depende de las características ambientales que el individuo desee, cuando las características ideales y las características reales coinciden, se produce una satisfacción y con ello un sentimiento de agrado por ese espacio.

Se debe de tratar de dar un nuevo enfoque que altere el tratamiento urbano, con respecto a los valores de cada uno y entre todos, porque solamente lo humano, puede justificar lo urbano.”⁵⁰

Cabe aclarar que ésta, sólo es una visión social, cuyo soporte está fundamentado en la percepción de los habitantes del lugar y en los resultados de las herramientas empleadas para llevar a cabo esta investigación, tales como, observación en sitio, levantamientos, análisis perceptual, aplicación de encuestas cerradas, elaboración de mapas mentales, entrevistas informales, entre otros. Tal vez los datos estadísticos puedan inferir otro tipo de resultados por lo que es necesario mencionar que no se pretende contradecir esos datos, simplemente se intenta evidenciar lo que posiblemente esté afectando la relación e interacción del habitante de una ciudad con el espacio público.

⁵⁰ Holahan, Charles. (2008). *Psicología Ambiental, Un enfoque general*. Editorial LIMUSA, México. p.p. 356

BIBLIOGRAFIA BÁSICA:**LIBROS:**

Américo, M. (1995). *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Editorial Alianza. México, D.F.

Bollnow, O. F. (1969). *Hombre y Espacio*. Editorial Labor, Barcelona, España.

Borja, Jordi. (2003). *La Ciudad Conquistada*. Editorial Alianza. Barcelona, España.

Dammert, Lucía. (2004). *Reseña de "La Ciudad Conquistada" de Jordi Borja*. Revista electrónica, Eure, septiembre, año/vol. 30, número 090. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Holahan, Charles. (2008). *Psicología Ambiental, Un enfoque general*. Editorial LIMUSA, México.

Jacobs, Jane. (1961). *The death and life of Great American Cities*. Random House and Vintage Books, New York, USA.

Leonel, Francisco Javier. (2005). *Del Derecho a la Ciudad y su sentido dentro del espacio público como experiencia vivencial. Reflexiones para una conversación democrática universal*. Universidad Piloto de Colombia. Bogotá, Colombia. 1ª Edición.

Lynch, Kevin (1998). *La Imagen de la Ciudad*. Editorial Gustavo Gili, S.A, Barcelona, España.

Ramírez Kury, Patricia. Coord. (2003) *"Espacio público y reconstrucción de ciudadanía"*. Las Ciencias Sociales Segunda Década, Miguel A. Porrúa. Primera edición, México.

Tamayo, Sergio Coordinador, "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006". Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Centro de Estudios de la Ciudad, Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos, A.C. 2007 Primera edición, México.

Tena Nuñez, Ricardo, "Ciudad, cultura y urbanización sociocultural. Conceptos y métodos de análisis urbano". Plaza y Valdés Editores, Instituto, Politécnico Nacional. 2007, México.

Villavicencio, Judith (coord.). (2006). *Conjuntos habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*. Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. México.

TESIS:

Yescas Sánchez, Mabel, "La renovación habitacional en la colonia Nápoles a partir de la implementación de la política del Bando 2", Tesis de Maestría en Desarrollo Urbano, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales (CEDUA), Colegio de México, A.C. 2005, México.

Benítez Ortega, Adrián, "Renovación urbana en áreas centrales. La dinámica inmobiliaria habitacional en la colonia Roma 1997-2005", Tesis de Maestría en Estudios Urbanos, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales (CEDUA), Colegio de México, A.C. 2008, México.

REVISTAS:

Aguilar, M. (1997). "Vivienda multifamiliar, ciudad y vida cotidiana. Una exploración sobre hábitat y fronteras". Ponencia presentada en el Congreso de la Red de Investigación Urbana y Regional, Tlaxcala, México.

Esquivel Hernández, María Teresa. (2007). Primer Encuentro de Sociología Universidad Autónoma Metropolitana "La Sociología en el Siglo XXI: Dilemas, retos, perspectivas." Octubre 16,17 y 18. Unidad de Congresos del Centro Médico.

Silvestro Geuna, José María; Roca Cladera, Josep. (2007). *La ciudad como lugar*. ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno, Año II número 3 febrero.
<http://hdl.handle.net/2099/2495>

Vite Pérez, M. Ángel, "La problemática urbana de la ciudad de México", Revista Comercio Exterior, Vol. 55, No. 9, Septiembre 2005, México, D.F. p. 788-797.

PROGRAMAS:

Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal, publicado en Gaceta en Agosto de 2005.

Programa de Desarrollo Urbano, Del. Benito Juárez, 2005.

20 Gaceta Oficial del Distrito Federal, 6 de mayo de 2005.

Páginas de Internet:

Delegación Benito Juárez. <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/>

Colonia del Valle <http://www.coloniadelvalle.com.mx/>

Colonia del Valle <http://www.coloniadelvalle.com.mx/mapas/ubicacion.htm>

La Ciudad como Lugar <http://hdl.handle.net/2099/2495>

Metrópolis 2025/Ciudadanos en Red <http://www.ciudadanosenred.org.mx>

Fuente hemerográficas:

Periódico *El Universal*

Periódico *La Jornada*

Periódico *Reforma*

Periódico *Excélsior*