

Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente

Reconocimiento de validez oficial de estudios de nivel superior según acuerdo secretarial 15018, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 29 de noviembre de 1976.

Departamento del Hábitat y Desarrollo Urbano Maestría en Ciudad y Espacio Público Sustentable



Estrategias para la articulación entre el espacio público y privado en los nuevos conjuntos habitacionales cerrados de la ciudad de Querétaro

TRABAJO RECEPCIONAL que para obtener el **GRADO** de
MAESTRA EN CIUDAD Y ESPACIO PÚBLICO SUSTENTABLE

Presenta: **MARÍA FERNANDA AGUILAR NUÑO**

Tutor **DR. RAÚL DÍAZ**

Tlaquepaque, Jalisco. Agosto de 2020.

AGRADECIMIENTOS

Esta primer página es solo un pequeño reconocimiento a todas aquellas personas que compartieron su tiempo, consejos, pláticas y conocimiento para que este proyecto fuera posible.

En primer lugar, quiero agradecer al ITESO, por abrirme las puertas a un posgrado que me permitió concebir la ciudad desde una perspectiva crítica y empática, siempre pensando en el bien común de las personas y de los lugares que habitamos. A las y los profesores que me acompañaron en este camino, y que además del gran conocimiento que aportaron, también siempre estuvieron dispuestos a compartir su calidad humana a través de un consejo o plática en los buenos y malos momentos.

Especialmente quiero agradecer al Dr. Raúl Díaz, quien como tutor me ayudó a pensar fuera de estructuras convencionales, siempre ver más allá de lo evidente y tener una postura crítica de mi proyecto. Raúl muchas gracias por tu paciencia, por compartir y por escuchar todas las ideas que hicieron de este trabajo algo de lo que me siento orgullosa.

También, aprovecho para agradecer al Dr. David Burbano y a la Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá quienes por un semestre me recibieron y aportaron valioso conocimiento para mi tema de estudio.

De igual manera a mis compañeros de clase, mis amigos y familia a quienes por dos años me apoyaron y escucharon hablar por horas sobre la ciudad y el conjunto cerrado.

A todas las personas, funcionarios, expertos y académicos que se tomaron un momento para resolver mis encuestas, preguntas, entrevistas y cuestionarios, y que me permitieron plasmar su voz y sus ideas en este documento.

Por último, pero no menos importante, agradezco a CONACYT por darme la oportunidad de poder realizar este posgrado y seguir apoyando la educación en México.

RESUMEN

La ciudad de Querétaro se caracteriza actualmente por ser un nodo de atracción de capital industrial y financiero debido a su posición estratégica en el centro del país. Esto a su vez, ha derivado en la migración interestatal de personas que llegan al municipio en búsqueda de oportunidades laborales y del mejoramiento en su calidad de vida. En consecuencia, la expansión del territorio ha sido inminente, así como el alza en la demanda de vivienda y de servicios y equipamientos urbanos. Sin embargo, la normativa municipal y metropolitana en materia de planeación urbana, no ha podido evolucionar al mismo ritmo que el territorio, por lo que el crecimiento de la ciudad se ha manejado a discrecionalidad para el beneficio económico de unos cuantos. Bajo este contexto surge el conjunto habitacional cerrado como una opción para cubrir la demanda de vivienda, y a su vez, ofrecer a los nuevos habitantes el estatus y la tranquilidad que buscan dentro de la ciudad de Querétaro. No obstante, este modelo tiene consecuencias espaciales, sociales, ambientales y económicas que en conjunto se ven reflejados en la fragmentación del tejido urbano y de la vida pública de sus habitantes a través de fenómenos urbanos como la privatización del espacio, la inequidad en la accesibilidad a espacios públicos, la disposición del suelo disperso y monofuncional y la carente identidad y sentido de apropiación en los espacios exteriores a los conjuntos cerrados. En ese sentido, este trabajo describe, en primer lugar, la problemática derivada del modelo cerrado, en segundo se exponen los hallazgos y discusiones resultado del trabajo teórico-empírico, y finalmente, se presenta un esquema de estrategias dirigido a fraccionamientos y condominios de nueva generación, que propone a través de indicadores, herramientas y recursos, una perspectiva integral para la articulación entre el espacio público y el espacio privado

Palabras clave: Conjuntos Habitacionales Cerrados, Espacio Público, Fragmentación del Tejido Urbano, Municipio de Querétaro

Modalidad: Proyecto profesionalizante de desarrollo e innovación.

Tabla de contenido

1. Problematicación	6
1.1 Objeto problema. De la ciudad al conjunto cerrado	6
1.1.1 Origen y evolución de la situación problema	7
1.1.2 El caso específico del Municipio de Querétaro	8
1.2 Antecedentes empíricos	20
1.2.1 Ciudad Isla- Bogotá, Colombia	20
1.2.2. Proyecto Dvorulitsa – Moscú, Rusia	24
1.2.3 Ley Anticoto – Guadalajara, México.	26
1.3 Pregunta central	28
1.4 Objetivo principal	28
1.5 Objetivos particulares	28
2. Marco conceptual	30
2.1 La evolución en el modelo urbano: de la industrialización a la expansión urbana	31
2.1.1 La Ciudad-Jardín	31
2.1.2 Movimiento moderno-funcionalista	33
2.2. La ciudad cerrada y la privatización del espacio	35
2.2.1 Conjuntos cerrados: Definición y Características	36
2.2.2 La (in)sustentabilidad del modelo cerrado	38
2.3 Ciudad abierta y sostenible	49
2.3.1 La ciudad abierta: definición y características	49
2.3.2 Elementos generadores de ciudad abierta	51
3. Diseño metodológico	65
3.1 Postura epistémica	65
3.2 Elección metodológica	66
3.3 Preguntas particulares	66
3.3.1 Dimensión Institucional	67
3.3.2 Dimensión Social	67
3.3.3 Dimensión Espacial	67
3.4 Diseño de Instrumentos para el trabajo de campo	68
3.4.1 Instrumentos para la recolección de información en la dimensión institucional	68
3.4.2 Instrumentos para la recolección de información en la dimensión social	70
3.4.3 Instrumentos para la recolección de información en la dimensión espacial	73
3.5 Método de análisis de la información	76
3.6 Delimitación del área de estudio	76
3.7 Cuadro de operacionalización de variables	79
4 Reporte de trabajo de campo	80

4.1. Antecedente histórico-contextual del área de estudio	80
4.2. Hallazgos empíricos	88
4.2.1 La situación ideal de la normativa urbana vs. la realidad discordante.....	88
4.2.2 Causas y efectos de la permisividad gubernamental en los cambios de uso de suelo	93
4.2.3 La privatización de las áreas de cesión	99
4.2.4 La proliferación del modelo cerrado influido por la inseguridad: La capitalización del miedo 104	
4.2.5 Migración interestatal como fenómeno de expansión urbana	109
4.2.6 La influencia de la publicidad inmobiliaria en la predilección por el modelo cerrado	112
4.2.7 La realidad socioespacial en el contexto exterior a los conjuntos cerrados.....	126
4.2.8 La ambigüedad normativa para la elaboración de estrategias urbanas en favor de la escala humana 133	
4.2.9 Conclusión de hallazgos	139
5. <i>Discusión teórico empírica</i>.....	141
5.1 La capitalización perversa del miedo.....	141
5.2 El beneficio económico bilateral de la planeación urbana.....	144
5.3 La ética en la publicidad inmobiliaria	147
5.4 La dualidad socioespacial del adentro y el afuera de los conjuntos habitacionales cerrados 	152
5.5 Criterios teórico-normativas para la humanización del espacio público.....	155
5.5 Conclusión de discusión teórico empírica	157
6. <i>Esquema de estrategias</i>	159
7. <i>Conclusiones del trabajo de obtención de grado</i>	178
<i>Bibliografía</i>	232
<i>Índice de imágenes</i>.....	235
<i>Índice de tablas</i>	237
<i>Anexos.</i>	238

1. Problematización

1.1 Objeto problema. De la ciudad al conjunto cerrado

La ciudad de Querétaro, al igual que muchas de las ciudades medias en Latinoamérica, ha adoptado un modelo de desarrollo urbano basado en la expansión territorial periférica, producto de la alta demanda de vivienda y del crecimiento poblacional que la atracción de capital industrial ha dado como resultado.

Este último elemento, ha traído beneficios como la generación de nuevos empleos y el constante crecimiento económico de la ciudad, que, debido a su posición estratégica en el centro del país, se ha configurado como un nodo atractivo de conectividad, de innovación y de crecimiento tanto para inversionistas como para nuevos habitantes. Sin embargo, Querétaro tiene la característica de que su Centro Histórico, proclamado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1996, es un contraste urbano y social de los crecientes polos de desarrollo ubicados en la periferia, los cuales se ven reflejados en la construcción de amplias vialidades exclusivas para el transporte motorizado y de conjuntos habitacionales cerrados que, además de ejercer una gran presión sobre los recursos naturales para su ejecución y dotación de servicios; rompen con el tejido urbano y social, a través de fronteras físicas que delimitan lo público de lo privado, derivando en bordes carentes de identidad y de vida pública.

Bajo ese contexto, este capítulo pretende describir, en primer lugar, el origen y evolución del patrón urbano que dio lugar a la construcción de los conjuntos cerrados; segundo, explica cómo el fenómeno de la expansión urbana derivó en la adopción del modelo cerrado en el caso específico de la ciudad de Querétaro; y tercero, describe los fenómenos sociales, espaciales e institucionales que se relacionan de manera directa con la fragmentación y privatización del espacio público, resultado de la constante construcción de los conjuntos habitacionales cerrados.

1.1.1 Origen y evolución de la situación problema

Durante la primera mitad del siglo XX las ciudades europeas se encontraban en un periodo de postguerra y de crecimiento industrial, reflejado en condiciones de degradación espacial, de insalubridad y de baja calidad de vida para sus habitantes. Bajo este contexto, especialistas y expertos en planeación urbana plantearon una solución al problema a partir de la descongestión de los centros urbanos, para construir sobre espacios limpios periféricos que dieran paso a grandes vialidades configuradoras del territorio, las cuales, tomarían al automóvil como protagonista y máximo representante del desarrollo y estatus (Hall, 1996).

Este patrón de crecimiento fue adoptado por ciudades Latinoamericanas durante la segunda mitad del siglo XX, sin ser México la excepción. Durante este tiempo, los planeadores al ser quienes tenían los conocimientos técnicos, eran los únicos que intervenían en la planeación de la configuración de la ciudad, excluyendo el contexto, las necesidades reales de los habitantes, su cultura e identidad y los efectos negativos que este tipo de expansión pudiera tener sobre el medio ambiente (López R. R., 2003).

A pesar de los impactos sociales, espaciales y ambientales que representaba el acelerado crecimiento hacia las periferias en el territorio mexicano; las personas en el poder, público y privado, vieron una ventana de oportunidad para beneficiarse económicamente de dicha situación debido a que, tras la llegada del neoliberalismo a México, a finales de la década de los ochenta, se logró la atracción de capital extranjero al país y con ello, se produjo la migración campo-ciudad y la demanda de vivienda en las ciudades, lo cual, se vio reflejado en la construcción masiva de desarrollos habitacionales periféricos. Esto resultó en ciudades dispersas, desconectadas y desordenadas, que ejercían una gran presión sobre los recursos naturales para su construcción y dotación de servicios, y que, además, dependían del automóvil para su accesibilidad.

En ese orden de ideas, la vida urbana se convirtió en una mercancía reflejada en la formación de nichos de mercado, como la proliferación de grandes centros comerciales o el desarrollo de conjuntos cerrados, en los que los promotores promueven un estilo de vida capaz de cumplir todos los sueños urbanos (Harvey, 2012). Esto a su vez, conllevó a grandes cambios en el estilo de vida de las personas, como el uso intensivo del automóvil, el incremento de la vida sedentaria y la predilección, como ya se mencionó, por los espacios cerrados en búsqueda de seguridad. Es así como el ciudadano se convirtió en un consumidor, y la vida urbana en su producto (Borja, Muxi, & Bohigas, 2003).

1.1.2 El caso específico del Municipio de Querétaro

La ciudad de Querétaro ha sido un nodo estratégico de conectividad para el país desde la época colonial, debido a que a partir de 1551 fungió como articulador entre Zacatecas y Guanajuato (principales productores de oro y plata) y la ciudad de México (capital del país)



Imagen 1. El Estado de Querétaro como nodo estratégico de conectividad.
Fuente: Elaboración propia

Este suceso dio paso a la atracción de nuevos habitantes, en su mayoría criollos y españoles, quienes impulsaron el crecimiento económico y urbano de la ciudad (Philibert & Hernández, 2006). Fue en este periodo colonial cuando se construyeron importantes proyectos urbanos y arquitectónicos que hasta la fecha son grandes hitos en la historia de la ciudad como el acueducto, las plazas, los monasterios y los claustros ubicados dentro de la Zona de Monumentos Históricos.

No obstante, el auge económico de la ciudad se detuvo a finales del siglo XVIII cuando cesó la explotación de las minas. Este estancamiento duró hasta los años cincuenta del siglo XX, cuando por órdenes del presidente Miguel Alemán, se vuelve a poner en el mapa la ciudad de Querétaro con la construcción de la carretera México-Querétaro, la cual, es hasta el día de hoy, uno de los ejes más importantes del país. Este hecho hizo que la historia se repitiera, pues Querétaro volvió a ser considerado como un nodo de conectividad estratégico; lo que al igual que en la época colonial, trajo consigo la atracción de población y de capital. La gran diferencia esta vez, fue que la expansión urbana sobrepasó los límites naturales marcados por las cañadas y los cerros, lo cual fue en parte producto de la construcción del primer anillo vial periférico que estuvo a cargo de la misma empresa que ejecutó la carretera. Dicha empresa no solo se benefició económicamente de ambas obras, sino que se encargó de comprar gran parte de la tierra de cultivo a las afueras de la ciudad para especular con ella, sin ningún instrumento normativo que se lo impidiera (Philibert & Hernández, 2006).

Como era de esperarse, la atracción de capital y de habitantes fue inminente; y con ello, también lo fue la demanda de vivienda. En ese contexto, el territorio tuvo que adecuarse a las nuevas condiciones demográficas y urbanas, las cuales respondieron a los conceptos de modernidad y progreso, y se vieron reflejadas en la construcción de conjuntos habitacionales periféricos, centros comerciales, servicios de hotelería y otras fórmulas urbanísticas de las cuales fueron emergiendo nuevas centralidades urbanas (González, 2015).

Los mapas que a continuación se exponen, dan muestra gráfica de la expansión territorial a través de los años; específicamente de 1970 al 2017; periodo en el cual, la mancha urbana pasó de tener 975.70 hectáreas a 18, 169.30 hectáreas (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016). Se puede apreciar el modelo de expansión dispersa no solo hacia las periferias, sino también a los municipios colindantes que hoy día forman la Zona Metropolitana de Querétaro, los cuales son: El Marqués, Corregidora, Huimilpan y Querétaro.

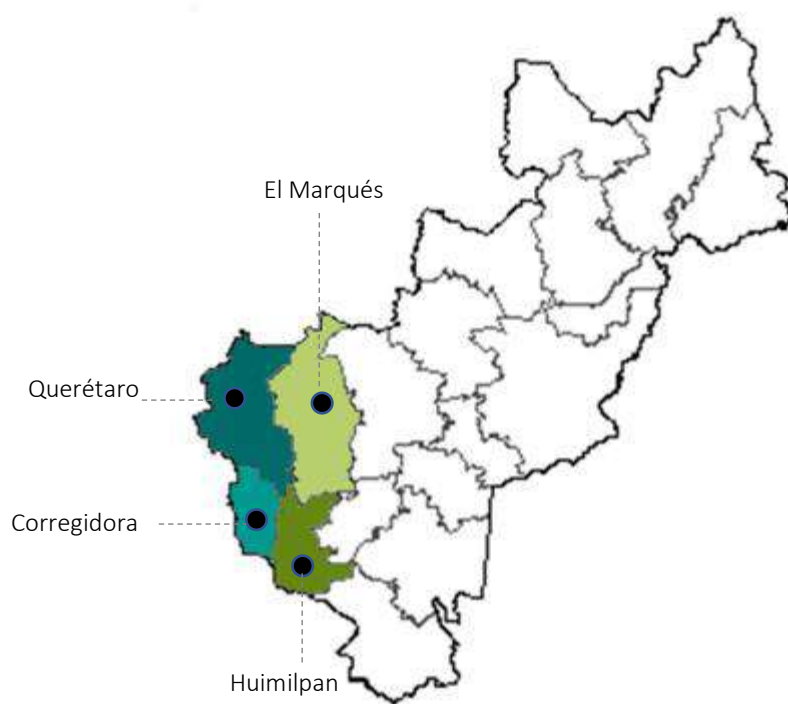


Imagen 2. Zona Metropolitana de Querétaro. Fuente: Elaboración propia

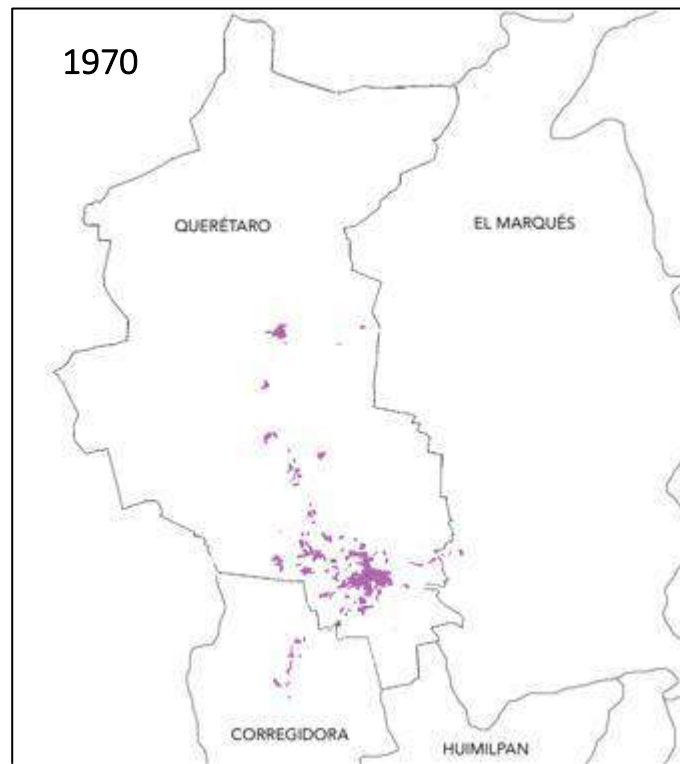


Imagen 3. Crecimiento de la ZMQ en 1970. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro. Modificación

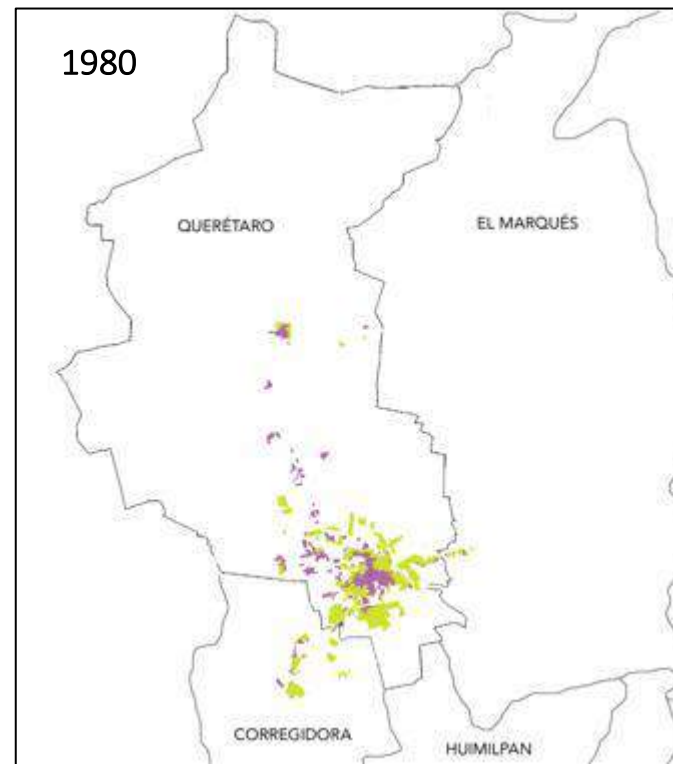


Imagen 4. Crecimiento de la ZMQ en 1980. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro. Modificación

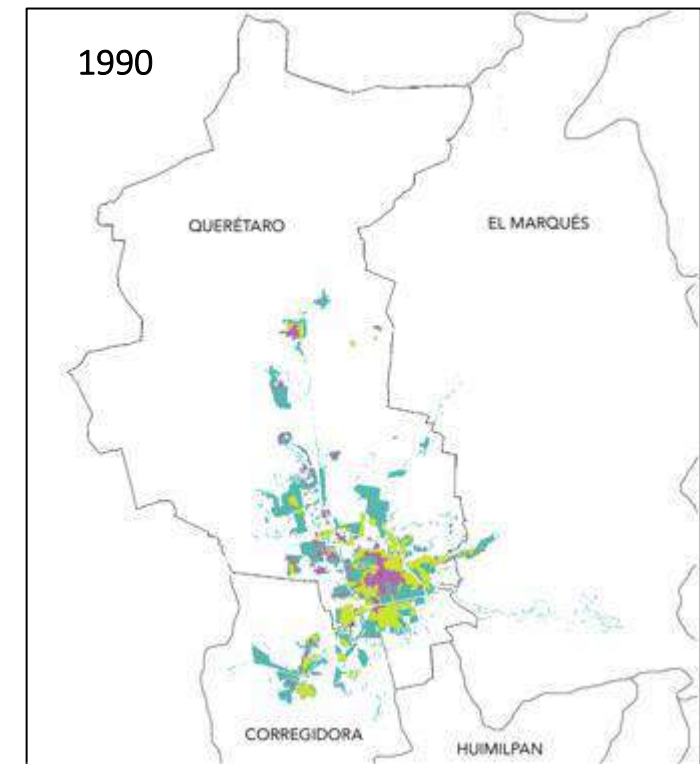


Imagen 5. Crecimiento de la ZMQ en 1990. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro. Modificación

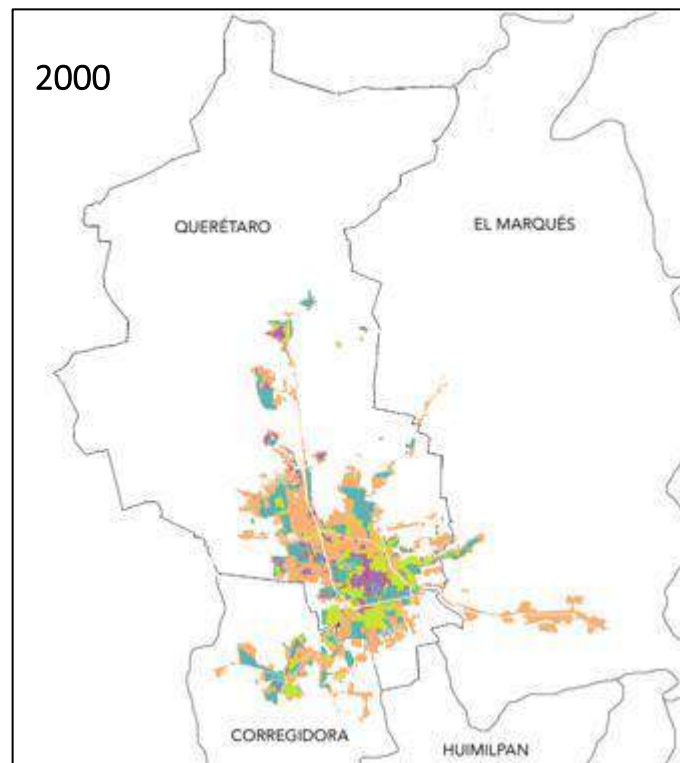


Imagen 6. Crecimiento de la ZMQ en 2000. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro. Modificación

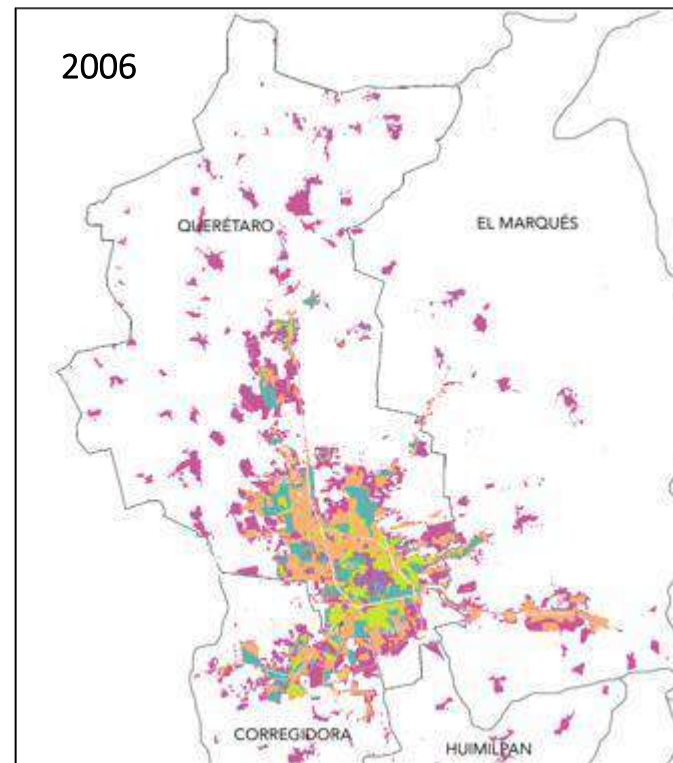


Imagen 7. Crecimiento de la ZMQ en 2006. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro. Modificación

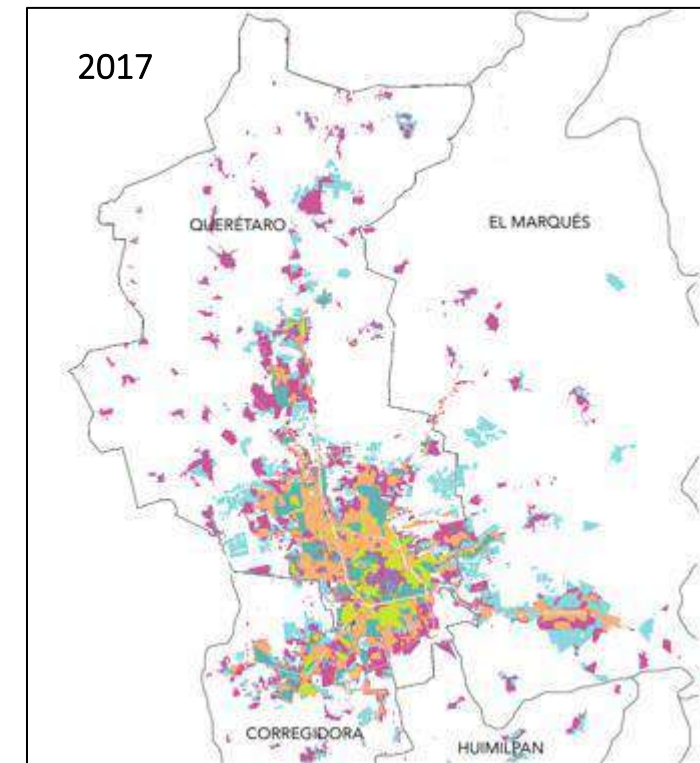


Imagen 8. Crecimiento de la ZMQ en 2017. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro. Modificación

En cuanto al crecimiento poblacional, el número de habitantes pasó de 163,063 en 1970; a 885,870 habitantes en el 2017. Sin embargo, el factor densidad es el único que se ha opuesto al acelerado patrón de crecimiento, pues pasó de tener un valor de 167.10 hab./ha. en 1970 a 46.90 hab./ha. en el 2017, derivando en un ritmo de disminución anual del -2.5%. (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016). Si a estos fenómenos demográficos, se suman la permisividad gubernamental y obsolescencia de los instrumentos y normativas en materia de planeación urbana; se obtiene como resultado un patrón de crecimiento urbano sobre el que los desarrolladores inmobiliarios disponen del territorio construyendo de la manera que les es más rentable económicamente, para lo cual, la construcción de conjuntos habitacionales cerrados resulta conveniente, pues en ellos se vende seguridad y exclusividad, aún cuando, las consecuencias sean la dependencia al automóvil, el consumo irresponsable de recursos naturales, la fragmentación socioespacial del tejido urbano y la falta de apropiación e identidad del espacio público por la carencia de vida pública.

Para describir los fenómenos relacionadas a la proliferación de los conjuntos cerrados en el Municipio de Querétaro, se explican a través de tres dimensiones para su mejor entendimiento: 1) Institucional, 2) Espacial, 3) Social

Institucional

Con base en el diagnóstico del Eje Gobernanza, descrito en el documento “Q500”, expedido por el Gobierno Municipal de Querétaro y ONU Habitat (2016), existe una descoordinación normativa a nivel metropolitano que regule el crecimiento de los municipios que componen la Zona Metropolitana de Querétaro de manera integral. El Código Urbano del Estado de Querétaro, recién modificado en el 2019, es el único instrumento que comparten los municipios de la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) y más allá de eso, no existe un Instituto que logre coordinar de manera armónica el crecimiento de la ZMQ.

A nivel municipal existe una permisividad en los cambios de uso de suelo que han derivado en el crecimiento urbano expansivo y desordenado. De 2007 a 2017 fueron autorizados 284 cambios de uso de suelo de clasificación ambiental a usos urbanos e industriales “Los cambios de uso de suelo responden a una presión principalmente inmobiliaria, que avanza sobre suelos agrícolas al norte del municipio y zonas de interés ambiental.”. (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016). Además, los instrumentos normativos municipales van muy atrás de las exigencias del acelerado crecimiento urbano en tiempo real, haciendo obsoletas las herramientas existentes. Un ejemplo de ello, son los Planes Parciales de Desarrollo que no habían sido actualizados desde el año 2008 hasta el 2016. Esta situación, se vincula a la falta de coordinación entre las dependencias encargadas de la planeación urbana de la ciudad como lo son el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), la Secretaría de Movilidad (SEMOV) y la Secretaría de Desarrollo Sostenible (SEDESO), la cual a su vez, está encargada de la Dirección de Desarrollo Urbano. Las responsabilidades asignadas a cada una de estas entidades no son claras y tampoco existe una interrelación entre las mismas ni en el desarrollo de los proyectos.

Bajo este contexto, la permisividad gubernamental, la falta de coordinación entre entidades gubernamentales, y la carencia y obsolescencia de los instrumentos normativos, han favorecido la creación de una ciudad dispersa, lo que, a su vez ha promovido la continua construcción de conjuntos habitacionales cerrados.

Espacial

Los fenómenos espaciales descritos en esta dimensión, son inherentes a las problemáticas expuestas en la escala anterior. Comenzando por el modelo de vivienda que se ha desarrollado, a partir de conjuntos habitacionales, en su mayoría cerrados y de baja densidad ubicados en las periferias de la ciudad. Para el 2017, los conjuntos cerrados cubrían el 15% del área urbana (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016).

Dichos conjuntos a su vez han conllevado a la privatización del espacio público y a la ruptura del tejido urbano debido a los grandes muros que dividen a la vivienda de la calle. Actualmente el 80% del área urbanizada no cuenta con acceso a espacios públicos, tomando en cuenta un radio de influencia de 300 metros (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016), lo cual ha favorecido un modelo de ocupación del suelo disperso y monofuncional, donde la vivienda y la industria predominan sobre áreas verdes, equipamientos y espacios públicos.

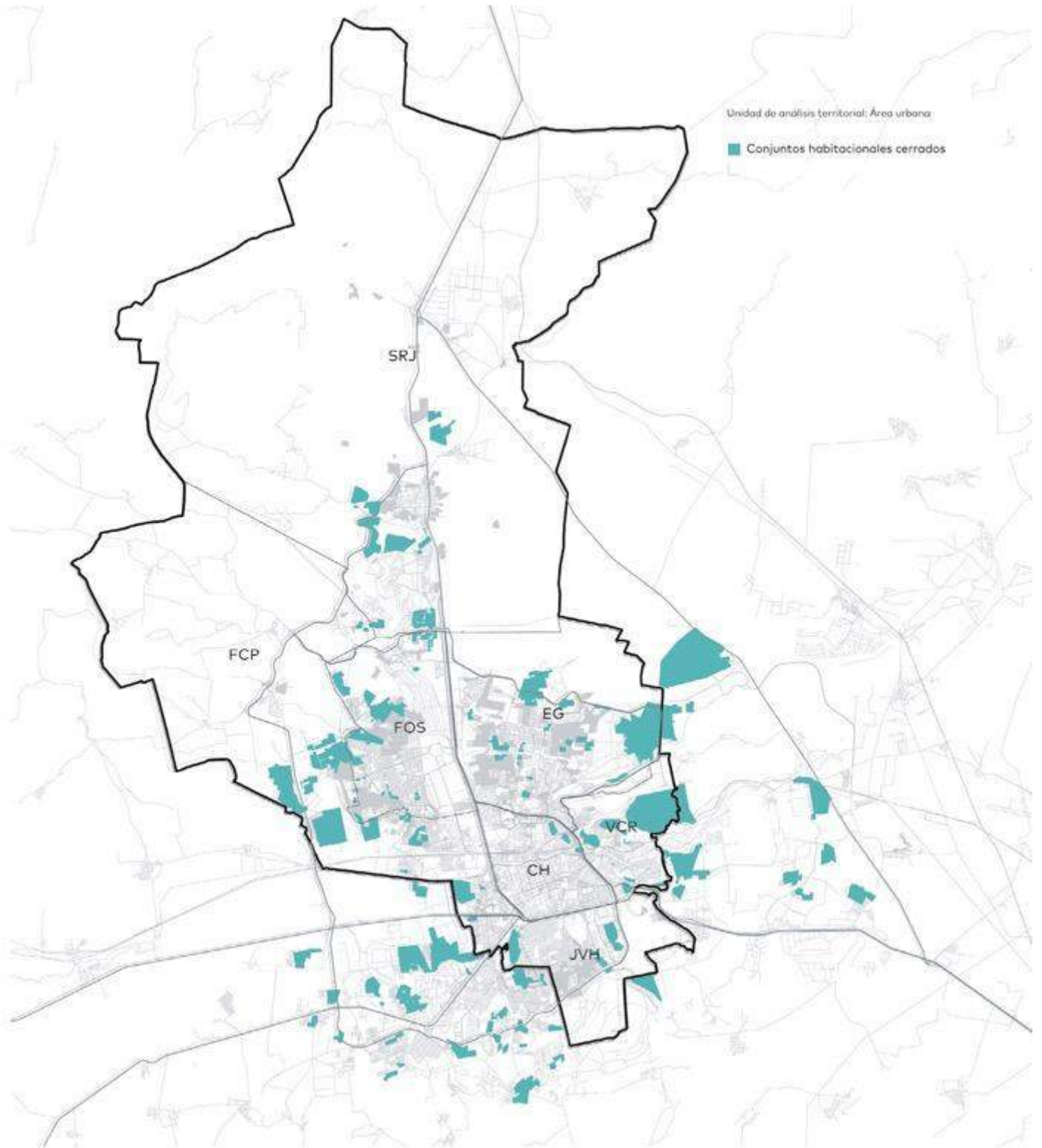


Imagen 9. Conjuntos habitacionales cerrados. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro.

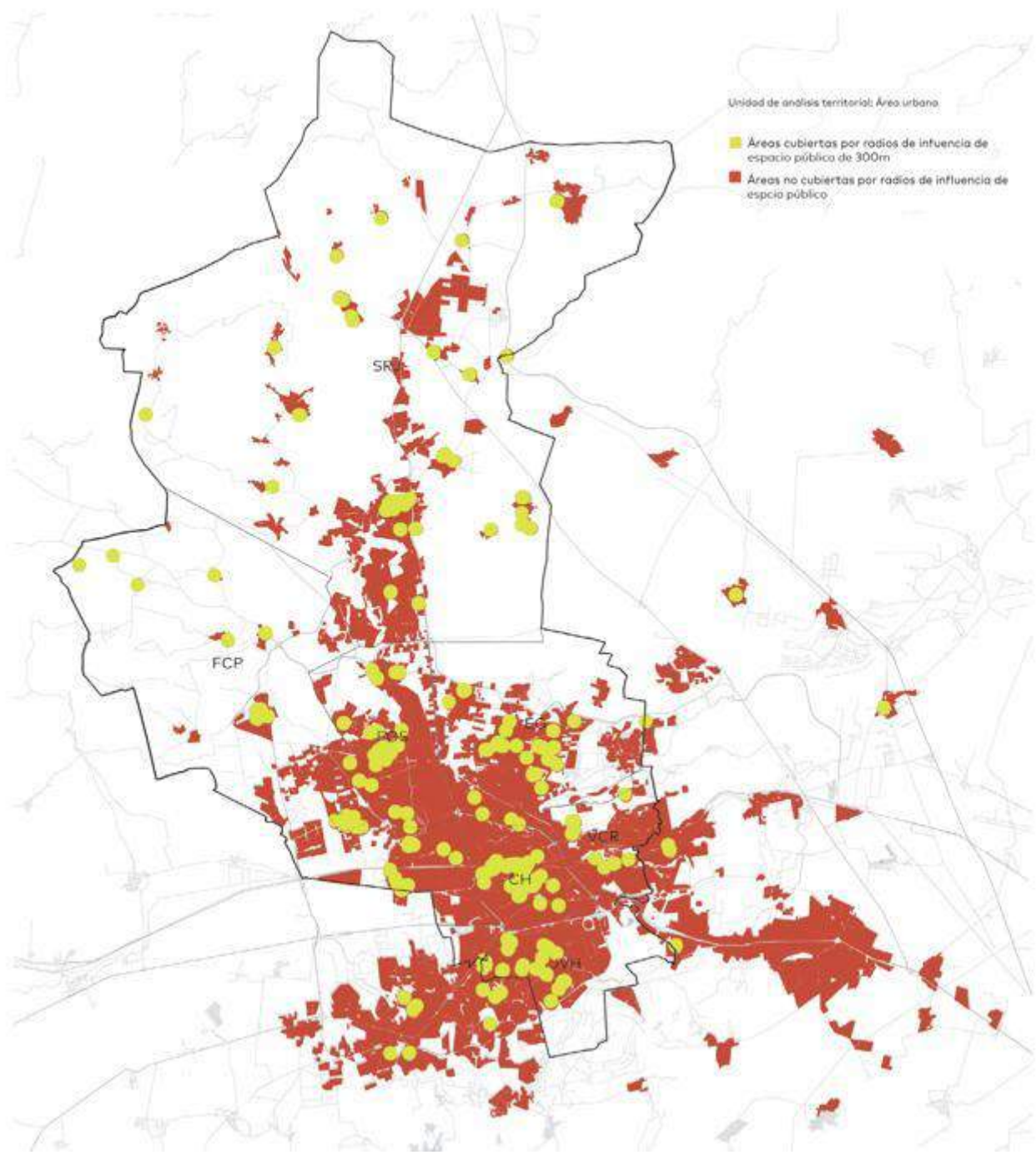


Imagen 10. Áreas cubiertas y no cubiertas por espacios públicos en el Municipio de Querétaro. Fuente: ONU-Habitat, Municipio de Querétaro.

A pesar de que la ciudad ha creado un modelo urbano donde el automóvil es el protagonista, la movilidad de la ciudad se basa un 54% en viajes por transporte público, 36% por vehículo particular y 10% caminando o en bicicleta (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016), esto demuestra que la ciudad tiene una alta demanda por una movilidad sostenible. Sin embargo, el transporte público hacia las periferias de la ciudad es escaso y poco fluido, además de que la movilidad peatonal o en bicicleta es altamente peligrosa por la escasez de banquetas, ciclovías y pasos peatonales seguros que resguarden la integridad de los usuarios. Además, la trama urbana se interrumpe por la impermeabilidad de los conjuntos habitacionales cerrados, los cuales contienen el 22% de las vialidades terciarias de la ciudad y que son inaccesibles para las personas que no habitan alguno de dichos conjuntos (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016).

Finalmente, en esta dimensión se pueden mencionar los impactos ambientales que el patrón de crecimiento ha traído como consecuencia. En primera instancia se encuentra la sobreexplotación de recursos naturales producto de la alta demanda para el abastecimiento en los crecientes conjuntos habitacionales periféricos. Segundo, el peligro en el que se encuentran las zonas naturales por los constantes cambios de uso de suelo que alteran el funcionamiento de los ecosistemas naturales. Tercero, y uno de los más alarmantes, la escasez de agua que caracteriza a la ciudad de Querétaro, debido a que toda el agua que abastece al área urbana depende de mantos acuíferos subterráneos, específicamente de dos: el del Valle de Querétaro y el Valle de Buenavista. El primero de ellos es el que presenta mayor escasez, pues se calcula que su vida útil será hasta el año 2025. (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016). A pesar de la escasez de agua, muchos de los conjuntos habitacionales cerrados contrastan con el paisaje endémico semidesértico de la región, colocando amplias áreas de vegetación insostenible, campos de golf en el caso de los más exclusivos, y albercas para las áreas comunes.

Social

Aún cuando cada vez son más los nodos de crecimiento urbano, todavía existe una gran dependencia al Centro Histórico de la ciudad para las actividades culturales y de recreación. La falta de identidad en las periferias es notoria, pues la discontinuidad espacial y cultural entre el Centro Histórico y los conjuntos habitacionales periféricos guardan una relación dicotómica entre el modelo de ciudad, donde el primero es compacto y diverso, y el segundo disperso y monofuncional.

En ese sentido, al apostar por la construcción de conjuntos habitacionales, puede decirse que se resolvió el problema de la demanda de vivienda, pero no se logró satisfacer las necesidades de cultura, socialización y recreación; por lo que la vida cultural sigue dependiendo de las actividades y espacios que brinda el Centro Histórico. Esto es, debido a que las calles y plazas públicas del Centro Histórico ofrecen una gran diversidad de opciones culturales tanto para turistas como para los habitantes locales de diferentes edades y perfiles socioeconómicos (González, 2015); caso contrario de las periferias, pues en estas, la vida pública depende de centros comerciales cerrados, que privatizan el espacio y segregan a la población.

Por otro lado, la seguridad de los espacios del Centro Histórico depende de los encuentros cara a cara, y de la constante actividad social en los espacios públicos; mientras que, en las periferias, la seguridad depende de agentes de seguridad privados, y de altos muros impermeables, tanto en los conjuntos habitacionales como en centros comerciales. Este patrón es además promovido por los desarrolladores inmobiliarios como símbolo de estatus, y por supuesto, de seguridad.

Finalmente, y a manera de conclusión, se puede afirmar que el problema de la expansión urbana en la ciudad de Querétaro, se ha basado en la privatización del espacio, favorecido por la desarticulación institucional y la obsolescencia de sus instrumentos normativos. Esto a su vez, se refleja en la construcción de conjuntos habitacionales cerrados que carecen de integración con el espacio público y que limitan la diversidad de actividades y de vida pública en este, promoviendo así, la inequidad socioterritorial. Además, su ubicación periférica, promueve el uso del automóvil, y limita el acceso ciclista o peatonal. Todos estos elementos en conjunto dan lugar a una carente identidad y a la desarticulación socioespacial entre conjuntos habitacionales cerrados con el espacio público.

1.2 Antecedentes empíricos

En este apartado serán descritos proyectos y casos de estudio que han abordado la problemática de los conjuntos habitacionales cerrados, y que han brindado una solución desde el contexto en el que se encuentran. En primer lugar, se describe el caso de “Ciudad Isla”, que propone intervenciones espaciales para integrar al espacio público, conjuntos habitacionales cerrados en Bogotá, Colombia. Después, se expone el proyecto *Dvorulitsa*, ubicado en Moscú, Rusia. El cual, parte de la idea de integrar los conjuntos habitacionales periféricos post-soviéticos al espacio público circundante a través de calles-jardín que otorguen identidad a espacios que fueron inicialmente diseñados para que carecieran de la misma. Finalmente, se describe una solución que parte de la legislación para la ciudad de Guadalajara, donde se propuso la “Ley Anticoto”, la cual trata de evitar la privatización del espacio público, tanto de vialidades como de áreas verdes.

1.2.1 Ciudad Isla- Bogotá, Colombia

En agosto del 2019 se expuso el trabajo de los arquitectos colombianos Ramón Bermúdez y Sebastián Serna en conjunto con los estudiantes de la Universidad Nacional y el *Institute of Science, Technology and Policy* (ISTP) de la ETH de Zurich; el cual trató sobre el creciente fenómeno de vivienda en conjunto cerrado en la capital colombiana.

Bajo el título de “Ciudad Isla”, la exposición presentó una investigación colectiva con respecto a los conjuntos habitacionales cerrados y su relación con el espacio público en la ciudad; los cuales hoy en día se traducen en más de 3500 conjuntos cerrados; y desde el año 2000 constituyen la forma predominante de construcción de la vivienda formal de la ciudad. (Ciudad Isla, 2019)



Imagen 11. Exposición Ciudad Isla. Fuente: <https://www.archdaily.mx/mx/925385/ciudad-ista-los-conjuntos-cerrados-de-vivienda-y-su-relacion-con-el-espacio-publico-en-bogota>

Bogotá es una ciudad que creció históricamente a partir de manzanas abiertas que conforman barrios residenciales. Sin embargo, “la normativa urbana, el afán de lucro de los promotores inmobiliarios, el estilo de vida basado en lo privado y la exaltación de la seguridad, entronizan al conjunto cerrado como la nueva célula de crecimiento.” (Ciudad Isla, 2019) En ese orden de ideas, la exposición realizada por el equipo de Ciudad Isla evidencia la respuesta que ha dado el mercado inmobiliario ante la demanda de un segmento de la población que busca seguridad a través de espacios exclusivos que en consecuencia se convierten en excluyentes.

La exposición constó de un recorrido histórico de la aparición de conjuntos cerrados en la ciudad, acompañado de un análisis gráfico de la situación. Además, presentó las propuestas de los estudiantes que, bajo la tutoría de Serna y Bermúdez, plantearon maneras innovadoras de integrar espacialmente distintos conjuntos cerrados al espacio público de Bogotá. Dichas propuestas fueron acompañadas de un ciclo de conferencias y conversatorios impartidos por académicos y especialistas en el tema.

Las propuestas de intervención se hicieron sobre conjuntos existentes, los cuales se dividieron en diferentes temáticas de acuerdo a su contexto espacial. A continuación, serán mencionados algunos de los ejemplos.

La primera propuesta, titulada “Esquinas habitadas” explicaba la intervención de una esquina donde convergían dos conjuntos cerrados. A dicha esquina, el proyecto trató de otorgarle dinamismo para convertirla en un punto de encuentro y de vida pública. Para ello se propuso la peatonalización parcial de una vialidad, la dotación de actividades a los primeros niveles de los edificios, la construcción de patios y la reubicación de algunos departamentos.

El segundo ejemplo utilizó un canal como elemento rector del proyecto, ya que sobre éste, se encontraban ubicados los conjuntos cerrados. La propuesta trató de integrar dichos conjuntos a partir de una estructura abierta y modificable instalada a lo largo del canal, que permitiera diversos usos, como cafeterías, espacios culturales, áreas de servicio e incluso residencias. Esta intervención propuso la creación de una rivera para peatones y ciclistas buscando brindar identidad al espacio, a los visitantes, y a los habitantes de los conjuntos.

El último ejemplo describió la intervención de un parque existente que surgió de la construcción de una serie de conjuntos cerrados y de la normativa de aislamientos por ronda de un cuerpo de agua. Ambos factores dieron lugar a un espacio público con fuerte carácter ambiental, pero sin articulación con los espacios privados y colectivos de los conjuntos.

Bajo ese contexto, la propuesta partió de la premisa de que la conformación de ciudad no depende solo de la calidad del espacio público o privado por separado, sino de su adecuada interacción. Por ello, se propuso una serie de estrategias para intervenir el espacio, basadas en la reestructuración teórica del trazado del lugar, de la diversificación de los usos, activación de primeros pisos, y de la relación con el cuerpo de agua; todo ello bajo la condición de no destruir lo construido.

Además de los ejemplos de intervención, otra parte de la exposición realizada con base en el estudio del *Institute of Science, Technology and Policy* (ISTP) de la ETH de Zurich, explicaba el índice de impacto urbano que podía tener un conjunto cerrado en su contexto inmediato de acuerdo a diversos factores, los cuales, se explican en la siguiente tabla:

Índice de Impacto Urbano

Indicador	1 Impacto bajo	2 Impacto medio	3 Impacto alto
Tamaño Área del conjunto	Área del conjunto menor a 3,000 m ²	Área del conjunto mayor a 3,000 m ² pero menor a 10,000 m ²	Área del conjunto mayor a 10,000 m ²
Estructura predial Perímetro colindante con espacio público	El perímetro colindante con el espacio público es menor al 25%	El perímetro colindante con el espacio público es entre 25% a 75%	El perímetro colindante con el espacio público es mayor al 75%
Contexto Existencia de otros conjuntos alrededor	Sin otros conjuntos alrededor	Rodeado por conjuntos al menos sobre los dos lados	Rodeado por espacios urbanos inactivos o residuales al menos sobre dos lados

Aislamiento visual Tipo de cerramiento	Ventanas y puertas hacia la calle	Rejas, vegetación y antejardines mínimos	Muros, culatas y grandes antejardines
Interacción Cantidad de entradas por cada 100 m. en contacto con la calle	Más de 4	Entre 1 y 4	Menos de 1
Densidad Cantidad de pisos	3 pisos o más	Edificios adosados de menos de 3 pisos	Edificios exentos de menos de tres pisos
Equipamientos Equipamientos y servicios al interior del conjunto	Espacios residuales sin programa	Espacios verdes con programa y canchas	Comercio, educación, cultura, etc.

Tabla 1. Índice de impacto urbano de los conjuntos habitacionales cerrados con respecto al espacio público . Fuente: Exposición Ciudad Isla

El fin último de Ciudad Isla consintió en llevar algunas de los temas que fueron claves para resolver algunos de los ejercicios propuestos, a la mesa de discusión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para su consideración. Algunos de dichos temas fueron los siguientes; la disminución de la promoción de cerramientos, la utilización de antejardines como espacios de transición público-privado, la relación del tamaño de las manzanas y lotes; la mezcla de usos, la activación de primeros pisos, la re-densificación de algunos conjuntos y el mejoramiento de la permeabilidad de los bordes para mejorar la experiencia peatonal de los habitantes.

1.2.2. Proyecto Dvorulitsa – Moscú, Rusia.

Dvorulista es un proyecto de la firma de arquitectura rusa “Meganom” que parte de una idea llamada “*Archeology of the Periphery*” (Arqueología de la Periferia). El proyecto se planteó

como un ejercicio teórico para intervenir las ciudades post-soviéticas, debido a que el 95% del área urbanizada de Moscú yace en la periferia y alberga a su vez, el 90% de los residentes de la ciudad. (Schires, 2019). Para dicha intervención, se utilizó el concepto de “super parque”, el cual se convirtió posteriormente en *Dvorulista*, lo que en español significa “calle-jardín”.

Bajo este contexto, el proyecto tuvo como objetivo crear cohesión socioespacial y una integración del tejido urbano de los distritos residenciales periféricos; para ello, se tomó como punto de partida el espacio público existente entre los grandes bloques de departamentos para crear a través de ellos, las “calle-jardín” que pudieran vincularlos. En ese sentido, se generó en primer lugar, un análisis del contexto específico para conocer su configuración socioespacial existente; esto incluyó las rutas y caminos peatonales y la intensidad con la que se utilizan. También, a través de encuestas y entrevistas con los habitantes, se identificaron otros espacios que eran relevantes para ellos, y las actividades que les gustaría realizar en estos nuevos espacios públicos, para posteriormente incluir estas ideas en el proyecto. Una vez definido el trayecto de la “calle-jardín”, se identificaron los espacios clave donde pudieran ser ubicados los elementos de activación social, como cafeterías, jardines, parques para mascotas, centros culturales, áreas deportivas, lugares para tomar talleres, juegos infantiles, entre otros. Finalmente se procedió a la ejecución del diseño, donde los habitantes fueron invitados a colaborar en tareas como la construcción de mobiliario urbano, cuidados del jardín y en la donación de objetos que pudieran formar parte de éstos. (Dvorulitsa, 2016)



Imagen 12. Paso 1, Análisis del funcionamiento del contexto actual. Fuente: <http://dvorulitsa.moscow/eng/>



Imagen 13. Paso 2, Ubicación de la calle-jardín. Fuente: <http://dvorulitsa.moscow/eng/>



Imagen 14. Paso 3, Diseño y definición de los elementos que la integran. Fuente: <http://dvorulitsa.moscow/eng/>

1.2.3 Ley Anticoto – Guadalajara, México.

Este ejemplo, es pertinente de mencionar debido a que se apega directamente a la legislación para poder realizar cambios significativos en el fenómeno de privatización del espacio público que ha sido resultado de la construcción de conjuntos habitacionales.

En primer lugar, es importante explicar que la palabra “coto”, es la manera local de referirse a los conjuntos habitacionales cerrados en el Estado de Jalisco. En ese sentido, la “Ley

Anticoto” fue una propuesta realizada por los diputados Augusto Valencia y Alejandro Hermosillo presentada en mayo del 2016 que tenía como objetivo liberar espacios públicos en fraccionamientos privados, y que fue aprobada en noviembre del 2016 por el Congreso Local, con el fin de incidir en el Artículo 103 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, y en el Artículo 305 del Código Urbano. (Palacios, 2016)

En una entrevista para el periódico Reforma, Augusto Valencia explicó lo siguiente con respecto a la Ley:

“Lo que pretende es poner orden y que se evite la privatización del espacio público, tanto de vialidades como de áreas verdes, que el Gobierno no pueda concesionar vialidades y aquellos desarrolladores que quieran crear un fraccionamiento privado, den las áreas de cesión para lo que se necesita para el Municipio” Valencia en (Palacios, 2016).

En ese orden de ideas, la Ley promueve generar conjuntos habitacionales con mayor permeabilidad, conectados a la ciudad y que, como resultado, mejoren la movilidad urbana; pues de acuerdo a Valencia y Hermosillo, el Área Metropolitana de Guadalajara suma un total de 78 kilómetros cuadrados cerrados y el 12% del total de las vialidades de la ciudad se encuentran encerradas tras los muros de los cotos.

Bajo ese contexto, se puede concluir que cada uno de los casos y proyectos presentados anteriormente, responde con soluciones específicas a su contexto. Por ejemplo, en el caso de Bogotá, al ser una ciudad altamente densa debido a sus características topográficas donde los conjuntos cerrados son en su mayoría edificios en altura encerrados tras rejas o muros, se plantea una solución a través de primeras plantas activas, esquinas habitadas, diversificación en los usos de suelo y espacios de transición entre lo público y lo privado, de lo cual, posteriormente se abstraen ideas que abonen a políticas públicas en materia de planeación urbana. Sin embargo, se plantean otros instrumentos como la tabla de índice de impacto urbano que pueden aplicarse no solo en el contexto colombiano, sino en cualquier

ciudad que quiera medir el impacto del conjunto cerrado en su contexto inmediato. Después, en el caso de Moscú, se propone restablecer la conectividad y la identidad que el diseño espacial de los bloques de edificios post-soviéticos limitaba a los habitantes de las periferias a través de la creación de calles-jardín que promuevan la conexión de lo público con lo privado. Finalmente, el caso de Guadalajara, ataca directamente en la legislación para construir políticas públicas que impacten en el beneficio de los habitantes y en consecuencia del tejido urbano y social de la ciudad.

1.3 Pregunta central

A continuación se expone la pregunta central del trabajo, bajo la cual será desarrollada toda la investigación y metodología:

¿Qué estrategias pueden ser aplicadas en los nuevos conjuntos habitacionales cerrados de la ciudad de Querétaro para lograr una articulación entre el espacio público y el espacio privado?

1.4 Objetivo principal

Desarrollar estrategias que puedan ser aplicadas en los nuevos conjuntos habitacionales cerrados de la ciudad de Querétaro, para lograr una articulación entre el espacio público y el espacio privado.

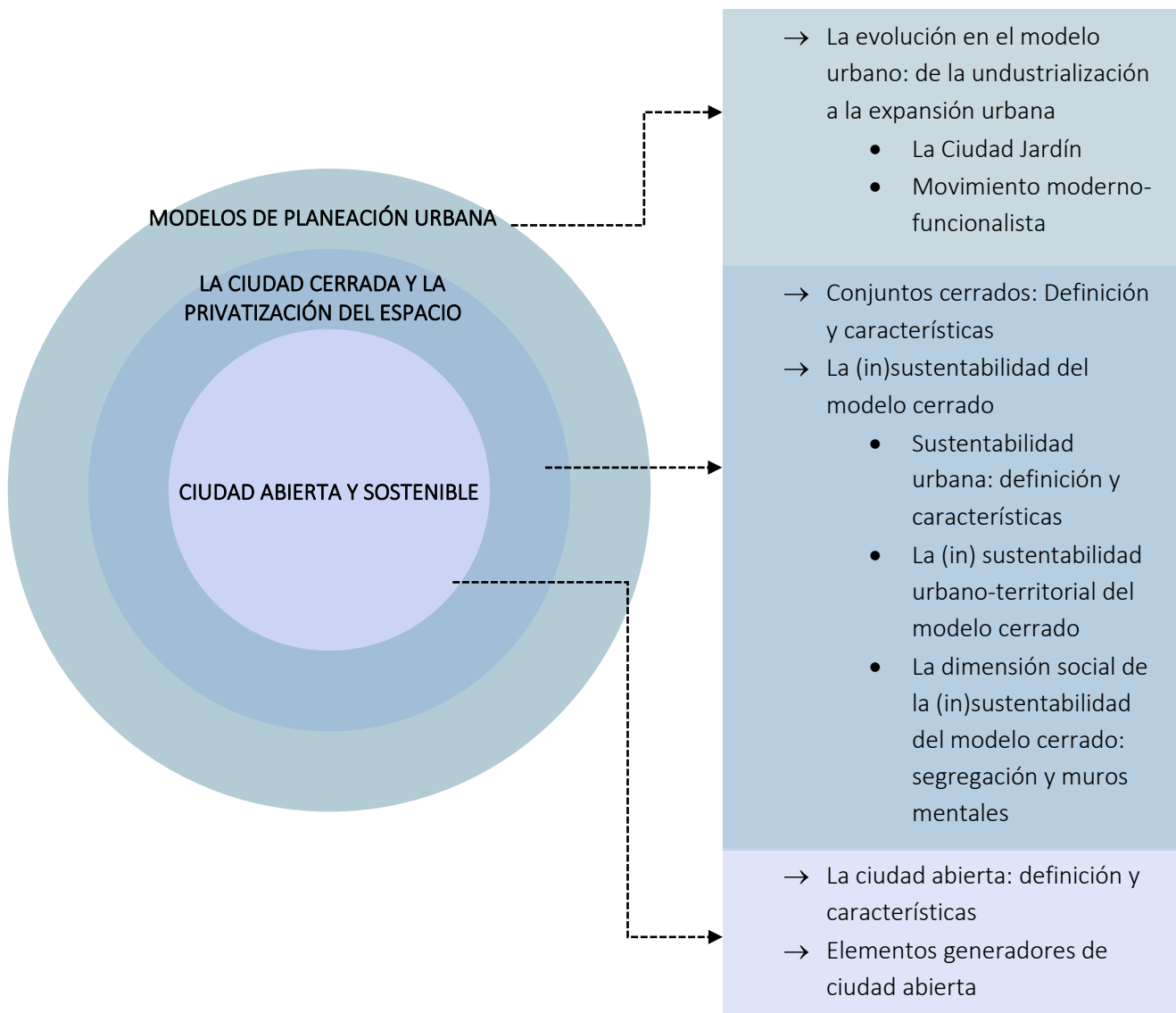
1.5 Objetivos particulares

- Describir la situación normativa, instrumentos y entidades gubernamentales, que enmarcan el sistema de planeación urbana de la ciudad de Querétaro y contrastarlos con la realidad del área de estudio

- Establecer líneas de acción desde la legislación urbana que puedan generar instrumentos normativos o aplicarse en los existentes para lograr la articulación público-privado
- Provocar un cambio de percepción en la comunidad, en los desarrolladores inmobiliarios y en los gobiernos locales sobre las implicaciones socioespaciales que tiene la construcción de conjuntos cerrados
- Evidenciar el papel que juega la publicidad inmobiliaria en la predilección del modelo cerrado sobre el modelo abierto
- Promover un cambio de perspectiva en los habitantes y en los gobiernos locales sobre el significado de seguridad urbana
- Describir la configuración espacial existente en los bordes de los conjuntos cerrados, que marcan la frontera entre el espacio público y privado
- Describir las dinámicas sociales (tipo de actividades y usuarios) que se desarrollan en el espacio público fuera de los conjuntos cerrados
- Establecer estrategias normativas que puedan ser traducidas a un nivel espacial, adecuadas a la escala humana y que puedan replicarse al exterior de los conjuntos cerrados para integrar el espacio privado al público.

2. Marco conceptual

En el presente capítulo se exponen y describen los conceptos que son clave tanto para el mejor entendimiento de la situación problema como para el aporte de soluciones del mismo. Para tal fin, los conceptos a revisar serán los siguientes: 1) modelos de desarrollo urbano, 2) ciudad cerrada y privatización del espacio 3) ciudad abierta y modelo urbano sustentable



2.1 La evolución en el modelo urbano: de la industrialización a la expansión urbana

A lo largo de la historia, han surgido distintas corrientes de pensamiento que han tratado de plantear soluciones a los distintos problemas urbanos, sociales y ambientales de las grandes ciudades del mundo. Algunas de estas corrientes, han derivado en movimientos y modelos urbanos que han sido adoptadas en diferentes regiones del mundo como solución a sus problemas. Sin embargo, su adopción descontextualizada, y, en algunos casos, malinterpretada dio origen a nuevos patrones de desarrollo que se convirtieron posteriormente en problemas más que en soluciones. En esta sección se revisan al menos dos modelos de desarrollo que en la literatura se entienden como antagónicos, no obstante, con importante influencia en el desarrollo de las ciudades del siglo XX, dichos modelos a describir son la ciudad jardín y la ciudad funcionalista.

2.1.1 La Ciudad-Jardín

El primer modelo que fue malinterpretado tanto en su época como en las posteriores fue la Ciudad-Jardín, planteado por Ebenezer Howard a finales del siglo XIX como respuesta al problema de las condiciones de insalubridad y el hacinamiento que los habitantes de Londres en la época industrial sufrían. Para ello, Howard planteaba que era posible combinar lo mejor de la ciudad y del campo en un nuevo tipo de asentamiento. Para que eso fuera posible, la ciudad-jardín debía estar alejada de la gran urbe, donde las industrias trasladarían sus fábricas y a sus trabajadores, quienes tendrían acceso a vivienda y a todo tipo de instituciones urbanas. Cada ciudad- jardín estaría rodeada de un cinturón verde y contaría con un número límite de habitantes. Así cuando la ciudad-jardín no pudiera recibir a más habitantes, se empezaría otra nueva a corta distancia. Cada una de las ciudades-jardín además de ofrecer empleo y servicios para sus residentes, también tendrían un sistema de conectividad que las integrara unas con otras a partir de un ferrocarril intermunicipal, como Howard lo llamaba. A esta visión integral y policéntrica, Howard la llamaba la Ciudad Social. (Hall, 1996) Sin embargo, las ideas de Ciudad Social y sus conceptos que la integraban como la libertad y la cooperación fueron ignorados; por lo que el modelo se malinterpretó, y Howard fue

considerado como un planificador físico, *“ignorando que sus ciudades-jardín eran sólo el medio para reconstruir la sociedad capitalista convirtiéndola en una infinidad de sociedades cooperativas.”* (Hall, 1996, pág. 98)

No obstante, cuando el modelo fue trasladado a Estados Unidos, no se desarrolló de la manera en que Howard hubiera querido, pues el número de familias que tuvieron acceso a una ciudad-jardín, fue mínimo, donde además se excluía a la población negra y los alquileres hacían que las viviendas fueran inaccesibles para los pobres. El costo por vivienda era alto pues no había trabajos en la zona y los medios de transporte públicos para conectar con la ciudad eran deficientes. Esto se tradujo a un modelo de suburbio norteamericano al cual solo un selecto grupo de la sociedad tuvo acceso. (Hall, 1996)

Derivado de esta descontextualización del modelo en Estados Unidos, surge una fuerte crítica por parte de Jane Jacobs hacia el modelo de ciudad-jardín. Ella afirmaba que Howard había realizado una gran estrategia a partir de poderosas ideas “destruye-ciudades”, pues él concebía la urbanización de forma paternalista y autoritaria, al no interesarle aquellos aspectos de la ciudad que no pudieran ser acomodados bajo su utopía, como la vida cultural de las ciudades. (Jacobs, 1961). De acuerdo a Jacobs, el modelo urbano moderno es una adaptación de lo que surgió como una inocente y simple idea básica de ciudad jardín.

No obstante, el punto de partida de la ciudad jardín, era que la ciudad tuviera los atributos del campo, sin perder de vista los atributos urbanos que dan servicio a toda una población como la construcción de espacios comunes y de espacios vegetados; por lo que, finalmente la ciudad jardín tal como la concebía Howard fue mal interpretada, descontextualizada y finalmente criticada a partir de dicha réplica.

Además de la ciudad jardín, otro de los movimientos predecesores al modelo cerrado, fue el movimiento moderno, el cual será descrito en el siguiente punto.

2.1.2 Movimiento moderno-funcionalista

Las ideas del movimiento que a continuación será descrito, sentaron las bases de la normativa que hasta el día de hoy siguen rigiendo la planificación urbana de muchas ciudades latinoamericanas. Sin embargo, estas ideas surgen en la segunda década del siglo pasado, las cuales fueron encabezadas por Le Corbusier y plasmadas en un documento que revolucionó el desarrollo urbano de diferentes ciudades alrededor del mundo: La Carta de Atenas. Presentada en 1933 por la CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna), tenía por objetivo racionalizar la ciudad con base en cuatro funciones: vivir, trabajar, recrearse y circular. Todas ellas debían tener un espacio propio donde la forma representara literalmente la función.

En ella, se exponía detalladamente la manera en la que las ciudades y los edificios que las componen debían estar dispuestos para un correcto funcionamiento social, urbano, estético y ambiental. Esta lógica, respondía al igual que en la ciudad jardín, a un contexto en el que el crecimiento industrial de las ciudades europeas creaba condiciones insalubres para sus habitantes. Por lo que se proponía la creación de desarrollos en “espacios limpios”, promoviendo la destrucción del bulevar mixto y la construcción de la autopista de finalidad única. El CIAM buscaba planes genéricos para la construcción de *la* ciudad funcional. (Sennett, 2018).

Sin embargo, la visión *lecorbusiana* no pudo funcionar tal como él la imaginó, debido a que trató de trasladar a una escala de ciudad, su lema en el que mencionaba que la casa es una máquina para vivir; pero la zonificación de usos y actividades que él planteaba, no pudieron permanecer estáticos en una estructura tan cambiante y orgánica como es la ciudad.

Estas concepciones espacialistas “simplificaban la compleja realidad urbana para convertirla en un mecanismo manejable, al tiempo que aceptaban y propiciaban la segregación socioespacial.” (López R. R., 2003), esta misma idea, la reafirma, Jacobs de la siguiente manera:

“La pseudociencia de la urbanización y su compañero, el arte de diseñar ciudades, no han conseguido, empero liberarse del espacioso confort de los deseos, supersticiones familiares, simplificaciones y símbolos, y tampoco se ha embarcado en la aventura de verificar el mundo real.” (Jacobs, 1961, pág. 17)

En otras palabras, el modelo moderno funcionalista, nunca se dio a la tarea de observar atentamente la realidad que acontecía en las ciudades; las dinámicas sociales y espaciales que conforman la complejidad urbana. En su lugar, disponían nuevos lugares en los que asignaban actividades, como si ello pudiera funcionar de manera mecánica, dando como resultado la fragmentación del espacio y de la comunidad, mientras que, por el contrario, la ciudad jardín intentaba el fortalecimiento del tejido socioterritorial.

En Estados Unidos, un personaje central de la construcción moderna de las ciudades americanas, fue Robert Moses, quien en 1942 planteó la reconfiguración urbana de la región metropolitana de Nueva York, a través de la creación de urbanizaciones periféricas conectadas por un sistema de amplias autopistas. Este modelo fue replicado a nivel nacional en los principales centros metropolitanos de Estados Unidos, y derivó a su vez en una transformación radical en el modo de vida de los habitantes y en la despoblación de los centros urbanos. (Harvey, 2012)

Jacobs, de quien se profundizará más adelante, abogó por la destrucción del modelo moderno urbano norteamericano, y sostenía que las grandes planificaciones terminan por sofocar la ciudad, por lo que defendía barrios mixtos, la informalidad de la vida en la calle, los encuentros cara a cara y el control local. (Jacobs, 1961)

En México, uno de los principales introductores del modelo urbano funcionalista, fue el arquitecto Carlos Contreras, quien, con base en los principios de la Carta de Atenas y de las enseñanzas racionalistas de la Escuela de Chicago, optó por difundir un modelo urbano espacialista que simplificaba la realidad urbana para poder convertirla en un elemento

manejable (López R. R., 2003) partiendo del principio de que el planeador, al tener los conocimientos técnicos, era el único que sabía realmente cómo debía ser la configuración socio-espacial de la ciudad, o como lo decía Le Corbusier *“la planificación de ciudades es demasiado importante para dejarla en manos de sus habitantes”* Le Corbusier en (Hall, 1996).

En ese sentido, el movimiento moderno mexicano solo admitía a la élite en materia de planeación, conformada por un organismo de expertos, funcionarios nacionales e internacionales y empresarios vinculados a la construcción. De esta manera las necesidades de los habitantes quedaban excluidas, para que los expertos pudieran “ordenar” el “desorden” urbano (López R. R., 2003). Esto derivó en instrumentos normativos basados en la zonificación, que lejos de promover un tejido integral de la ciudad, destinaba terrenos alejados de los centros urbanos para la construcción de nuevos conjuntos de vivienda, carentes de conectividad y con una falta de diversidad de usos y actividades que promueven, hasta el día de hoy, la segregación.

Es bajo este contexto, en el que nacen los conjuntos habitacionales cerrados que promueven un modelo de ciudad cerrada a partir de la privatización del espacio.

2.2. La ciudad cerrada y la privatización del espacio

Para comenzar con el desarrollo de este capítulo, es importante retomar las ideas expuestas por David Harvey en su libro *“Ciudades Rebeldes*. En dicho libro, Harvey explica (2012), que los gobiernos locales al ver una oportunidad en el mercado inmobiliario para absorber el excedente de capital, comenzaron a realizar nuevas construcciones de vivienda en las periferias, lo cual, conllevó a cambios en el estilo de vida de las personas, reflejado en el uso intensivo del automóvil, la baja calidad del equipamiento público, el incremento de la vida sedentaria y la predilección por lugares cerrados que mantuvieran seguras sus actividades.

En ese orden de ideas, el presente capítulo, se centra en describir las características de dichos espacios cerrados, específicamente de los conjuntos habitacionales cerrados, su

impacto en la fragmentación de la vida social y pública de la ciudad; y a su vez en la del territorio. Finalmente será expuesto el papel de las desarrolladoras y del Estado en la promoción del modelo que se impone en el imaginario colectivo de los ciudadanos como la mejor opción de vivienda.

2.2.1 Conjuntos cerrados: Definición y Características

De acuerdo a Teresa Pires, en su libro “Ciudad de Muros”, los condominios cerrados son (2007) la versión residencial de una nueva forma de segregación que están cambiando el carácter del espacio público y de las interacciones públicas. Ella los llama “enclaves fortificados” y explica que son espacios de propiedad privada de uso colectivo, los cuales “enfatan el valor de lo que es privado y restringido, al mismo tiempo que desvalorizan lo que es público y abierto en la ciudad”. (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 313)

Los conjuntos habitacionales cerrados se caracterizan por estar aislados físicamente por muros o rejas, por estar volcados hacia el interior y no hacia la dirección de la calle, cuya vida pública rechazan explícitamente. Los accesos son controlados por guardias y sistemas de seguridad que imponen las reglas de inclusión y exclusión. Son espacios independientes de su entorno, que pueden estar situados en cualquier lugar, sin la necesidad de estar integrado a éste. En otras palabras “No pertenecen a sus alrededores inmediatos, sino a redes invisibles.” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 313)

En sintonía, Sonia Roitman y Nicholas Phelps, (2011) afirman que los conjuntos cerrados utilizan medios para la exclusión como los muros, las rejas y los elementos de seguridad. Sin embargo, existen otros medios de exclusión ligados a éstos, como la exclusión cultural y socioeconómica. En su artículo, ellos afirman que los conjuntos cerrados no son solo otra forma más de asentamiento habitacional, pues forman parte de una transformación social profunda que marca tendencia hacia la fragmentación del tejido urbano y social a partir de la segregación y la privatización.

Bajo el mismo orden de ideas, Fernando de la Carrera en su tesis titulada “Rejalópolis”, expone (2014) la realidad urbana que los conjuntos cerrados han generado en la ciudad de Bogotá. En ella, explica que el fenómeno del cerramiento de los conjuntos introdujo dos modificaciones urbanas de consecuencias imprevisibles.

-

“La primera, es la de crear la normativa necesaria para permitir la aparición de superficies de espacio libre comunal privado, segregadas de la estructura tradicional de espacio público de calles y parques.[...] La segunda es la de proponer un nuevo modo de vivir comunitariamente, desvinculando al residente de sus preocupaciones y obligaciones de lo público para centrarse sobre la administración de un espacio común pero privado.” (De la Carrera, 2014, pág. 31)

Siguiendo con las ideas De la Carrera, lo que mejor define a un conjunto cerrado de acuerdo a sus postulados, es tener el menor número posible de puntos de contacto hacia el espacio público de la calle, lo cual, deriva en una escasa relación con la ciudad y una carente oferta de comercios y servicios. Así mismo, afirma que la disposición de un único acceso genera bordes sin ninguna relación con la calle, convirtiendo a las calles en lugares desolados que sirven como simples conectores.

De acuerdo a las ideas expuestas anteriormente, se llega a la definición de que el conjunto cerrado es un espacio dividido por barreras físicas –rejas o muros–, carentes de contacto e integración hacia el espacio público de la calle, la cual solo es utilizada como un simple conector, desligándose de la vida pública al exterior de los conjuntos. Además, son vigilados por guardias y cámaras de seguridad, debido a que su impermeabilidad hacia la ciudad abierta hace imposible la vigilancia natural, o como Jane Jacobs la llama, los “ojos en la calle” (Jacobs, 1961).

Finalmente, su vida pública se ve igualmente fragmentada por la falta de mezcla en los usos de suelo en sus inmediaciones, y a su vez la falta en la diversidad de actividades. Bajo este

orden de ideas, al modelo cerrado, lo componen ciertos elementos socioespaciales, que desde la mirada crítica de algunos autores podrían definirse como (in)sustentables.

2.2.2 La (in)sustentabilidad del modelo cerrado

2.2.2.1 Sustentabilidad urbana: definición y características

Antes de abordar el concepto del modelo cerrado y su consecuente fragmentación socioespacial; es importante exponer para lo que este trabajo se considera sustentabilidad desde una óptica urbana. Oficialmente, el modelo de desarrollo sostenible se define como aquel que “satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” (ONU, 1987). Sin embargo, debido a la acelerada evolución en las condiciones climáticas, demográficas y ambientales que acontecen día a día en todo el mundo, se han formulado nuevas visiones epistemológicas que integran de manera holística el esfuerzo de distintas disciplinas que amplían no solo el concepto de manera teórica, sino que conducen a acciones y prácticas sustentables.

Primeramente, de acuerdo a Allen (2009), la sustentabilidad vista desde la mirada del Informe Brundtland, es demasiado abstracta y no logra extender la definición para llegar al nivel urbano, ni de revelar cómo a este nivel debe reconocerse una dimensión política en el proceso de la sustentabilidad. Para Allen, las ciudades por si mismas no son sustentables, debido a que tanto los habitantes urbanos como las actividades económicas dependen inevitablemente de los recursos ambientales para la construcción del entorno urbano. En ese orden de ideas, Allen cuestiona lo que significa entonces la sustentabilidad urbana y cómo se pueden reconocer los efectos del desarrollo urbano dentro de un contexto sustentable.

Para resolver el cuestionamiento anterior, Allen menciona que se necesita ampliar la visión del concepto, de manera que se definan de manera adecuada las metas y los medios de un

proceso sustentable con perspectiva urbana. En ese sentido, explica que las bases ya conocidas de la sustentabilidad, ambiental, económica y social, siguen aplicando. Sin embargo, en un mundo en proceso de urbanización constante, hay que reconocer el medio construido como un componente central que ya es indispensable para la habitabilidad de la humanidad en el planeta; ella incluso lo llama “el segundo medio natural”. Y bajo ese contexto, define cinco dimensiones que pueden construir un medio urbano sustentable.

1. Sustentabilidad Económica, la cual se entiende como la capacidad y habilidad de poner los recursos locales y regionales a un uso productivo en beneficio a largo plazo de la comunidad, sin dañar o agotar los recursos naturales y sin incrementar la huella ecológica de la ciudad. Esta práctica implica tomar en consideración el ciclo completo de producción de cada una de las actividades
2. Sustentabilidad Social, que se refiere a la inclusividad, a la justicia y a la adecuación cultural (respeto por las prácticas culturales y por la diversidad de las mismas) en cualquier intervención urbana, con el objetivo de que se promueva la equidad de los derechos sobre el entorno natural, físico y económico.
3. Sustentabilidad ecológica, se relaciona al impacto urbano que tiene la producción y el consumo de recursos naturales con relación a la capacidad local, regional y global de la utilización de los mismos.
4. La sustentabilidad del medio construido, se refiere a la capacidad que tiene una intervención urbana de mejorar la habitabilidad de los edificios y del medio urbano para todos los habitantes de la ciudad sin dañar o interrumpir el ambiente urbano de la región. También considera la eficacia que tiene el entorno construido para favorecer la economía local
5. Política sustentable, la cual, se entiende como la calidad de los sistemas de gobernanza que guían la relación y las acciones entre los diferentes actores que están involucrados en todas las dimensiones anteriores. En ese sentido, esto implica la democratización y participación de la sociedad civil en todos los entornos que requieran la toma de decisiones.

Bajo este orden de ideas, Allen explica (2009) que si las cuatro primeras dimensiones descritas anteriormente van caminando en sentidos opuestos, se tiene que recurrir a la dimensión política como un mecanismo reconciliador y regulador que asegure que todas las dimensiones se encaminen hacia la sustentabilidad.

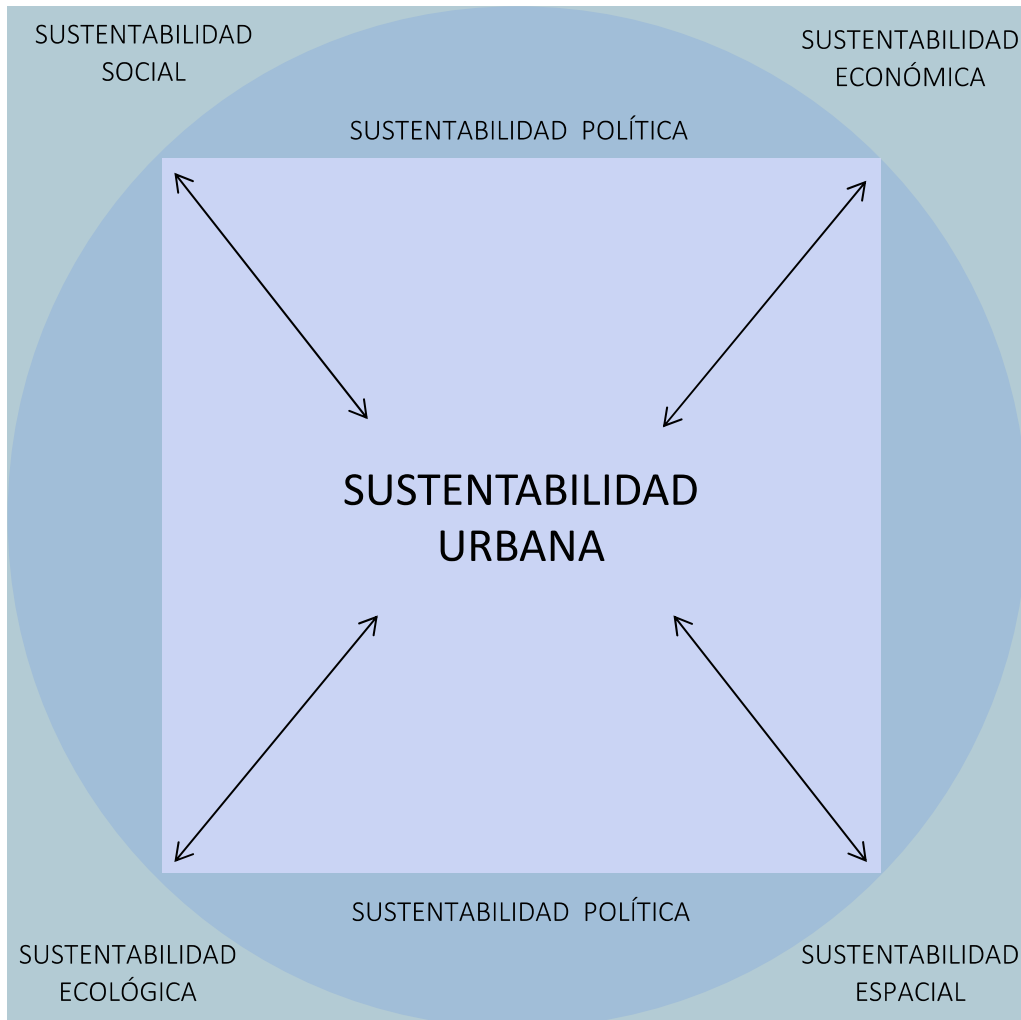


Imagen 15. Las cinco dimensiones de la sustentabilidad urbana. Fuente: (2009) Allen, Adriana, modificación propia

En sintonía con las ideas anteriores, Alejandro Mendo, explica (2006) que, para la formulación de modelos de desarrollo sostenible, "se hace necesario abordar la múltiple

causalidad estructural que condiciona a las problemáticas contemporáneas desde una visión no solo plural sino holística que no obedezca a diagnósticos y actuaciones desde una sola perspectiva científica.” (Mendo, 2016, pág. 30) Específicamente para el contexto urbano, la sustentabilidad de acuerdo a Mendo, debe enmarcarse en los siguientes elementos.

En primer lugar, debe incluirse una proyección en el tiempo; retomando la idea planteada en el informe Brundtland relacionada a la consideración de las generaciones futuras. “En ese sentido, será hábitat sustentable aquel que contemple las previsiones necesarias a largo plazo para su crecimiento y desarrollo y esto nos remite a la visualización de escenarios y a su preparación mediante técnicas de planeación y programación.” (Mendo, 2016, pág. 30). Dichas estrategias, deben considerar la participación social como elemento esencial para cualquier propuesta sustentable, tal como lo describía también Allen en la dimensión de la política sustentable.

El segundo elemento que conforma la sustentabilidad desde la óptica urbana para Mendo, es el espacio físico concreto.

“Tanto la ciudad como las áreas rurales son modelos territoriales comprendidos dentro de lo que entendemos por hábitat, sin embargo, la escala espacial de los entornos construidos condiciona en gran medida el ejercicio de prácticas sustentables. En otras palabras, están más cercanas las comunidades rurales y los pequeños barrios a las iniciativas de orden sustentable que los complejos de sistemas urbanos en donde tanto el tamaño de la ciudad como las formas de convivencia social no favorecen la relación cercana de los habitantes” (Mendo, 2016, pág. 28)

Bajo este contexto, se explica que es más viable que los entornos rurales generen iniciativas sustentables que los entornos urbanos, y a esta afirmación Allen añade que, dentro de los entornos urbanos, las ciudades dentro de países en desarrollo son aún más vulnerables en la adopción de prácticas sustentables debido a que son los menos equipados en

infraestructura básica y los más expuestos a al rezago de la pobreza en contextos que ponen en riesgo su vida y su integridad.

Por otro lado, siguiendo con los elementos que conforman la sustentabilidad urbana de acuerdo a Mendo, se encuentra el factor económico, pues una correcta coordinación de los distintos sectores profesionales requeridos para enfrentar las necesidades colectivas urbanas puede disminuir los altos costos que hoy en día implican las acciones aisladas y desarticuladas “caracterizadas por su independencia y parcialidad” (Mendo, 2016, pág. 30). Esto se ve reflejado en la descoordinación institucional y en los programas que alientan a la especulación con suelo periférico.

Finalmente, el último elemento que de acuerdo a Mendo (2016) enmarcan la formulación de modelos de desarrollo sustentable, es el factor epistemo-praxiológico, pues a partir de la construcción de un marco de estudio colectivo y holístico, se deriva el enriquecimiento y la transformación de metodologías, conceptos y terminologías.

En conclusión, y retomando las ideas expuestas anteriormente, se puede afirmar que la sustentabilidad urbana surge a partir de una mirada una holística en la que se integran distintas dimensiones que deben de trabajar de manera armónica para alcanzar prácticas sustentables dentro de un entorno urbano. Así mismo, tal como lo describe Allen, una ciudad no puede ser un elemento sustentable por si mismo, aunque, si puede adoptar prácticas que la lleven a iniciativas sustentables a partir de las siguientes dimensiones; la social, económica, ecológica, física o espacial, temporal, epistemológica y finalmente la política que une todas las piezas a través de la gobernanza y de la apertura de espacios para la toma de decisiones de los actores involucrados en la sociedad civil.

2.2.2.2 La (in) sustentabilidad del modelo cerrado

Con base en la definición anterior, va siendo clara la razón por la que el modelo cerrado no puede enmarcarse dentro del concepto de sustentabilidad. Sin embargo, en este punto se

describe más a detalle la perspectiva de distintos autores que explican la (in)sustentabilidad urbana del modelo cerrado en sus distintas dimensiones.

En primer lugar, la dimensión espacial, se rompe por los muros físicos que delimitan el espacio público del privado, además, que la ubicación periférica y desarticulada de los centros urbanos es otra limitante para la integración del tejido urbano. Teresa Pires do Rio explica (2007) que el impacto más importante de los enclaves fortificados es precisamente que alteran el principio de centralidad que siempre organizó el espacio de la ciudad. Pues, la inversión actual en los desarrollos periféricos y en los conjuntos cerrados, es lo que Teresa Pires llama, el cambio más radical en el espacio construido, el cual inaugura un nuevo patrón de segregación. (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 408). Además, añade que:

“Los enclaves privados y fortificados cultivan una relación de negación y ruptura con el resto de la ciudad y con lo que puede ser llamado un estilo moderno de espacio público abierto a la libre circulación. Estos están transformando la naturaleza del espacio público y la calidad de las interacciones públicas en la ciudad, que se están volviendo cada vez más marcadas por la sospecha y la restricción” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 314)

Bajo este orden de ideas, Teresa Pires explica que los conjuntos cerrados promueven la ruptura con el espacio público y están transformando las dinámicas que se viven en él. Pues lejos de encontrar un elemento que los vincule con el resto de la ciudad, rompen explícitamente con todo aquello que desarmonice con el interior del conjunto.

“El ideal del condominio cerrado es la creación de un orden privado en el cual los residentes puedan evitar muchos de los problemas de la ciudad y disfrutar de un estilo de vida alternativo con personas del mismo grupo social” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 332)

Por otro lado, Fernando De La Carrera menciona (2014) otra idea que contribuye al sentido de (in)sustentabilidad urbana del modelo cerrado, y es que los conjuntos cerrados han

promovido el uso casi obligatorio del automóvil, lo que ha desencadenado en consecuencias ambientales y territoriales. En ese sentido, De La Carrera explica que la crisis ambiental no nace de alguna práctica humana equivocada –o de la sumatoria de éstas– sino que es el resultado de la forma en la que nosotros como humanos hemos construido la realidad y de la forma en la que nos relacionamos diariamente con el mundo. Es así, que el automóvil ha tomado un rol protagónico en nuestras vidas, pues además de ser un medio de transporte también es una manifestación de estatus y de éxito, Fernando De la Carrera lo llama “una extensión del ego”. (De la Carrera, 2014)

Bajo ese contexto, el uso del automóvil, ha promovido cambios en la configuración urbana, las cuales, desde la perspectiva de De La Carrera, son inequitativas, pues la ciudad se va construyendo para una porción minoritaria de la población, dejando de lado, importantes necesidades de servicios para la mayoría que no utiliza el automóvil. (De la Carrera, 2014). Además, las vialidades hechas a escala del automóvil resultan insostenibles para la dotación de recursos naturales hacia los nuevos polos de crecimiento que se alejan cada vez más de los centros urbanos; lo que deriva, en costosas redes de infraestructura que brindan servicio solo a un bajo porcentaje de la población.

Lo expuesto hasta aquí ha dejado claro la (in)sustentabilidad del modelo cerrado en las dimensiones espacial y ambiental. Sin embargo, existen también razones por las que los conjuntos cerrados no son sustentables desde la perspectiva económica y política, las cuales están estrechamente relacionadas.

Para confirmarlo, se exponen las ideas de Roitman y Phelps (2011), quienes explican que los conjuntos cerrados inminentemente impactan en la economía local de la ciudad donde se encuentran ubicados, y esto se debe a tres factores. El primero de ellos, es la generación de empleos en el ámbito de la construcción, limpieza, vigilancia y mantenimiento de los conjuntos. El segundo, es que se promueve la construcción de servicios y equipamientos que cubran la demanda de los nuevos habitantes. Finalmente, Roitman y Phelps mencionan un

factor denominado *planning gain*, que puede traducirse como captura de valor en la planeación. Este valor, puede ser exigido por los gobiernos locales a los desarrolladores inmobiliarios, de tal manera que al integrar el conjunto cerrado al espacio público por medio de áreas verdes o equipamientos públicos, resulta en un beneficio socioterritorial para la ciudad y en consecuencia, para la economía local debido a que se promueve la mezcla de actividades y de usuarios en los nuevos polos de crecimiento del municipio. Sin embargo, esta captura de valor en la planeación, depende de que cada uno de los gobiernos locales que esté optando por el modelo cerrado en su ciudad, exija a las desarrolladoras que se cumplan los requisitos para integrar los conjuntos al espacio público. Lo cual, de acuerdo a Rotiman y Phelps, no es común en América Latina debido a que la corrupción y la falta de transparencia se imponen sobre el beneficio común, derivando una triple fragmentación en la gestión de los servicios públicos: Institucional, Técnica y Territorial. Lo que resulta, en grandes retos para construir un sentido de comunidad y de integración socioespacial. (Roitman & Phelps, 2011)

Bajo este contexto, es pertinente mencionar un caso específico de la ciudad de Querétaro que demuestre la triple fragmentación explicada por Roitman y Phelps. Para ello, se toman las ideas de Emiliano Duering, quien realizó un análisis del “Centro Sur” de la ciudad, el cual fue diseñado para ser una nueva centralidad que descongestionara la Delegación Centro Histórico, y que de acuerdo al periódico oficial del Municipio (La Sombra de Arteaga), tuviera la finalidad de crear una zona de usos mixtos compatibles que generara una diversidad de actividades para que hubiera una ocupación del espacio durante las 24 horas del día. (1997, La Sombra de Arteaga, 24 de julio, p.659). Sin embargo, algunas de las áreas que estaban destinadas a ser espacios públicos, fueron aprobadas para su cambio de uso y posteriormente fueron convertidas en zonas habitacionales y corredores urbanos, los cuales se tradujeron en conjuntos cerrados horizontales y edificios de uso privado.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se confirma que la sustentabilidad económica y política del modelo cerrado pudiera ser viable a través de la transparencia y voluntad política

para lograr un vínculo Técnico-Institucional-Territorial, sin embargo, en el contexto latinoamericano comúnmente estas dimensiones se encuentran fragmentadas por beneficios individuales.

Hasta aquí, se han mencionado elementos que contribuyen a la (in)sustentabilidad urbana del modelo cerrado en las dimensiones, ambiental, espacial, político y económico. Los cuales se resumen en primer lugar por la desarticulación con el espacio público y con los centros urbanos de la ciudad, lo que ha derivado en la falta de diversidad de usos de suelo y en la falta de compacidad en el modelo. Esto a su vez, ha generado la sobreexplotación de los recursos naturales y la elevación del costo en su dotación cada vez más alejada del centro. Además, el protagonista, ha dejado de ser la escala humana, convirtiendo al automóvil el elemento central de la planeación, beneficiando a la población que tiene acceso a éste. Finalmente, la triple fragmentación Técnico-Institucional-Territorial, causada por la falta de transparencia y corrupción en los gobiernos locales, ha derivado en procesos de permisividad gubernamental que han favorecido el beneficio individual, en lugar de fortalecer la economía local y ver por el beneficio común.

Por otro lado, aún queda por explicar la dimensión social de la sustentabilidad urbano con respecto al modelo cerrado, el cual se describirá en el apartado siguiente debido al impacto que tienen los conjuntos cerrados en las dinámicas sociales de las ciudades.

2.2.2.3 La dimensión social de la (in)sustentabilidad del modelo cerrado: segregación y muros mentales

Así como los conjuntos cerrados generan una relación de negación y ruptura con el espacio público de la ciudad, también lo hacen con las personas que no pertenecen a la comunidad interna al conjunto. De acuerdo a Teresa Pires do Rio (2007), “los conjuntos cerrados ofrecen una nueva manera de establecer fronteras entre grupos sociales, creando nuevas jerarquías entre ellos.” (p.314). Estas fronteras, físicas y mentales que son generadas para crear nuevas jerarquías, se han traducido en símbolos de seguridad y estatus. “Seguridad significa cercos

y muros, guardias privados 24 horas al día [...] Seguridad y control son las condiciones para mantener a los otros afuera, para asegurar no solo la exclusión sino también “felicidad”, “armonía”, e incluso “libertad”. (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 323)

Roitman y Phelps argumentan (2011), que los conjuntos cerrados han creado una nueva opción de vivienda solo para una parte de la población, mientras que las consecuencias sociales que ha tenido el modelo, recaen sobre toda la población. Pues confirman que el propósito de los muros, es limitar el contacto social con los diferentes, y eso conlleva a una ciudad con unos lazos sociales muy débiles.

En ese orden de ideas, los residentes de los conjuntos tienen a su disposición espacios y equipamientos privados de uso colectivo que tienden a “reemplazar” los espacios públicos de convivencia, derivando en la evasión de la vida pública con la ciudad.

“¿Cómo podría no ser transformada la experiencia de andar en las calles si el escenario esta formado por altas rejas, guardias armados, calles cerradas y cámaras de video en lugar de jardines, vecinos conversando, y la posibilidad de espiar cenas familiares a través de las ventanas? La idea de salir a dar un paseo a pie, de pasar naturalmente por extraños, el acto de pasear en medio de una multitud de personas anónimas, que simboliza la experiencia moderna de la ciudad, están todos comprometidos a una ciudad de muros”. (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 363)

Esta constante búsqueda por un sentido de seguridad, de estatus y de pertenencia, se ve reflejada en la privatización del espacio, la cual es a su vez es promovida por estrategias inmobiliarias que introducen en el imaginario colectivo la idea que el modelo cerrado, les brindará todos los beneficios antes mencionados.

“Apelando a la ecología, salud, orden, recreación y claro, seguridad, los anuncios presentan los condominios cerrados como lo opuesto al caos, polución y peligros de la ciudad. Estas imágenes son compartidas por los que deciden dejar el centro para habitar

los nuevos complejos, aun cuando estén situados en áreas con infraestructura precaria y que requieran largas horas en el tránsito.” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 321)

Sin embargo, la verdadera razón por la que los desarrolladores inmobiliarios promueven el modelo cerrado reside en que los esquemas de ocupación en mega manzanas de más de una hectárea resulta más rentable para su economía. Pues se obtienen “mejores densidades, mejores ofertas de zonas comunes y una menor relación de vías e infraestructura por área servida.” (De la Carrera, 2014, págs. 44-45)

A partir de la información expuesta, se puede concluir que la (in)sustentabilidad social del modelo cerrado está ligada en primer lugar a la privatización del espacio, la cual busca la conformación de comunidades donde los “iguales” se concentren en conjuntos de vivienda. Esto resulta de manera directa en la fragmentación social por la ruptura en la diversidad de personas y actividades que conforman el tejido público de la ciudad. En segundo lugar, el falso sentido de la seguridad que producen los muros perimetrales, ha derivado irónicamente en la inseguridad urbana, por la falta de ojos y oídos en la calle que enriquecen naturalmente el dinamismo social de los espacios públicos. Ligada a la seguridad, se encuentran el estatus, el prestigio y la falsa identidad que buscan los habitantes de estos conjuntos al desligarse de las actividades y espacios públicos que ofrece la ciudad abierta. Finalmente, los desarrolladores inmobiliarios a través de sus estrategias de mercadotecnia que promueven estatus, identidad y seguridad; han jugado un papel importante en la creciente demanda del modelo cerrado, que ha quedado grabado en el imaginario colectivo de los habitantes como la mejor opción para habitar.

Bajo este de orden de ideas se puede confirmar la (in)sustentabilidad urbana del modelo cerrado a través de las distintas dimensiones que la conforman. Sin embargo, en el próximo apartado será descrita la contraparte del mismo a través de la voz de autores que explican por qué la ciudad abierta es el camino más sostenible para el territorio urbano y sus habitantes.

2.3 Ciudad abierta y sostenible

De acuerdo a las ideas anteriores, este capítulo surge de la necesidad de exponer las teorías que dan origen a la contrapropuesta del modelo cerrado: la ciudad abierta. Para ello, primero será descrito el significado de la misma; seguido de los elementos que de acuerdo a distintos autores son necesarios para su conformación. Y finalmente, explicar la sustentabilidad urbana del modelo.

2.3.1 La ciudad abierta: definición y características

Cuando se habla de ciudad abierta, es posible que se haga una relación inmediata al sentido literal de la palabra; es decir, a espacios urbanos que carecen de barreras y muros. Y aunque en cierta medida es un factor elemental en la construcción de una ciudad abierta; existen otros elementos que son igualmente importantes.

Una de las mayores expositoras de dichos elementos, fue Jane Jacobs (1961) quien a lo largo de su carrera abogó por barrios mixtos y por conservar la informalidad de la vida en la calle a través de relaciones cara a cara y de un crecimiento lento. Esto, de acuerdo a Jacobs, derivaba en una comunidad local con sentido de pertenencia hacia el lugar donde vivían.

En contraposición a estas ideas, Richard Sennett (2018) en su libro “Construir y Habitar”, explica de manera sencilla la postura de Lewis Mumford, quien criticaba la espontaneidad y la escala local que Jacobs defendía, pues Mumford aseguraba que esa no era la manera de abordar la ciudad, y sus problemas de raza, clase, etnia o religión. Él afirmaba que se necesitaban reglas establecidas que lograran canalizar las necesidades de la población a gran escala e integrar ciudadanía e instituciones gubernamentales como un todo.

“El debate entre Mumford y Jacobs gira en torno a dos versiones de la ciudad abierta.

Para Mumford, “abierto” significa abarcadora, es decir, una visión integradora, como

en la ciudad jardín, que implica todos los aspectos de la vida de la gente. Jacobs es más “abierta” en el sentido moderno de sistemas abiertos, [...] una ciudad que crece de manera no lineal, con final abierto.” (Sennett, 2018)

En ese orden de ideas Mumford se inclina por una ciudad abierta que respeta el comportamiento ordenado y predecible mientras que Jacobs se enfoca en los encuentros cotidianos cara a cara, enfatizando el proceso de discusión y debate.

“No existe en la actualidad una propuesta generalmente aceptada y convincente de cómo abrir una ciudad”, afirma Sennett (2018) y bajo esta premisa, expone que “Una ciudad cerrada es hostil a las personas cuya religión, raza, etnia o sexualidad las distingue de la mayoría mientras que una ciudad abierta las acepta.” (Sennett, 2018) Estas diferencias pueden ser aceptadas o rechazadas y reflejadas a través del espacio público urbano, el cual se cierra o se abre para producir espacios inclusivos de encuentro o espacios que evadan la vida pública.

“Una consecuencia de este rechazo son las urbanizaciones cerradas que hoy representan en todo el mundo la forma más extendida de desarrollo residencial. El urbanista debería oponerse a la voluntad de la gente y negarse a construir urbanizaciones cerradas. Debería rechazarse el prejuicio en nombre de la justicia. Pero no hay una manera de plasmar la justicia en una forma física.” (Sennett, 2018)

Bajo esta premisa, se puede afirmar que las ciudades actuales siguen favoreciendo el modelo de ciudad cerrada, intercambiando los encuentros cara a cara que a su vez se traducen en generadores de identidad local –ciudad abierta–; por espacios cerrados, donde se aíslan los iguales y se rechaza al diferente. Generando como consecuencia, espacios hostiles y carentes de identidad, como lo son para este trabajo, los conjuntos habitacionales cerrados.

2.3.2 Elementos generadores de ciudad abierta

Aún cuando Sennett (2018) afirma, que no hay una manera totalmente aceptada de cómo abrir una ciudad, existen teorías que exponen diferentes elementos que deberían ser tomados en cuenta para la formulación de una ciudad abierta.

2.3.2.1 Elementos de ciudad abierta para Richard Sennett

En primer lugar, y para continuar con las ideas de Richard Sennett, serán expuestos los cinco elementos que él considera necesarios para la formulación de una ciudad abierta y que describe detalladamente en su libro “Construir y Habitar: Ética para la Ciudad” (2018)

Espacios sincrónicos.

El primer elemento es el espacio sincrónico, el cual, Sennett describe como un lugar donde acontecen una alta variedad de actividades al mismo tiempo y, en consecuencia, invita a distintos tipos de usuarios a utilizar el espacio. Ejemplo de este tipo de espacios son las plazas, los parques, los mercados y bazares, etc. Contrario a los espacios sincrónicos, se encuentran los espacios secuenciales, los cuales, son lugares que han sido diseñados para albergar un solo tipo de actividad, por lo que la variedad de usuarios se ve reducida y por ende, su dinamismo. En ese sentido, la ciudad abierta promueve entornos sincrónicos, que puedan albergar diversidad de usuarios y actividades.

Signos de puntuación: marcadores monumentales y mundanos.

Para este segundo elemento, Sennett hace referencia a los distintos signos de puntuación gramaticales para resaltar distintos componentes urbanos que carguen de identidad al lugar. Él explica que, a diferencia del sistema cerrado, donde sus partes son homogéneas y carentes de diferenciación; el sistema abierto otorga peculiaridad y carácter a sus espacios. Por lo

tanto, utiliza los siguientes signos de puntuación para explicar el grado de énfasis y de identidad que puede darse al espacio a través de la intervención de distintos elementos.

1.1 Signos de exclamación: Se utilizan para grandes y dramáticos monumentos que señalen algo que merezca ser destacado.

1.2 Punto y coma: Se trata de intersecciones donde el peatón experimenta un cambio de foco “una ligera sacudida sensorial” (Sennett, 2018) En estas intersecciones se trata de crear actividades en las esquinas para que las personas se sientan atraídas por ellas.

1.3 Comillas: Se refieren a demarcar el espacio con elementos sencillos como líneas de vegetación, elementos de agua, la utilización de distintos tipos de pavimento, etc. Es decir, acciones sencillas que impliquen algo más que solo el embellecimiento del espacio.

Porosidad.

Este factor describe los tipos de bordes que pueden producirse en las ciudades y que promueven tanto la creación de ciudad abierta como de ciudad cerrada. Para ello, Sennett describe dos tipos de bordes: los lindes y las fronteras. El primero, el linde, es un borde poroso que permite la integración socioespacial, y a su vez, promueve la interacción de diferentes grupos sociales. Mientras que la frontera es un borde que no debe ser traspasado, limitando el intercambio de usuarios y actividades del exterior, lo que da como resultado intercambios sociales débiles y la interrupción del tejido de la trama urbana.

En ese sentido, el modelo cerrado a partir de la utilización de fronteras interrumpe no solo el tejido espacial, sino que también trunca con las posibles dinámicas sociales que pudieran ser albergadas en los espacios exteriores a los conjuntos cerrados.

Lo incompleto: la cáscara y la forma tipo.

En este punto, Sennett plantea la elaboración de un elemento que pueda replicarse posteriormente en distintos contextos, y que pueda ser un generador de ciudad abierta. Para ello, él describe que este elemento debe estar conformado en dos partes. Primero, por una envoltura externa que él llama cáscara, y que debe conservar la porosidad que describe en el punto anterior para la atracción de usuarios y actividades, además que es el eje articulador entre el espacio público y el privado. La segunda parte es el interior de la cáscara; Sennett lo llama “forma tipo”, y de acuerdo a sus ideas, funge como una pieza de ADN urbano que adopta distintas configuraciones dependiendo del contexto en el que se encuentre. “La cáscara está vacía; la forma-tipo es, por así decirlo, el caracol dentro de ella [...] La forma-tipo establece las condiciones para fabricar una familia de objetos posibles” (Sennett, 2018). Para ejemplificar la forma-tipo, Sennett hace referencia a las manzanas que configuran la traza urbana de Barcelona, las cuales, aunque parecieran ser iguales, se diferencian en la manera en la que cada una se adecúa a su micro contexto socio-espacial. Este factor es un contraste con el modelo cerrado debido a que los conjuntos cerrados no guardan relación alguna con el espacio exterior a ellos, y tampoco su “cáscara” permite el intercambio entre lo público y lo privado. Tal como lo describe Teresa Pires do Rio “No pertenecen a sus alrededores inmediatos, sino a redes invisibles.” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 314)

Lo múltiple: planificación seminal.

Finalmente, en este último punto, Sennett habla de la replicabilidad de las formas tipo anteriormente expuestas, y lo relaciona con la plantación de una semilla. Esto lo explica de la siguiente manera: “la misma semilla sembrada en diferentes condiciones de agua, viento y suelo produce diferentes colonias de plantas. [...] Las semillas sirven como formas-tipo cuyas manifestaciones –las plantas– cambian de carácter en diferentes circunstancias.” (Sennett, 2018). Para ejemplificarlo, utiliza el caso de los parques biblioteca de Medellín, los cuales son la forma-tipo que fue sembrada en diferentes lugares de la ciudad; pero ninguna

biblioteca fue igual a otra, sino que dejaron la libertad a la comunidad y a los arquitectos para hacer única cada una de las bibliotecas. En ese sentido, cada forma tipo absorbe la identidad del contexto al que se integra, de tal forma que los planeadores urbanos pueden “sembrar la semilla”, pero esta germinará de diferente manera de acuerdo a las necesidades específicas del lugar. Por el contrario, los conjuntos cerrados, pueden ser “sembrados” en diferentes contextos sin tener que absorber la identidad del lugar en el que se ubican.

A manera de resumen, los cinco factores que menciona Sennett para la generación de ciudad abierta, son elementos clave que pueden ser utilizados para la integración del espacio público y privado a través del enriquecimiento de actividades y de la diversidad de los usuarios que ocupan los espacios. Tales ideas, son antagónicas a lo que plantea el modelo cerrado, pues si bien, éste también utiliza formas tipo y la planificación seminal a través de la construcción de conjuntos cerrados, estos se encuentran aislados a su contexto inmediato por lo que carecen de identidad y de vida pública.

En ese sentido, serán abordados a continuación criterios complementarios a los que se expusieron en este apartado para ampliar la perspectiva de la ciudad abierta. Para ello serán tomadas las ideas de Jan Gehl sobre la importancia de la escala humana y de su relación con el funcionamiento del espacio público.

2.3.2.2 Elementos de ciudad abierta para Jan Gehl

La escala humana es uno de los factores que se ha olvidado al momento de la planeación dentro del modelo cerrado. Es por ello que es pertinente exponer las ideas del arquitecto danés Jan Gehl, quien a través de sus teorías, más que medir el tamaño del cuerpo humano, explora cómo los usuarios, estáticos y en movimiento, hacen parte de la vida pública de un espacio, dependiendo de lo que el espacio físico y social les brinde.

Al igual que Jacobs, Gehl es un defensor del contacto cara a cara para dinamizar los espacios públicos; y para lograr dichos encuentros es necesario que los lugares inviten a los usuarios

a quedarse. Para ello Gehl cita algunos elementos importantes que serán descritos a continuación.

En primer lugar, explica en su libro “La humanización del espacio urbano” (2004), que existen tres tipos de actividades que una persona realiza en un espacio público. El primer tipo, son las actividades necesarias, tales como caminar al trabajo o escuela, esperar el autobús, etc. Es decir, todas aquellas actividades que el usuario hace de manera necesaria en el espacio público y casi siempre de manera individual. El segundo tipo, son las actividades opcionales; tales como disfrutar de una caminata, sentarse en un parque a leer o a tomar el sol. Generalmente estas actividades requieren de buen clima y de la disposición de tiempo de las personas para hacerlas. No es necesario que existan más personas en el espacio público para realizarlas. Finalmente, se encuentran las actividades sociales, para estas si es necesario la presencia de más personas en el espacio. Algunos ejemplos de este tipo de actividades son los niños jugando, conversaciones en el parque o la plaza, saludar a conocidos en la calle o la organización de actividades comunales en el espacio público. (Gehl, 2004). De acuerdo a Gehl, la relación que tiene la calidad del espacio público es directamente proporcional a la cantidad de actividades que allí tendrán lugar, aunque, en el caso específico de las actividades necesarias, al ser el espacio un lugar de paso obligado, puede que no afecte directamente la disminución de la actividad, pero si la experiencia que tiene el usuario al atravesar por el espacio.

En ese orden de ideas se muestra en la siguiente grafica los cinco factores que de acuerdo con Gehl, inhiben la comunicación y el contacto entre los usuarios dentro del espacio público.

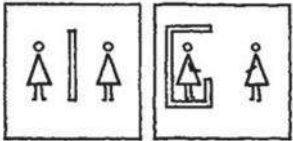
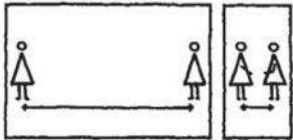

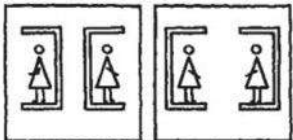
Representación gráfica	Factores que inhiben el contacto audiovisual en el espacio público	Factores que promueven el contacto audiovisual en el espacio público
	Muros	No muros
	Distancias largas La distancia máxima para el confort peatonal es de 400-500 metros	Distancias cortas Distancia íntima: 0-45 cm. Distancia personal: 0.45-1.30 m. Distancia social- 1.30 -3.75 m Distancia pública- 3.75 m. en adelante (máximo 100 metros)
	Altas velocidades	Bajas velocidades
	Orientación espalda-espalda	Orientación cara a cara

Tabla 2. Factores que promueve e inhiben el contacto audiovisual en el espacio público. Fuente: (2004) Gehl, La humanización del espacio Urbano, modificación propia

Los factores enlistados en la columna izquierda de la tabla anterior, hablan de la configuración de los espacios públicos que albergan los conjuntos cerrados, y también de la relación que tienen los usuarios al transitar por dichos lugares, lo cual se traduce en espacios excluyentes que rompen con las dinámicas socioespaciales. En ese sentido, y para profundizar en la información anterior, serán mencionados cinco principios del mismo autor, que explican la relación que tiene el entorno construido, las actividades y los usuarios, con la manera en la que se vive el espacio público. Cada uno de los principios está conformado por criterios opuestos, uno que tiene relación con la ciudad abierta y otro con la ciudad cerrada. Dichos criterios son los siguientes:

Agrupar o dispersar.

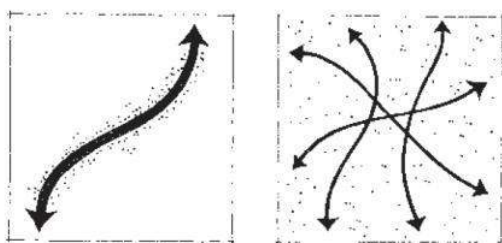


Imagen 16. Elementos de Ciudad abierta.
Fuente: (2004) Gehl, La humanización del espacio Urbano, modificación propia

En este punto, Gehl no se refiere a la agrupación o dispersión de edificios, sino más bien de personas y actividades con base en la disposición y alineación de los mismos. Para ello, explica, que no siempre debe utilizarse la opción de agrupar; pues existen casos donde se justifica la utilización del opuesto. Por ejemplo, cuando se requiere el diseño de zonas más pasivas y de poco bullicio, como lo es el espacio próximo a un hospital. También se utiliza para no concentrar todas las actividades en un solo punto de la ciudad, y distribuirlas a lo largo de ella.

Sin embargo, en la pequeña y mediana escala cuando se agrupan las actividades y los usuarios, resultan espacios activos y dinámicos. Para ello, hay que tomar en cuenta ciertos factores que favorecen la escala humana y el funcionamiento de los espacios. Por ejemplo, la disposición y orientación de las entradas de los edificios con relación a las rutas peatonales,

determinan la conectividad del espacio público y la utilización del mismo. En este caso la distancia límite para el confort del peatón es un radio de 400-500 metros lineales. (Gehl, 2004). Además, las posibilidades de reconocer a una persona o un evento específico, deben igualmente considerar una distancia entre 20 y 100 metros. (Gehl, 2004) En ese sentido, las entradas a los edificios deben tomar en cuenta las medidas anteriores, si se quiere obtener un espacio público activo. A una menor escala, el diseño de las fachadas también es una influencia en la concentración de actividades. Por ejemplo, las fachadas con muros ciegos y pocas entradas, son lugares que los peatones evaden. Lo mismo pasa con largas extensiones de terreno donde se ubican estaciones de servicio como gasolineras o estacionamientos. Por el contrario, Gehl propone que estos inmensos bloques que generan vacíos urbanos, se sitúen detrás de lotes más pequeños que puedan contar con fachadas activas y permeables.

Con base en lo anterior, Gehl menciona que las actividades en las ciudades se han dispersado por el exceso de dimensiones con las que se diseñan los espacios públicos, y no por la falta de usuarios o peatones que necesiten de estos.

Integrar o segregar

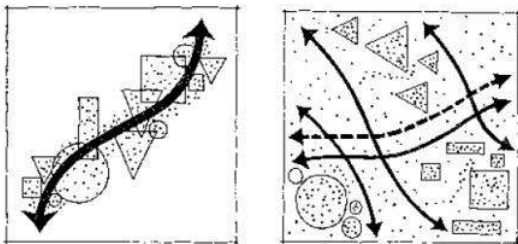


Imagen 17. Elementos de Ciudad abierta.
Fuente: (2004) Gehl, La humanización del espacio Urbano, modificación propia

En este punto, Gehl describe la integración como el involucramiento de una amplia diversidad de actividades y de usuarios en un solo espacio, lo cual se ve traducido en espacios públicos activos que promueven las relaciones armónicas entre las personas que lo utilizan. Contrario a lo anterior, la segregación significa la separación de funciones y de grupos sociales en el espacio. Dicha segregación se puede ver reflejada en el modelo moderno funcionalista, el cual, promovía la separación de actividades, y el resultado fue una ciudad

dividida en áreas monofuncionales. Por ello, Gehl afirma que el rechazo de estas áreas es un requisito para la interrelación armónica entre usuarios y actividades.

Finalmente, en este punto Gehl también hace énfasis en la integración de los diversos sistemas de transporte en el espacio público. Pues si una calle logra integrar distintos sistemas, la cantidad de usuarios que la ocupe será mayor, y en consecuencia muchas actividades –jugar, platicar, o simplemente estar– podrán tener lugar en el espacio. (Gehl, 2004)

Atraer o repeler

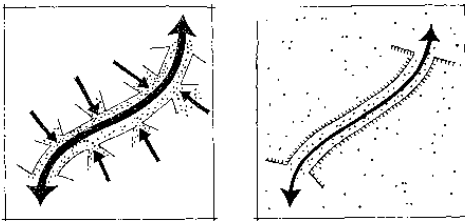


Imagen 18. Elementos de Ciudad abierta.
Fuente: (2004) Gehl, La humanización del espacio Urbano, modificación propia

Este principio explica que los espacios públicos pueden ser lugares accesibles que inviten a las personas a realizar actividades dentro de ellos o puede que el diseño del mismo espacio genere barreras, que impidan o dificulten su uso, por lo que las personas prefieran pasar su tiempo en espacios privados. (Gehl, 2004). El hecho de que los usuarios puedan ver lo que pasa en el espacio público desde el espacio privado, es un factor que los invita a usarlo. De la misma manera, los transeúntes, preferirán los espacios públicos donde puedan ser vistos desde el espacio privado. Esta necesidad de contacto social y la de elementos que causen estimulación de los sentidos, son requerimientos psicológicos que las personas necesitan para utilizar un espacio. Ya sea que la razón principal de utilizar el espacio público sea algo tan sencillo como salir de compras, el espacio no se utilizará a menos que estimule sensorialmente al usuario.

Abrir o cerrar

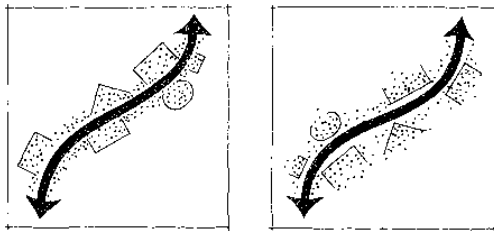


Imagen 19. Elementos de Ciudad abierta.
Fuente: (2004) Gehl, La humanización del espacio Urbano, modificación propia

En este último punto, Gehl no hace referencia a abrir literalmente un espacio cerrado, sino del contacto social que existe entre el espacio público y el privado –residencias, tiendas, edificios de oficinas, etc.–. Factores como la utilización de vanos a nivel de calle, a través de los cuales se puede ver lo que pasa fuera, y viceversa, fungen como extensores del espacio y, por ende, de la activación social. Recientemente se ha desarrollado la tendencia de crear “espacios públicos” en espacios privados; los centros comerciales y las grandes áreas verdes en conjuntos cerrados son algunos ejemplos. Estos lugares pueden llegar a ser muy lucrativos, sobre todo para los desarrolladores, pero desde el punto de vista urbano, el resultado casi siempre derivará en la segregación de personas y actividades, vaciando los espacios públicos de la ciudad, volviéndolos más peligrosos, aburridos e inhabitados.

Con base en la información anterior, y a manera de conclusión para este apartado, se puede afirmar que la ciudad abierta, tanto desde la postura de Sennett como la de Gehl, no se trata de abrir y romper literalmente los muros que delimitan los espacios. Sino más bien de una ciudad inclusiva, tanto de personas como de actividades, lo cual puede acontecer a pequeña, mediana y gran escala. Y en cada una de las escalas, el elemento que determina su apertura, es el espacio público; su accesibilidad y apertura a una gran diversidad de usuarios y actividades. Y para ello, existen distintos elementos que catalizan la actividad social, como los “signos de puntuación” que describe Sennett, o la disposición de los edificios y las medidas con las que se diseñan los espacios públicos, las cuales se ven reflejadas en la experiencia sensorial de los usuarios.

A continuación, se elabora una pequeña tabla resumiendo los elementos para la generación de ciudad abierta de cada uno de los autores.

Elementos generadores de ciudad abierta		
	Elemento	Características
Richard Sennett	1. Espacio Sincrónicos	Lugares con alta variedad de actividades y usuarios
	2. Signos de Puntuación	Componentes urbanos que cargan de identidad el lugar: 2.1 Signos de exclamación: grandes monumentos que señalan algo que merece ser destacado 2.2 Punto y coma: Intersecciones en las que las personas se sientan atraídas hacia ellas y se genere actividad (esquinas activas) 2.3 Comillas: elementos sutiles que demarcan el espacio como elementos de agua, vegetación, mobiliario urbano, y otros elementos que impliquen algo más que solo embellecer el espacio.
	3. Porosidad	Se refiere a la porosidad de los bordes urbanos, los cuales se dividen en dos: 3.1: Fronteras: bordes en que las cosas terminan y no deben ser traspasadas. Generan baja intensidad en el espacio público. 3.2 Lindes: bordes porosos que dan lugar a intercambios sociales activos.
	4. La cáscara y la forma tipo	4.1 La cáscara es la envoltura externa de un edificio y que tiene el poder de crear porosidad entre el interior y el exterior del mismo 4.2 La forma tipo, funge como una pieza de ADN urbano que adopta diferentes configuraciones ante diferentes circunstancias
	5. Planificación seminal	La multiplicación de formas tipo cuyas manifestaciones en los diferentes lugares donde sean "sembradas" serán adoptadas según el contexto y crearán diferentes identidades. Ejemplo: Parques biblioteca de Medellín
Jan Gehl	6. Agrupar o dispersar	Agrupar o dispersar actividades y usuarios con base en la disposición de los edificios
	7. Integrar o segregar	Integrar o segregar usuarios y actividades con base en la diversidad de usos de los edificios y su funcionamiento a mediana y pequeña escala
	8. Atraer o repeler	Lo que determina que un espacio público atraiga o repela, es su ubicación con respecto al espacio privado. Para que dicho bode atraiga usuarios y actividades , puede diseñarse como un área de transición que funja como un vínculo entre el espacio público y el privado; entre los usuarios y las actividades
	9. Abrir o cerrar	Se refiere al contacto social que existe entre el espacio público y el privado dependiendo de la porosidad de los edificios

Tabla 3. Elementos generadores de ciudad abierta. Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a las ideas y conceptos anteriormente expuestos, se puede concluir en primer lugar, que el modelo de planeación urbana que ha permitido la construcción de conjuntos habitacionales cerrados, responde aún, al modelo funcionalista, en la que el planeador rige el destino del suelo a través de programas zonificados, poniendo el factor social en un segundo plano al igual que las implicaciones que las decisiones espaciales lleguen a tener en los habitantes. En ese orden de ideas, tal como lo explica Harvey (2012) el negocio inmobiliario se convierte en una oportunidad para los gobiernos locales de invertir su excedente de capital, y de esta manera es como el ciudadano se convirtió en un consumidor, y la vida urbana en su producto. (Borja, Muxi, & Bohigas, 2003). Dicho producto, resultó más redituable a partir de la construcción del modelo cerrado, el cual, a través de la publicidad inmobiliaria, ofrece estatus y seguridad, a costa de una fragmentación en el espacio y en el tejido social. Además, la falta de conectividad urbana ha promovido un estilo de vida sedentaria y la dependencia del automóvil por la falta de otras alternativas de transporte. Adicionalmente, el consumo de recursos naturales que produce el modelo cerrado, ejerce una gran presión sobre el territorio, lo que directamente lo convierte en un modelo (in) sustentable, pues no guarda relación alguna con las dimensiones que integran la sustentabilidad urbana.

Finalmente, las teorías de Gehl y Sennett, abren el diálogo sobre las virtudes que implica para la ciudad elegir un modelo abierto, el cual no significa que esté libre de muros, sino más bien de un sistema sincrónico y abierto a la diversidad de actividades, de usuarios y de usos, con el fin de reconciliar lo público y lo privado de manera armónica.

A manera de resumen, se presenta a continuación un esquema con las conclusiones teóricas para facilitar el entendimiento de la información hasta ahora descrita. De igual manera se presenta una tabla que sintetiza los criterios que diferencian el modelo abierto del cerrado, los cuales serán útiles para la elaboración de las estrategias.

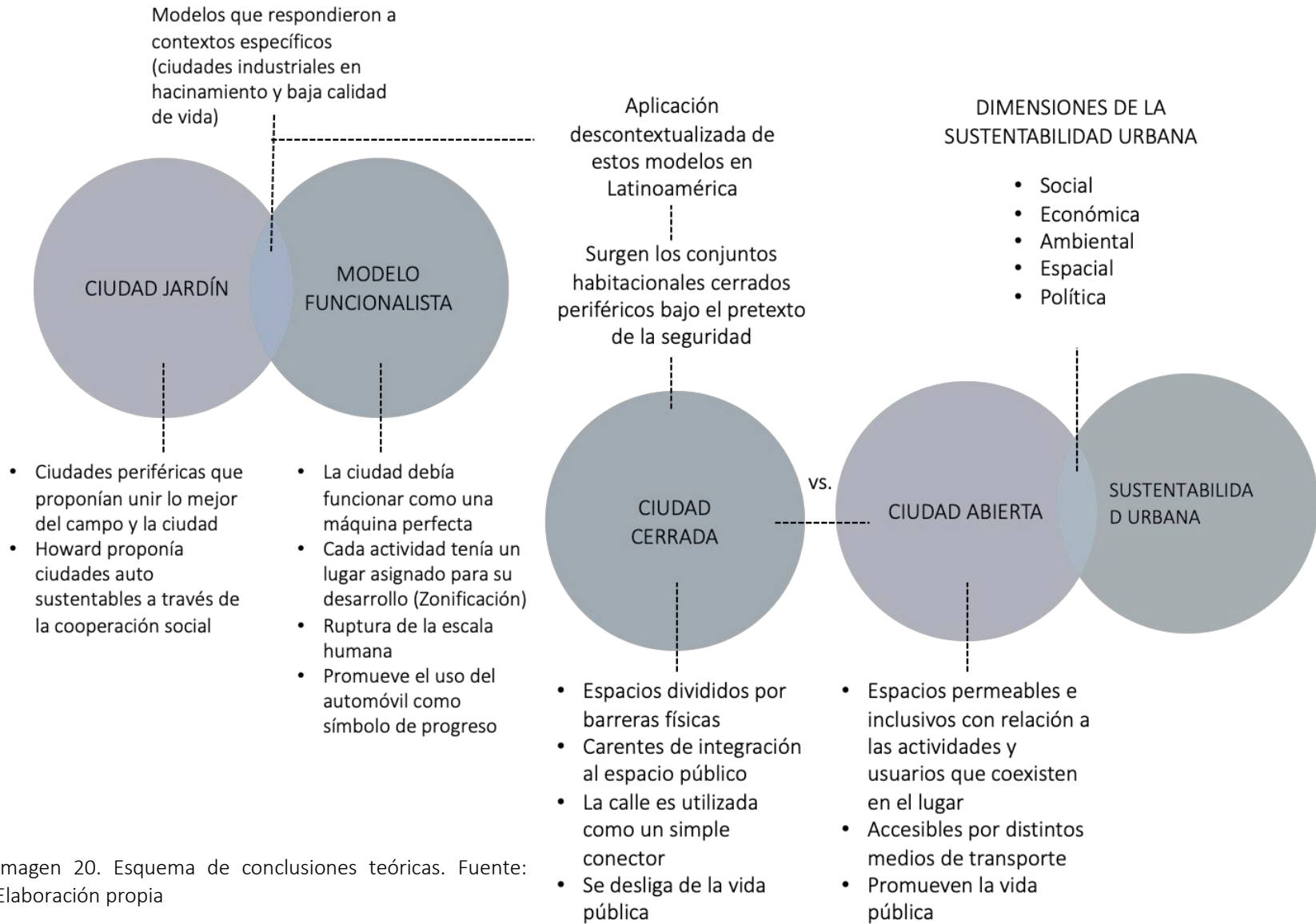


Imagen 20. Esquema de conclusiones teóricas. Fuente: Elaboración propia





















TABLA COMPARATIVA DE INDICADORES DE CIUDAD CERRADA VS. CIUDAD ABIERTA		
INDICADOR	CIUDAD CERRADA	CIUDAD ABIERTA
ACCESIBILIDAD	 <p>Accesible principalmente por medios motorizados. Promueve el uso intensivo del automóvil</p>	 <p>Promueve distancias caminables y el acceso al espacio por medio de distintos medios de transporte</p>
SEGURIDAD	 <p>Basa la seguridad a partir de accesos controlados y sistemas de seguridad</p>	 <p>Sistema de vigilancia natural a través de encuentros cara a cara y ojos en la calle</p>
INTEGRACIÓN AL ENTORNO CONSTRUIDO	 <p>Espacios independientes a su entorno, pueden estar situados en cualquier lugar sin necesidad de pertenecer a sus alrededores inmediatos. Pertenecen a redes invisibles</p>	 <p>Espacios donde la disposición y alineación de los edificios corresponde a su contexto inmediato</p>
RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO	 <p>Los edificios se encuentran volcados hacia el interior y no en dirección a la calle, enfatizando el valor de lo que es privado y restringido</p>	 <p>Los edificios se encuentran orientados cara a cara, y el espacio público funge como un vínculo entre los usuarios y las actividades, donde se desarrolla la vida pública</p>
POROSIDAD	 <p>Edificios aislados físicamente por muros o rejas; cuentan con el menor número posible de puntos de contacto hacia el espacio público. Las calles sirven como simple conectores</p>	 <p>Los edificios cuentan con bordes permeables que dan lugar a intercambios sociales activos. Por ejemplo, la utilización de primeras plantas activas y de vanos a nivel de calle, como puertas y ventanas, permiten ver y ser visto</p>
USOS DE SUELO	 <p>Grandes hectáreas in-interrumpidas de uso habitacional, las cuales carecen de ofertas culturales y espacios públicos de convivencia. La mayoría de los equipamientos cercanos son igualmente privados</p>	 <p>Diversidad y mezcla en los usos de suelo, que fomentan actividades culturales, deportivas, recreativas, habitacionales, comerciales, etc.</p>
DESARROLLO DE ACTIVIDADES	 <p>Las actividades se desarrollan en equipamientos privados de uso colectivo que tienden a reemplazar los espacios públicos de convivencia, derivando en la evasión de la vida pública de la ciudad</p>	 <p>Las actividades se generan en espacios públicos sincrónicos con gran variedad de usos de suelo que promueve a su vez la diversidad de usuarios</p>
USUARIOS	 <p>Fomentan la exclusión cultural y socioeconómica, creando falsos paraísos urbanos donde solo existen "iguales"</p>	 <p>Promueven la inclusividad y el acceso de personas de cualquier edad, género, etnia y cultura. La riqueza del espacio depende en gran parte de esta diversidad</p>
UTILIZACIÓN DE RECURSOS NATURALES	 <p>Fomentan la depredación de áreas naturales para continuar con la expansión urbana. Además, la dotación de recursos naturales se aleja cada vez más de los centros urbanos, lo que deriva en costosas redes de infraestructura que brindan servicio a un bajo porcentaje de la población.</p>	 <p>El crecimiento del territorio se acota a los límites naturales y a la capacidad de poner los recursos a un uso productivo y en beneficio a largo plazo de la comunidad.</p>
ESCALA	 <p>Las largas distancias y las grandes manzanas conformadas por hectáreas de conjuntos habitacionales in-interrumpidos por vialidades intermedias promueven una escala basada en el automóvil</p>	 <p>Las distancias caminables y la manzanas interrumpidas por vialidades intermedias, promueven la escala humana</p>

Tabla 4. Tabla comparativa entre ciudad abierta y ciudad cerrada. Fuente: Elaboración

3. Diseño metodológico

3.1 Postura epistémica

La postura epistémica describe la mirada a través de la cual será visto el presente trabajo. En ese sentido, es pertinente rescatar algunas de las ideas del marco conceptual que marcarán la pauta en la elección de las ideas que integrarán el pensamiento crítico con el que se investigará y procesará la información. En primer lugar, hay que considerar que la problemática principal son las implicaciones socioespaciales que tienen los conjuntos cerrados en el entorno urbano, las cuales, son confrontadas no solo por los criterios de ciudad abierta que plantean Sennett y Gehl, sino también por las dimensiones que integran la sustentabilidad urbana, (social, económica, ecológica, espacial, temporal, epistémica y política). Dichas dimensiones vistas desde el modelo cerrado, caminan hacia la (in)sustentabilidad, pues tal como lo explica Allen, la (in)sustentabilidad urbana sucede cuando cada una de las dimensiones toman un camino contrario, sin una política que pueda unirlos para retomar un camino común. Así mismo, los criterios de ciudad abierta que plantean Sennett y Gehl, son antagónicos a todo lo que representa el modelo cerrado, pues una ciudad abierta promueve los encuentros cara a cara, el dinamismo y la diversidad entre las actividades. Además, promueve la accesibilidad universal a los espacios, lo que significa que cualquier persona es libre de utilizarlos y de acceder a ellos por diversos medios de transporte de manera segura. Esto, invariablemente deriva en la apropiación de los espacios y en la carga de identidad de los mismos. Contrario a esto, el conjunto cerrado, rompe a través de los muros con todo sentido de integración territorial, social y ambiental; lo que promueve una ciudad desconectada, exclusiva y carente de diversidad en usos, actividades y usuarios, lo que refleja una continuación del modelo funcionalista. Sin embargo, lo que se busca en este trabajo, es poder observar la realidad desde una visión subjetiva, atendiendo al paradigma crítico, y buscar la forma de integrar la ciudad cerrada al contexto público que ha rechazado explícitamente a través de barreras físicas.

Bajo este contexto, la construcción del pensamiento crítico que se utilizará para esta investigación, será conformado tanto por los elementos de ciudad abierta, específicamente por los criterios obtenidos a través de la teoría de Gehl y Sennett; como de las dimensiones que conforman la sustentabilidad urbana, debido a que ambos elementos proveen los criterios bajo los que se puede observar el modelo cerrado de manera crítica y que a su vez, pueden ser guía para las estrategias que serán desarrolladas en este trabajo.

3.2 Elección metodológica

El presente trabajo fue abordado bajo los paradigmas interpretativo-constructivista también llamado explicativo, y por el crítico-transformativo; conocido también como implicativo. Con el primero de ellos, se observó la realidad de manera subjetiva, para después traducirla en datos cuantitativos y cualitativos que facilitaron el estudio y análisis de la problemática, lo cual derivó en la construcción de hallazgos.

Posteriormente, a través del paradigma crítico-transformativo, se realizó una discusión teórica empírica, en la que se confrontaron los autores del marco conceptual, con la realidad encontrada en los hallazgos. Dicha discusión tiene el objetivo de obtener las bases del modelo de aplicación con las estrategias para generar la articulación del espacio privado, representado por los conjuntos cerrados, con el espacio público exterior a éstos.

3.3 Preguntas particulares

Las preguntas particulares presentadas a continuación, serán divididas en las tres dimensiones que se describieron desde la problematización: Institucional, Social y Urbana.

3.3.1 Dimensión Institucional

- ¿Cómo es la situación normativa que enmarca el sistema de planeación urbana del Municipio de Querétaro?
- ¿Cuáles son los instrumentos y entidades gubernamentales que le dan dirección a la planeación urbana del municipio?
- ¿De qué manera éstos inciden en la creación de una ciudad cerrada?

3.3.2 Dimensión Social

- ¿Qué tipo de actividades y usuarios se presentan en el espacio público exterior a los conjuntos habitacionales cerrados?
- ¿Cuáles son las actividades que les gustaría desarrollar fuera de los conjuntos tanto a los usuarios del espacio exterior como a los habitantes de los conjuntos?
- ¿Cuáles son las emociones y sensaciones que tienen las personas al caminar por el espacio exterior de los conjuntos cerrados?
- ¿Cuáles son los elementos que influyen en la predilección de los habitantes por los conjuntos habitacionales cerrados? ¿Qué los orilla a tomar esas decisiones?
- ¿Cuál es la influencia que tiene la publicidad inmobiliaria en la predilección por los conjuntos cerrados?

3.3.3 Dimensión Espacial

- ¿Qué existe y cómo es la configuración espacial en los bordes de los conjuntos habitacionales cerrados del polígono de estudio?
- ¿Qué actividades y elementos espaciales pueden transformar el espacio público existente en un espacio público sincrónico?
- ¿Cómo es la accesibilidad y conectividad del conjunto al espacio público?

- ¿Cómo es la relación entre el conjunto cerrado y el contexto ambiental en el que se ubica?

3.4 Diseño de Instrumentos para el trabajo de campo

En este apartado se presentan los instrumentos necesarios para la recolección de información. Para ello, como se ha venido haciendo en los capítulos anteriores, los instrumentos serán divididos en las tres dimensiones generales (institucional, social y espacial), y en cada dimensión se explicará qué tipo de técnica o instrumento fue utilizado.

3.4.1 Instrumentos para la recolección de información en la dimensión institucional

Revisión documental

A través de la revisión documental, fueron identificados los instrumentos normativos y las entidades gubernamentales que marcan la dirección e influyen sobre la planeación urbana del Municipio de Querétaro. Para ello, se revisaron los instrumentos normativos de los siguientes niveles: federal, estatal, municipal y, finalmente, delegacional.

A continuación, se enuncian los instrumentos revisados:

- Federal
 - Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Estatal
 - Código Urbano del Estado de Querétaro
 - Plan Estatal de Desarrollo Urbano Integral
- Municipal
 - Plan Municipal de Desarrollo
 - Q500 (Estrategia normativa propuesta por IMPLAN y ONU Habitat)
 - Planes Parciales de Desarrollo Urbano

Entrevista semiestructurada a funcionarios públicos

Objetivo de la actividad:

Conversar con representantes de instituciones gubernamentales sobre las estrategias existentes, o futuras, para la generación de ciudad abierta y su percepción sobre el modelo de ciudad cerrada.

Informantes clave:

- Funcionario dentro del Departamento de Usos de Suelo
- Funcionario dentro del Departamento de Fraccionamientos y Condominios
- Funcionario dentro de la Secretaría de Movilidad (SEMOV)

Preparación del guion:

1. Opinión sobre el crecimiento territorial y poblacional hacia las periferias de la ciudad
2. Elementos que han promovido la expansión urbana desordenada
3. Instrumentos o estrategias que se han desarrollado para contrarrestar la situación
4. Opinión sobre el modelo de conjunto cerrado
5. Propuestas que desde la iniciativa gubernamental podrían funcionar para la creación de ciudad abierta

3.4.2 Instrumentos para la recolección de información en la dimensión social

Cuestionario

Para la recolección de la percepción de los habitantes en relación a la situación problema, fueron dos cuestionarios. El primero, a habitantes de conjuntos habitacionales cerrados; y el segundo, a los usuarios del espacio exterior a dichos conjuntos.

Cuestionario a habitantes de conjuntos habitacionales cerrados

Identificación concreta de la actividad

Conocer la opinión de los habitantes de los conjuntos cerrados con relación a su predilección por el modelo cerrado de vivienda, los aspectos que consideran positivos y negativos de vivir dentro de un conjunto cerrado, la percepción que tienen con respecto al espacio exterior del conjunto y las actividades que les gustaría que se pudieran realizar en dicho espacio.

Listado de temas:

1. Motivo de predilección por el conjunto cerrado
2. Elementos que generan percepción de seguridad
3. Aspectos positivos (además de seguridad) que los habitantes valoran de vivir dentro de un conjunto cerrado
4. Aspectos negativos de vivir dentro de un conjunto cerrado
5. Percepción que tienen los habitantes sobre el espacio exterior de sus conjuntos
6. Frecuencia con la que ha caminado fuera del conjunto cerrado
7. Cambios que le gustaría que existieran fuera del conjunto cerrado
8. Actividades que le gustaría realizar

Definición del marco muestral: El cuestionario fue elaborado por medio de la plataforma digital *Google Forms*, y fue lanzado a través de la red social Facebook en grupos exclusivos de los habitantes de conjuntos cerrados que componen el área de estudio. Se recolectaron un total de 121 respuestas.

Cuestionario a usuarios del espacio exterior a los conjuntos cerrados

Identificación concreta de la actividad

Conocer la opinión de los usuarios del espacio exterior a los conjuntos cerrados la percepción que tienen hacia el mismo, la frecuencia con la que lo utilizan, los cambios que les gustaría que existieran, y las actividades que les gustaría realizar.

Listado de temas:

1. Percepción que tienen los usuarios respecto al espacio (Sensaciones que les transmite recorrerlo)
2. Forma de acceder al lugar
3. Frecuencia con el que lo utilizan
4. Actividades que realizan en el espacio exterior
5. Actividades que les gustaría realizar
6. Cambios en el espacio que les gustaría que existieran

Definición del marco muestral: Fueron seleccionadas personas aleatorias que utilizaban el espacio público fuera a los conjuntos cerrados.

Cartografía participativa – Anexo 3

Objetivo de la actividad:

Descubrir la percepción que tienen las personas que recorren el espacio exterior de los conjuntos cerrados a través de las emociones y sensaciones que les transmite caminar por ahí. Además de conocer los cambios en el espacio que les gustaría que se realizaran.

Datos a considerar antes del llenado del formato de observables

- Nombre del observante

- Fecha y hora
- Ubicación dentro de la vialidad donde se llevó a cabo la actividad

Instrucciones

1. Pedir permiso a la persona para su participación en la actividad
2. Mostrarle el mapa donde se encuentra trazada la vialidad con algunos puntos clave que ayuden al encuestado a ubicarse en el plano
3. Preguntarle qué emociones siente al caminar por la vialidad
4. Pedirle que tome una estampa del color que corresponde a esa emoción y la pegue en el punto de la vialidad que considera que le transmite esa sensación. Los colores para las emociones son: Rojo: peligro-inseguridad; Verde: tranquilidad-seguridad
5. Finalmente, preguntarle qué cambio en el espacio le gustaría que se realizara y que marque la ubicación de dicho cambio con una estampa azul.

Definición del marco muestral

Aleatorio. Habitantes de los conjuntos cerrados y transeúntes del espacio exterior.

Detalles metodológicos

Llevar:

- Mapas impresos
- Material para notas
- Estampas de colores
- Cámara fotográfica

Revisión de marketing inmobiliario

Objetivo de la actividad:

Analizar las estrategias de mercadotecnia inmobiliaria a través de panfletos de venta, espectaculares y sitios web específicos de conjuntos que integran el área de estudio con el fin de conocer lo que los desarrolladores ofrecen a sus clientes.

Elementos a identificar

- Adjetivos relativos a la seguridad
- Adjetivos relativos al estatus y a la igualdad de habitantes
- Elementos que relacionen los muros con la seguridad
- Público al que van dirigidos

3.4.3 Instrumentos para la recolección de información en la dimensión espacial

Transecto- Anexo 4

Objetivo de la actividad:

Conocer la configuración espacial del borde de uno de los conjuntos habitacionales cerrados que se encuentra sobre el polígono de estudio para identificar los elementos que favorecen o perjudican, la construcción de ciudad abierta.

Datos a considerar antes del llenado del formato de observables

- Nombre del conjunto cerrado
- Nombre del observante
- Mapa de ubicación dentro de la ciudad y dentro del área de estudio
- Clasificación del conjunto (Fraccionamiento o Condominio)
- Distancia del tramo a recorrer

Definición de focos de atención y observables directos

- Clasificación del desarrollo inmobiliario (Fraccionamiento o Condominio)
- Disposición de los edificios con relación al espacio público (cara a cara o espalda-espalda)
- Permeabilidad de las fachadas con respecto al espacio público (abren o cierran)
 - Distancia promedio entre una entrada de un edificio a otro (Confort peatonal 500 metros)
- Existencia de equipamiento urbano público
- Existencia y estado del mobiliario urbano
- Existencia de elementos vegetales
- Existencia de elementos de protección contra el tráfico
- Accesibilidad
 - Medios de transporte para acceder al lugar
 - Elementos que limiten la movilidad peatonal
 - Tipo de trayectoria (lineal o con desvíos)
 - Accesibilidad para personas con discapacidad
- Tipo de vigilancia
 - Natural
 - Personal privado de seguridad
 - Cámaras de vigilancia
 - Sin vigilancia

Detalles metodológicos

Llevar:

- Material para notas
- Tabla de sujeción
- Formatos impresos
- Cámara fotográfica

Entrevistas semiestructuradas

Objetivo de la actividad:

Conversar con informantes de diferentes ámbitos sobre la situación problema y la posible solución desde su perspectiva.

Informantes clave:

- Académicos relacionados al tema de planeación urbana
 - Dra. Stefania Biondi
 - Dr. Claudio Rodríguez
- Desarrollador inmobiliario
- Colectivo Urbano
 - Derive-Lab

Preparación del guion:

1. Opinión sobre el crecimiento territorial y poblacional hacia las periferias de la ciudad
2. Elementos que han promovido la expansión urbana desordenada
3. Opinión sobre el modelo de conjunto cerrado
4. Propuestas que desde su perspectiva podrían funcionar para la creación de ciudad abierta

3.5 Método de análisis de la información

Para el análisis de los datos obtenidos, fueron seleccionados los asuntos similares encontrados en las tres dimensiones: Institucional, Social y Espacial. Para poder llegar a seleccionar dichas similitudes primero fue necesario realizar una revisión crítica de todo el material recolectado en el trabajo de campo, para lo cual, se redactaron memos por cada instrumento y así posteriormente, poder identificar los temas que se repetían, tanto en las entrevistas, como en las encuestas, en la observación directa y en la revisión documental. Después de identificar los temas repetitivos, se clasificaron de acuerdo a su similitud y se les asignó un código. El conjunto de dichos códigos conformó categorías, las cuales se triangularon de acuerdo a su interrelación para poder formar conjuntos teóricos, y éstos, a su vez, conformaron los hallazgos finales.

El análisis que se realizó para la construcción de los códigos, categorías y conjuntos teóricos, fue a partir de la visión crítica que se explicó en el apartado de la postura epistémica.

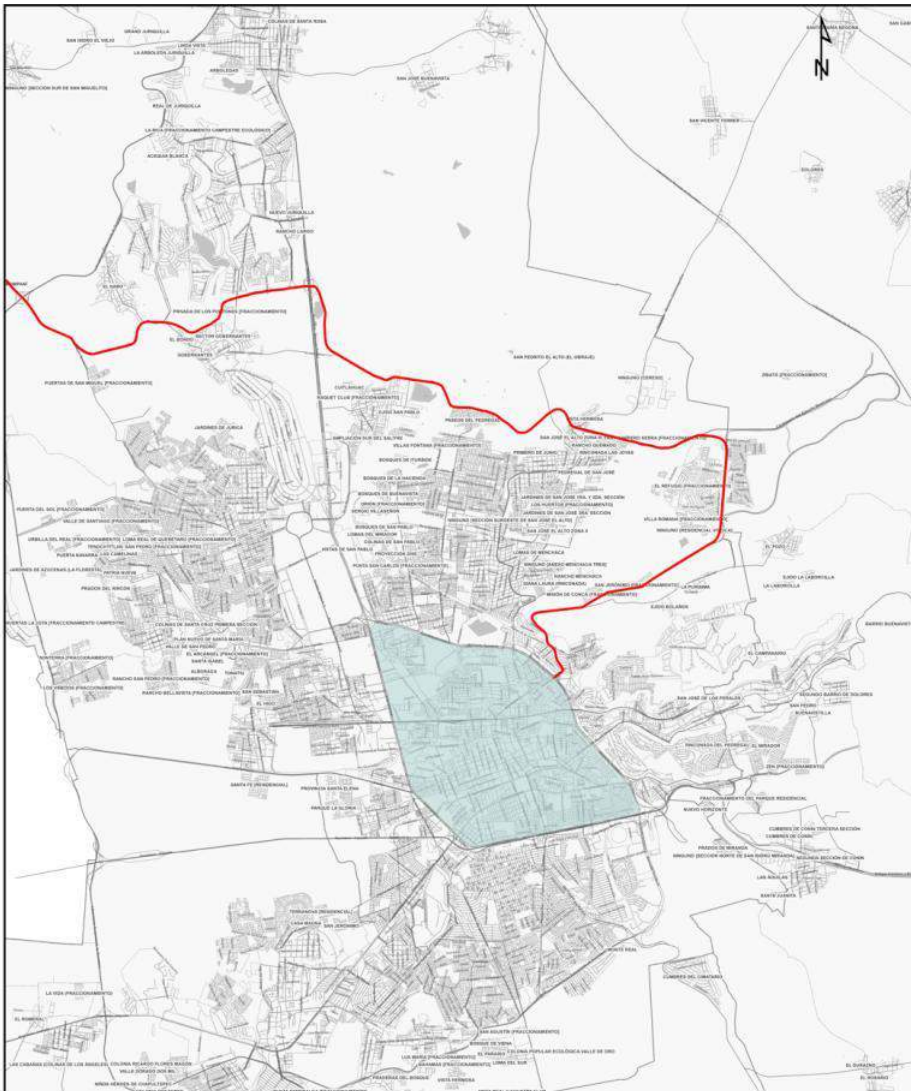
3.6 Delimitación del área de estudio

Para definir el área de estudio, fue necesario limitarse únicamente al Municipio de Querétaro, debido a que, aunque el fenómeno de expansión del conjunto cerrado abarca todos los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Querétaro, no existen aún instrumentos ni instituciones normativas a nivel metropolitano que puedan ser consultadas para corroborar los datos de crecimiento poblacional y territorial, por lo que tendrían que consultarse las bases de datos individuales de cada municipio. En ese sentido, se justifica el acotamiento al Municipio de Querétaro, ya que, al ser la capital del Estado, cuenta con el mayor índice de crecimiento urbano en comparación con los demás municipios y además, es el que mayor accesibilidad tiene en cuanto a información en materia de planeación urbana.

Bajo este contexto, es pertinente recordar lo que ya se mencionó en la problemática, y esto es que el 15% del territorio de la superficie del Municipio está conformada por conjuntos

habitacionales cerrados, los cuales, se ubican en su mayoría en las periferias de la ciudad, lo que ha sido promovido a su vez debido a la construcción de vialidades periféricas, que además de conectar los municipios metropolitanos, también han dado lugar a fenómenos como la compra de terrenos agrícolas o de preservación ecológica colindantes a las vialidades, los cuales, posteriormente, cambiarán su uso de suelo a uso urbano e industrial, para poder ejecutar desarrollos inmobiliarios, en su mayoría cerrados.

Un caso en el que se refleja la información anterior, es el Anillo Vial Fray Junípero Serra, el cual, fue construido para desahogar el tráfico vial de la centralidad del Municipio y para conectar al Municipio de Querétaro con el Municipio de El Marqués. Sin embargo, de acuerdo al Informante 1 (EN-1), desde antes de su construcción hubo información privilegiada, por lo que inversionistas queretanos compraron terrenos colindantes a la vialidad y posteriormente especularon con ellos hasta que tuvieron la autorización municipal para el cambio de uso de suelo y su desarrollo como fraccionamientos o condominios. Fue así que el Anillo Vial Fray Junípero Serra fue transformándose de vialidad periférica con vocación regional, a una vialidad que, además, funge como corredor urbano debido a todos los desarrollos inmobiliarios que han sido ubicados sobre ella, tanto del lado de Querétaro como de El Marqués. Cabe también mencionar que esta vialidad colinda con un área de preservación ecológica llamada Peña Colorada, la cual, ha sido afectada por la continua construcción de los fraccionamientos y condominios, lo cual termina de justificar la pertinencia en la selección del Anillo Vial Fray Junípero Serra como área de estudio. En ese sentido, se muestra a continuación un mapa donde se señala el Anillo Vial Fray Junípero Serra en color rojo, y la Delegación Centro Histórico, como referencia, en color azul.



Delegación Centro Histórico

Anillo Vial Fray Junípero Serra



Imagen 21. Ubicación dentro del Municipio de Querétaro de Anillo Vial Fray Junípero Serra . Fuente: IMPLAN, modificación propia

3.7 Cuadro de operacionalización de variables

SITUACIÓN-PROBLEMA Y SUPUESTO	PREGUNTAS	OBJETIVOS	DIMENSIÓN GENERAL	SUB-DIMENSIÓN	OBSERVABLES: LOS INDICADORES DEBEN SER CUANTIFICABLES	TECNICAS								
						Observación directa	Entrevista	Cuestionario	Revisión documental	Acción participativa	Cartografía			
<p>Situación-Problema</p> <p>La ciudad de Querétaro ha adoptado un modelo urbano basado en la privatización del espacio, el cual, se ve reflejado en la construcción de conjuntos habitacionales cerrados periféricos carentes de integración con el espacio público y por ende, limitan la diversidad de actividades y de vida pública en sus entornos inmediatos.</p> <p>Supuesto:</p> <p>Sin embargo, si se desarrolla un modelo de estrategias basado en los criterios de ciudad abierta y sustentabilidad urbana que sean aplicados en los nuevos fraccionamientos y condominios de la ciudad, se puede promover la articulación entre el espacio público y privado que actualmente fragmentan los conjuntos cerrados.</p>	<p>Pregunta central:</p> <p>¿Qué estrategias pueden ser aplicadas en los nuevos conjuntos habitacionales cerrados de la ciudad de Querétaro para lograr una articulación entre el espacio público y el espacio privado?</p> <p>Preguntas particulares:</p> <p><u>Dimensión institucional</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Cómo es la situación normativa que enmarca el sistema de planeación urbana del Municipio de Querétaro? ¿Cuáles son los instrumentos y entidades gubernamentales que le dan dirección a la planeación urbana del municipio? ¿De qué manera éstos inciden en la creación de una ciudad cerrada? <p><u>Dimensión social</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Qué tipo de actividades y usuarios se presentan en el espacio público exterior a los conjuntos habitacionales cerrados? ¿Cuáles son las actividades que les gustaría desarrollar fuera de los conjuntos tanto a los usuarios del espacio exterior como a los habitantes de los conjuntos? ¿Cuáles son las emociones y sensaciones que tienen las personas al caminar por el espacio exterior de los conjuntos cerrados? ¿Cuáles son los elementos que influyen en la predilección de los habitantes por los conjuntos habitacionales cerrados? ¿Qué los orilla a tomar esas decisiones? ¿Cuál es la influencia que tiene la publicidad inmobiliaria en la predilección por los conjuntos cerrados? <p><u>Dimensión espacial</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Qué existe y cómo es la configuración espacial en los bordes de los conjuntos habitacionales cerrados del polígono de estudio? ¿Qué actividades y elementos espaciales pueden transformar el espacio público existente en un espacio sincrónico? ¿Cómo es la accesibilidad y conectividad del conjunto al espacio público? ¿Cómo es la relación entre el conjunto cerrado y el contexto ambiental en el que se ubica? 	<p>Objetivo central:</p> <p>Desarrollar estrategias que puedan ser aplicadas en los nuevos conjuntos habitacionales cerrados de la ciudad de Querétaro, para lograr una reconciliación entre el espacio público y el espacio privado.</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ol style="list-style-type: none"> Describir la situación normativa, instrumentos y entidades gubernamentales, que enmarcan el sistema de planeación urbana de la ciudad de Querétaro y contrastarlos con la realidad del área de estudio Establecer líneas de acción desde la legislación urbana que puedan generar instrumentos normativos o aplicarse en los existentes para lograr la reconciliación público-privado Generar un cambio de percepción en la comunidad, en los desarrolladores inmobiliarios y en los gobiernos locales sobre las implicaciones socioespaciales que tiene la construcción de conjuntos cerrados Evidenciar el papel que juega la publicidad inmobiliaria en la predilección del modelo cerrado sobre el modelo abierto Generar un cambio de perspectiva en los habitantes y en los gobiernos locales sobre el significado de seguridad urbana Describir la configuración espacial existente en los bordes de los conjuntos cerrados, que marcan la frontera entre el espacio público y privado Describir las dinámicas sociales (tipo de actividades y usuarios) que se desarrollan en el espacio público fuera de los conjuntos cerrados Establecer estrategias normativas que puedan ser traducidas a un nivel espacial, adecuadas a la escala humana y que puedan replicarse al exterior de los conjuntos cerrados para integrar el espacio privado al público. 				1.- Dimensión institucional	Instrumentos y entidades institucionales	Identificación de entidades gubernamentales que influyen sobre la planeación urbana del Municipio de Querétaro		x		x		
								Identificación de instrumentos normativos que le dan dirección a la planeación urbana del Municipio de Querétaro		x		x		
								Identificación de patrones institucionales que inciden sobre la promoción del modelo cerrado		x		x		
						2.- Dimensión Social-Económica	Actividades y Usuarios	Entidades gubernamentales que influyen en la creación de conjuntos habitacionales cerrados		x		x		
								Tipo de actividades que se desarrollan fuera de los conjuntos cerrados del área de estudio (ocupación, edad, procedencia)	x		x			
								Tipo de usuarios que utilizan el espacio público exterior de los conjuntos cerrados sobre el área de estudio	x		x			
								Tipo de actividades que les gustaría desarrollar fuera de los conjuntos cerrados a las personas que transitan por dicho espacio			x			
								Tipo de actividades que les gustaría que existieran fuera de los conjuntos cerrados a los habitantes de los mismos			x			
								Percepción	Sensaciones y emociones que les transmite a las personas transitar por el espacio exterior de los conjuntos			x		x
									Motivo de predilección por conjunto cerrado			x		
									Elementos que generan percepción de seguridad			x		
								Habitantes de los conjuntos	Elementos positivos (además de la seguridad) que los habitantes valoren de vivir dentro de un conjunto cerrado			x		
									Elementos negativos de vivir dentro de un conjunto cerrado			x		
									Adejetivos utilizados en la publicidad inmobiliaria para la atracción de habitantes				x	
								Publicidad inmobiliaria	Tipo de habitantes a los que va dirigida la publicidad				x	
						Análisis de anuncios inmobiliarios de los conjuntos cerrados que componen el área de estudio					x			
						Ubicación espacial de los conjuntos a analizar	x					x		
						3.- Dimensión Urbana-Ambiental	Configuración espacial	Clasificación de los conjuntos cerrados ubicados en el área de estudio	x				x	
								Tipo y Permeabilidad del cerramiento perimetral	x					
								Disposición de los edificios con relación al espacio público (cara a cara o espalda-espalda)	x					
								Existencia de equipamiento y mobiliario urbano en el espacio público exterior a los conjuntos	x					
								Distribución y uso de las áreas de cesión de los fraccionamientos del área de estudio	x			x	x	
								Tipo de vigilancia (natural, personal privado de seguridad, cámaras de vigilancia, sin vigilancia)	x					
								Accesibilidad para peatones y ciclistas	x					
								Accesibilidad por medio de transporte público	x					
								Configuración ambiental	Cambios espaciales que a las personas les gustaría que existieran fuera de los conjuntos cerrados			x	x	
									Clasificación del uso de suelo en el que se construyó el conjunto			x		x
Utilización de vegetación endémica para las áreas verdes interiores de los conjuntos	x			x										
Utilización de elementos urbanos que requieran altas cantidades de agua dentro de las áreas comunes de los conjuntos	x													

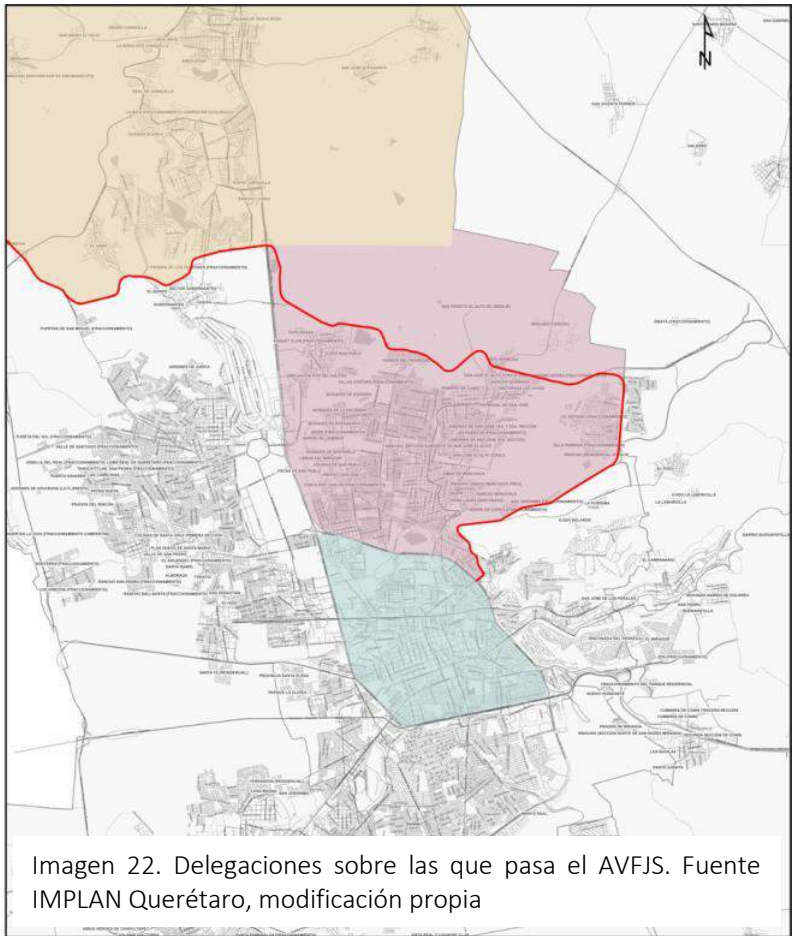
Tabla 5. Cuadro de operacionalización de variables. Fuente: Elaboración propia

4 Reporte de trabajo de campo

4.1. Antecedente histórico-contextual del área de estudio

Este punto tiene como objetivo ampliar la información proporcionada anteriormente donde se justifica la delimitación del área de estudio. Es por ello, que en este apartado se exponen datos de manera más específica, que puedan ayudar al lector a lograr un mayor entendimiento del contexto.

En primer lugar, es importante realizar un contexto de la ubicación del Anillo Vial Fray Junípero Serra (AVFJS en adelante), el cual conecta tanto a dos municipios metropolitanos, El Marqués y Querétaro, como también dos de las siete delegaciones que conforman el Municipio de Querétaro. Estas delegaciones llevan por nombre Epigmenio González y Santa Rosa Jáuregui; no obstante, en este trabajo el análisis se limitará a la primera delegación debido a que la mayor parte de los conjuntos y de la vialidad se encuentran en ella.



Delegación Santa Rosa Jáuregui

Delegación Epigmenio González

Delegación Centro Histórico

Anillo Vial Fray Junípero Serra



El AVFJS es una vialidad estatal con una longitud de 43.2 kilómetros que dio inicio oficial a su construcción en el año 2006 durante el periodo de gobernación de Francisco Garrido Patrón (2003-2009). De acuerdo a un comunicado oficial publicado en el Diario de Querétaro, la inversión inicial fue de 479 millones de pesos, de los cuales, el gobierno estatal aportó 400 y la iniciativa privada con los 79 restantes. En el mismo comunicado se afirmaba que el objetivo del Anillo vial era consolidar una estrategia vial en la zona metropolitana que potenciara un desarrollo armónico de la ZMQ y que pudiera brindar un servicio eficiente a un total de hasta 80 mil vehículos por día. (Municipio de Querétaro Transcripción No. 069/06, 2006)

No obstante, la construcción de la vialidad rápidamente atrajo a inversionistas para la compra de suelo y su posterior desarrollo urbano, lo cual derivó en conflictos sociales, y

ambientales debido a la cercanía que tiene la vialidad con el área de preservación ecológica “Peña Colorada”. En ese sentido, de acuerdo a la ambientalista América Vizcaíno, entrevistada para el periódico El Universal de Querétaro, la zona de Peña Colorada abarcaba aproximadamente 7 mil hectáreas distribuidas entre los municipios de Querétaro y El Marqués, las cuales se redujeron a 5 mil hectáreas después de la construcción de la vialidad, ella explica en la entrevista que esto se debió a la especulación inmobiliaria que conllevó a la compra de terrenos y su posterior cambio de uso de suelo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. (López Z. , El Universal Querétaro, 2019)

En otro artículo del periódico “La Jornada”, se expone que tres de los presidentes municipales en turno durante la construcción de la vialidad, (Manuel González Valle, Armando Rivera Castillejos y Rolando García Ortiz), promovieron cambios de uso de suelo, agrícola y de conservación ecológica al de habitacional, comercial y de servicios en terrenos ubicados sobre el AVFJS; además afirma que aunque, el área de Peña Colorada ya se encontraba declarada como un área de conservación en el 2002, un error jurídico impidió la entrada en vigor de esa decisión, lo que permitió la compra de tierra ejidal por parte de empresas constructoras. De acuerdo al mismo reportaje, los inversionistas compraron alrededor de 1,400 hectáreas de bosque tropical y forestal a 36 pesos el metro cuadrado. (Chávez, 2007)

A continuación, se muestra la carta urbana de la Delegación Epigmenio González, realizada en el 2008, ya que es la última actualizada. En ella se muestra la vialidad y el área de Peña Colorada marcada en verde como Área de Preservación Ecológica.

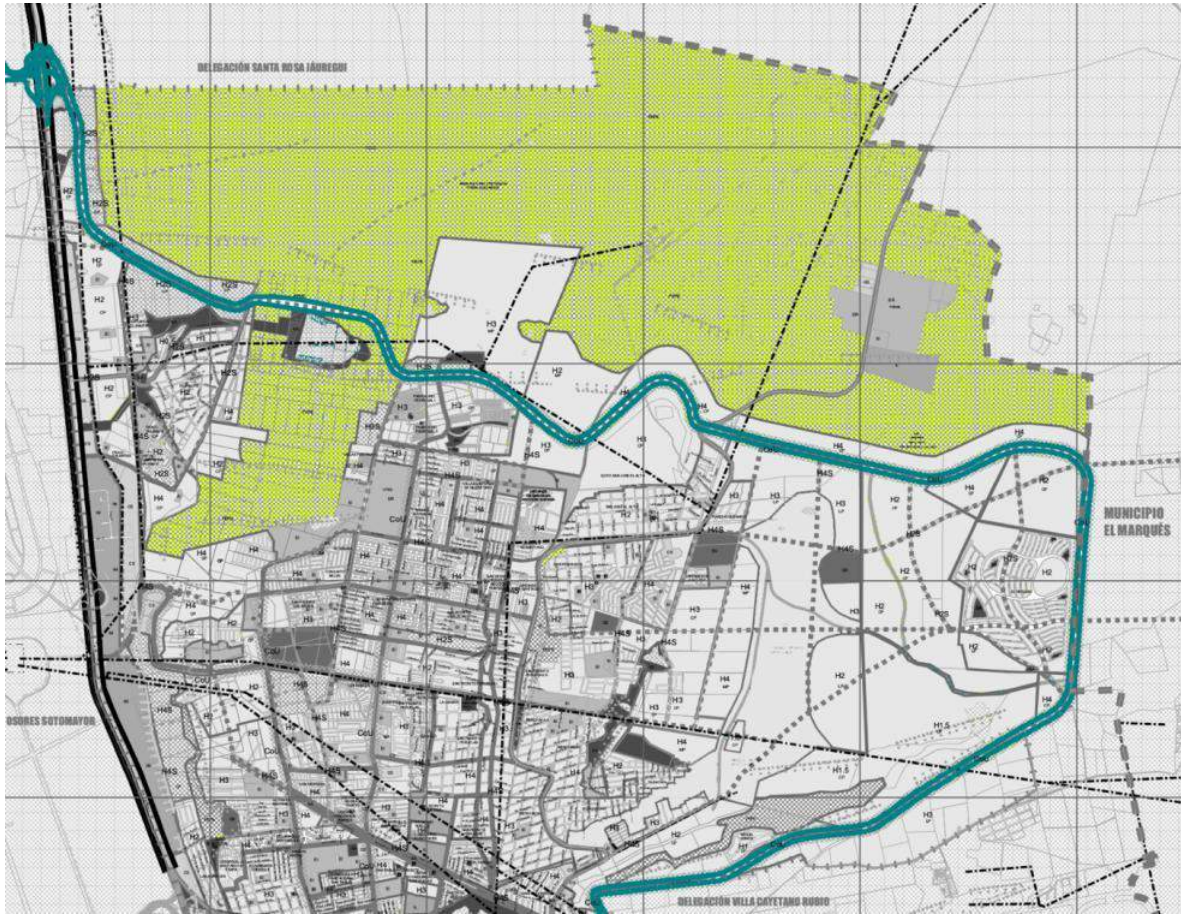


Imagen 23. Carta Urbana Delegación Epigmenio González donde se ubica el área de Peña Colorada.
Fuente: Municipio de Querétaro, modificación propia

Peña Colorada

Anillo Vial Fray Junípero Serra

Bajo este contexto, comienza la construcción de conjuntos habitacionales a lo largo de la vialidad, los cuales, de acuerdo a la solicitud de transparencia con número de folio 00433719-001, los fraccionamientos y condominios ubicados sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra son los siguientes:

Nombre	Tipo	Abierto/Cerrado
1. Residencial Juriquilla Santa Fe	Fraccionamiento con condominios al interior	Fraccionamiento abierto Condominios cerrados
2. Balcones Coloniales	Fraccionamiento	Abierto
3. Arboledas	Fraccionamiento	Abierto
4. Arboledas del Parque	Fraccionamiento	Abierto
5. Altozano	Fraccionamiento con condominios al interior	Fraccionamiento y condominios cerrados
6. El Refugio	Fraccionamiento con condominios al interior	Fraccionamiento y condominios cerrados
7. Ampliación El Refugio 3	Fraccionamiento	Cerrado
8. La Vista Residencial	Fraccionamiento	Cerrado
9. Paseos del Pedregal	Fraccionamiento con condominios al interior	Fraccionamiento abierto Condominios cerrados
10. Jurica San Francisco B	Fraccionamiento	Abierto
11. Privalia Ambienta	Fraccionamiento con condominios al interior	Fraccionamiento y condominios cerrados
12. La Espiga (en construcción)	Fraccionamiento con condominios al interior	Fraccionamiento abierto Condominios cerrados
13. Misión San Jerónimo	Condominio	Cerrado
14. Nuevo Refugio	Fraccionamiento	Fraccionamiento y condominios cerrados
15. Vitea Gardens	Condominio	Cerrado
16. Natuur	Condominio	Cerrado
17. Cañadas Premier	Condominio	Cerrado
18. Biósfera Towers	Condominio	Cerrado
19. Misión Concá	Condominio	Cerrado

Tabla 6. Nombres de los conjuntos habitacionales que integran el área de estudio. Fuente: Solicitud de transparencia

En la tabla anterior se muestran algunas de las celdas sombreadas en color rosa, éstas representan los fraccionamientos y condominios ubicados únicamente en la Delegación Epigmenio González, que es a la que este trabajo se remite; los demás se encuentran en la Delegación Santa Rosa Jáuregui. Así mismo, se resaltaron en color verde aquellos fraccionamientos abiertos, en amarillo los fraccionamientos abiertos que en su interior están compuestos por condominios cerrados; y finalmente en color rojo se encuentran los fraccionamientos cerrados por casetas de vigilancia que además su interior vuelve a estar compuesto por condominios cerrados.

A continuación, se muestra un acercamiento del primer mapa donde solo se ubica el tramo de la vialidad ubicada en la Delegación Epigmenio González, y sobre ella, los fraccionamientos y condominios enlistados anteriormente.

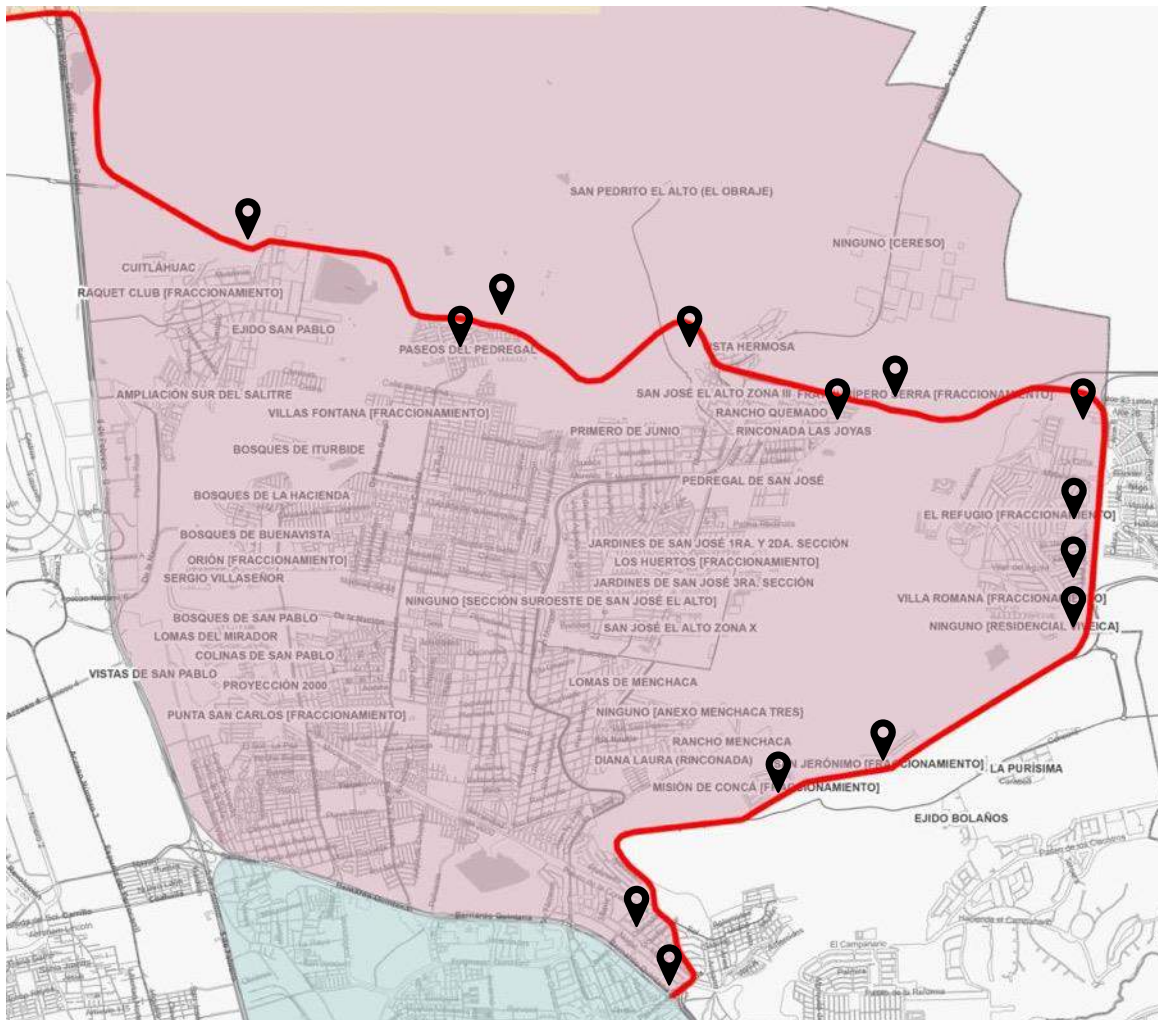


Imagen 24. Tramo de la vialidad ubicada en la Delegación Epigmenio González donde se ubican los fraccionamientos y condominios enlistados en la tabla. Fuente: IMPLAN, modificación propia

En cuanto al número de habitantes, no existen datos oficiales actualizados, pues el que presenta el Consejo Estatal de Población (COESPO), se basa en el censo del INEGI del 2010, el cual contaba en ese entonces, un total de 115 mil 276 habitantes en toda la Delegación Epigmenio González. Sin embargo, para conocer un aproximado de habitantes del área de estudio se procedió a contar las viviendas que tenían los fraccionamientos y condominios, algunos de ellos tienen la cantidad de predios habitacionales en su página web, por lo que se multiplicó el número de viviendas o predios en el caso de los que aún siguen en construcción, por un promedio de 4.5 personas por vivienda; lo que dio como resultado un estimado de 41,570 habitantes en los conjuntos que conforman el área de estudio. Sin

embargo, en la página web del fraccionamiento Nuevo Refugio, se afirma que el corredor urbano que ellos están proponiendo como parte del proyecto del fraccionamiento, dará servicio a 60 mil familias, que son las que ellos estiman que vivan en toda el área de la vialidad una vez que esta llegue a su capacidad habitacional total.

Por otro lado, en cuanto a la conectividad se refiere, el AVFJS al estar planeada como vialidad regional, es utilizada en su mayoría por automóviles que viajan a altas velocidades sin algún tipo de reductor que pueda hacer más seguro el tránsito de ciclistas o peatones, por lo que los accidentes viales y atropellamientos son frecuentes. Sin embargo, cada vez es mayor la saturación de la vialidad en horas pico debido a que, todos los accesos de los fraccionamientos y condominios desembocan sobre ella. En cuanto a dimensiones, la vialidad, cuenta con una sección total de 45 metros, de los cuales 10 metros conforman 3 carriles de ida, separando por 25 metros de cuneta, los 10 metros restantes que conforman los 3 carriles de regreso. Dentro de esos 45 metros no hay cabida para infraestructura peatonal ni ciclista. Finalmente, las rutas de transporte público para acceder a alguno de los conjuntos, varían dependiendo del origen de las mismas, sin embargo, la mayoría de ellas transita por vialidades secundarias, siendo solo dos las rutas, que pasan directamente sobre el AVFJS.

4.2. Hallazgos empíricos

4.2.1 La situación ideal de la normativa urbana vs. la realidad discordante.

Los instrumentos normativos revisados, 1) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), 2) Código Urbano del Estado de Querétaro, 3) Plan Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI), 3) Plan Municipal de Desarrollo (PMD) y, 4) Estrategia Q500; plantean una situación ideal que deben seguir las entidades gubernamentales para el correcto diseño y planeación de la ciudad. Sin embargo, dicha situación, contrasta con las prácticas actuales con la que se lleva a cabo el proceso de planeación urbana. En ese orden de ideas, este primer hallazgo describe tres asuntos que difieren en su aplicación práctica de la situación ideal que exige la normativa.

La LGAHOTDU, exige en su primer artículo que debe existir congruencia en todos los niveles para la planeación, crecimiento y conservación de los centros de población y de los asentamientos humanos (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2016). Además señala en el artículo 23, que para ello se deben formular Programas de Desarrollo Urbano en todos los niveles de gobierno, los cuales, deben guardar coherencia entre sí para su correcta aplicación en el territorio. Los Programas que exige la LGAHOTDU son los siguientes;

- Estatal; el cual debe contener el análisis de la situación, las tendencias, el objetivo y resultados deseados. Así como las estrategias a mediano y largo plazo, y las acciones y proyectos estratégicos que permitan su implementación. (Artículo 29)
- Metropolitano; el cual tiene, entre algunas de sus tareas; elaborar un diagnóstico integral y una visión prospectiva a corto, mediano y largo plazo; proponer estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la Zona Metropolitana que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de los Municipios que conforman la Zona Metropolitana; además de generar

acciones en materia para la urbanización ordenada de la expansión periférica, y acciones para la protección de las condiciones ambientales, la mejora y construcción del Espacio Público y la elaboración de propuestas en torno a la movilidad incluyente. (Artículo 37)

- Municipal; debe contener acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, para lo cual, podrán integrar planteamientos en materia de movilidad, medio ambiente, vivienda, agua, centros históricos, entre otros. (Artículo 41)
- Planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los anteriores.

Congruente a las ideas anteriores, el Código Urbano del Estado de Querétaro establece en el artículo 28, que dentro de las tareas estatales y municipales se encuentra la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Subregional, de Zonas Metropolitanas, Municipales, de Centros de Población, y los Parciales.

Para ello, establece que el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano debe ser elaborado, ejecutado, controlado y evaluado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas (SDUOP). En ese sentido, el Estado de Querétaro, elaboró en el año 2012 el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI), el cual se planteó con una proyección para el año 2030. Sin embargo, las acciones y estrategias propuestas en el PEDUI se basaron en los ejes señalados en el Plan Querétaro 2010-2015, (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012) sin que el PEDUI haya tenido una actualización posterior.

Por otro lado, en lo que a los Programas Metropolitanos se refiere, la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) ha tenido algunos intentos de establecer estrategias normativas en dicho nivel. No obstante, el diagnóstico elaborado para la Estrategia Q500 afirma lo siguiente:

“La política metropolitana es inconsistente. En Querétaro se han desarrollado dos planes metropolitanos desde el nivel estatal de gobierno que no se han logrado implementar, así como un intento de avanzar hacia un Instituto Metropolitano de Planeación [...] La perspectiva metropolitana en los instrumentos vigentes de planeación urbana no ha sido prioritaria, lo cual se ha visto reflejado en una ausencia de comunicación en lo referente a la planeación urbana entre los distintos municipios que forman la metrópoli.” (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016, pág. 356)

Bajo este contexto, el ordenamiento urbano a nivel metropolitano es algo que ha estado en la agenda pública desde hace algunos años, pues dentro del PEDUI se propuso la aprobación del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro, siendo los responsables de su ejecución el Gobierno del Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Los Municipios que conforman la metrópoli (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012). A pesar, de que dicha propuesta fue planteada para ser realizada en un corto plazo, 2012-2015, aún es inexistente.

Simultáneamente, al igual que el Programa Metropolitano, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben guardar congruencia con el PEDUI, que de acuerdo con el artículo 41 del Código Urbano del Estado de Querétaro, también son los responsables de establecer la zonificación primaria del territorio y del Sistema Normativo Municipal en materia urbana. Así mismo, deben determinar estrategias y acciones para la construcción y mejora de infraestructura, equipamientos y servicios públicos; y para el aprovechamiento y custodia del espacio público. No obstante, de acuerdo a la entrevista realizada al Funcionario Municipal 1 (EN-1), *“El Programa Municipal de Desarrollo Urbano no se renovaba desde 1981, por lo que había que crear uno nuevo y no renovarlo.”* añade que; *“Durante la administración de Roberto Loyola (2012-2015) se establece el Departamento de Planeación Estratégica, el cual abarcaba los departamentos de Desarrollo Urbano, Ecología y Proyectos Urbanos, y es dentro de este departamento, que se comienza con los nuevos Programas de Desarrollo Urbano”* (INF1, 2019) Sin embargo, también comenta que en el 2014 se frena con la creación de los

Programas, tanto del Municipal como de los Parciales, debido a la contingencia por una fuerte inundación en la ciudad. Nuevamente se retoman en el 2015, pero al ser año electoral *“los programas se politizan y hasta el año 2018 se autoriza el Programa Municipal y los Programas Parciales”* (INF1, 2019) No obstante, ninguno de ellos se ha hecho público. En relación con la falta de instrumentos normativos en el municipio, el Eje 11 de la Estrategia Q500 afirma lo siguiente;

“El municipio aún no dispone de los instrumentos normativos necesarios para impulsar una planeación urban estratégica [...] El Municipio de Querétaro cuenta con el reglamento ambiental, el reglamento de imagen urbana y el reglamento de parques, jardines y áreas verdes, entre otros. Sin embargo, no cuenta con un marco normativo que asigne atribuciones específicas de planeación, seguimiento y gestión del desarrollo urbano y defina los mecanismos de coordinación entre las distintas agencias y dependencias municipales para conducir y monitorear el proceso” (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016, pág. 355)

La falta de una estructura normativa en materia de planeación urbana municipal, está acompañada de una descoordinación institucional entre las entidades gubernamentales que influyen en las tareas urbanas. Un ejemplo es el Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN), *“el cual fue creado en el 2003 y en el 2004 le quitan su poder autónomo, al igual que la tarea de la planeación estratégica”* (INF1, 2019) Posteriormente, se crea el ya mencionado Departamento de Planeación Estratégica, el cual fue trasladado a la Secretaría de Movilidad (SEMOV) en el 2015 al terminar la Administración de Roberto Loyola, quien además era del partido político contrario al gobierno entrante. El eje 11 de la Estrategia Q500 complementa la idea anterior de la siguiente manera;

“La falta de reglamentación también ocasiona que no exista una definición clara de las responsabilidades y vinculaciones operativas entre el IMPLAN, SEMOV y SEDESQ, todas relacionadas con la planeación urbana. Esta ausencia diluye la responsabilidad de los encargados del proceso [...] La cantidad de funcionarios municipales asignados a la

tarea de planeación ha decrecido paulatinamente con los años. Las unidades administrativas específicamente dedicadas a la planeación se han ido quedado cada vez con menos personal. Además, es de destacar que la Unidad de Desarrollo Urbano funciona como juez y parte en la revisión de reglamentos y planes parciales.” (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016, pág. 355)

Por último y en sincronía con la idea anterior, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano han sido otro de los instrumentos que han quedado obsoletos por la descoordinación institucional. Actualmente, los Planes Parciales que rigen la planeación urbana del Municipio datan del 2008, sin embargo, la memoria técnica no se encuentra pública pues de acuerdo al Informante 1 (EN-1) *“la memoria técnica de los planes del 2008 está oculta por dos de los funcionarios más importantes del municipio, para poder dejar todo discrecional”* (INF1, 2019) Añade además que *“no hay reglamento de planeación urbana, lo único que se usa son las tablas de giro de las cartas urbanas, generando así incompatibilidades pues si sobreponen las cartas urbanas con la realidad, no coinciden”* (INF1, 2019). No obstante, al igual que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales fueron actualizados durante la Administración 2012-2015, cambiando de Planes a Programas, aunque al igual que el Programa Municipal tuvieron complicaciones durante el cambio de administración para su aprobación. *“Los Programas Parciales como se hicieron en el PRI, no se respetan cuando la Administración cambia al PAN”* (INF1, 2019). Actualmente, aunque ya fueron aprobados los Programas, siguen sin tener acceso público.

De acuerdo a la información anterior se concluye que aún cuando los instrumentos normativos exigen a las administraciones de todos los niveles institucionales congruencia entre los mismos; la realidad difiere al momento de su aplicación. Por un lado, en el caso específico de Querétaro, el crecimiento urbano ha evolucionado de manera tan acelerada que los instrumentos no han podido seguir el mismo paso. En palabras del Informante 1 (EN-1): *“La manera de trabajar dentro del Municipio es reactiva y no prospectiva”*. En segundo lugar, se encuentran los intereses políticos que frenan la continuidad de los procesos normativos en materia de planeación urbana. Finalmente, también se encuentra la

corrupción y la falta de conocimiento por parte de los funcionarios públicos; “ *Mucho de lo que acontece en el modelo de planeación urbana es por la corrupción, hay que llegar a tomadores de decisiones para que puedan ver las cosas que no han visto por falta de interés o de conocimiento.*” (INF1, 2019)

4.2.2 Causas y efectos de la permisividad gubernamental en los cambios de uso de suelo

En este punto se expone una de las consecuencias que la inexistencia, u obsolescencia, de instrumentos normativos, la descoordinación institucional y la corrupción gubernamental, han tenido como efecto sobre el territorio, impactando directamente en el tejido urbano y en el equilibrio medioambiental del área urbana. Aunque son diversos los factores que pueden generar esta ruptura del tejido urbano y del medio ambiente, en este hallazgo se especificará sobre la permisividad de los cambios de uso de suelo, y se explicarán los efectos que tiene este fenómeno en la ciudad.

En primer lugar, se debe mencionar que el municipio de Querétaro ha otorgado cambios de uso de suelo en su mayoría, de uso ambiental o productivo a usos con fines urbanos o industriales, promoviendo un crecimiento expandido, discontinuo y desconectado del tejido urbano de la ciudad. De acuerdo con el Eje 7 (Eje Urbano) de la Estrategia Q500, “*De 2007 a 2017, se autorizaron 284 cambios de suelo ambiental y productivo a usos urbanos e industriales.*” (ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro, 2016, pág. 193) Además, el mismo documento explica que no es posible determinar con exactitud el número de hectáreas que representa el número de cambios, debido a que el proceso para acceder a dicha información, no cuenta con la debida transparencia, sin embargo, es una realidad que los cambios de uso de suelo periféricos son los causantes del crecimiento exponencial del Municipio.

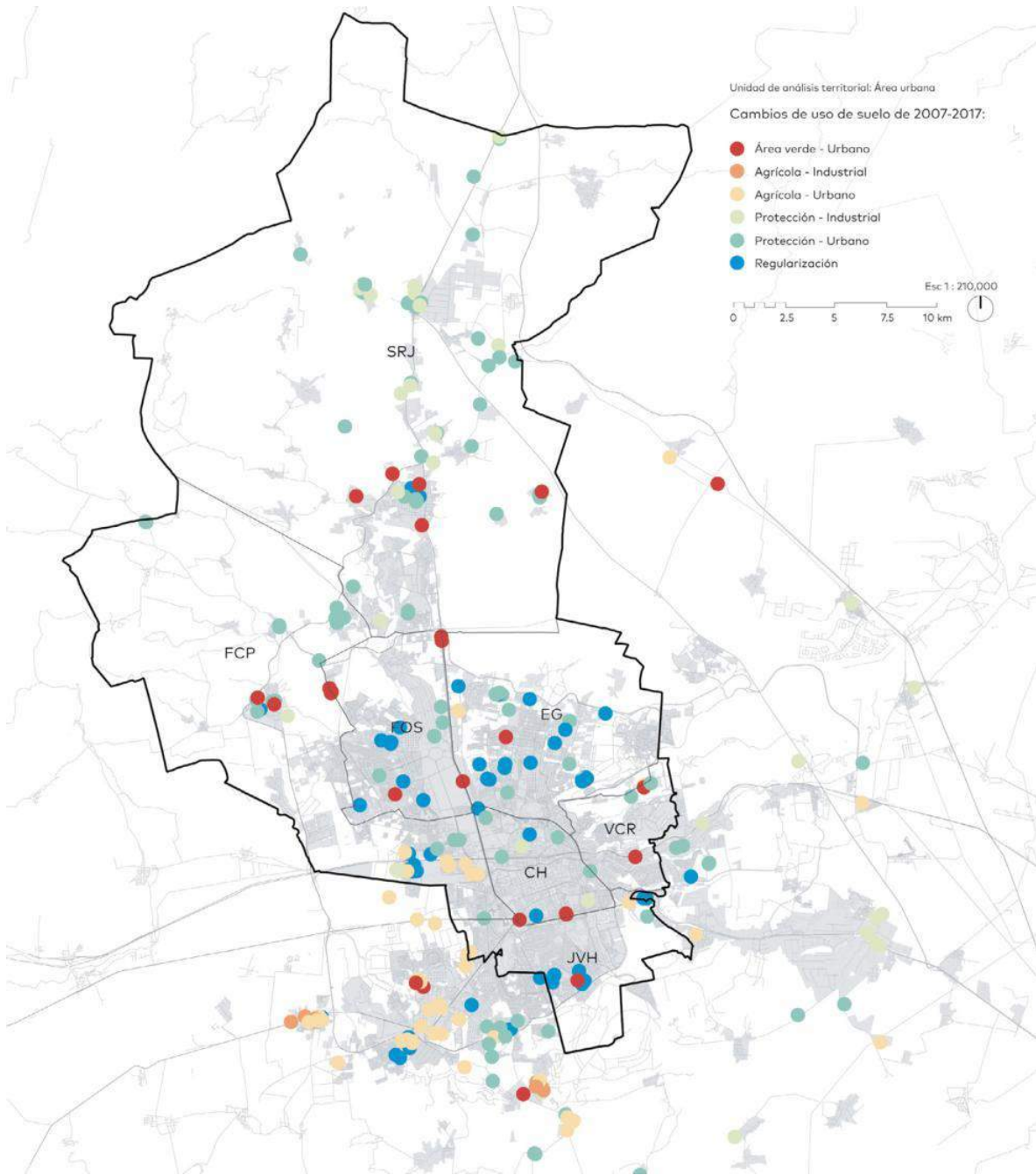


Imagen 25. Cambios de uso de suelo 2007-2017 Fuente: (2016), ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro

El mapa anterior demuestra los tipos de cambios de uso de suelo realizados en el periodo 2007-2017, de los cuales, los de mayor cantidad son aquellos que cambiaron de protección ambiental a uso urbano e industrial. Esto implica un impacto directo sobre el medio ambiente a costa del desarrollo inmobiliario e industrial de la ciudad.

Con base en la entrevista al Funcionario 2 (EN-2), el proceso para la autorización de los cambios en los usos de suelo conlleva un análisis y un procedimiento que impide que los cambios sean realizados de manera sencilla. Explica que cuando se solicita un cambio de uso de suelo, la Secretaría del Ayuntamiento pide asesoría técnica a distintas áreas de gobierno. El comité técnico que analiza los cambios que no estaban destinados a urbanos y que eran de preservación ecológica, se compone por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Regidor integrante de la comisión de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Comisión Estatal de Agua (CEA), la Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ) y por consejos ciudadanos. El Funcionario 2 afirma que si el comité aprueba el cambio, se debe publicar en la gaceta municipal y en el periódico oficial del municipio llamado “La Sombra de Arteaga”, para después protocolizar el cambio ante notario y registrarlo en el Registro Público de la Propiedad. Finalmente, el solicitante obtiene el dictamen de uso de suelo y las licencias necesarias. Para concluir con el tema del procedimiento que conlleva un cambio de uso de suelo, el Funcionario 2 especifica que; *“Si no pagas, si no se publica y si no se registra puede ser revocado el cambio de uso de suelo”* (INF2, 2019) Además, afirma que una vez que se realiza el cambio de uso de suelo, el solicitante debe cumplir con lo siguiente:

“Garantizar la conectividad con la ciudad, garantizar servicios y garantizar medidas de mitigación, aunque la mitigación puede ser monetaria [...] Si el uso de suelo genera problema social, el desarrollador debe solucionarlo con la mediación de la Secretaría de Gobierno y la Secretaría puede revocar el uso de suelo” (INF2, 2019) Para finalizar, el Funcionario 2 indica que aún no se realizan estudios de impacto urbano antes de cambiar usos de suelo.

Por otro lado, el Funcionario 1 (EN-1) menciona que dentro de Gobierno *“no interesa el crecimiento planificado pues lo que interesa es lo económico, es por eso que los cambios de uso de suelo son laxos y el dictamen de uso de suelo no tiene temporalidad, por lo que son*

cheques en blanco que se utilizan para especulación” (INF1, 2019) Ante este problema, explica que se formuló un instrumento de fiscalización durante la administración 2012-2015, el cual se utilizó como desincentivo al cambio de usos de suelo; no obstante, durante la administración siguiente, 2015-2018, dicho instrumento fue revocado y solo el 1% de los cambios solicitados, fueron rechazados. Sin embargo, el mismo informante menciona que *“En el nuevo Programa Municipal de Desarrollo Urbano se establece la temporalidad de los cambios de uso de suelo”* (INF1, 2019) para desincentivar la especulación del mismo.

A su vez, el Plan Municipal de Desarrollo (PMD), propone cinco ejes principales para el planteamiento de estrategias; uno de ellos llamado “Municipio Próspero”, el cual, establece como objetivo, fortalecer la planeación urbana a mediano y largo plazo, cuidando temas como la movilidad, habitabilidad y medio ambiente. (Municipio de Querétaro, 2018) Sin embargo, como causas del problema que impiden al municipio crecer de tal manera, menciona los siguientes:

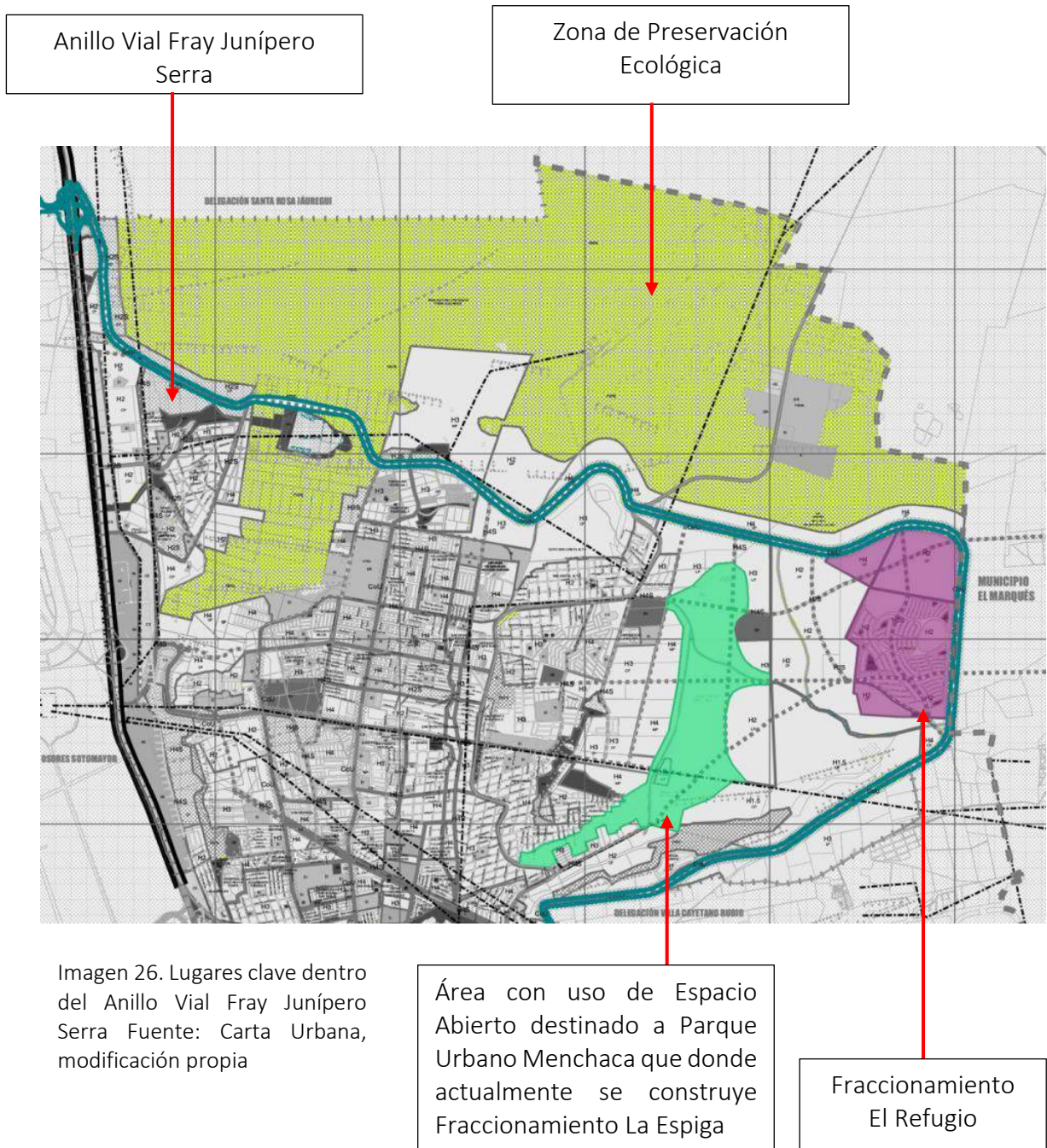
- Carencia de un enfoque metropolitano integrador
- Inadecuada planeación del desarrollo y ordenamiento urbano
- Modelo de ciudad fragmentada y dispersa
- Cambios de uso de suelo agrícola para uso habitacional o industrial
- Debilidad del marco jurídico desde una perspectiva sustentable

Los puntos anteriores resumen, desde la perspectiva de un instrumento normativo, las ideas que los hallazgos han expuesto hasta el momento, y es por ello que se demuestran a continuación en la zona del caso de estudio que es el Anillo Vial Fray Junípero Serra (AVFJS).

En primer lugar, en la entrevista con el Funcionario 1 (EN-1), se encontró que *“para la construcción del AVFJS hubo información privilegiada antes de empezar a construir la vialidad, por lo que se empieza a comprar suelo ejidal barato, se cambian los usos y después de construir la vialidad, se valoriza el suelo por lo que empieza a vender a desarrolladores [...] Hay partes que aún siguen en especulación”* (INF1, 2019) En sintonía, el Funcionario 2

describe que “el Anillo Vial se hizo porque todas las tierras de alrededor son tierras de los terratenientes más poderosos de Querétaro, y se hizo por el beneficio de unos cuantos.” (INF2, 2019).

La imagen siguiente muestra el Anillo Vial Fray Junípero Serra, en azul, y se señalan el área que aún es zona de preservación ecológica y dos fraccionamientos de los cuales se hablará posteriormente sobre sus cambios de uso de suelo.



En lo que se refiere al fraccionamiento “El Refugio”, el cambio de uso se evidencia en la Gaceta Municipal del 11 de febrero de 2004, donde se expone el acuerdo de la Sesión Ordinaria de Cabildo que aprueba el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a Habitacional, en favor de los desarrolladores de el fraccionamiento “El Refugio” (Municipio de Querétaro Presidencia 2003-3006, 2004). Sin embargo, contrario al cambio aprobado para dicho fraccionamiento, el Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 120 establece que se debe;

“Suspender y clausurar las actividades y obras que pongan en peligro el medio ambiente y, en su caso, solicitar a las autoridades competentes la revocación y cancelación de licencias, permisos y autorizaciones de construcción y cambios de usos de suelo, cuando sean contrarios a las disposiciones aplicables en materia ambiental” (Gobierno del Estado de Querétaro, 2019)

Otro caso relevante, es el del predio indicado como “Parque Urbano Menchaca” con un uso de Espacio Abierto dentro del Plan Parcial de la Delegación Epigmenio González. Dicho predio se encuentra actualmente en construcción para convertirse en el fraccionamiento “La Espiga”, el cual cuenta con 288 hectáreas y será uno de los más grandes dentro del Anillo Vial Fray Junípero Serra. Ante esta situación el Funcionario 2 (EN-2) explica lo siguiente:

“El predio del fraccionamiento La Espiga fue una sentencia de juez, no un cambio de uso de suelo, pues siempre fue un predio particular. El Parque Urbano Menchaca fue una propuesta del consultor en un predio particular y el dueño, se fue ante un juzgado, pues demandó al municipio por tener su predio marcado como espacio abierto, y ahora ahí se desarrolla La Espiga” (INF2, 2019)

Tanto en el caso de los cambios de uso de suelo para el Fraccionamiento “El Refugio” como para “La Espiga, se evidencia la preferencia hacia los desarrollos inmobiliarios a costa de revocar el uso original de suelo, promoviendo de esta manera el beneficio individual sobre el beneficio colectivo. A esta situación el PEDUI añade que;

“El crecimiento urbano en algunas zonas ha provocado la venta irregular de ejidos para grandes desarrollos habitacionales, que carecen de los servicios urbanos indispensables, problema que se agudiza por la falta de suelo de reserva sobre todo en los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Querétaro.” (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012)

Bajo este contexto se puede concluir que la permisividad gubernamental comienza a partir de la desvinculación entre instituciones gubernamentales y en la falta de claridad acerca de las tareas que a cada una le conciernen en materia de planeación urbana. Esto deriva en la debilidad de los instrumentos normativos, que para el caso de Querétaro son obsoletos, inexistentes o retenidos por intereses políticos para poder manejar a discreción el territorio, como es el caso de los cambios de uso de suelo que han fragmentado el territorio, expandiendo cada vez más la superficie urbana sin estrategias que fomenten la conectividad socioespacial.

4.2.3 La privatización de las áreas de cesión

Las áreas de cesión o áreas de transmisión gratuita, son porcentajes del predio a urbanizar que los desarrolladores inmobiliarios tienen que donar por obligación al municipio para destinarlo a espacios públicos, áreas verdes, vialidades o equipamientos públicos. En ese sentido, aunque la normativa exige que estos espacios deben ser de uso público y deben beneficiar a toda la población, existen casos en los fraccionamientos, donde las áreas de cesión quedan encerradas tras los muros perimetrales del conjunto, incumpliendo con su vocación de servicio público.

En primer lugar, la normativa urbana exige desde el nivel federal en el artículo 57 de la LGAHDUOT que las cesiones deben adecuarse en su localización, superficie y proporción para asegurar la sustentabilidad, la prestación de servicios públicos, y el diseño y construcción de una red de vialidades que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura. (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2016)

En sintonía, el Código Urbano de Querétaro destina todo un capítulo para explicar las áreas de transmisión gratuita en los desarrollos inmobiliarios. En él, se expone que el diez por ciento de la superficie total del predio debe ser donado a Municipio para equipamiento urbano, mismo que debe entregarse equipado de acuerdo al destino que se le asigne. (Artículo 156) (Gobierno del Estado de Querétaro, 2019)

Sin embargo, no todos los desarrollos tienen las mismas obligaciones, pues de acuerdo al Código Urbano, los condominios y unidades condominales quedan exentos de realizar dicha donación. Para entender el por qué, es importante diferenciar entre los dos principales tipos de desarrollos inmobiliarios a los que hace referencia el Código Urbano; los cuales son el fraccionamiento y el condominio.

El primero se entiende como la división de un terreno en lotes, los cuales necesitan de vías locales para integrar su conectividad. Dichas vías son de carácter público, lo que significa que son de libre acceso a toda la población y deben ser donadas por el desarrollador al Municipio. Por su parte el condominio se considera como un conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas locales, y/o lotes de terreno, los cuales, pertenecen a distintos propietarios quienes comparten servicios de infraestructura urbana y la copropiedad sobre los elementos y las partes comunes del condominio. En este caso, las vialidades internas son privadas, aunque tienen una salida común a la vialidad pública.

Bajo ese orden de ideas, el Código Urbano estipula en el artículo 179, que dentro de un fraccionamiento pueden edificarse condominios, por lo que el fraccionamiento es el encargado en realizar la donación del terreno y los condominios quedan exentos a ello.

Sin embargo, aún cuando el fraccionamiento debe tener sus vialidades públicas, al igual que las áreas de cesión que le corresponden, muchos de ellos optan por cerrar los accesos por medio de casetas de vigilancia, que de acuerdo al Código Urbano es posible si se cuenta con

un permiso por parte de municipio, siempre y cuando no limiten ni impidan el acceso libre a la población, pues de lo contrario se puede revocar el permiso. (Artículos 178,197 y 180)

De acuerdo al Informante 1 (EN-1), *“Durante la administración de Marcos Aguilar (2015-2018) se propuso la reforma para que los fraccionamientos pudieran cerrar, pues las mayores apuestas de su administración fueron la movilidad y la seguridad, y cerrando calles pensó que lo iba a solucionar”* (INF1, 2019). En ese sentido, los fraccionamientos pudieron ampararse para establecer casetas de vigilancia, por lo que las áreas de cesión quedaron encerradas detrás de ellas. Además, a ello se suma que los desarrolladores no siempre cumplen con la normatividad referente a las áreas de donación (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012).

Para ejemplificar la idea anterior se propone nuevamente el caso de el Fraccionamiento El Refugio, el cual de acuerdo a la Gaceta Municipal con fecha del 9 de junio de 2006, fueron donadas al Municipio 40,466.06 m² áreas verdes como áreas de cesión, las cuales corresponden al 3% del área total del terreno, por lo que el 7% restante fue cubierto en efectivo por parte de la desarrolladora. (Municipio de Querétaro 2003-2006, 2006)

La mayor parte de la superficie donada, fue distribuida como parques, dentro del fraccionamiento; sin embargo, las casetas de vigilancia, aunque no limitan el paso, si registran el control de acceso y rompen con el libre tránsito hacia el fraccionamiento.

En el mapa siguiente se muestran de manera gráfica las áreas de donación correspondientes al fraccionamiento El Refugio, donde se indican sus usos y dimensiones.

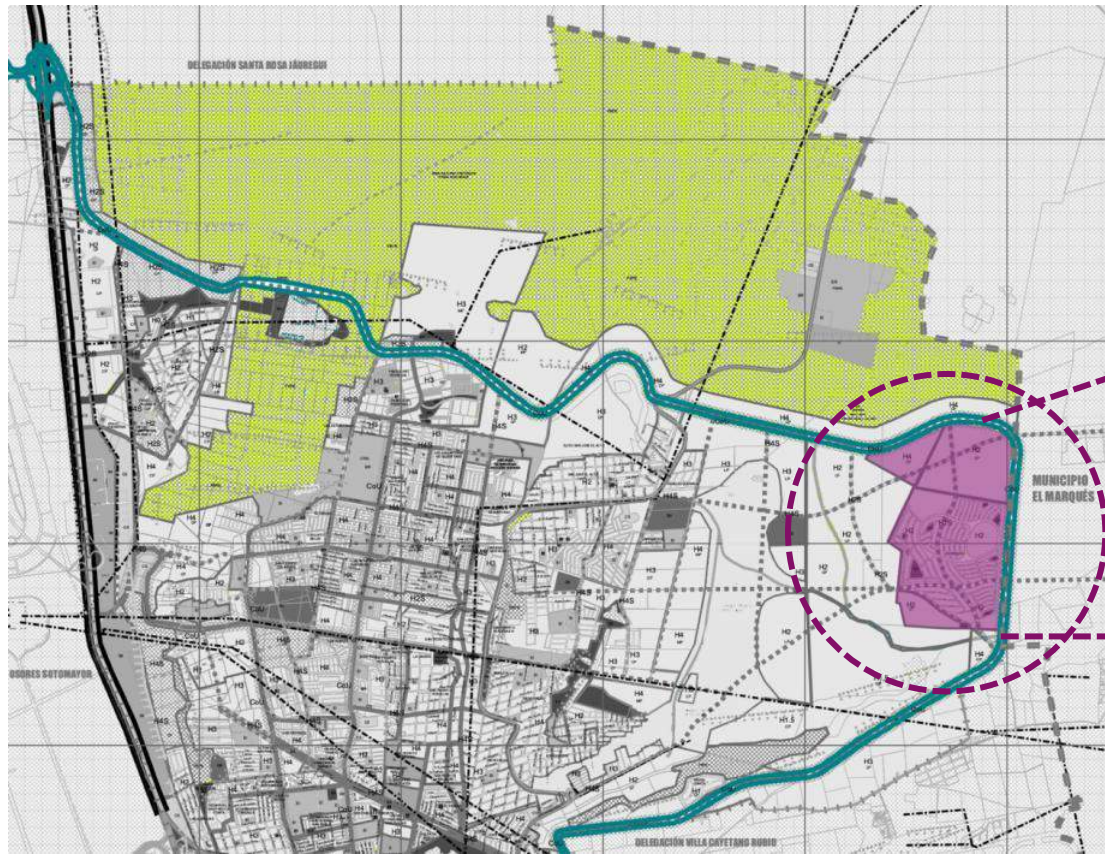


Imagen 27. Fraccionamiento El Refugio Fuente: Carta Urbana, modificación propia



Área verde 4
Área: 4,041 m²
Uso actual: parque

Área verde 5
Área 1,437. m²
Uso actual: parque

Área verde 3
Área: 1,816 m²
Uso actual: camellón

Área verde 2
Área: 1,293 m²
Uso actual: camellón

Área verde 1
Área: 16,500 m²
Uso actual: parque

Área verde 6
Área 5,155. m²
Uso actual: parque

Área verde 7
Área 2,724. m²
Uso actual: parque

Área verde 7
Área 3,756. m²
Uso actual: parque

Área verde 8
Área 3.863. m²
Uso actual: parque

Imagen 28. Áreas de donación del fraccionamiento El Refugio Fuente: Google Maps, modificación propia

Bajo ese contexto, se deben plantear soluciones para la disposición de las áreas de cesión que estén realmente al servicio público, para ello el Funcionario 1 plantea que;

“Las áreas de transmisión gratuita deberían estar sobre las vialidades primarias cuando son desarrollos grandes, en las vialidades secundarias cuando dan servicio a barrios y en la vialidad local, cuando van a dar servicio a los locales.” (INF1, 2019)

Para este sistema estructurador del espacio, el Funcionario 1 propone un sistema de incentivos, o sistema carga-beneficio, en el cual, el desarrollador inmobiliario reciba algún beneficio por entregar de manera jerarquizada las áreas de transmisión gratuita; aunque afirma que para que se llegue a eso, se debe cerrar la llave de la corrupción.

En ese orden de ideas, se puede concluir que las áreas de cesión son elementos que, de respetar su aplicación tal como lo exige la normativa, fungirían como conciliadores urbanos, ya que los desarrolladores al donar un porcentaje de lo privado para uso público, estarían integrando el nuevo desarrollo al tejido urbano y por consecuencia al tejido social. Sin embargo, el modelo bajo el que opera la planeación urbana, favorece el beneficio económico sobre el social, por lo que la producción de condominios cerrados dentro de un gran fraccionamiento, que puede ampararse para cerrarse, resulta beneficioso para los desarrolladores y para el municipio, quienes de esta manera se deslindan de futuras responsabilidades.

4.2.4 La proliferación del modelo cerrado influido por la inseguridad: La capitalización del miedo

En este hallazgo se describirán las razones por las que los habitantes eligen vivir dentro de un conjunto cerrado, que, en la mayoría de los casos, la respuesta es la seguridad que les genera vivir detrás de muros con acceso a vigilancia privada. Por otra parte, también serán expuestas las razones por las que el modelo de crecimiento urbano ha apostado por espacios cerrados que, con el pretexto de mejorar la seguridad, ha fomentando el miedo por los espacios abiertos, y generando la ruptura del tejido urbano y social

Como primer lugar se expone la predilección que tienen los habitantes hacia los conjuntos cerrados; pues, de acuerdo a la información obtenida a través de una encuesta en línea realizada a habitantes de la ciudad de Querétaro (CU-1), de la que se recolectaron 109 respuestas, el 65% de las personas prefiere vivir dentro de un conjunto cerrado que en un barrio o colonia de la ciudad abierta. La razón, fue la seguridad que ello podría brindarles.



Imagen 29. Porcentaje de preferencia por vivir dentro de un conjunto cerrado Fuente: Cuestionario-1, elaboración propia

Ante esta respuesta, se lanzó una segunda encuesta en línea (CU-2) a través de grupos de la red social *Facebook* integrados exclusivamente por habitantes de dos de los conjuntos cerrados más grandes del área de estudio: El Refugio y Zibatá. En dicha encuesta se alcanzó la cantidad de 121 respuestas. Una de las primeras preguntas consistió en mencionar los elementos que ellos consideraban positivos (además de la seguridad) por los que habían elegido vivir dentro de un conjunto cerrado, ante lo cual, las principales menciones fueron: 1) las amenidades, 2) la privacidad y 3) la tranquilidad.

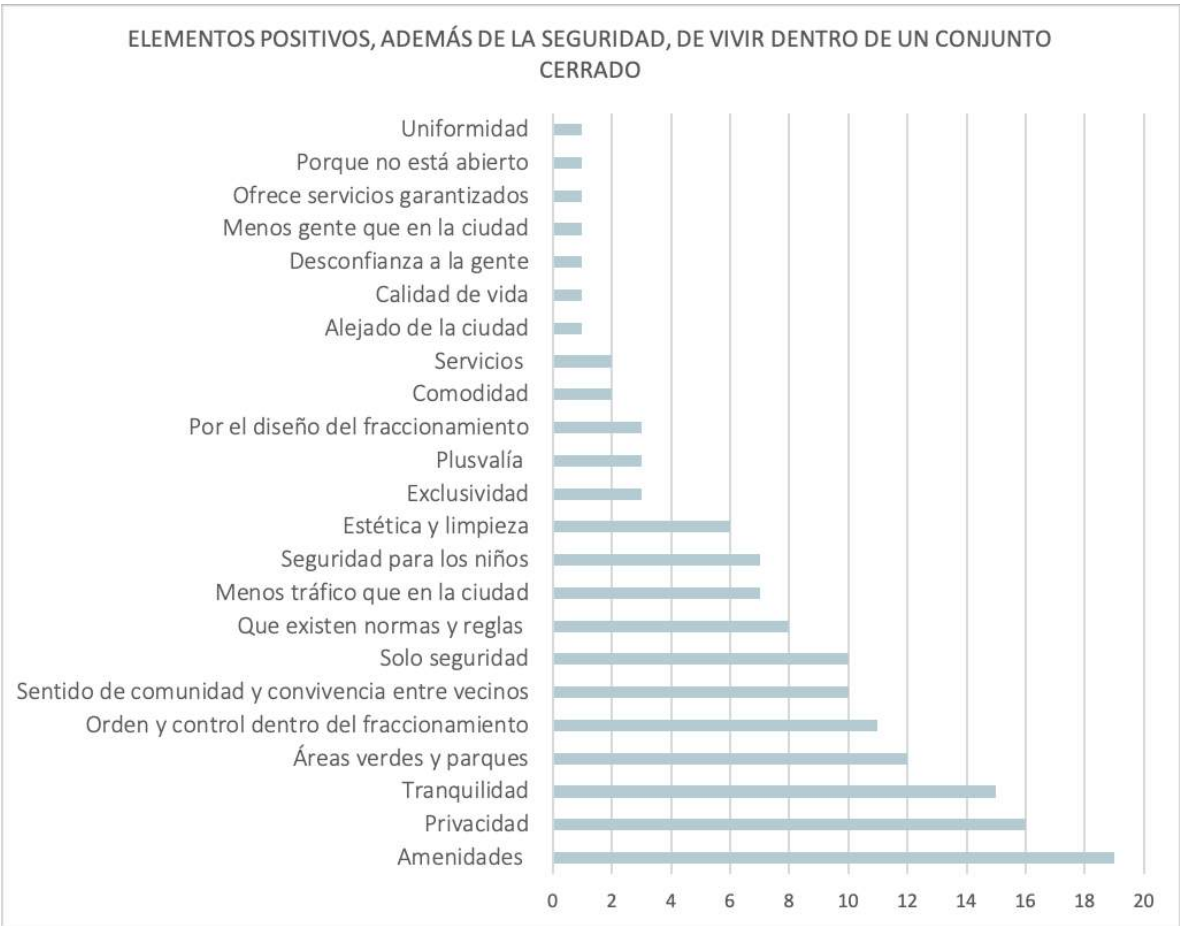


Imagen 30. Elementos positivos de vivir dentro de un conjunto cerrado Fuente: Cuestionario-2, elaboración propia

Por otro lado, de acuerdo a una charla entablada con Luis Felipe Cabrales (EN-7), especialista en el tema del conjunto cerrado y académico de la Universidad De Guadalajara; el interés inmobiliario es el que alimenta el modelo cerrado y además le agrega el factor de la seguridad. Comenta que el discurso utilizado por los desarrolladores es *“yo combato la seguridad, pero también la fabrico”* Añade que por ello es *“un modelo lleno de contradicciones”* (Cabrales, 2020)

“El modelo cerrado es un modelo basado en la desconfianza. Fomenta la inseguridad, y la desigualdad y la deconstrucción de la ciudadanía” (Cabrales, 2020)

En sintonía a estas ideas, el Informante 1 (EN-1) menciona que *“Las implicaciones de que este modelo exista es que no se vislumbra como negativo, sino como necesario”* (INF1, 2019)

Por su parte, Ximena Ocampo (EN-4), cofundadora del laboratorio urbano “dérive LAB”, comenta al respecto de la seguridad y el modelo cerrado en el caso específico de Querétaro lo siguiente:

“Las urbanizaciones cerradas son un problema porque con el pretexto de la seguridad se agrava más ese problema irónicamente, pues segregas más a la gente de lo que ya estaba, socialmente, económicamente, etcétera [...] No sé si sepas pero en la administración de Marcos Aguilar se permitió que cualquier vecino pusiera una reja si comprobaba que los demás vecinos de una cuadra, de una colonia o de un fraccionamiento estaban organizados y constituidos como una asociación civil [...] En una calle por aquí pusieron una reja y una lona gigante que dice que por favor la ciudadanía entendiera que es por la seguridad de los vecinos; entonces los vecinos se repartieron una llave y solamente quien vive ahí puede entrar y salir. Y es terrible porque estás haciendo un juicio de quien es el que roba y pues estás interrumpiendo el paso para el que va a pie.” (Ocampo, 2019)

Como ya se había mencionado, en el hallazgo anterior, durante la administración Municipal de Marcos Aguilar (2015-2018), se permitió cerrar por medio de casetas de vigilancia los fraccionamientos, los cuales por ley deben permanecer abiertos. Al respecto, un miembro de una de las desarrolladoras más grandes de la ciudad de Querétaro (EN-6) comenta:

“A los clientes les gusta más lo cerrado, y aunque el fraccionamiento debe ser abierto sin casetas, los condominios dentro del fraccionamiento si pueden ser cerrados. La modalidad en Querétaro es usar los fraccionamientos con condominios; así el fraccionamiento se ampara y puede tener una caseta de vigilancia también” (INF6, 2019)

Afirma además que;

“La desarrolladora entrega al Municipio los fraccionamientos, así que el mantenimiento de las áreas verdes y las vialidades ya es responsabilidad de ellos. Sin embargo, como te comento, los colonos pueden pedir permiso para cerrarlo con una caseta y el beneficio es la seguridad.” Añade que *“En Querétaro se sigue construyendo en un modelo cerrado porque así lo pide la gente y municipio los autoriza por la seguridad.”*

Además de vender la seguridad, existen otros motivos por los que las desarrolladoras eligen el modelo cerrado; específicamente el modelo condominal. El Informante 2 (EN-2) menciona que *“El condominio vende seguridad y la autoridad no puede entrar. Empezaron las desarrolladoras a hacer condominios porque es más fácil entregar al ciudadano que al municipio”* (INF2, 2019). Completando la idea, el Informante 3 (EN-3) –quien al igual que los informantes 1 y 2 son funcionarios municipales activos durante la presenta administración– explica que *“Los desarrolladores prefieren realizar condominios en vez de fraccionamientos porque la carga económica se reparte entre los condóminos, ya que ellos se hacen responsables de los servicios, las vialidades y el equipamiento que existe dentro”* (INF3, 2019)

Para terminar de confirmar la idea, el urbanista Claudio Rodríguez (EN-5), explica que *“le sale más barato al municipio autorizar condominios porque no se tiene que encargar de nada una vez entregado”* (Rodríguez, 2019)

En ese orden de ideas, se concluye que la seguridad bajo la que se justifica la construcción del modelo cerrado, no es la razón principal por la que los desarrolladores siguen promoviendo el mismo, pues en el caso específico de la ciudad de Querétaro, el modelo condominal resulta particularmente atractivo, tanto para los desarrolladores como para el Municipio, pues una vez entregado a sus habitantes, la responsabilidad del mantenimiento y la administración, queda totalmente en sus manos. Deslindándose así, el Municipio y el desarrollador de las responsabilidades posteriores a la entrega. Finalmente, los muros que rodean los conjuntos son los mismos que fragmentan el tejido urbano y social, por ello, y retomando las palabras de Luis Felipe Cabrales, se concluye que el modelo cerrado es un modelo lleno de contradicciones pues combate la inseguridad a través de muros que también la fabrican.

4.2.5 Migración interestatal como fenómeno de expansión urbana

En este punto, se describe cómo el fenómeno de atracción de población a la ciudad de Querétaro tiene relación con la expansión urbana y, en consecuencia, con el incremento en la demanda de vivienda; la cual se ha traducido en la construcción de conjuntos habitacionales periféricos, siendo el modelo cerrado, la principal elección tanto por los desarrolladores, como por los nuevos clientes.

En primer lugar, de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI), el Estado de Querétaro se constituye como uno de los mayores receptores de población provenientes de otras entidades, atraídos por las actividades económicas y los desarrollos industriales de Querétaro. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012)

En sintonía, diversos artículos de revistas y periódicos reafirman la idea anterior. Por ejemplo, en Septiembre de 2019, Grupo Imagen publicó en un artículo titulado “Las mejores ciudades para vivir en México”, que la ciudad de Querétaro *“es popular debido a la variedad de empresas nacionales e internacionales que se han establecido a sus alrededores, así como por su oferta educativa universitaria”* Añaden también que *“Debido a su cercanía con otros estados y ciudades importantes, como Guanajuato y el Estado de México, esta ciudad se encuentra bien comunicada y cuenta con accesos a buenas ofertas de casas”* Concluyendo que *“Querétaro se ha consolidado actualmente como una ciudad de México con grandes oportunidades inmobiliarias”* (Grupo Imagen, 2019)

Por su parte, la revista “Forbes México”, publicó (2020) que Querétaro lidera la lista de los mejores estados para vivir en el país de acuerdo con la “Consulta Mitofsky”. Dicha encuesta titulada “México, lo mejor de sus 32 estados”, enlista los mejores atributos que 5,236 mexicanos encuestados consideran de cada uno de los Estados de la República. (Mitofsky, 2020)

Para el caso de Querétaro las respuestas fueron las siguientes:



Imagen 31. Lo mejor de Querétaro Fuente: (2020), Encuesta Mitofsky

Por su cualidad en la actividad económica y de negocio, Querétaro también entró en los siguientes *Rankings*:

- Los cinco mejores estados para vivir en México – Número uno, seguido por Guanajuato, Yucatán, Jalisco y Durango. (Mitofsky, 2020)
- Los cinco mejores estados para trabajar en México- Número tres; después de Nuevo León y CDMX; y seguido por Chihuahua y Baja California. (Mitofsky, 2020)
- Los cinco mejores estados para invertir en México - Número dos; después de Guanajuato, y seguido por Nuevo León, CDMX y Chiapas. (Mitofsky, 2020)

En ese sentido, la ciudad de Querétaro, se potencializa como un nodo de crecimiento industrial e inmobiliario que ha atraído a nuevos habitantes provenientes de distintas

entidades de la República, quienes optan por vivir en conjuntos habitacionales cerrados debido a la búsqueda de seguridad. Para confirmarlo, el Informante 2 (EN-2) comenta que;

“Las bardas también han sido cuestión de nuestra educación como ciudadanos, sobre todo responden a la migración a la que se expuso Querétaro a partir del sismo de 1985 cuando muchas personas provenientes de la Ciudad de México llegaron a la ciudad buscando seguridad.” (INF2, 2019)

Además, el Informante 3 (EN-3), secunda que *“hay mucha gente proveniente de la Ciudad de México que está acostumbrada a vivir en condominios, y al ser ellos el nuevo mercado, los desarrolladores ofertan lo que les están pidiendo.”* (INF3, 2019)

Para confirmarlo, en la encuesta realizada en línea (CU-2) a habitantes de conjuntos habitacionales cerrados, se formuló la siguiente pregunta: *“¿Eres originario del Estado de Querétaro?”* a lo que el 82 % respondió que no; lo cual corresponde a 99 personas de 121 personas encuestadas.

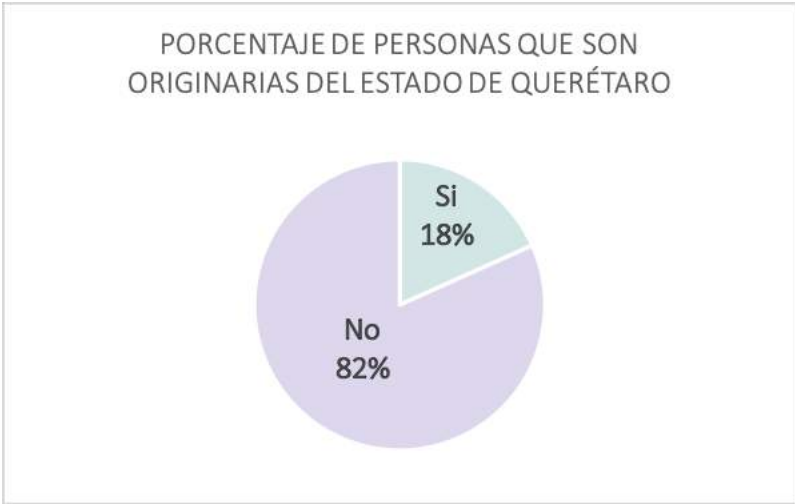


Imagen 32. Porcentaje de personas que son originarios del Estado de Querétaro Fuente: Cuestionario-2, elaboración propia

Bajo este contexto, se concluye que la ciudad de Querétaro, al ser un nodo de atracción industrial y financiero, promovido por la publicidad de distintas encuestas y *rankings*, se ha

convertido en un lugar atractivo para nuevos habitantes en búsqueda de oportunidades laborales y económicas. Lo cual, a su vez, ha favorecido la expansión urbana hacia las periferias, y la inminente demanda de vivienda, la cual se oferta a través del modelo cerrado, debido a que, de acuerdo a la información anterior, es lo que los clientes piden a los desarrolladores inmobiliarios, pues los nuevos habitantes llegan en búsqueda de seguridad y tranquilidad.

4.2.6 La influencia de la publicidad inmobiliaria en la predilección por el modelo cerrado

Este hallazgo explica la relación que tiene la publicidad inmobiliaria sobre la predilección por el modelo cerrado; además de exponer cómo es que los habitantes de dichos conjuntos perciben la realidad de lo que la mercadotecnia promovía cómo una vida idílica.

En primer lugar, se muestran algunos de los anuncios que los fraccionamientos y condominios del área de estudio utilizan en sus sitios web. Para ello se muestra a continuación el mapa de los conjuntos cerrados a analizar.



Imagen 33. Ubicación de los conjuntos habitacionales a analizar: Fuente: Carta Urbana Delegación Epigmenio González, modificación propia

Los nombres de los conjuntos cerrados anteriormente numerados en el mapa son los siguientes:

1. La Vista Residencial – Fraccionamiento
2. El Refugio – Fraccionamiento
3. Vitea Gardens – Condominio
4. Nuevo Refugio – Fraccionamiento
5. Paseo San Junípero - Condominio
6. La Espiga - Fraccionamiento
7. Altozano - Fraccionamiento

En ese sentido, se procederá a exponer la publicidad que cada uno de los conjuntos tiene en sus sitios web.

1. La Vista Residencial

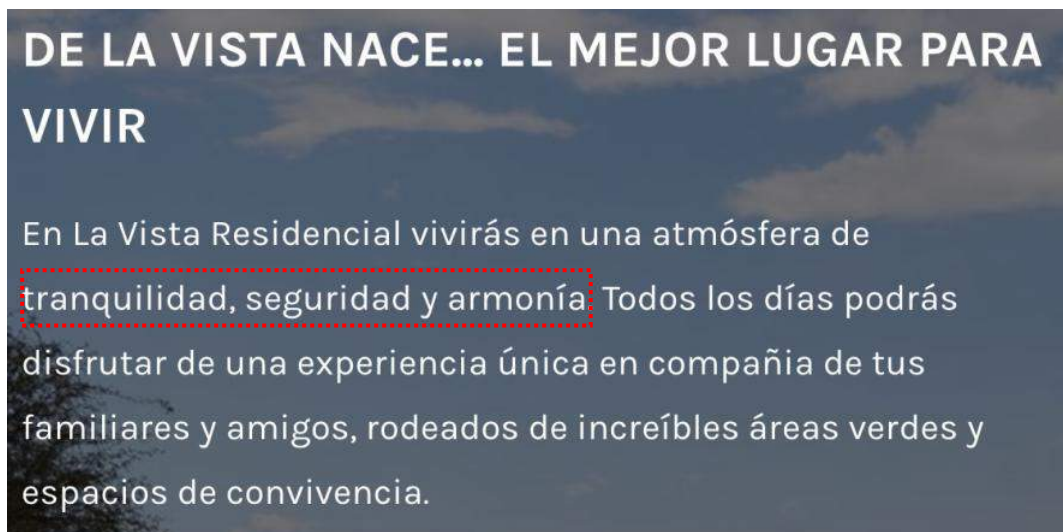


Imagen 34. Publicidad Fraccionamiento “La vista”: Fuente: <https://lavistaagro.com/>

NUESTRA UBICACIÓN

Es un estado considerado seguro; privilegiado debido a su excelente ubicación, moderna infraestructura y conectividad.

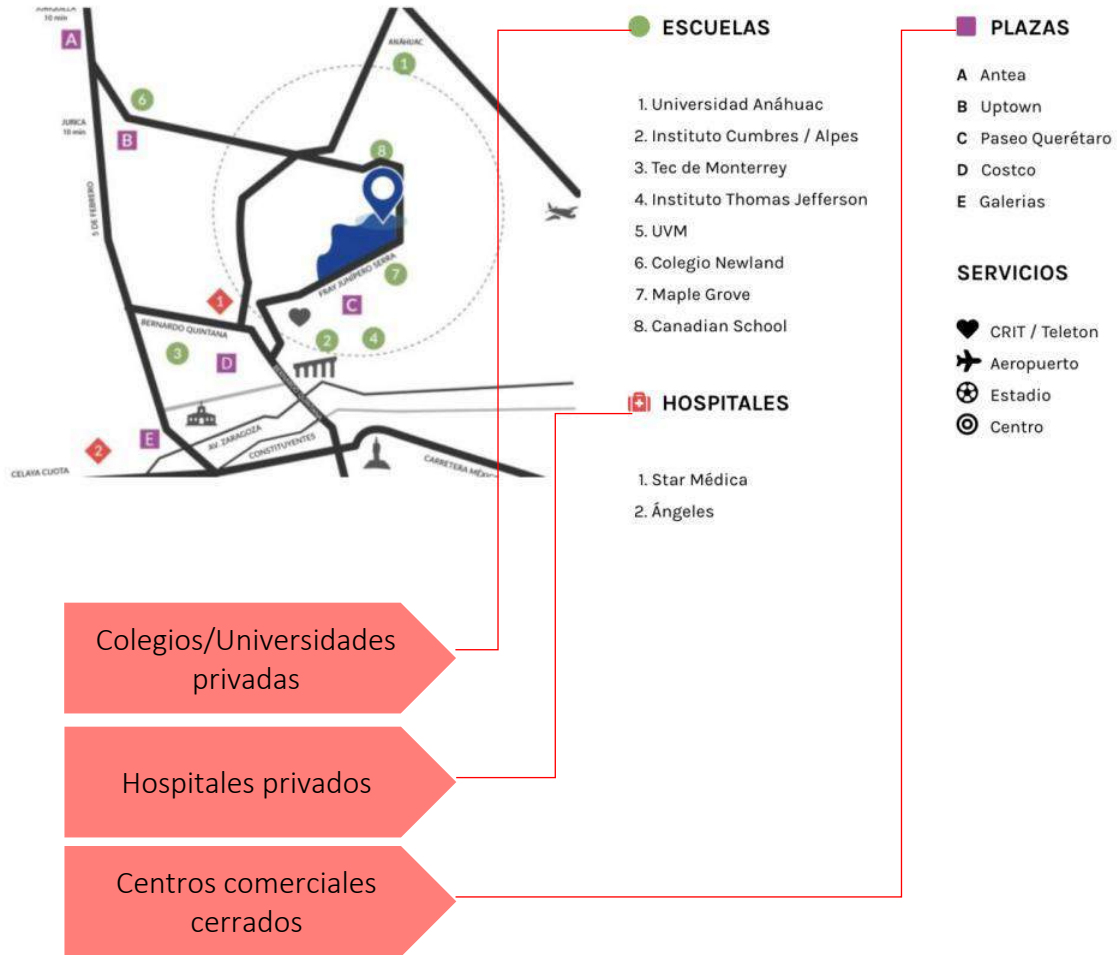


Imagen 35. Publicidad Fraccionamiento “La vista”: Fuente: <https://lavistaagro.com/>, modificación propia

“La Vista” ofrece a sus habitantes tranquilidad, seguridad y armonía. Además, afirma que su ubicación es privilegiada por encontrarse dentro del estado de Querétaro. También muestra algunos de los equipamientos cercanos al fraccionamiento, los cuales, son en su totalidad privados y cerrados.

2. El Refugio

**EN QUERÉTARO
EL FUTURO
YA ES PRESENTE**

Sólo falta que tú seas parte.

Invertir en El Refugio
es invertir en el desarrollo inmobiliario más ambicioso dentro de la zona de mayor crecimiento de Querétaro.

Con una plusvalía garantizada, estar en El Refugio es poner tu visión en un futuro lleno de éxito.

Vivir en El Refugio

**EL FRACCIONAMIENTO DE VANGUARDIA INMOBILIARIA:
Servicios e infraestructura del más alto nivel.**

El Fraccionamiento que detona la zona del Querétaro moderno en donde se construirán los proyectos inmobiliarios más ambiciosos de todo el bajío, lo que lo convierte en el mejor espacio de oportunidad.

SERVICIOS

- Totalmente bardado
- Espectacular fuente de acceso
- Abastecimiento de agua garantizado
- Accesos vigilados y controlados por plumas automáticas
- Riego de áreas verdes por aspersión.
- Conjunto de esculturas iluminadas en glorietas
- Amplias calles y avenidas con servicios ocultos

COMMODITIES

- Academia de Tenis, con cuatro canchas y una de padel
- Áreas de juegos infantiles, ciclopista y canchas de volley ball playero, futbol y basketbol
- Parques urbanos integrales
- Áreas verdes integrales diseñadas por el reconocido arquitecto paisajista internacional Michael McKay.

IDEAL PARA CUALQUIER INVERSIONISTA

- Lotes desde 128 m² hasta 450 m²
- Macrolotes para desarrollo de conjuntos condominales con permisos, servicios incluidos y entrega inmediata
- Lotes comerciales sobre las mejores vialidades internas
- Área reservada para el desarrollo de un centro comercial.

Imagen 36. Publicidad Fraccionamiento “El Refugio”: Fuente: <https://residencialelrefugio.com.mx/>

En el caso del fraccionamiento “El Refugio”, se garantiza la plusvalía pues de acuerdo a lo que mencionan, el proyecto se encuentra en la zona de mayor crecimiento según los planes de desarrollo de los Gobiernos Estatal y Municipal; los cuales en realidad no registran dicho dato. Además, la publicidad afirma que la zona es el lugar donde serán construidos los proyectos inmobiliarios más ambiciosos del bajío, por lo que para los inversionistas resulta una atractiva oportunidad, que hacen evidente al anunciar que pueden comprarse macrolotes para la construcción de conjuntos condominales, con servicios y permisos incluidos. Finalmente, en los servicios que ofrecen a los nuevos habitantes es la barda perimetral y los accesos controlados por plumas automáticas, que, de acuerdo al Código Urbano, estas últimas no deberían existir para no bloquear el paso, pues por ser un fraccionamiento, las vialidades y las áreas de cesión son propiedad municipal.

3. Vitea Gardens

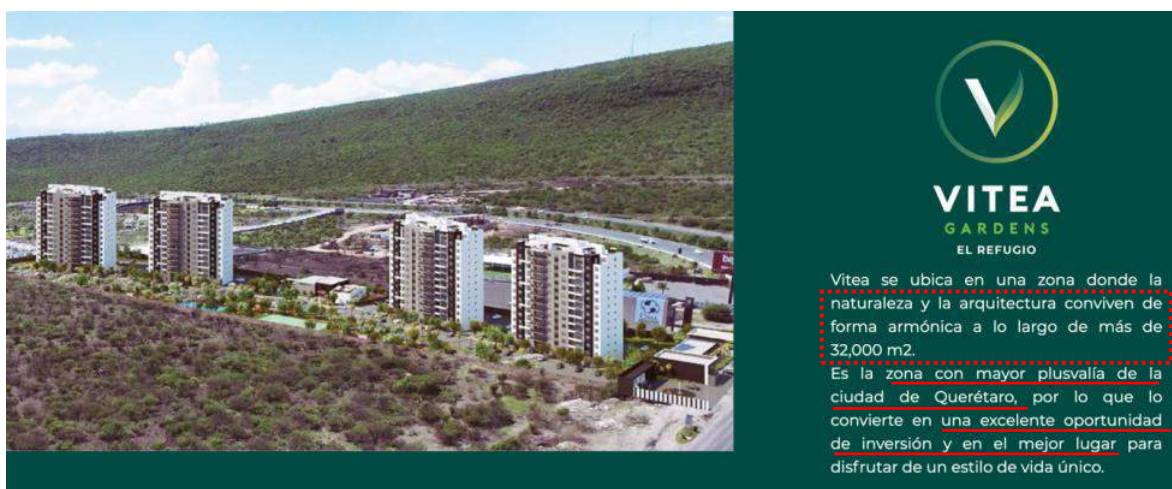


Imagen 37. Publicidad condominio “Vitea Gardens”: Fuente: <https://vitea.com.mx/>

El condominio “Vitea Gardens”, se encuentra dentro de el Fraccionamiento El Refugio, pero al igual que en los casos anteriores, la publicidad menciona que está ubicado en la zona con mayor plusvalía de la ciudad, lo que lo convierte en una gran oportunidad de inversión. Además, en este caso es interesante que se hace mención a una convivencia entre arquitectura y naturaleza, pues puede observarse en la fotografía, la invasión de los edificios a la zona de preservación ecológica de Peña Colorada.

4. Nuevo Refugio

Nuevo Refugio es el detonador de este magno proyecto que incluye

 <p>Residencial y Comercio</p> <p>Nuevo Refugio cuenta con una privada de 180 lotes unifamiliares que van desde los 160 m2 hasta los 250 m2</p>	 <p>Áreas verdes</p> <p>4,000 m2 de áreas verdes que han sido distribuidas en glorietas, camellones y zonas de esparcimiento</p>	 <p>Esparcimiento</p> <p>Como parte del proyecto Urban Corridor contará con espacios para realizar actividades de esparcimiento</p>	 <p>Movilidad</p> <p>El proyecto Nuevo Refugio incluye elementos que favorecerán la movilidad y conectividad urbana</p>
---	--	---	---

		
<p>URBAN CORRIDOR</p> <p>Nuevo Refugio forma parte de Urban Corridor, el proyecto de usos mixtos más ambicioso y mejor planeado del estado, con una ubicación privilegiada este proyecto se establecerá en la zona de mayor crecimiento del Querétaro Moderno</p>	<p>DISTRITO URBANO</p> <p>Contará con una conexión entre los desarrollos Zibatá, Zákia y El Refugio con los que se creará un Distrito Urbano que albergará a más de 60 mil familias y dotará de servicios a toda la zona del Querétaro moderno</p>	<p>CONECTIVIDAD</p> <p>Nuevo Refugio goza de una ubicación privilegiada, se localiza en la zona de mayor influencia del Querétaro Moderno. Conecta directamente con el Anillo Vial Fray Junípero Serra y se localiza a solo 10 minutos del centro histórico de la ciudad</p>

Querétaro

UBICADO EN LA MEJOR ZONA DEL QUERÉTARO MODERNO.

Áreas verdes

400,000 M2 DE RESERVA ECOLÓGICA

Áreas comerciales

A TAN SÓLO 5 MIN DE LOS PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES

Imagen 38. Publicidad fraccionamiento “Nuevo Refugio”: Fuente: <https://nuevorefugio.com/>

El fraccionamiento “Nuevo Refugio”, es uno de los proyectos inmobiliarios más ambiciosos de la ciudad de Querétaro, pues es un proyecto que propone la creación de un *Urban Corridor*, el cual, de acuerdo a la publicidad, será uno de los Centros de Negocios más grandes del país, albergando corporativos, restaurantes, oficinas, escuelas, museos, entre otros equipamientos privados. Por otro lado, este corredor tiene la intención de conectar diversos fraccionamientos ubicados sobre la vialidad, los cuales, pertenecen al mismo desarrollador inmobiliario (Supraterra). Y, que de acuerdo a la información proporcionada por ellos mismos en su página web, el *urban corridor* dará servicio a un total de 60 mil familias que son las que ellos estiman que habiten el “Querétaro moderno”, es decir, el área en crecimiento del Anillo Vial Fray Junípero Serra.

5. Paseo San Junípero

Paseo San Junípero un fraccionamiento exclusivo, donde encontrarás el estilo de vida que tu familia merece; caracterizado por su diseño, espacios extraordinarios y un entorno excepcional haciendo una experiencia única. Ubicado en la zona de mayor plusvalía y crecimiento de la Cd de Querétaro.

Imagen 39. Publicidad condominio “Paseo San Junípero”: Fuente: <https://www.javer.com.mx/>

Al igual que en los casos anteriores, el condominio Paseo San Junípero afirma que está ubicado en la zona de mayor crecimiento y plusvalía de la ciudad, siendo además un fraccionamiento exclusivo, y eligiendo frases como “*el estilo de vida que tu familia merece*” para la atracción de compradores que buscan estatus.

6. La Espiga

DE LOS CREADORES DE EL CAMPANARIO

Conjunto cerrado en la ciudad
donde vive la población con
mayor poder adquisitivo

HAGAMOS CIUDAD

- 288 hectáreas de vida residencial, vertical, comercial y recreativa.
- Accesibilidad a través de su entrada principal por Fray Junípero Serra y otra entrada en Prolongación Corregidora.
- 69 hectáreas para uso comercial y de servicios.
- 2,500 lotes habitables, distribuidos en 7 condominios para construir increíbles recuerdos.
- 2.5 km de parque lineal que recorre todo el desarrollo.

HAGAMOS COMUNIDAD

Es un nuevo desarrollo de usos mixtos que se desplanta en 288 hectáreas para ofrecer una mezcla inmobiliaria única.

El diseño de este extraordinario proyecto está basado en las necesidades de una sociedad actual con un estilo de vida de primer nivel, ofreciendo una experiencia y un ambiente realmente inmejorables.

RESIDENCIAL:



Bellos espacios residenciales rodeados de extensas áreas verdes y con una atmósfera amistosa que dará seguridad a sus residentes.

VERTICAL:



Inspirados en la creciente tendencia de vida vertical, La Espiga contará con espacios destinados para departamentos que tendrán las vistas más agradables, rodeadas de naturaleza.

COMERCIO:



La Espiga contará con una amplia oferta comercial para que tú y tu familia encuentren todo lo que necesitan en un mismo lugar.

La Espiga es una comunidad de vida vibrante y auténtica que refleja una nueva visión de la sociedad queretana. La Espiga viene a consolidar todo lo bueno que se puede esperar de una gran ciudad como lo es Querétaro. un lugar que combina innovación y progreso y al mismo tiempo conserva sus raíces y tradiciones.


Imagen 40. Publicidad fraccionamiento “La Espiga”:
Fuente: <https://www.laespiga.mx/>

El fraccionamiento La Espiga es, al igual que el “Nuevo Refugio”, uno de los proyectos más ambiciosos de la zona debido a la magnitud del proyecto. En este caso es notorio el énfasis en el estatus pues enuncian que es un desarrollo creado por los mismos que “El Campanario”, el cual es uno de los conjuntos más exclusivos de la ciudad de Querétaro. Así mismo, se denota que va dirigido a un público joven de alto poder adquisitivo pues utilizan frases como *“basado en las necesidades de una sociedad actual con un estilo de vida de primer nivel”* o *“La Espiga es una comunidad de vida vibrante y auténtica que refleja una nueva visión de la sociedad queretana”*.

Por otro lado, confirma que la vialidad principal que le dará conectividad a un proyecto de gran magnitud es el Anillo Vial Fray Junípero Serra; y a pesar de que está planeado como un fraccionamiento, va a seguir con el modelo de construcción que en un par de hallazgos atrás se mencionó el cual es, vender macro lotes para la construcción de condominios cerrados que serán gestionados por los mismos habitantes: *“2,500 lotes habitables, distribuidos en 7 condominios para construir increíbles recuerdos”*.

Finalmente, se hace mención que a través de todo lo que ofrece se construirá ciudad y comunidad.

7. Altozano



Altozano Querétaro

Un desarrollo residencial con lotes y residencias listas para habitar que conviven armoniosamente con extensas áreas verdes, paisajismo con espectaculares vistas y una infraestructura de calidad mundial.

La ubicación de los lotes y residencias es privilegiada dentro de privadas con barda perimetral, acceso controlado, calles de baja velocidad, paisajismo alrededor que brindan un ambiente de tranquilidad y seguridad.

Imagen 41. Publicidad fraccionamiento “Altozano Querétaro”: Fuente: <https://www.altozano.com.mx>

Altozano, es un fraccionamiento que aún cuando debería tener el paso abierto a las vialidades, anuncia que tiene acceso controlado y barda perimetral, lo que conlleva a la tranquilidad y a la seguridad. Además, al igual que los casos anteriores, menciona que la ubicación del fraccionamiento es privilegiada, y consta de distintos condominios en su interior.

En ese orden de ideas, la publicidad de los desarrollos inmobiliarios ofrece una serie de servicios que hace ver que la vida dentro del conjunto será idílica y que se resolverán los problemas de seguridad para todos aquellos que la buscan. Sin embargo, los habitantes de los conjuntos encuentran que muchas veces la vida no es tan idílica al interior.

Para ello en la encuesta en línea realizada exclusivamente a habitantes de dos conjuntos cerrados del área de estudio (CU-2), se formuló la siguiente pregunta: *¿Cuáles consideras*

que sean los aspectos negativos de vivir dentro de un conjunto cerrado?, a lo que las personas respondieron lo siguiente:



Imagen 42. Aspectos negativos de vivir dentro de un conjunto cerrado: Fuente: Cuestionario-2, elaboración propia

Tal como se expone en la tabla, la mayor parte de las personas encuestadas, consideran que la convivencia con los vecinos es el aspecto negativo con mayor número de menciones que se tiene al vivir dentro de un conjunto cerrado. Para confirmarlo, una vecina encuestada mencionó lo siguiente:

“En realidad nos gustó mucho el concepto cuando visitamos el fraccionamiento, pero definitivamente ya viviendo ahí no me gusta, pero no por el lugar, jes por los vecinos! No todos, pero me molesta que nunca se ponen de acuerdo, son chismosos y es como una vecindad de lujo, así que estamos pensando vender y comprar otra cosa en otro fraccionamiento abierto. Además, muy seguro que digamos no es” – (Vecino anónimo 1, CU-2)

En adición al punto de vista anterior, los vecinos encuestados también mencionaron que las reglas dentro del condominio son aspectos negativos. Aunque dicha negatividad se polariza de manera tal, que algunos vecinos consideran que al no cumplirse el reglamento se generan problemas de convivencia, y, por otro lado, algunos vecinos afirman que las reglas dentro del condominio son excesivas. *“Vives bajo reglas de toda una comunidad, de repente absurdas”*, menciona el vecino anónimo 2. (CU-2)

Por último, otro aspecto negativo de interés es la falta de convivencia que puede surgir dentro de un conjunto cerrado, tal como lo afirma el vecino anónimo 3. *“Te puedes volver un poco solitario al ya no querer salir del lugar porque tienes todo ahí”*. (vecino anónimo 3, CU-2)

Bajo ese contexto, Luis Felipe Cabrales (EN-7) comenta respecto a la aparente vida idílica dentro del conjunto cerrado lo siguiente: *“Esa vida comunitaria aparentemente paradisiaca no es real en la sociedad”* pues añade que *“las mismas patologías que suceden en el espacio público pueden desarrollarse dentro de los conjuntos cerrados”*. (Cabrales, 2020)

Por su parte, el urbanista Claudio Rodríguez (EN-5) añade que los motivos aspiracionales que tiene la clase media por comprar dentro un conjunto cerrado es un problema de percepción:

“Todo se resume en problema de percepción y de la imposibilidad de cambiar de percepción [...] La clase media es aspiracional y los desarrolladores los tienen medidos, entonces les venden paraísos suburbanos” (Rodríguez, 2019)

Para completar la idea, se recurre a un artículo de Manuela Camus (2019), académica de la Universidad de Guadalajara quien explica que;

“Habitar en cotos¹ ha sido un modelo socialmente construido, pero también diseñado y potenciado por las desarrolladoras inmobiliarias que, con sus discursos y mercadotecnia, aprovechan la preocupación por la inseguridad y logran imponerlo como la forma deseable de residir, no sólo para las elites. Su fórmula ha fascinado el imaginario de grandes sectores sociales al combinar seguridad, éxito y familia en comunidad-aislamiento, lo que conforma todo un acontecimiento sociocultural.”
(Camus, 2019)

Además, el mismo artículo expone que la motivación por la seguridad que genera vivir dentro de un conjunto cerrado “entre iguales”, no siempre es suficiente para que los habitantes se sientan totalmente seguros: *“En estos cotos hay un esfuerzo discursivo por representarse como la utopía de la comunidad armónica, igualitaria, solidaria entre la gente como uno”* Sin embargo, añade que *“Las cámaras de vigilancia no tardan en instalarse en los interiores. Los habitantes muestran que no se fían de sus vecinos “iguales” y se controlan entre sí. Cunde la sospecha y la desconfianza, se pierde aún más libertad e intimidad de forma consentida”*
(Camus, 2019, págs. 36,37)

Bajo este contexto, se concluye que la publicidad inmobiliaria es un factor decisivo en la predilección por los conjuntos cerrados por parte de sus nuevos habitantes. Pues con base en elementos clave como la seguridad, el estatus y la convivencia “entre iguales”, se produce en el imaginario colectivo una idealización de vida paradisiaca detrás de los muros. Esto, posteriormente, se traduce en problemas de convivencia y desconfianza, pues tal como lo afirma Luis Felipe Cabrales, las patologías que se producen en el espacio público son igualmente replicables dentro de los conjuntos cerrados. .

¹Palabra asignada en el estado de Jalisco a las urbanizaciones con muro perimetral y entradas controladas bajo el régimen de condominio

4.2.7 La realidad socioespacial en el contexto exterior a los conjuntos cerrados

En este hallazgo se evidencia el contraste socioespacial que existe al exterior de los muros de los conjuntos cerrados que enmarcan la frontera entre espacio público y privado, la cual también limita las actividades que pueden acontecer fuera de los conjuntos por la falta de equipamiento, mobiliario urbano y de vigilancia natural. En ese sentido, se presentará la percepción que tienen los usuarios del espacio exterior a los conjuntos cerrados del área de estudio, quienes en su mayoría son empleados en plazas comerciales, empleadas dentro de las viviendas, y empleados en la construcción mantenimiento de los fraccionamientos y condominios. Además, se exponen las condiciones espaciales en las que se encuentra dicho espacio y el por qué la falta de escala humana lo vuelve un espacio peligroso para sus usuarios. En ese orden de ideas, se muestra en primer lugar, la percepción que tienen las personas al caminar por el espacio público próximo a los conjuntos cerrados. (CU-3)

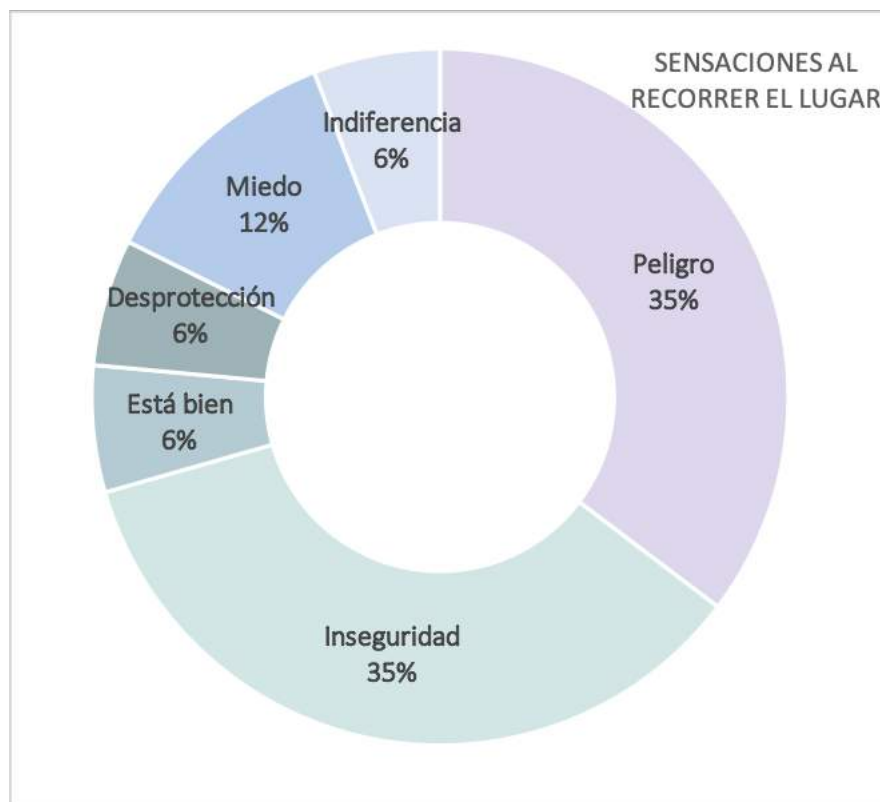


Imagen 43. Sensaciones al recorrer el lugar. Fuente: Cuestionario-2, elaboración propia

Tal como lo muestra el gráfico, el 70% de las personas tiene sensaciones de inseguridad y peligro al caminar por la zona; mientras que el 12% tienen una percepción de indiferencia o piensan que está bien el lugar. Así mismo, dentro de un mapa participativo, las personas indicaron cuál era el punto del área de estudio que consideraban más peligroso o inseguro para transitar; a lo que 26 personas respondieron que el cruce de el Fraccionamiento La Pradera a el Fraccionamiento El Refugio era el más riesgoso.

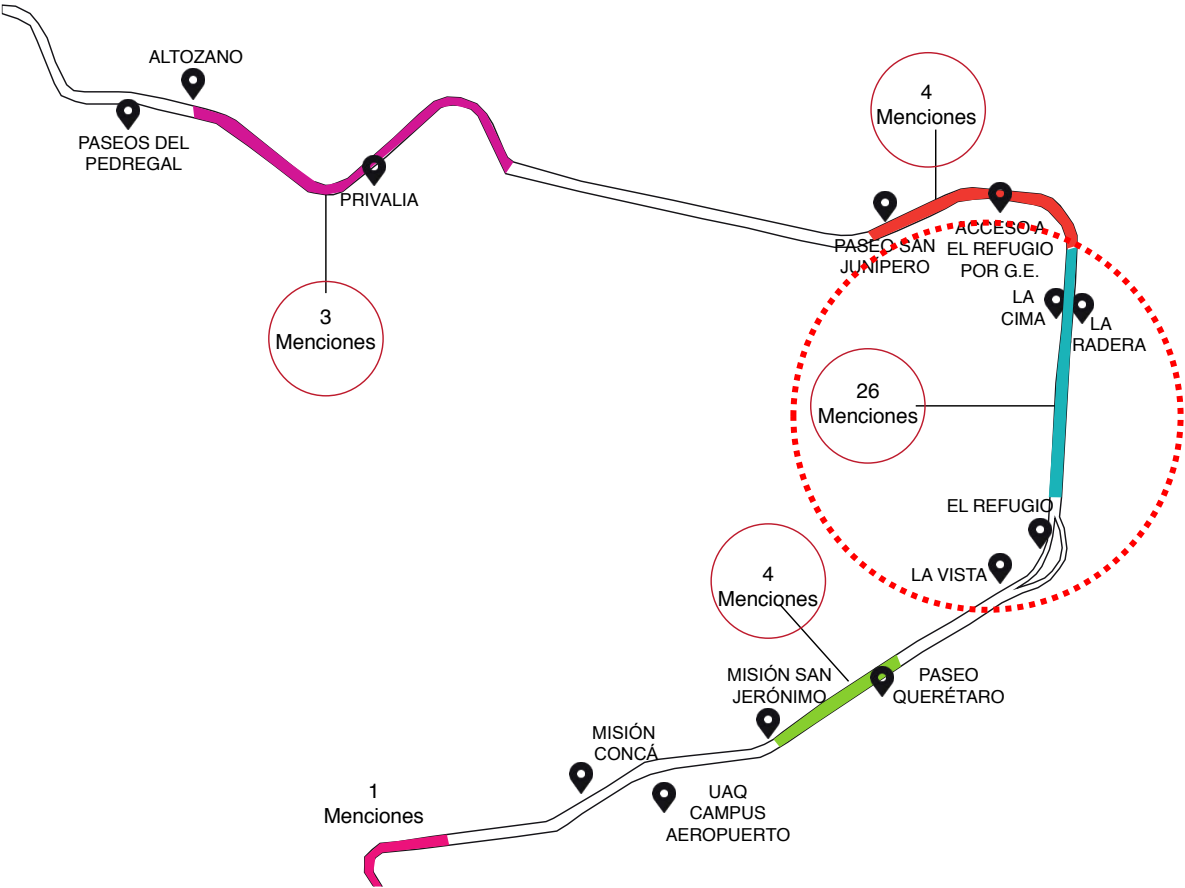


Imagen 44. Puntos más peligrosos dentro del área de estudio: Fuente: Cuestionario-3, elaboración propia

Bajo ese contexto, se decide tomar dicho cruce en particular para exponer la problemática socioespacial, al igual que las propuestas y soluciones que han surgido desde la perspectiva institucional.

Para comenzar, es importante mencionar que ambos fraccionamientos (La Pradera, ubicado en el Municipio de El Marqués, y El Refugio) son dos de los fraccionamientos con mayor antigüedad dentro del área de estudio, lo cual, ha promovido dinámicas comerciales y sociales por medio de la creación de plazas comerciales, estaciones de servicio, supermercados y el establecimiento de comercio informal dentro del contexto inmediato. Sin embargo, una de las problemáticas en este punto, es la carencia de estrategias que promuevan el tránsito seguro de los peatones en la zona.

Las imágenes siguientes demuestran la problemática que se plantea;



Imagen 45. Peatones cruzando la vialidad: <https://www.eluniversalqueretaro.mx/nuestras-historias/la-aventura-de-cruzar-el-fray-junipero>



Imagen 46. Peatones cruzando la vialidad Fuente:: https://www.change.org/p/municipio-de-quer%C3%A9taro-construcci%C3%B3n-de-un-puente-peatonal-entre-la-pradera-y-el-refugio-quer%C3%A9taro?use_react=false

Dicha problemática ha derivado en la petición pública de un cruce seguro por medio de la plataforma digital *change.org* en la que se describe lo siguiente:

“... diariamente miles de personas asistimos a trabajar y exponemos nuestras vidas al cruzar el Anillo Vial Fray Junípero Serra [...] los pobladores de la zona esperan cruzar de un lado a otro la avenida para asistir a sus respectivas actividades y es común ver a grupos de personas cruzar dicha vialidad tan peligrosa.” (Coello, 2018)

Ante esta problemática, las autoridades gubernamentales han planteado la construcción de dos cruces peatonales, el primero, de manera subterránea, en forma de túnel, a la altura de “El Refugio” y el segundo, a la altura de “La Pradera”, en forma de puente peatonal elevado.

“Debido a las características de las zonas, el cruce de El Refugio será subterráneo, mientras que el de El Marqués deberá ser elevado, con rampas para garantizar que las

personas con discapacidad puedan utilizarlo. [...] Para tener un puente a desnivel en la zona de La Pradera sería necesario realizar muchas excavaciones, además de construir una rampa muy larga para descender y otra larga para ascender, o en su defecto, colocar escaleras, lo que dificultaría su accesibilidad [...] Hacer el paso a nivel provocaría más problemática, a lo mejor accidentes y congestionamientos; tiene que ser por arriba o por abajo.” (López Z. , Serán 2 puentes los que se construirán en Junípero Serra, 2019)

Con respecto a la construcción del paso peatonal subterráneo, el urbanista Claudio Rodríguez (EN-5) comenta que, dentro del Anillo Vial Fray Junípero Serra, las personas sin carro son *“problemas sin resolver”* y es por ello que, si *“los ponen por abajo, no los pueden ver”* (Rodríguez, 2019)

Por su parte, el Informante 1 (EN-1) menciona que *“deben generarse compensaciones por externalidades negativas que el modelo está generando”*; refiriéndose a los atropellamientos que acontecen debido a que la vialidad no es apta para peatones. Añade además que, *“No hay mecanismos que obliguen a los gobiernos a socializar los costos como las muertes; deberían plantearse mecanismos para hacer un equilibrio de carga-beneficios”* Explica también que *“Se debería exigir a los desarrolladores estudios de impacto en todas las vialidades sin importar el nivel”*. (INF1, 2019)

Además de la problemática del cruce también existen límites espaciales que dificultan el tránsito peatonal del lugar, como lo son la falta de banquetas, la falta de iluminación, los muros que bloquean la vista hacia la calle y la interrupción de las pocas banquetas que existen por estacionamientos en negocios y locales comerciales.



Imagen 47. Carencia de banquetas al exterior de los conjuntos del área de estudio Fuente: Fotografía propia



Imagen 48. Carencia de banquetas al exterior de los conjuntos del área de estudio Fuente: Fotografía propia



Imagen 49. Carencia de banquetas al exterior de los conjuntos del área de estudio Fuente: Fotografía propia

Bajo este contexto se preguntó a los usuarios del espacio (CU-3), qué cambios les gustaría que se hiciera en la zona, a lo que respondieron lo siguiente;

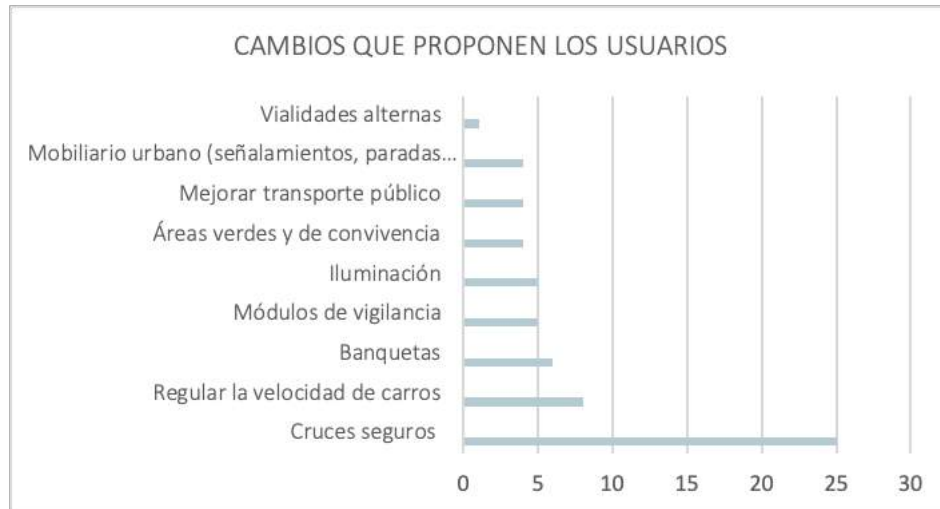


Imagen 50. Cambios que proponen los usuarios Fuente: Cuestionario-3, elaboración propia

Por otro lado, la misma pregunta fue elaborada a los habitantes de los conjuntos cerrados (CU-2), y las respuestas fueron las siguientes;



Imagen 51. Cambios que proponen los habitantes Fuente: Cuestionario-2, elaboración propia

De acuerdo a los resultados anteriores, la mayoría de los habitantes de los fraccionamientos y condominios del área de estudio, no haría ningún cambio, y también surgió la respuesta *“nunca había pensado en eso”*. Esto demuestra el contraste de dos realidades en un mismo espacio separadas por muros y casetas de vigilancia.

En ese sentido, se confirma el evidente problema socioespacial que viven las personas fuera de los conjuntos cerrados, ya que, aunque la vialidad fue inicialmente planeada para tener una vocación regional, la continua construcción de vivienda y comercio han generado la atracción de personas provenientes de distintas zonas de la ciudad para trabajar dentro de los fraccionamientos y plazas comerciales. Son estos usuarios del espacio público, a los que la falta de escala humana afecta más, ya que ponen su vida en riesgo al tratar de caminar por un área carente de banquetas y cruces seguros. Además, aunque el problema ha escalado a nivel institucional, las propuestas son soluciones temporales que arreglan el problema a corto plazo y que siguen en beneficio del auto y no del peatón. De esta manera se concluye que los muros no solo fragmentan el espacio, sino que promueven la creación de entornos hostiles y poco humanizados.

4.2.8 La ambigüedad normativa para la elaboración de estrategias urbanas en favor de la escala humana

En este hallazgo se exponen los instrumentos normativos que hacen referencia a la creación de una ciudad compacta y accesible a través de estrategias y lineamientos para la movilidad universal y la creación de espacios públicos que permitan la mezcla de usos y la diversidad de usuarios. Sin embargo, también se presenta el contraste real de la situación, para lo cual, fueron entrevistados profesionistas, funcionarios públicos y académicos que, desde su perspectiva, explican cómo los conjuntos cerrados promueven un modelo de ciudad dispersa que a su vez abona a la pérdida de la escala humana.

En primer lugar, es importante mencionar que la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) explica en sus artículos 70 y 71

que debe existir *“accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos”* (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2016) Ello, implica que las personas puedan elegir cualquier forma de trasladarse a un destino, garantizando una adecuada conectividad entre las vialidades y priorizando la movilidad peatonal. Así mismo afirma que se debe fomentar una distribución equitativa del espacio público en las vialidades para promover su utilización por distintos tipos de usuarios, para lo cual se deben promover la diversidad de usos de suelo, la flexibilidad de alturas y densidades y evitar la imposición de cajones de estacionamiento, así como reducir la dependencia del uso del automóvil. (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2016). En el mismo orden de ideas, el artículo 75 de la misma Ley menciona que debe prevalecer el interés general sobre el particular en referencia al espacio público; para lo cual deben definirse *“instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficio sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes.”* (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2016)

Por otro lado, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) , en alineación con la LGAHOTDU, establece (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012) que para el 2030 debe consolidarse el concepto de ciudad compacta en la Región Valle de Querétaro (de la cual forma parte la ZMQ) para lo cual, se propone la ocupación de vacíos urbanos y lotes baldíos, la redensificación de sectores estratégicos, la mezcla de usos de suelo y el establecimiento de sistemas de transporte público eficientes. Además, describe que debe existir un aprovechamiento equilibrado y no depredador del territorio y a su vez contralar *“el establecimiento de nuevos desarrollos habitacionales separados de la mancha urbana que desestructuran la ciudad y que no cumplen con la normatividad en lo referente a áreas de donación de equipamiento.”* (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012) Para ello, estipula que *“los nuevos desarrollos habitacionales deberán construirse con la normatividad estricta y dejar un área de donación que sea área común y no privativa.”* (Gobierno del Estado de Querétaro, 2012)

Bajo este contexto es claro que las intenciones normativas apuntan hacia la construcción de ciudades compactas, accesibles y diversas; sin embargo, la realidad como se expuso en el hallazgo anterior, dista del ideal normativo, y esto se debe por una parte a la permisividad gubernamental en favor de los desarrolladores inmobiliarios, aunque por otra, también es consecuencia de la ambigüedad de los instrumentos normativos que no establecen estrategias o líneas de acción concretas que puedan dar ruta a los desarrolladores para la generación de conjuntos y urbanizaciones abiertas a escala humana.

En ese sentido, algunos funcionarios, académicos y profesionistas exponen su perspectiva con respecto al problema y mencionan algunas posibles soluciones que a continuación serán mencionadas.

Primeramente, el Informante 1, quien es funcionario municipal, (EN-1), afirma que,

“Los intersticios residuales no deberían ser residuales, deberían ser estructurales y no hay normativa que los ordene. El espacio público es el estructurador de la ciudad y el código urbano debería hablar de una estructura jerarquizada. Es por eso que la pérdida de detalle se ha generado, no hay escala humana, pues hay grandes vialidades, grandes desarrollos, con grandes manzanas y al interior, condominios desarticulados [...] La conectividad mínima debería ser con una calle principal a cada 250 metros.” (INF1, 2019)

Es por ello, que el Informante 1, concluye que la administración municipal *“solo se fija en los ingresos, pero no en los egresos que genera una ciudad dispersa, por lo que le van pateando el problema a la siguiente administración.”* (INF1, 2019)

En sintonía con las ideas del Informante 1, el informante 3 (EN-3) quien también es funcionario municipal, respondió con la siguiente pregunta al cuestionarle sobre el modelo de ciudad que rige a Querétaro; *“Las distancias son incaminables, la ciudad está creciendo*

claramente en pro del coche, ¿Qué tipo de ciudad queremos tener, una en favor del coche o del peatón? ¿Quién es más importante?” (INF3, 2019)

Por su lado, la urbanista Ximena Ocampo (EN-4), explica desde su perspectiva, una propuesta que podría aplicarse al problema:

“Pero entonces, ¿Cómo podemos construir hacia el futuro? Sin ser tan idealistas, más bien decir a ver, ósea el desarrollador y el privado quieren ganar dinero, tienen unas tierras súper lejos y, por otro lado, el gobierno les está otorgando permisos. ¿Cómo hacemos para que lo que se construya no esté tan mal? ... Tal vez pensar en cómo podemos generar un reglamento para que todos esos privados, tengan unas limitantes de que si y que no pueden hacer” (Ocampo, 2019)

Posteriormente, Ximena menciona que podría ser viable realizar una certificación donde se evaluaran factores en los nuevos desarrollos como la conectividad y la movilidad, por mencionar algunos, los cuales pudieran ser evaluados por el municipio con el objetivo de que los desarrolladores inmobiliarios ganen incentivos económicos a cambios de la generación de desarrollos habitacionales más abiertos.

“Creo que para mi sería interesante tener algo así porque todo mundo puede decir como, bueno, ya no se puede construir en la periferia, ahora todo va a ser dentro de la ciudad; y obviamente eso es una solución, y para mi es una solución muy válida; pero pues no para cualquier desarrollador funciona ¿no?, porque al final lo que ellos buscan son hectáreas para desarrollar. Entonces sería interesante decir: nos podemos ir al suburbio, pero hay una manera buena de hacerlo.” (Ocampo, 2019)

A su vez, la académica y urbanista Stefania Biondi (EN-8) menciona que la falta de la escala en el espacio público y la privatización del mismo son los principales factores que impulsan el crecimiento disperso de la ciudad de Querétaro, para lo cual deben proponerse soluciones

que involucren espacios donde la gente pueda abrirse, así como encontrar mecanismos que incentiven a los desarrolladores a cambiar sus modelos de ganancia. (Biondi, 2019)

Por su lado, el académico de la Universidad de Guadalajara, Luis Felipe Cabrales opina que el tema del tamaño de los conjuntos cerrados puede ser importante porque podrían no romper manzanas para no desestructurar la trama urbana; *“puede haber cotos de tamaño reducido que no interrumpan la trama”* (Cabrales, 2020) Sin embargo también explica que *“las estructuras urbanas son tan rígidas que las solución debe ser atendida desde la legislación para poder modificar criterios”* (Cabrales, 2020)

Para ello afirma que se debe tomar consciencia que las calles tienen que ser de todos, así si los conjuntos cerrados se construyeran respetando la escala humana y la trama urbana, *“quien va por afuera no tiene la necesidad de meterse a los cotos, pues se está respetando su espacio público.... Es irónico porque cuando la gente sale de sus fraccionamientos cerrados llenan las calles de todos, pero no quieren compartir las suyas”*. Posteriormente lanza la siguiente pregunta con respecto al modelo cerrado: *“¿La ciudad bajo este modelo funciona de manera normal?”* y responde que *“por ejemplo, en el modelo gringo encaja más fácil la urbanización cerrada porque ellos no tienen la tradición de barrio que nosotros tenemos”* y es por ello que cree que *“los conjuntos residenciales del suburbio solo respondieron a una época, pero la circulación se ha vuelto insostenible, es por eso que se quiere regresar al modelo de centralización, pero esta vez en altura, a partir de torres residenciales [...] se está dando un fenómeno de relocalización de una parte de la población de altos ingresos a zonas más céntricas por los problemas de circulación periférica”* Bajo estas ideas concluye afirmando que el modelo cerrado, *“es un modelo basado en la irreflexión”* (Cabrales, 2020)

En ese sentido, se puede concluir que aún cuando los instrumentos normativos hacen referencia al cambio de modelo que debe realizarse (de lo disperso a lo compacto), no se han elaborado estrategias o líneas de acción concretas y alcanzables que puedan dar una pauta a los gobiernos y a los desarrolladores de cómo establecer un cambio que favorezca a

todas las partes. De la misma manera, todos los entrevistados coinciden en que el cambio hacia la creación de una ciudad compacta debe establecerse desde la legislación para romper los patrones de desarrollo tan rígidos que solo han beneficiado a unos pocos. Sin embargo, y tal como lo menciona el Informante 1, las administraciones actuales van “pateando” este problema a las siguientes, sin reflexionar las consecuencias a mediano y largo plazo que se crean en el tejido urbano y social, a cambio del beneficio económico inmediato que obtienen tanto el gobierno como los desarrolladores inmobiliarios.

4.2.9 Conclusión de hallazgos

A manera de resumen se puede concluir que los conjuntos habitacionales cerrados no fragmentan el tejido urbano por si solos, sino que los acompañan una serie de patrones y fenómenos institucionales, urbanos y sociales que derivan en la deconstrucción de la trama urbana, del equilibrio ambiental y de las dinámicas sociales. El primero de estos fenómenos es la corrupción gubernamental y la falta de conocimiento por parte de algunos funcionarios municipales que ocupan cargos importantes para la toma de decisiones referentes a la planeación urbana de la ciudad. Esto, aunado a la obsolescencia o inexistencia de instrumentos normativos urbanos, la desvinculación entre instituciones y la falta de claridad en las tareas que cada una debe desempeñar; ha favorecido la permisividad en cambios de uso de suelo que, lejos de regular el equilibrio medio ambiental y la continuidad urbana, se ha generado un patrón de crecimiento depredador del territorio que resulta benéfico solo para unos cuantos, y tal como lo menciona el Informante 1 (EN-1), las consecuencias sociales y espaciales de este tipo de crecimiento se van “*pateando*” a la siguiente administración. Estos cambios de suelo en su mayoría responden a la demanda territorial para la construcción de nuevas viviendas, pues debido al aumento de habitantes provenientes de distintas entidades de la República, se ha optado por el modelo cerrado para la construcción de las mismas. Esto bajo la justificación de que dichos habitantes llegan a la ciudad de Querétaro en búsqueda de seguridad y tranquilidad. Sin embargo, el académico Luis Felipe Cabrales, apunta que el modelo cerrado es un modelo lleno de contradicciones pues vende seguridad, pero a su vez la fabrica con la imposición de los muros que fragmentan el espacio. En ese sentido, la publicidad inmobiliaria que promete seguridad y estatus “entre iguales”, es uno de los motivos más poderosos por los que los habitantes siguen demandando la producción de conjuntos cerrados. Sin embargo, esto no exenta a que la vida dentro del conjunto sea tan paradisiaca como se promete, pues las patologías que existen en el espacio público pueden ser igualmente replicables dentro de los fraccionamientos y condominios. La verdadera razón detrás de la producción del modelo cerrado en la ciudad de Querétaro, es el beneficio económico y el deslinde de responsabilidades tanto de las desarrolladoras como del municipio, pues la modalidad de construcción que se ha dado en Querétaro es la

construcción de grandes fraccionamientos, con macrolotes en su interior, en los que a su vez se construyen condominios cerrados. Esto se traduce en que solo el fraccionamiento tiene la responsabilidad de entregar al municipio el área de cesión, quedando exentos los condominios de hacer lo mismo; además de que el modelo condominal una vez terminado y entregado, queda bajo la total responsabilidad de sus nuevos habitantes.

Por otro lado, los muros de los conjuntos favorecen la creación de dos realidades distintas y contrastantes, siendo una la vida al interior del conjunto, y otra la que se desarrolla fuera de él. En ese sentido, el exterior de los conjuntos del área de estudio, muestran la inexistencia de escala humana y de equipamiento y mobiliario urbano que favorezca a las personas que utilizan este espacio. Dichos usuarios son en su mayoría empleados de los conjuntos y comercios establecidos en el área de estudio, pero que la (des)humanización del espacio genera un constante sentido de alerta e inseguridad en ellos. Ante esta situación el gobierno ha planteado soluciones que siguen en pro del automóvil, aún cuando la normativa en distintas escalas exige estrategias para la generación de ciudades accesibles para todos.

Finalmente, es importante mencionar que aún cuando la buena voluntad de caminar hacia ciudades compactas está escrita en distintos instrumentos normativos, no existen estrategias o líneas de acción concretas que sean una guía para gobiernos y desarrolladores para la generación de ciudades sincrónicas, conectadas y abiertas. Pues tal como lo menciona Ximena Ocampo en su entrevista, no hay nada de malo con hacer suburbio, pero debe haber una buena manera de hacerlo, y en lo que todos los académicos, funcionarios y especialistas coinciden, es que debe empezarse a través de la legislación para poder romper las estructuras urbanas tan rígidas que han dado forma al modelo cerrado.

5. Discusión teórico empírica

Este apartado tiene como propósito abrir un espacio para el diálogo entre la realidad descrita en los hallazgos anteriores y las teorías que exponen los autores referentes a cada uno de los temas; pudiendo encontrar la posibilidad de que la realidad de los hallazgos confirme las postulaciones teóricas, las refute o tengan algo que sumar a lo ya planteado en la teoría. En ese orden de ideas, se exponen a continuación los temas a discutir.

5.1 La capitalización perversa del miedo.

Teresa Pires do Rio Caldeira explica (2007) en su libro “Ciudad de Muros”, que el modelo cerrado se produce debido al rechazo explícito que tienen ciertos habitantes por la vida pública, y por las personas que forman parte de ella, por lo que deciden permanecer aislados físicamente por muros o rejas que los protejan. Además, los guardias y los sistemas de seguridad que imponen las reglas de inclusión y exclusión, abonan a la sensación de tranquilidad de los habitantes. La autora también afirma que el uso de medios literales de separación, establece fronteras simbólicas entre los grupos sociales, lo que transforma el enclaustramiento en un símbolo de estatus, y además afianza su sentido de seguridad. *“Seguridad y control son las condiciones para mantener a los otros afuera, para asegurar no solo la exclusión, sino también felicidad, armonía e incluso la libertad.”* (Pires do Rio Caldeira, 2007)

No obstante, las ideas anteriores son un reflejo de la realidad del contexto brasileño, específicamente de la ciudad de Sao Paulo, y aún cuando México y Brasil comparten problemáticas sociales por ser los países con mayor población en América Latina, las razones por las que se opta por el modelo cerrado en cada país, e incluso en cada ciudad, guardan razones específicas. En el caso que describe Teresa, los conjuntos cerrados se han construido con el fin de separarse del diferente, y por el diferente se refiere al que menos tiene, al pobre, quien a su vez es símbolo de peligro, por lo que, detrás de los muros, los habitantes pueden refugiarse de manera “segura y armónica”.

Por otro lado, aunque la ciudad de Querétaro también ha adoptado el modelo cerrado como un símbolo de estatus que promueve como consecuencia la fragmentación socioterritorial, existen otros elementos particulares que fomentan la construcción de fraccionamientos y condominios sobre todo en las periferias de la ciudad.

En primer lugar, la ubicación estratégica del municipio dentro del país ha sido el motivo de atracción de capital industrial y de nuevos habitantes provenientes de distintas entidades de la República, esto ha sido promovido también por diversos *rankings* en revistas y periódicos donde muestran a Querétaro como una de las mejores ciudades para invertir, para vivir y para trabajar. (Mitofsky, 2020) En consecuencia, los nuevos pobladores llegan a la ciudad en búsqueda de oportunidades laborales y de un lugar seguro y tranquilo donde habitar, por lo que el negocio inmobiliario oferta conjuntos cerrados que les prometen la tranquilidad y la seguridad que anhelan encontrar en la ciudad. Tal como lo menciona un empleado de una de las desarrolladoras más grandes de la ciudad (EN-6) *“Así lo pide la gente y Municipio los autoriza por seguridad”* (INF6, 2019) No obstante, la venta del modelo cerrado, resulta un negocio redondo tanto para las desarrolladoras como para el municipio, pues detrás de la seguridad que ofrecen, se encuentra el beneficio económico y el deslinde de responsabilidades por parte tanto del sector público como del privado.

En ese sentido, se recuerda que en la encuesta dirigida a habitantes de conjuntos cerrados del área de estudio (CU-2) el 82% de los encuestados (99 personas) no son originarios del Estado de Querétaro (CU-2), y que además de la seguridad, los tres motivos más mencionados por los que eligen vivir dentro de un conjunto cerrado son la privacidad, la tranquilidad y las amenidades. Sin embargo, la seguridad y tranquilidad que buscan depende enteramente de ellos una vez que la desarrolladora entrega el condominio. El informante 2 lo describe de la siguiente manera, *“El condominio vende seguridad y la autoridad no puede entrar. Empezaron las desarrolladoras a hacer condominios porque es más fácil entregar al ciudadano que al municipio”* (INF2, 2019) y el Informante 3 completa, *“Los desarrolladores*

prefieren realizar condominios en vez de fraccionamientos porque la carga económica se reparte entre los condóminos, ya que ellos se hacen responsables de los servicios, las vialidades, y el equipamiento que existe dentro” (INF3, 2019). Las frases anteriores, son muestras claras de la trampa perversa que aplican los desarrolladores, en complicidad con las autoridades municipales.

Bajo este contexto, y rescatando las ideas de Luis Felipe Cabrales (2020) se confirma que el modelo cerrado es un modelo lleno de contradicciones, pues combate la seguridad, pero también la fabrica, y esto es lo que se percibe como perverso, cuando los desarrolladores no solo se aprovechan de la vulnerabilidad de la gente, sino que, contribuyen a su sentimiento de inseguridad. Así pues, las personas que llegan en búsqueda de tranquilidad y seguridad, se ven envueltos en un sistema donde toda la responsabilidad social y económica, correrá por su cuenta, lo que los separa aún más de la vida pública. Así mismo, esto contribuye a la pérdida de identidad del espacio público, debido a que los muros, y el miedo que albergan los habitantes detrás de los mismos, limitan la apropiación del espacio exterior a su conjunto, lo que rompe, en el caso de la ciudad de Querétaro con el sentido de pertenencia que se ve, por ejemplo, en los barrios de la delegación Centro Histórico.

Estas ideas, no obstante, solo conciernen al fenómeno condominal que se ha replicado en las periferias de la ciudad de Querétaro, por lo que se puede concluir que no existe una ley universal del por qué las ciudades opten por la construcción de conjuntos cerrados. Por ejemplo; el caso brasileño se inclina por el rechazo al diferente, el de Bogotá obedece a esquemas de ocupación de alta densidad en mega manzanas que le resulten rentables al desarrollador (De la Carrera, 2014), y el caso queretano se inclina por la búsqueda de seguridad y tranquilidad por parte de los habitantes, y por el beneficio económico y el deslinde de responsabilidades por parte del gobierno local y las desarrolladoras inmobiliarias.

En ese sentido, la erradicación del sentimiento de inseguridad que impulsa a los habitantes a elegir el modelo del conjunto cerrado, queda fuera de los límites de este trabajo, sin embargo, si es posible influir en la creación de espacios exteriores a los conjuntos que promuevan la vigilancia natural, a través de la atracción de usuarios y actividades, lo que, a su vez, puede fomentar la identidad, que hoy es carente en esos entornos. Para ello, se puede utilizar el material recolectado en las encuestas realizadas tanto a los habitantes de los conjuntos como a los usuarios del espacio circundante a los mismos, donde se recogieron percepciones y propuestas para la intervención del espacio exterior.

5.2 El beneficio económico bilateral de la planeación urbana

Para Roitman y Phelps (2011), el modelo cerrado deriva en beneficios económicos para los gobiernos locales, pues promueven el incremento de la economía por medio de tres factores específicos. El primero de ellos, es la generación de empleos, tanto en el área de la construcción, como en el cuidado y mantenimiento de los conjuntos. (Ej. Jardineros, guardias de seguridad, empleados dentro de las viviendas). El segundo, es el incremento en la demanda de servicios que se genera en el contexto inmediato al conjunto, lo que promueve la construcción de centros comerciales, equipamientos educativos y deportivos, hospitales, supermercados, entre otros. Finalmente, el tercer factor es, como Roitman y Phelps lo nombran, un *planning gain*, lo que se traduce como una captura de valor en la planeación urbana, lo que significa que los gobiernos locales, pueden exigir beneficios por haber otorgado a las desarrolladoras el permiso de construir urbanizaciones cerradas. En ese sentido, dichos beneficios pueden reflejarse directamente en el territorio, al exigirle a los desarrolladores que integren sus conjuntos al espacio público por medio de áreas verdes y equipamientos públicos, como los que se mencionaron en el punto anterior, lo que resulta no solo en un impacto positivo para la economía municipal, sino también en un beneficio socioterritorial. Sin embargo, la negociación para exigir este beneficio, varía de acuerdo a los intereses de cada gobierno local, siendo posible que la corrupción y la falta de transparencia se impongan sobre el beneficio común, lo cual de acuerdo al texto de Roitman y Phelps, es común que suceda en el contexto latinoamericano, en donde existe una triple fragmentación

(institucional, técnica y territorial) en la gestión de los servicios públicos, lo que resulta en grandes retos para construir un sentido de comunidad y de integración socioespacial.

En sintonía con las ideas anteriores, se puede confirmar que el municipio de Querétaro califica con los tres factores que describen Roitman y Phelps con respecto al beneficio económico que implica el modelo cerrado para las autoridades municipales en materia de planeación urbana. En primer lugar, el área de estudio coincide con la atracción de nuevos empleos, los cuales, en su mayoría son trabajadores en la construcción de los nuevos fraccionamientos, empleados de las plazas comerciales y de los conjuntos y las viviendas. A su vez, la construcción de plazas y centros comerciales y de equipamientos educativos, también ha sido inminente en el contexto del área de estudio. Finalmente, y este es el punto de mayor interés para el presente apartado, es la captura de valor en la planeación que ha obtenido el municipio a partir de la construcción de los conjuntos cerrados, la cual será descrita en los párrafos siguientes.

Como ya se describió, la captura de valor debería generarse al integrar las urbanizaciones cerradas al espacio público por medio de áreas verdes y equipamientos, lo cual generaría áreas de transición que impactarían de manera positiva en el tejido socioterritorial y establecerían vínculos de conectividad público-privado. Esto a su vez, también implicaría un beneficio económico para ambas partes, la pública y la privada. Sin embargo, los autores reconocen la realidad latinoamericana con respecto a este factor, y es que, en la mayoría de los casos, la gestión de este vínculo público-privado, se ve absorbido por la corrupción, los conflictos de intereses y la falta de transparencia en la información. El caso del municipio de Querétaro no es la excepción, y es que la captura de valor que han obtenido las instituciones gubernamentales no se ha visto reflejado en el territorio, sino que ha sido meramente económico, promovido principalmente por la corrupción y por la falta de conocimiento de los funcionarios municipales

Es bajo este contexto, que las autoridades han manejado a discrecionalidad el territorio. Por ejemplo, los fraccionamientos y condominios que hoy en día se construyen en el área de estudio, están localizados en grandes predios que fueron comprados por los empresarios más poderosos de la ciudad cuando el área aún no estaba urbanizada y el suelo no tenía uso urbano. Esto se traduce en información privilegiada que obtuvieron los compradores por parte del gobierno en turno, aunado a la permisividad en los cambios de uso de suelo ambiental a urbano e industrial. Así mismo, hasta el año 2018 el territorio se seguía planeando con los Planes Parciales del año 2008, que, aunque ya fueron actualizados y aprobados, no se han hecho públicos por conflictos de intereses entre los gobiernos y funcionarios de distintos partidos políticos. Finalmente, se ha permitido la privatización de las áreas de cesión detrás de los muros de los fraccionamientos, las cuales, por ley, deberían ser públicas y con acceso universal.

De acuerdo a la información anterior, surge la siguiente pregunta ¿Cuál es entonces la captura de valor que la ciudad de Querétaro está obteniendo a partir de la gestión gubernamental que el sector público está haciendo con el sector privado? La respuesta, sería una ganancia netamente económica a costa de beneficios individuales, del deslinde de responsabilidades y de una falta de conectividad socioespacial de los nuevos conjuntos hacia lo público. En otras palabras; el problema no es que existan ganancias a partir de las capturas de valor en la planeación, sino en que los beneficios no sean comunes, y que sean arrebatados por la avaricia y corrupción de unos cuantos.

Bajo este contexto, el reto reside en proponer soluciones para que la ganancia vaya más allá de lo económico y más allá de lo individual. Sin embargo, como ya se mencionó, el gran impedimento para que esto se logre es la constante corrupción institucional, la falta de transparencia y la falta de conocimiento por parte de los funcionarios públicos. De estos elementos, tanto la corrupción como la transparencia, quedan fuera del alcance de las estrategias que este trabajo tiene por objeto proponer, pues es imposible corregir todo el sistema. No obstante, para la falta de conocimiento, que también ha derivado en la

inexistencia u obsolescencia de instrumentos, pueden sumarse líneas de acción que sean complementarias de la normativa existente y que propongan de manera clara la articulación entre espacio público y privado en los contextos donde se ubican los conjuntos habitacionales cerrados.

5.3 La ética en la publicidad inmobiliaria

La publicidad juega un papel definitivo en la predilección de los habitantes por el modelo cerrado. Sin embargo, las estrategias inmobiliarias que acompañan la promoción de los conjuntos cerrados, tienen su origen en problemas políticos y sociales particulares de cada uno de los lugares que han adoptado este modelo como protagonista. Para ejemplificar lo anterior, se hace referencia al caso brasileño, el cual, explica Teresa Pires do Rio (2007), surge a partir de 1973 cuando Brasil atravesaba el auge de la dictadura militar. Bajo este contexto, en el que el miedo dominaba la nación, se desarrolló un nuevo concepto de vivienda, el cual tomó el enclaustramiento como estrategia dominante y que posteriormente articuló otros elementos básicos que fueron utilizados por la publicidad inmobiliaria para transformarlo en el tipo más deseable de residencia. Los cinco elementos básicos que, de acuerdo a Teresa Pires, utilizan las estrategias inmobiliarias para vender este nuevo concepto de vivienda son los siguientes: 1) Seguridad, 2) Aislamiento, 3) Homogeneidad social, 4) Equipamientos y 5) Servicios. Explica también, que estos elementos son los que otorgan una imagen seductora a los posibles clientes;

“Sus anuncios proponen un “estilo de vida total”, superior al de la ciudad incluso cuando son construidos dentro de ella [...] Apelando a la ecología, salud, orden, recreación y claro, seguridad, los anuncios presentan los condominios cerrados como lo opuesto al caos, polución y peligros de la ciudad. Estas imágenes son compartidas por los que deciden dejar el centro para habitar los nuevos complejos, aun cuando estén situados en áreas con infraestructura precaria y que requieran largas horas en el tránsito” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 321)

Por otro lado, Fernanda De La Carrera, confirma que el “éxito del modelo cerrado se alimenta del miedo, siendo de alguna manera el aliado de quienes promueven este tipo de proyectos” (De la Carrera, 2014, pág. 90), y que en el caso colombiano, el crecimiento de los conjuntos cerrados coincide con el auge de violencia que tuvo el país a partir de los años ochenta; con el incremento de fenómenos como el narcotráfico y el surgimiento de guerrillas de izquierda y de derecha. Dichos fenómenos, incidieron en el crecimiento de las ciudades colombianas, las cuales, a través del modelo cerrado lograron de cierta manera la seguridad que buscaban sus residentes, aunque también así se destruyó la posibilidad de generar vínculos sociales y de vida comunitaria que pudieron haber conllevado a un modelo de seguridad más sostenible. (De la Carrera, 2014)

Bajo este contexto, se resume que la publicidad inmobiliaria responde a fenómenos sociopolíticos que, aunque son particulares de cada lugar, todos tienen en común la búsqueda de la seguridad por parte de sus habitantes, la cual después es utilizada como estrategia generando así, los cinco elementos básicos de la publicidad inmobiliaria: seguridad, aislamiento, homogeneidad social, equipamientos y servicios, los cuales, en conjunto reflejan estatus en el imaginario colectivo de los habitantes.

Para el caso de la ciudad de Querétaro, se puede confirmar que al igual que en Brasil y Colombia, el modelo cerrado y su posterior publicidad con respecto a la seguridad, fue originada por fenómenos sociopolíticos que catapultaron la expansión urbana de la ciudad y la inminente demanda habitacional que tuvo que ser solucionada bajo un nuevo concepto de vivienda: el modelo cerrado.

El fenómeno social que, en el caso queretano, dio lugar a este nuevo concepto de vivienda, no fue un suceso en el que la población interna buscara la seguridad, sino todo lo contrario, fue a través de la migración interestatal que las personas llegaron a Querétaro en búsqueda de seguridad y tranquilidad. Los orígenes de estas olas de migración interestatal surgen de distintos momentos históricos. El primero de ellos, se suscitó durante la década de los

sesenta con la construcción de la autopista federal México-Querétaro, con la que Querétaro se posicionó como un nodo de conectividad estratégica, derivando en la atracción de capital industrial, financiero y de población. El segundo momento, se dio con el terremoto que sacudió la Ciudad de México en 1985, el cual expulsó a habitantes en búsqueda de ciudades más seguras donde vivir, siendo Querétaro uno de los principales puntos de atracción. Finalmente, en la última década, con el acelerado aumento de violencia y crimen organizado que se vive en el país, la ciudad de Querétaro ha sido una de las ciudades a la que las personas migran en búsqueda de estabilidad, tranquilidad y seguridad.

Bajo este contexto, la publicidad inmobiliaria ha aprovechado esta urgencia que tienen los nuevos habitantes por habitar un lugar seguro y tranquilo, y lo utiliza a su favor para promocionar sus fraccionamientos y condominios.

Las frases encontradas en la publicidad inmobiliaria de los conjuntos ubicados en el área de estudio, pueden clasificarse dentro de los cinco elementos que define la teoría como básicos. (Seguridad, Aislamiento, Homogeneidad social, Equipamientos y Servicios.) Para comprobarlo, se expone la siguiente tabla que relaciona las frases utilizadas en la publicidad de dichos conjuntos con cada uno de los elementos básicos.

ELEMENTO	EXTRACTOS DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS
Seguridad	<p>→ Fraccionamiento La Vista Residencial: <i>“vivirás en una atmósfera de tranquilidad, seguridad y armonía [...] Querétaro es un Estado considerado seguro, privilegiado debido a su excelente ubicación”</i></p> <p>→ Altozano: <i>“...ambiente de tranquilidad y seguridad...”</i></p>

Aislamiento	<p>→ El Refugio: <i>"...totalmente bardeado, accesos vigilados y controlados"</i></p> <p>→ Altozano: barda perimetral, acceso controlado</p>
Homogeneidad	<p>→ Fraccionamiento La Vista Residencial: <i>"Todos los días podrás disfrutar de una experiencia única en compañía de tus familiares y amigos"</i></p> <p>→ Paseo San Junípero <i>"fraccionamiento exclusivo, donde encontrarás el estilo de vida que tu familia merece"</i></p> <p>→ Fraccionamiento La Espiga: <i>"Hagamos comunidad"</i></p>
Equipamiento	<p>→ Fraccionamiento La Vista Residencial: <i>"...rodeados de increíbles áreas verdes y espacios de convivencia"</i></p> <p>→ El Refugio: <i>"Parques urbanos integrales"</i></p> <p>→ Nuevo Refugio: <i>"Espacios para realizar actividades de esparcimiento"</i></p>

Servicios	<p>→ Fraccionamiento La Vista Residencia: <i>“moderna infraestructura y conectividad”</i></p> <p>→ Nuevo Refugio: <i>“se localiza en la zona de mayor influencia del Querétaro moderno...se localiza a solo 10 minutos del centro histórico de la ciudad”</i></p>
-----------	---

Tabla 7. Extractos de frases y adjetivos de publicidad inmobiliaria de conjuntos ubicados en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia

Cabe además mencionar que esta publicidad está únicamente dirigida a personas con un nivel socioeconómico medio y medio-alto, lo cual, explica que el área de estudio, a través de sus conjuntos habitacionales, conforman un polo de crecimiento segregacional que incide directamente en la ruptura del tejido social, y a su vez, en la del tejido espacial. De esta manera la ciudad encierra y divide la vida comunitaria que pudiera ser el detonador de la seguridad y la convivencia de manera sostenible. Además, tal como se mencionó en los hallazgos, la vida idílica y paradisiaca que ofertan los desarrolladores contrasta con la realidad interior a los mismos, debido a que los principales problemas surgen a partir de la convivencia entre vecinos y de la organización para las finanzas y mantenimiento de los condominios. En ese sentido se propone integrar dentro de las estrategias, lineamientos en la publicidad que aclaren el tipo de desarrollo inmobiliario que se está ofreciendo a los habitantes, ya sea fraccionamiento o condominio, esto con el fin de que las personas realicen decisiones informadas una vez conociendo las obligaciones y derechos que conlleva vivir dentro de cada uno de ellos. Esto, no erradica la idea que se ha impregnado en el imaginario colectivo, la cual ha relacionado al conjunto cerrado como un sinónimo de seguridad, sin embargo, puede generar lineamientos más éticos que no se aprovechen de la vulnerabilidad de la gente.

5.4 La dualidad socioespacial del adentro y el afuera de los conjuntos habitacionales cerrados

La realidad socioespacial presente dentro y fuera de los conjuntos cerrados está dividida tanto por muros físicos como mentales que delimitan el contraste entre el tipo de usuarios y las características espaciales en cada uno de los lados de la “frontera”. En ese orden de ideas, Teresa Pires do Rio, explica (2007) que los usuarios de adentro y afuera pueden ser clasificados en dos tipos. Los de adentro, son las personas de clase media y alta que están creando un sueño de aparente independencia y libertad, mientras que los de afuera, son la clase trabajadora que realizan los servicios y tareas domésticas de los de adentro. Pires afirma que existe una dependencia laboral entre ambos usuarios, aunque al mismo tiempo se crean unas relaciones ambiguas de “elusión, intimidad y desconfianza” (Pires do Rio Caldeira, 2007, pág. 23)

Bajo ese contexto se puede añadir lo que Roitman y Phelps explican (2011) , y eso es que los conjuntos cerrados no son solo una forma más de asentamiento habitacional, sino que forman parte de una transformación social más profunda, pues el modelo cerrado relaciona la propiedad privada con la libertad, individualidad y autonomía, en vez de relacionarlo con la responsabilidad de integrar el tejido social y espacial circundante.

Dicha ruptura del tejido social, es acentuada por la des-humanización del espacio externo a los conjuntos que inhibe la convivencia y la interrelación de los usuarios. Pires do Rio, describe esta situación dentro del contexto brasileño de la siguiente manera:

“Las distancias entre los edificios son grandes. Los muros son muy altos y sin proporción con el cuerpo humano [...] Las calles son para los automóviles y la circulación de peatones se vuelve una experiencia desagradable. En verdad, los espacios son contruidos intencionalmente para producir ese efecto [...] existe poco contacto público entre personas de clases sociales diferentes. No hay espacios que los reúnan [...] De Johannesburgo a Budapest, de El Cairo a Ciudad de México, de Buenos Aires a Los Ángeles, ocurren procesos semejantes: la construcción de muros, la secesión de clases

altas, la privatización de los espacios públicos y la proliferación de tecnologías de vigilancia están fragmentando el espacio de la ciudad, separando grupos sociales y cambiando el carácter de la vida pública...” (Pires do Rio Caldeira, 2007, págs. 379,396)

En ese orden de ideas, la teoría afirma que los muros de los conjuntos cerrados no solo sirven para marcar el límite del asentamiento habitacional, sino que fungen como catalizadores de dinámicas socioespaciales que fragmentan y polarizan ambas realidades: las de adentro y las de afuera. Debilitando de esta manera el contrato social que promueve como ideal la accesibilidad universal a la ciudad.

Los preceptos teóricos expuestos anteriormente corresponden también a la realidad de la ciudad de Querétaro, específicamente al espacio público que conforma el área de estudio. Pues, como se mencionó en el hallazgo número siete, los fraccionamientos y condominios construidos sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, han fomentado el empleo de personas en el ámbito de la construcción, mantenimiento, limpieza y vigilancia dentro de los conjuntos habitacionales en cuestión. Sin embargo, el espacio exterior a los conjuntos, por el cual transitan dichas personas, carece de escala humana y del equipamiento y mobiliario urbano necesarios para que los usuarios puedan utilizar el espacio de manera segura. Así lo demuestra el cuestionario número tres (CU-3), en el que el 70% de los usuarios peatonales que utiliza el espacio exterior de los conjuntos dice que siente peligro e inseguridad al caminar por la vialidad. Los elementos que acentúan dichas sensaciones son la falta de banquetas, los muros perimetrales que bloquean la vista al exterior del espacio y que impiden ver y ser visto; la falta de cruces seguros de un extremo al otro de la vialidad y la falta de iluminación y vigilancia, que sobre todo perciben las mujeres.

Bajo este contexto, se confirma que el espacio público exterior a los fraccionamientos y condominios del área de estudio, puede calificarse como des-humanizado, lo que explica el por qué los peatones lo utilizan solo por la necesidad de llegar a sus trabajos o las paradas de transporte. No es un espacio que invite a estar y mucho a menos a la convivencia, pues,

al contrario, es un lugar que inmediatamente repele a los usuarios por la falta de identidad y de escala humana que presenta. En contraste, el interior de los conjuntos habitacionales analizados, cuenta con equipamientos y espacios comunes privados donde solo se admiten “los iguales”, aún cuando la construcción y mantenimiento de estos, es realizado por aquellos “de afuera” que consideran tan diferentes, al grado de establecer murallas para no compartir espacio con ellos.

No obstante, las áreas de donación que se encuentran dentro de los fraccionamientos deben ser por ley, espacios públicos para todas las personas, tanto para los colonos como para los usuarios del espacio exterior. Sin embargo, esto además de ser poco conocido por los habitantes, el acceso resulta complicado debido a que las casetas de vigilancia que se han aprobado por parte de municipio para el control de la seguridad de los fraccionamientos. Por ello, es pertinente proponer una redistribución de las áreas de donación para que funjan como comodines urbanos que puedan ser accesibles a los colonos, pero también a las personas que no viven dentro del fraccionamiento, esto con el fin de generar lugares que funjan como el vínculo entre espacio público y privado, pero también que atraigan usuarios y actividades y logren brindar al espacio un uso más allá que el de mera transición.

5.5 Criterios teórico-normativas para la humanización del espacio público

Como se mencionó en el marco conceptual, la ciudad abierta va más allá de romper las barreras físicas que impiden el contacto socioespacial, pues ese solo sería uno de varios elementos que promueven la apertura de una ciudad. Una ciudad abierta se refiere a una ciudad inclusiva que lejos de huir y rechazar a los diferentes, fomenta la creación de espacios donde diversos actores y actividades puedan coexistir de manera armónica. En ese sentido, Richard Sennett afirma que, aunque todavía no exista una manera de plasmar la justicia en forma física, ni tampoco una propuesta generalmente aceptada de cómo debe abrirse una ciudad, los urbanistas deberían oponerse a la construcción de conjuntos habitacionales cerrados en nombre de ambas (Sennett, 2018). Así mismo, menciona algunos de los elementos que, aunque no son una ley para la construcción de ciudad abierta, si son elementos antagónicos de la exclusión y fragmentación que caracterizan al modelo cerrado.

Para Sennett los elementos que pueden generar espacios inclusivos y diversos son aquellos que incluyen:

- Una alta variedad de actividades y usuarios,
- Componentes urbanos que cargan de identidad el lugar, pudiendo ser desde un monumento, hasta pequeños elementos que demarquen el espacio como la vegetación o el mobiliario urbano,
- Bordes porosos (lindes) que lejos de interrumpir el espacio y la vida pública, la promuevan a través de intercambios sociales activos
- Elementos replicables que puedan adecuarse a su contexto y cargarse de la identidad del espacio en el que se ubican.

De igual manera, menciona la importancia de la escala humana, pues afirma que las medidas en el entorno construido deberían ser basadas de manera lógica en el tamaño del cuerpo humano, lo cual, no es tomado en cuenta en la planeación del modelo cerrado. En ese mismo orden de ideas, el arquitecto Jan Gehl confirma esta teoría, quien además explora cómo se adecúan los cuerpos en movimiento al entorno urbano. Él, al igual que Sennett propone una

serie de recomendaciones que pueden promover la apertura de la ciudad en términos de accesibilidad y diversidad; para ello coincide en que deben ser lugares ricos en cuanto las actividades y los usuarios. Sin embargo, los elementos que él añade son:

- La importancia en la disposición de los edificios con relación al espacio público para promover la agrupación de usuarios y actividades
- La creación de vínculos entre el espacio público y privado a través de espacios de transición
- La accesibilidad universal a los espacios por distintos medios de transporte

Bajo este contexto, no existe una manera universal de cómo construir una ciudad abierta, pero las recomendaciones teóricas anteriores marcan la pauta para la creación de espacios dinámicos, diversos y libres que, en teoría, constituyen el contraste del modelo cerrado, específicamente de los conjuntos habitacionales cerrados.

Por otro lado, para el caso mexicano, todas las recomendaciones recolectadas en el trabajo de campo para elaborar estrategias que promovieran la ciudad abierta, coincidieron que éstas tenían que comenzar por la legislación antes de proponer medidas directas sobre el territorio. Esto, debido a que, como lo mencionó Luis Felipe Cabrales (EN-7), las estructuras urbanas son tan rígidas que solo pueden ser atendidas a través de la legislación. Sin embargo, esto no es garantía de que, al crear lineamientos normativos, el tejido urbano cambie de inmediato, ya que como se mencionó en el segundo punto de este apartado de discusiones, los gobiernos locales dentro del contexto latinoamericano suelen promover la triple fragmentación (Institución-Técnica-Territorio) a través de la corrupción y la falta de transparencia.

Con respecto a lo anterior, es importante señalar que la normativa actual del Municipio de Querétaro aún carece de líneas de acción específicas que tomen en cuenta la integración del espacio público y privado en los polos de la ciudad donde sigue la construcción de conjuntos habitacionales cerrados. Existen documentos, como el “Q500”, elaborado por el Municipio

de Querétaro y ONU Habitat, que mencionan la importancia de la ciudad compacta y accesible, y que, a su vez, hacen referencia a los criterios que Sennett y Gehl proponen para la apertura de las ciudades, sin embargo, no se ven traducidos en estrategias específicas para la integración de fraccionamientos y condominios a la ciudad.

Para ello, es conveniente proponer dentro de las estrategias, líneas de acción concretas que expliquen cómo adecuar los espacios exteriores a los conjuntos cerrados respetando la escala humana, a través de las recomendaciones teóricas, normativas y académicas que plantean indicadores socioespaciales que pueden ser aplicados en los entornos periféricos donde aún se continúa con la construcción de fraccionamientos y condominios. Esto debido a que, aunque la situación ideal debería ser el cese de la construcción del modelo cerrado, es imposible exigirlo debido a la rentabilidad económica que genera este modelo. Sin embargo, tal como lo afirmaron algunos de los entrevistados, se puede seguir construyendo cerrado, si se respeta la escala humana y a su vez, la continuidad de la trama en el tejido urbano.

5.5 Conclusión de discusión teórico empírica

De acuerdo a las discusiones anteriores se puede confirmar, que el origen de los conjuntos cerrados es circunstancial al contexto histórico y espacial de cada una de las ciudades. Sin embargo, se asemejan entre si, debido a que comparten las problemáticas urbanas que son resultado del modelo, las cuales, tienen como común denominador el miedo que alimenta la estructura. En ese sentido, la privatización y la fragmentación del espacio, se ha basado en una constante búsqueda de seguridad por parte de los habitantes, quienes son atraídos a los crecientes fraccionamientos y condominios bajo promesas de felicidad y tranquilidad que ofrecen los desarrolladores en su publicidad inmobiliaria. Esto, lejos de poder cumplir la promesa del paraíso suburbano, guarda detrás un interés económico que será repartido solo para unos cuantos involucrados en la creación de los conjuntos, y que a su vez derivará en la polarización del espacio y de sus habitantes. Es por ello, que el sistema se cataloga como perverso. No obstante, si el modelo adoptara ciertas estrategias que pudieran articular los

conjuntos cerrados al espacio público de manera más armónica, se generaría una captura en el valor de planeación que no solo beneficiaría a desarrolladores y gobiernos; sino que, el espacio y sus habitantes se verían beneficiados, y esto a su vez, elevaría la rentabilidad económica del modelo, pero de una manera más justa y equitativa. En otras palabras, se puede decir que la construcción de fraccionamientos y condominios va a continuar debido a la demanda que éstos tienen por la fuerte carga simbólica que se les atribuye con relación a la seguridad, sin embargo, los nuevos fraccionamientos y condominios pueden adecuar su diseño para generar una conectividad y articulación más amigable con el espacio público que a la vez se traduzca en un ganar-ganar tanto en lo espacial, como en lo social, económico y ambiental.

6. Esquema de estrategias

En este capítulo se describen y explican las estrategias elaboradas con base en la integración de la información tanto teórica como empírica, que pueden ser una guía para articular el espacio privado de los conjuntos cerrados de nueva generación con el espacio público exterior de los mismos. Es importante resaltar que, en este punto, las estrategias no son solo específicas del contexto queretano, sino que pueden ser replicables en distintos entornos urbanos de ciudades mexicanas. En ese sentido, se procede explicar la metodología utilizada para llevar a cabo el esquema gráfico que será presentado a continuación.

En primer lugar, fueron definidas las dimensiones bajo las cuales se cimienta todo el sistema de estrategias; para ello, se rescataron las cinco dimensiones de la sustentabilidad urbana definidas por Adriana Allen (2009), las cuales, se adecuaron al contexto específico de la problemática que plantea este trabajo de la siguiente manera:

1. **Dimensión espacial.** Describe las características espaciales de los conjuntos habitacionales cerrados, la manera en la que éstos se integran al entorno urbano y la accesibilidad que promueven con relación al espacio público.
2. **Dimensión social.** Explica el nivel de apropiación que existe en el espacio público exterior a los conjuntos y la percepción que tienen los usuarios con relación a dicho espacio.
3. **Dimensión ambiental.** Describe el impacto ambiental que tiene el conjunto cerrado con relación específica al espacio público
4. **Dimensión económica.** Explica en primer lugar el impacto que tiene la publicidad inmobiliaria sobre la predilección de los habitantes por el conjunto cerrado, y, en segundo lugar, la forma en la que la distribución de los lotes comerciales de los fraccionamientos puede fomentar el desarrollo económico local.
5. **Dimensión política.** Tal como lo plantea Allen (2009), la dimensión política, es aquella que une a las demás dimensiones cuando cada una va por caminos separados. En ese

sentido, en este trabajo la dimensión política trata de unir a las demás a través de recursos que pueden ser posteriormente adoptados por la legislación urbana.

Una vez definidas las dimensiones, se procedió a establecer factores de referencia para cada una de ellas; los cuales, definen de manera abstracta, el principio del camino que debe tomarse hacia la dimensión sociopolítica, la cual enmarca todas las demás dimensiones. A partir de los factores de referencia, se describen las tácticas operativas que explican el cómo deben ser ejecutados dichos factores para su correcta aplicación a través de acciones concretas. Después, fuera del esquema general y a manera de tablas operativas, se especifican los indicadores de desempeño que responden a cada una de las tácticas, los cuales, a su vez, finalizan con la descripción de una propuesta de un recurso normativo que, de llevarse a cabo, podría completar el ciclo de la sustentabilidad urbana.

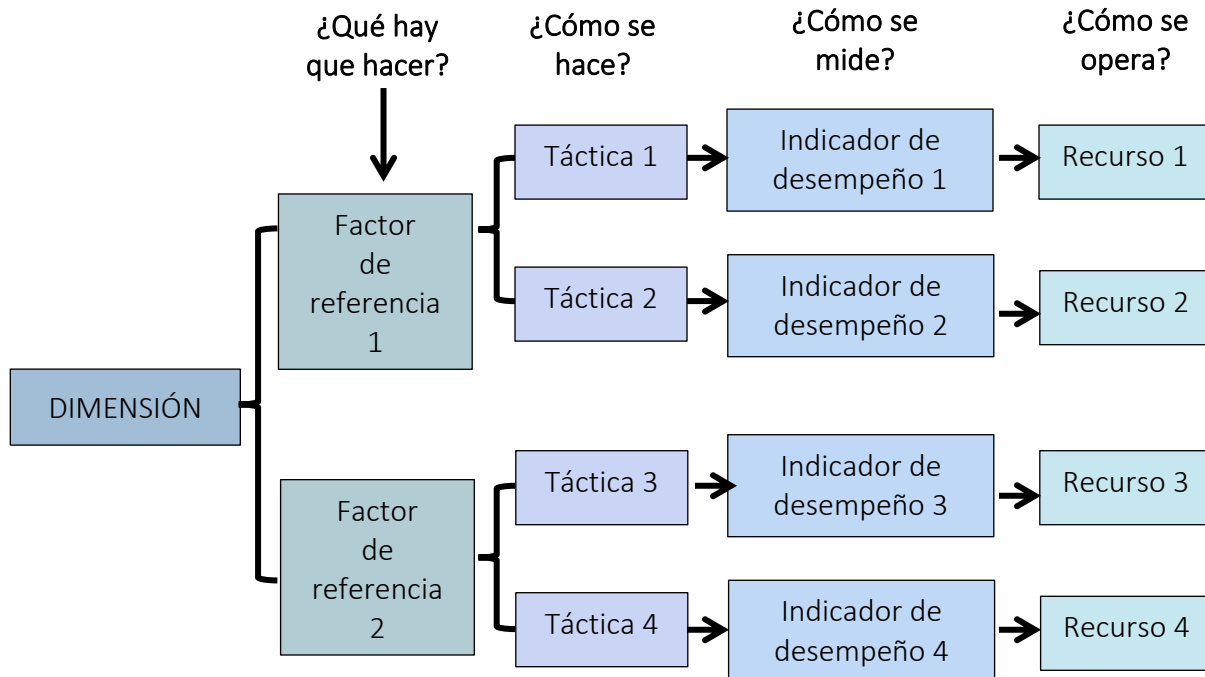


Imagen 52. Diagrama de referencia de elaboración de estrategias. Fuente: elaboración propia

Bajo este contexto, el esquema de estrategias integra los elementos anteriormente expuestos bajo el siguiente esquema gráfico. En él, se propone un recorrido concéntrico que comienza por ubicar el objetivo de este trabajo al centro. Después, alrededor de éste, se enuncian cuatro de las dimensiones de la sustentabilidad urbana (Espacial, Social, Ambiental y Económica). Posteriormente, de ellas se derivan los factores y tácticas operativas. Y, finalmente, el círculo exterior en color rosa, representa la dimensión sociopolítica, la cual es la meta última del esquema. Esto se traduce a partir de la elaboración de instrumentos normativos por cada uno de los indicadores que generen una transición multidimensional hacia la sustentabilidad.

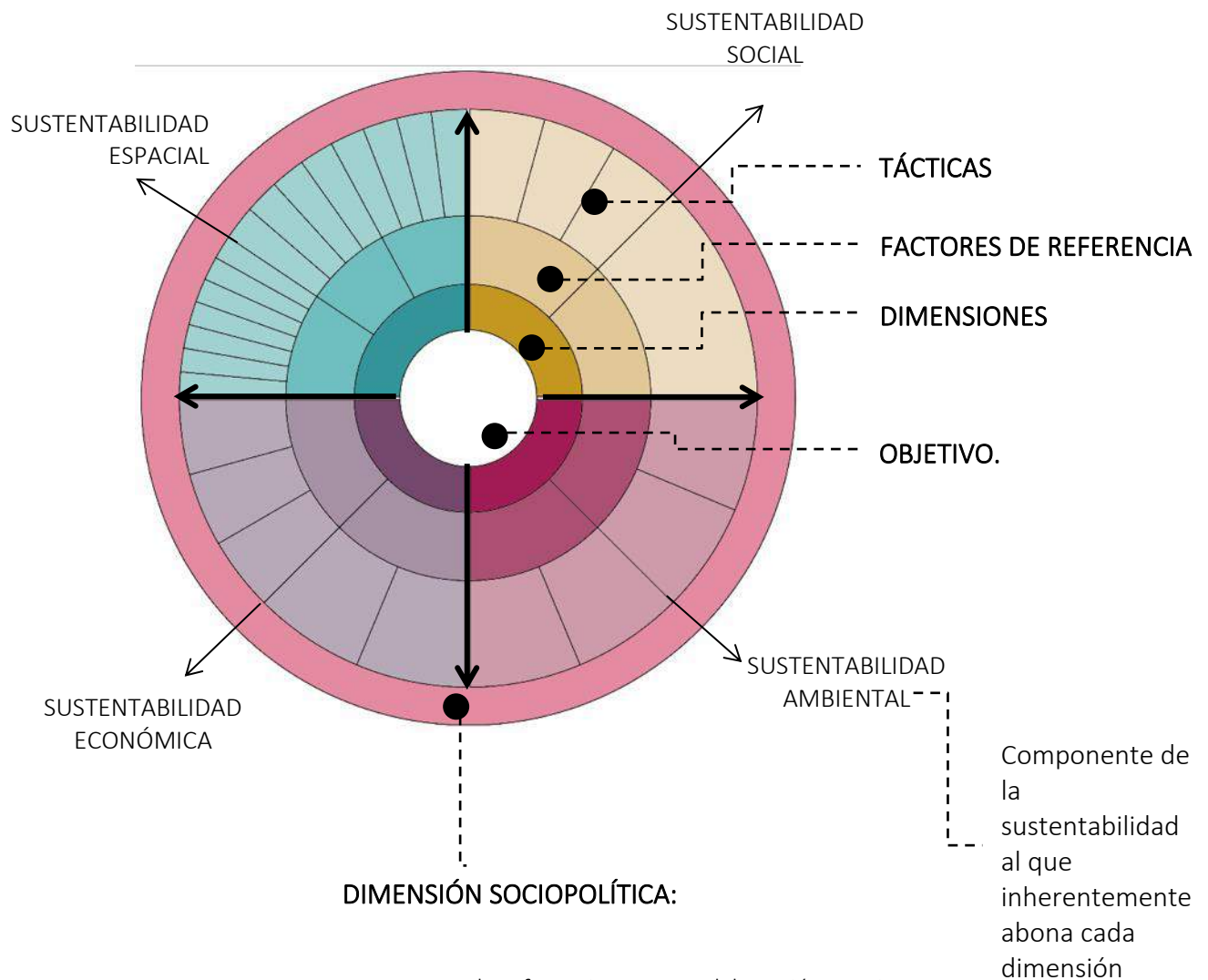


Imagen 53. Esquema de referencia. Fuente: elaboración propia

Como ya se mencionó anteriormente, el esquema gráfico solo tiene un alcance a nivel de tácticas operativas; éstas posteriormente se desglosan a manera de tablas en las que se muestran los indicadores de desempeño por cada uno de las tácticas y el recurso normativo correspondiente, que, de ser desarrollado en colaboración con los gobiernos locales, puede generar el impacto sustentable en materia urbana que busca este trabajo.

Finalmente, al terminar este capítulo y posterior a las conclusiones del trabajo, se muestra un ejemplo de aplicación de la dimensión espacial traducida a manera de manual de herramientas que puede ser adoptado por desarrolladores inmobiliarios, gobiernos locales y metropolitanos.

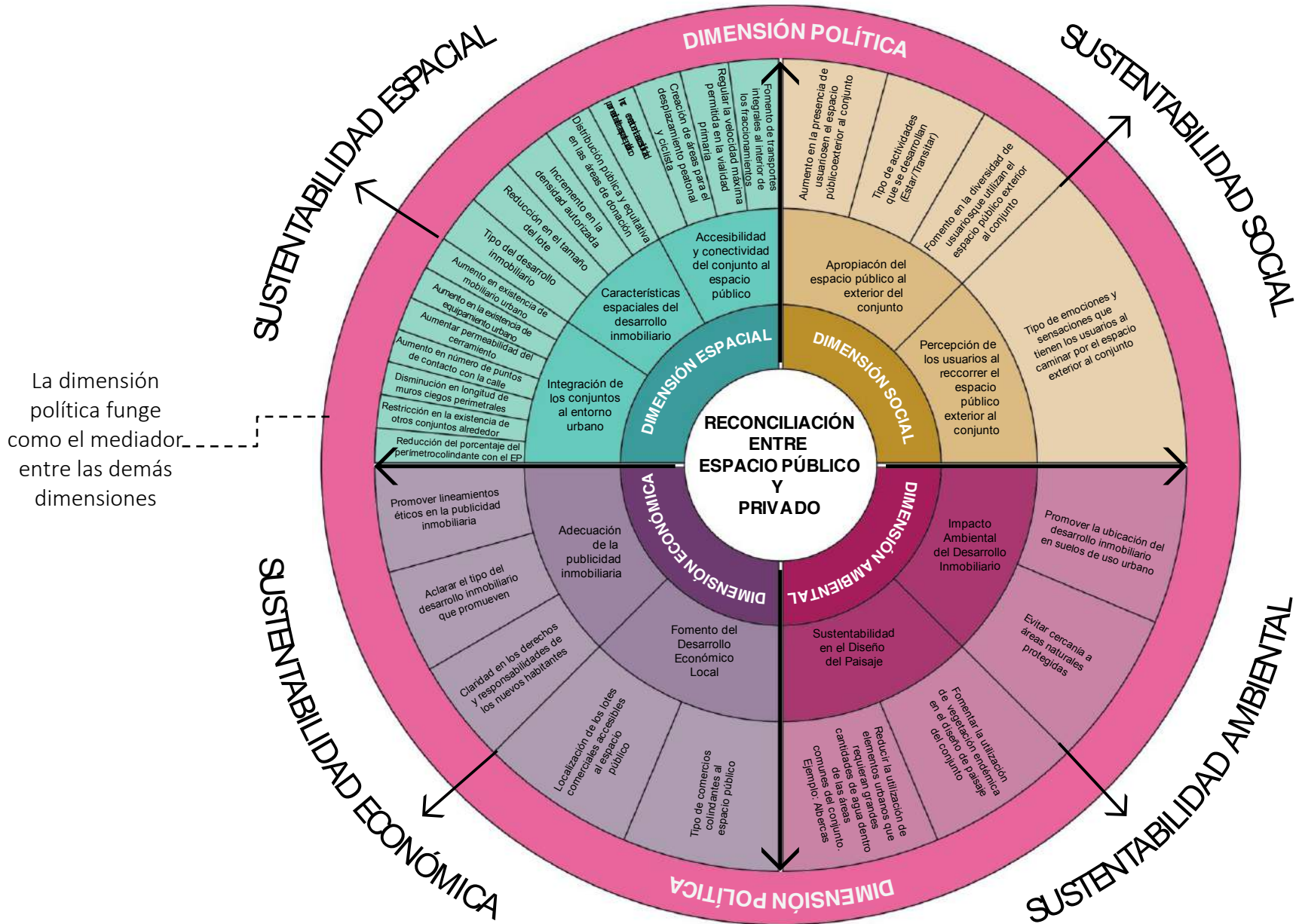


Imagen 54. Esquema de estrategias. Fuente: elaboración propia

A continuación, se procede a explicar cada uno de los componentes de las dimensiones que integran el esquema anterior.

1. DIMENSIÓN ESPACIAL

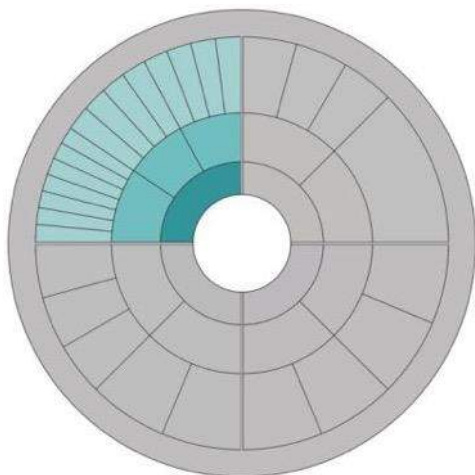


Imagen 55. Esquema de referencia dimensión espacial. Fuente: elaboración propia

Esta dimensión se divide en tres factores de referencia:

1. Integración espacial de los conjuntos al entorno urbano:

Describe los elementos espaciales específicos del borde perimetral del conjunto habitacional que, de ser correctamente diseñados y aplicados, pueden fungir como elementos integradores entre el conjunto y la vialidad.

En ese sentido, este factor de referencia, parte de la idea de que el conjunto habitacional cerrado, al ser tan rentable económicamente, no dejará de construirse por lo que sería muy idealista proponer su prohibición. Sin embargo, al adecuar algunos de sus elementos, como el tipo de cerramiento que utilizan o la distancia que existe entre los accesos a la vialidad principal, se puede promover un tipo de conjunto habitacional permeable al espacio público.

2. Características espaciales del desarrollo inmobiliario:

Dentro de este factor se puntualizan los elementos físicos del conjunto habitacional que contribuyen a la fragmentación del conjunto con relación al espacio público. Sin embargo, puede ocurrir el efecto contrario si se traducen estas características a elementos más amigables con la trama urbana del territorio

3. Accesibilidad y conectividad del conjunto al espacio público

Enfocada a cuestiones de movilidad, este factor expone las tácticas operativas que pueden fomentar la accesibilidad de habitantes de los conjuntos, empleados de los mismos, y población en general, a los fraccionamientos y condominios que por su ubicación periférica limitan la conectividad con los centros urbanos.

Una vez explicados los factores, se expondrán las tablas por cada uno ellos que contienen indicadores de desempeño; los cuales pueden generar una integración con el espacio público de tal manera que puedan preverse tres escenarios posibles:

- I. *Alta integración con el espacio público:* Indicadores que describen la situación ideal
- II. *Media integración con el espacio público:* Se describe una situación intermedia, que, aunque no integra del todo el conjunto al espacio, tampoco genera ruptura al cien por ciento.
- III. *Baja integración:* El cual es el escenario menos deseable debido a la baja permeabilidad que puede llegar el conjunto con el espacio.

Finalmente, dentro de la misma tabla se enuncia un posible recurso que puede encaminar cada uno de los indicadores a la dimensión sociopolítica, reflejándose a través de diversas opciones institucionales para su aplicación.

FACTOR DE REFERENCIA	TÁCTICA OPERATIVA	INDICADORES: NIVEL DE INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO			RECURSO
		ALTO	MEDIO	BAJO	
INTEGRACIÓN DE LOS CONJUNTOS AL ENTORNO URBANO	Reducción del porcentaje del perímetro colindante con el espacio público	El perímetro colindante con el espacio público es menor al 25%	El perímetro colindante con el espacio público es entre 25% a 75%	El perímetro colindante con el espacio público es mayor al 75%	Elaboración de un Código Basado en Forma (regulaciones normativas apoyadas con un diseño espacial) que pueda ser expuesto en una sesión de cabildo para introducirse dentro del Código Urbano
	Restricción en la existencia de otros conjuntos cerrados alrededor	El conjunto cerrado no colinda con ningún otro condominio o fraccionamiento	El conjunto cerrado colinda con otro del mismo tipo, al menos por uno de sus lados	Conjuntos habitacionales que colindan con más de un conjunto cerrado, o en su defecto, con macrolotes baldíos que fomentan la especulación y rompen con la trama urbana	
	Disminución en la longitud de los muros ciegos que colindan con la calle	Sin muros ciegos (superficies permeables)	Longitudes menores a 100 metros	100 metros en adelante	
	Aumento en el número de puntos de contacto del conjunto hacia la calle y distancia entre ellos	1 cada 250 m.	1 cada 500 m.	Menos de 1 cada 500 m.	
	Aumento en la permeabilidad del cerramiento	Sin bordes perimetrales	Superficies permeables como rejas o vallas vegetales	Muros ciegos e impermeables	
	Aumento en la existencia de equipamiento urbano	Existencia de equipamientos públicos en el entorno exterior al conjunto que brinden servicios tales como educación, salud, cultura, recreación o deporte, de acuerdo a la necesidad específica del contexto. Dichos equipamientos deben ser accesibles para los habitantes del conjunto como para la población en general	Para el caso de los fraccionamientos, los equipamientos públicos, reflejados a través de las áreas de donación, quedan dentro del predio fraccionado, sin embargo, son de acceso libre a la población	Para los fraccionamientos, los equipamientos públicos, reflejados a través de las áreas de donación, quedan dentro del predio fraccionado, y quedan encerrados detrás de los muros y casetas de vigilancia. Los condominios que no estén dentro de un fraccionamiento y se encuentren desintegrados de su contexto espacial, tienen inherentemente bajo nivel de integración al espacio público.	Redacción de Política Pública que abone al Código Urbano y pueda ser expuesta en sesión de cabildo. Para el Caso del Código del Estado de Querétaro, esta Política puede incidir en los artículos 152 y 156
	Aumento en la existencia de mobiliario urbano al exterior del conjunto	El espacio público exterior al conjunto cerrado cuenta con bancas, cestos de basura, luminarias a escala humana y paradas de autobús	El espacio público exterior al conjunto cuenta con mobiliario básico para el tránsito de los usuarios como paradas de autobús y luminarias a escala humana	Inexistencia de mobiliario urbano	

Tabla 8. Integración de los conjuntos al entorno urbano. Fuente: Elaboración propia

FACTOR DE REFERENCIA	TÁCTICA	INDICADORES: NIVEL DE INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO			RECURSO
		ALTO	MEDIO	BAJO	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES DEL DESARROLLO INMOBILIARIO	Tipo del desarrollo inmobiliario	Fraccionamiento abierto	Fraccionamiento abierto con condominios al interior	Fraccionamiento cerrado por casetas de vigilancia con condominios cerrados al interior	Campaña informativa para los habitantes de los fraccionamientos y condominios respecto a los derechos y responsabilidades que conlleva vivir dentro de cada uno de ellos. Aclarar a los habitantes de los fraccionamientos que el paso a las áreas de donación y a las vialidades internas es público y universal
	Reducción en el tamaño del lote	Área del conjunto menor o igual a 1 hectárea (La dimensión del frente es igual o menor a 100 metros.)	Área del conjunto con un área entre 1 y 6 hectáreas. La dimensión máxima del frente es de 250 m.	Área del conjunto mayor a 6 hectáreas. Esto es que la longitud del frente sea mayor a 250 metros.	Elaboración de un Código Basado en Forma aunado a una sesión de cabildo que aprueben la subdivisión de los macro lotes a fraccionar en manzanas de menor tamaño a cambio de incentivos fiscales o en materia de ocupación del suelo.
	Incremento en la densidad	Desarrollos inmobiliarios de 400 o más hab/ha	Desarrollos inmobiliarios de 200 a 399 hab/ha	Desarrollos inmobiliarios de 199 hab/ha o menos	
	Distribución pública y equitativa en las áreas de donación	<p>El área de donación puede ser utilizada como un comodín urbano, el cual se distribuye de manera equitativa tanto dentro como fuera del fraccionamiento, para lograr la generación de espacios conciliadores que brinden conectividad entre lo público y lo privado</p> <p>Por ello, el 10% del área total de cesión debe distribuirse entre áreas verdes y equipamiento público, sin poder ser transmitida ni efectuarse pagos en efectivo para cubrir la donación.</p> <p>En ese sentido se recomienda la siguiente distribución con base en los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro:</p> <p>*5% para áreas verdes, plazas o espacios públicos de convivencia (3% dentro del borde del fraccionamiento y 2% fuera del borde)</p> <p>*5% para equipamiento urbano público ubicado de tal manera que sea accesible para toda la población</p>	<p>Las áreas de donación obedecen estrictamente lo establecido en el artículo 156 del código Urbano del Estado de Querétaro, con la excepción de que las transmisiones no son permitidas para que el total del área de donación quede dentro del predio fraccionado.</p> <p>Las áreas de donación, aún cuando quedan dentro del borde del fraccionamiento, deben ser de acceso universal para toda la población.</p>	<p>Las áreas de donación quedan privatizadas detrás de muros y casetas de vigilancia. Se permite la transmisión del área de donación a un predio distinto al que se va a desarrollar, al igual que la cobertura en efectivo de la misma.</p>	<p>Desarrollo de un instrumento normativo específico para las áreas de donación que funja como una extensión del Código Urbano.</p> <p>En él, se deberá especificar de manera teórica y gráfica la distribución y el uso de las áreas a ceder dependiendo de la densidad, la ubicación y el contexto del área. Para ello, debe realizarse un estudio de impacto urbano previo a la autorización del desarrollo inmobiliario.</p>

Tabla 9. Características espaciales del desarrollo inmobiliario. Fuente: Elaboración propia

FACTOR DE REFERENCIA	TÁCTICA	INDICADORES: NIVEL DE INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO			RECURSO
		ALTO	MEDIO	BAJO	
ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO	Incremento en la accesibilidad de los conjuntos por medio del transporte público	<p>Debe existir una parada de autobús a una distancia peatonal de 500 metros (distancia de confort peatonal). Las calles que conducen a los paraderos deben estar correctamente equipadas para el uso peatonal y ciclista.</p> <p>En cuanto al transporte público, se debe tener una capacidad de transportar 20,000 pasajeros por hora. Esto tomando en cuenta una densidad alta de 60-85 viviendas/hectárea</p>	<p>La parada de autobús se establece a una distancia de 1,000 metros (15 minutos caminando, 5 minutos en bicicleta). Las calles que conducen a los paraderos deben estar correctamente equipadas para el uso peatonal y ciclista.</p> <p>En cuanto al transporte público, disminuyen los pasajeros transportados a un mínimo de 4,000 pasajeros por hora, considerando autobuses y minibuses como los medios de transporte. Y tomando en cuenta una densidad media de 40-55 viviendas/hectárea</p>	<p>Las paradas de autobuses están situadas a distancias mayores de 1,000 metros entre ellas. Las calles que conducen a los paraderos carecen de equipamiento para el uso peatonal y ciclista.</p> <p>En cuanto al transporte público, éste disminuye a un número menor de 4,000 pasajeros por hora.</p>	<p>Generar vínculos con la Secretaría de Movilidad (SEMOV) para desarrollar una norma que obligue a los desarrolladores a otorgar infraestructura peatonal, ciclista y el mobiliario urbano necesario para que las personas puedan acceder de manera segura y comfortable a las paradas del transporte público.</p> <p>Así mismo, debe implementarse un estudio de movilidad que cerciore la accesibilidad al nuevo conjunto por medio de transporte público.</p>
	Creación de áreas para el correcto desplazamiento de peatones y ciclistas al exterior del conjunto	Existencia de banquetas que tengan por lo menos 1.80 metros de ancho libres de cualquier obstáculo. También deben contar con rampas para personas con discapacidad e infraestructura ciclista. Tomar en cuenta cruces seguros a nivel de calle cada 250 m.	Existencia de banquetas que tengan por lo menos 1.20 metros de ancho, rampas para personas con discapacidad, y cruces seguros a nivel de calle a una distancia máxima de 500 metros	Carencia de banquetas e infraestructura ciclista y rampas para personas con discapacidad. Sin cruces peatonales a nivel de calle.	
	Regular la velocidad máxima permitida en la vialidad primaria	Vialidades con una velocidad máxima de 60 km/h; de 4 a 6 carriles que midan entre 3 y 3.5 metros, y tengan una distancia máxima entre otra vialidad primaria de 1,000 metros.	No existe un punto intermedio para este criterio	Desarrollos inmobiliarios situados sobre vialidades regionales, o vialidades primarias que superan los 60 km/hr.	Establecer un sistema de denuncia público que otorgue a los
	Fomento de transportes integrales dentro de los macro-fraccionamientos para los habitantes y empleados	Existencia de transporte interno de los fraccionamientos para los empleados y habitantes de los mismos. Además de la dotación de caminos peatonales interiores al conjunto dotados de banqueta e infraestructura ciclista de por lo menos 1.80 m. libres de obstáculos que conecten las vialidades internas con la vialidad principal	Caminos peatonales interiores al conjunto dotados de banqueta e infraestructura ciclista de por lo menos 1.80 m. libres de obstáculos que conecten las vialidades internas con la vialidad principal	Accesos aislados únicamente para empleados sin infraestructura peatonal o ciclista	Introducción de artículo dentro del Código Urbano que norme la accesibilidad por medio del transporte público al interior de los fraccionamientos

Tabla 10. Accesibilidad y conectividad del conjunto al espacio público. Fuente: Elaboración propia

2. DIMENSIÓN SOCIAL

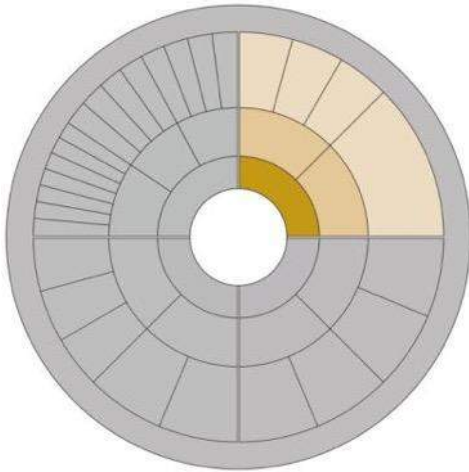


Imagen 56. Esquema de referencia dimensión social. Fuente: elaboración propia

La dimensión social está dividida en los siguientes factores:

1. Apropiación del espacio público al exterior del conjunto:

Las tácticas operativas que conforman este factor, describen cómo, a través de la diversidad de usuarios y actividades, se puede fomentar la vigilancia natural con el objetivo de deconstruir la idea de que solo los muros, las cámaras de vigilancia y los guardias pueden otorgarla. Además, la generación de actividades en estos entornos cerrados puede ser semilla para la carencia de identidad y falta de apropiación que propician los espacios exteriores a los conjuntos cerrados.

2. Percepción de los usuarios al recorrer el espacio público exterior al conjunto

Este factor nace de la necesidad de que el espacio pueda transmitir a los usuarios emociones y sensaciones de tranquilidad y seguridad, lejos del peligro y la constante

sensación de alerta que les genera actualmente caminar sobre entornos cerrados y carentes de escala humana.

En ese sentido, se exponen las tablas por cada factor que contienen los indicadores de desempeño que marcan la guía para hacer posible las tácticas operativas. En esta dimensión, a diferencia de la espacial, los indicadores solo serán divididos en alta y baja integración con el espacio público; debido a que para el caso de la atracción de usuarios y actividades no puede existir un nivel intermedio, pues hay atracción y diversidad o no la hay. Es por ello que los dos escenarios posibles serán:

- I. *Alta integración con el espacio público:* Indicadores de desempeño que, con base en los criterios de Gehl y Sennett, promueven la inclusividad y apertura en el espacio
- II. *Baja integración:* Escenario más común actualmente pero menos deseable debido a que deriva en la falta de apropiación del espacio.

Finalmente, así como en la dimensión espacial, se enuncia el recurso propuesto en la última columna de la tabla, a través del cual se pueden materializar los indicadores y encaminarlos hacia la dimensión sociopolítica.

FACTOR DE REFERENCIA	TÁCTICA	INDICADORES: NIVEL DE INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO		RECURSO
		ALTO	BAJO	
APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AL EXTERIOR DEL CONJUNTO	Aumento en la presencia de usuarios en el espacio público al exterior del conjunto	Existe un alto número de usuarios en el espacio debido a que las actividades que ahí se desenvuelven y el diseño del espacio promueven la integración y agrupación de personas	El espacio dispersa, segrega y repele usuarios debido a la falta de actividades y diseño del espacio carente de escala humana	1. Generar vínculos con la Secretaría de Cultura para promover dentro de la agenda cultural, eventos fuera del centro de la ciudad y trasladarlos a las periferias.
	Tipo de actividades que se desarrollan (Estar/Transitar)	Espacios sincrónicos que invitan a la convivencia y a estar en el lugar a diversas horas del día debido a la variedad de usos. Ej. Mezcla de usos comercial, habitacional, educativo, deportivo cultural, etc.	Espacios monofuncionales utilizados para el tránsito vial y peatonal únicamente a horas específicas del día (generalmente al momento de entrar y salir del trabajo)	2. Elaboración de una Política Pública que incida sobre el Programa Municipal y los Programas Parciales, con el fin de aplicar un estudio de impacto urbano en el área donde se ejecutará el desarrollo inmobiliario y con base en éste, distribuir los lotes comerciales y de donación del fraccionamiento que serán ubicados sobre la vialidad pública para generar diversidad de actividades.
	Fomento en la diversidad de usuarios que utilizan el espacio exterior al conjunto	Espacios inclusivos que promueven la convivencia integral entre diferentes tipos de usuarios. Fomento en actividades grupales que a su vez aporten identidad a los espacios	Largos muros perimetrales que interrumpen el tejido social y promueven la segregación entre "los de adentro" y "los de afuera"	
PERCEPCIÓN DE LOS USUARIOS AL RECORRER EL ESPACIO EXTERIOR	Tipo de emociones y sensaciones que tienen los usuarios al caminar por el espacio exterior a los conjuntos	Sensaciones como seguridad y tranquilidad promovidas por la vigilancia natural, debido a la constante atracción de usuarios por la diversidad de actividades que se genera en el espacio. Así mismo, estas sensaciones se ven acentuadas por el diseño espacial a escala humana	Constante sentido del peligro, inseguridad, miedo y desprotección debido al diseño (des) humanizado del espacio y a la falta de usuarios y de actividades que atraigan a los mismos	Desarrollo de una aplicación móvil que permita al usuario calificar los espacios públicos por medio de emociones, y que, a su vez, permita describir las mejoras que se necesitan en ese lugar

Tabla 11. Apropiación del espacio público al exterior del conjunto y percepción de los usuarios al recorrer el espacio exterior. Fuente: Elaboración propia

3. DIMENSIÓN AMBIENTAL

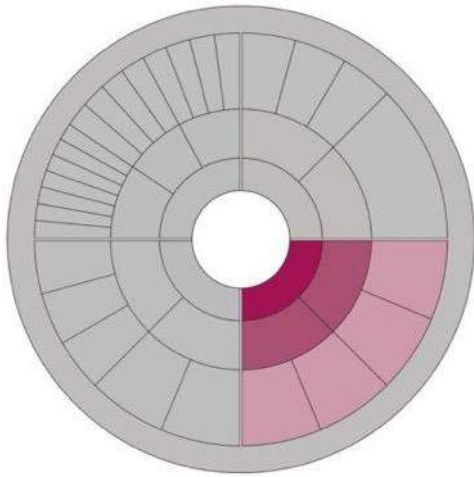


Imagen 57. Esquema de referencia dimensión ambiental. Fuente: elaboración propia

Esta dimensión se divide en dos factores, los cuales responden únicamente a lo explicado en los hallazgos y en la teoría con respecto al impacto ambiental que tienen los conjuntos cerrados en relación con el entorno urbano. Es así, que, aunque hay otros factores ambientales de gran importancia como las características del tipo de infraestructura utilizado y la adecuación de la misma a opciones más sustentables; para este trabajo serán utilizados los siguientes debido a que, dentro del contexto analizado, fueron los más mencionados por los habitantes y en las entrevistas con los funcionarios públicos.

1. Impacto ambiental del desarrollo inmobiliario

De este factor se desprenden los indicadores de uso original del suelo y el de la cercanía a áreas naturales protegidas que tienen los conjuntos; esto se debe a que el elemento que mayor impacto genera sobre el territorio, es la permisividad para cambiar usos de suelo de preservación ecológica a uso urbano e industrial. Esto a su vez, es consecuencia de que algunos de los fraccionamientos y condominios se vendan con la idea de estar cerca a áreas naturales protegida como un beneficio, en vez de una amenaza para el medio natural.

2. Sustentabilidad en el diseño del paisaje

Este otro factor, surge debido a que los conjuntos cerrados ofrecen dentro de sus amenidades, áreas verdes y espacios comunes que son insostenibles para el territorio. Tal es el caso de las albercas o de la introducción de flora no nativa que se vuelven muy costosos de mantener y ejercen una gran presión sobre los recursos naturales de la región, que, en el caso específico de Querétaro, son insostenibles debido a que el agua es demasiado escasa en el municipio.

Esta dimensión, al igual que la social solo será dividida en dos niveles de integración al espacio público: alta integración y baja integración. Esto es, debido a que no puede considerarse un nivel intermedio para el impacto ambiental que tiene el conjunto con respecto al medio ambiente, es decir, o promueve su conservación o promueve su deterioro.

FACTOR DE REFERENCIA	TÁCTICA	INDICADORES: NIVEL DE INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO		RECURSO
		ALTO	BAJO	
IMPACTO AMBIENTAL DEL DESARROLLO INMOBILIARIO	Promover la ubicación del desarrollo inmobiliario en suelos de uso urbano	Los desarrollos inmobiliarios se ubican en predios con suelo autorizado como suelo urbano, los cuales cuentan con la red de infraestructura necesaria para dotar al conjunto en cuestión	Se permite la especulación de predios con usos distintos al urbano, los cuales después, pueden ser tramitados para un uso de suelo urbano.	Elaboración de Política Pública que derive en una herramienta normativa, que regule la operación y bases para la aprobación o rechazo del cambio de uso de suelo. Basado en estudios de impacto urbano y ambiental. Así mismo, se debe un tabulador de sanciones económicas para los desarrolladores e inversionistas que especulen con suelo ejidal o urbano
	Evitar la cercanía a áreas naturales protegidas	Fraccionamientos y condominios que, al respetar los usos de suelo previstos para expansión urbana, no ejercen presión sobre territorios naturales que proveen de servicios ecosistémicos al entorno urbano	Los fraccionamientos y condominios invaden usos de preservación ecológica, utilizando la cercanía a la naturaleza como atributo dentro de la publicidad inmobiliaria	
SUSTENTABILIDAD EN EL DISEÑO DEL PAISAJE	Fomento de vegetación endémica en el diseño de paisaje del fraccionamiento o condominio	El desarrollador promueve la congruencia entre el contexto y el diseño del paisaje utilizado dentro de los conjuntos. Para ello, está obligado a introducir especies endémicas en, mínimo, un 70% de la superficie total destinada a áreas verdes.	El desarrollador introduce en el diseño del paisaje especies insostenibles para el contexto, que derivan en el abandono y falta de mantenimiento de las mismas.	Elaboración de Código Basado en Forma que regule la paleta vegetal para los desarrollos inmobiliarios del Municipio de Querétaro, así como el tipo de amenidades permitidas que generan bajo impacto ambiental y no ejercen presión excesiva sobre los recursos naturales de la región.
	Reducción en la utilización de elementos urbanos que requieran grandes cantidades de agua dentro de las áreas comunes del conjunto	Las áreas comunes de los condominios, optan por amenidades que no promuevan el alto consumo de agua y altos costos en su mantenimiento. Debido a que las albercas, lagos artificiales, o fuentes y espejos de agua en gran cantidad, son insostenibles.	Las áreas comunes de los condominios promueven el uso de albercas como amenidad principal debido a que son un elemento atractivo para los clientes. Sin embargo, el cuidado y mantenimiento de estos elementos, se vuelven totalmente responsabilidad de los vecinos y no de los desarrolladores.	

Tabla 12. Impacto ambiental del desarrollo inmobiliario y sustentabilidad en el diseño del paisaje.

Fuente: Elaboración propia

4. DIMENSIÓN ECONÓMICA

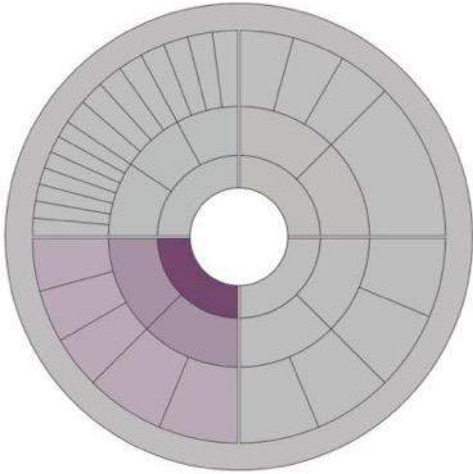


Imagen 58. Esquema de referencia dimensión económica. Fuente: elaboración propia

La dimensión económica se divide al igual que la social y la ambiental en dos factores:

1. Adecuación de la publicidad inmobiliaria

Tal como se ha descrito a lo largo del documento, la publicidad inmobiliaria es un factor determinante en la predilección y éxito del modelo cerrado. Sin embargo, constantemente la publicidad disfraza u omite ciertos elementos como el tipo de desarrollo que promocionan (fraccionamiento o condominio) junto con las responsabilidades de los nuevos habitantes en cada uno de ellos. Por ello este factor propone lineamientos éticos que deberían ser considerados por los desarrolladores inmobiliarios.

2. Fomento del Desarrollo Económico Local

Como ya se explicó en la discusión teórico empírica, los conjuntos cerrados son un elemento urbano que promueven de manera implícita la economía local. Tanto por los empleos que se generan, como por los comercios y equipamientos que comienzan a ubicarse en torno a ellos. En ese sentido, este factor se enfoca precisamente en el tipo y ubicación de los comercios que tienen contacto con el espacio público y de como esto puede fomentar la economía local, además de contribuir a la dimensión social por la atracción de personas a la zona.

Al igual que en las últimas dos dimensiones, la dimensión económica también se basará en indicadores de desempeño dividido en dos niveles: alto nivel de integración al espacio y bajo nivel de integración. Cada uno de ellos describe las características que promueven o restringen el desarrollo económico del conjunto con relación al entorno urbano. Además, en la última columna, como en las dimensiones anteriores, se propone un recurso que puede ser ejecutado de la mano de instituciones gubernamentales.

FACTOR	INDICADOR	NIVEL DE INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO AL ESPACIO PÚBLICO		RECURSO
		ALTO	BAJO	
ADECUACIÓN DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA	Promover lineamientos éticos en la publicidad inmobiliaria	Anuncios publicitarios que eviten el uso de adjetivos relacionados con el estatus y la seguridad y en su lugar, describan el desarrollo inmobiliario de manera objetiva. Por ejemplo: tiempo real para acceder a ellos desde el centro de la ciudad, medios de transporte por medio de los cuales se puede acceder, características de las áreas comunes, cercanía a equipamientos, etc.	Anuncios publicitarios donde se emplean términos que aluden al estatus, exclusividad y seguridad a partir de la separación física del desarrollo inmobiliario con la ciudad	Elaboración de una Política Pública que establezca lineamientos éticos con relación a los adjetivos utilizados dentro de la publicidad inmobiliaria. En ese sentido, los calificativos relacionados al estatus y a la seguridad promovida por muros, debe restringirse. Así mismo, deben mencionar el tipo de desarrollo inmobiliario que promocionan, y las responsabilidades y derechos que conlleva habitar cada uno de ellos. Estas últimas deben redactarse en un formato claro, llamativo y conciso de manera tal, que puedan ser entendidas por toda la población.
	Aclarar el tipo de desarrollo que promueven	Fraccionamiento	Condominio	
	Claridad en los derechos y responsabilidades de los nuevos habitantes en el conjunto	Tal como se describe en el indicador anterior, los desarrolladores inmobiliarios deben informar a través de la publicidad qué tipo de desarrollo es el que promueven. Para después explicar a sus compradores sobre las responsabilidades que conlleva vivir dentro de un fraccionamiento o un condominio, según sea el caso. En el caso del condominio, los habitantes deben ser informados de las obligaciones sociales y económicas que conlleva vivir dentro de un régimen condominal; mientras que en el caso del fraccionamiento debe aclarar que el acceso a las vialidades y áreas de donación es pública y universal	El desarrollador inmobiliario no informa a través de su publicidad el tipo de desarrollo inmobiliario que promueve. Así mismo, tampoco cumple con su responsabilidad de informar a los nuevos habitantes sobre las obligaciones y derechos que tienen al elegir el fraccionamiento o el condominio como modelo habitacional	
FOMENTO DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL	Localización de lotes comerciales accesibles al espacio público	En el caso de los fraccionamientos, los lotes con uso comercial se distribuyen de manera tal que puedan dotar de servicios tanto a los habitantes del fraccionamiento como a los usuarios del espacio público. En ese sentido, se recomienda que un porcentaje de los lotes comerciales se encuentren en el frente colindante con la vialidad primaria, pudiéndolos mezclar con diversos usos como equipamientos y áreas verdes	La totalidad de los lotes comerciales, en el caso de los fraccionamientos, colindan únicamente con las vialidades internas, las cuales son inaccesibles para los usuarios del espacio público exterior debido a la autorización de casetas de vigilancia.	Elaboración de una Política Pública que incida sobre el Programa Municipal y los Programas Parciales, con el fin de aplicar un estudio de impacto urbano en el área donde se ejecutará el desarrollo inmobiliario y con base en éste, distribuir los lotes comerciales y de donación del fraccionamiento que serán ubicados sobre la vialidad pública para generar diversidad de actividades.
	Tipo de comercios colindantes al espacio público	Los comercios son ocupados por negocios locales en los rubros autorizados según el área	Las grandes cadenas nacionales e internacionales tienen prioridad en la ocupación de los lotes comerciales.	

Tabla 13. Adecuación de la publicidad inmobiliaria y fomento del desarrollo económico local. Fuente: Elaboración propia

7. Conclusiones del trabajo de obtención de grado

La redacción de este último capítulo abarcará tres temas centrales; estos son, las aportaciones conceptuales y metodológicas que deja este trabajo, después las limitaciones del mismo y, finalmente las preguntas que quedaron sin resolver y que dejan abierta la puerta para futuras investigaciones sobre el tema. Sin embargo, antes de entrar de lleno a las aportaciones, es pertinente hacer rápidamente un último recuento de los aprendizajes adquiridos a lo largo de la elaboración de este trabajo.

Como primer punto, se rescata que el conjunto habitacional cerrado sienta sus bases en movimientos post-industriales de principios del siglo XX, los cuales, no pueden ser catalogados como malos o buenos, sino que simplemente respondieron a las problemáticas de ciudades europeas industriales donde la falta de higiene y el hacinamiento urbano, causaban enfermedades en los habitantes. De esta manera, la ciudad moderna y la ciudad-jardín plantearon soluciones adecuadas a su contexto histórico, espacial y económico. Sin embargo, estas mismas soluciones fueron posteriormente romantizadas y descontextualizadas en ciudades latinoamericanas, derivando en entornos urbanos que, lejos de responder a las necesidades de su época, crearon nuevas problemáticas in-sustentables para el territorio y sus habitantes.

En el caso mexicano, estas problemáticas fueron respaldadas por las entidades e instrumentos que dirigían la planeación urbana, pues confiaban que la única manera de encaminar las ciudades al progreso era mediante la aplicación de las ideas modernas, que años atrás y en contextos abismalmente distintos al nuestro, habían tenido éxito. Esto se vio reflejado en la construcción de grandes autopistas, el excesivo uso del automóvil y la construcción de conjuntos habitacionales periféricos. Tales elementos se instalaron dentro del imaginario colectivo como un modo de vida idílico y aspiracional; y fueron reforzados por los gobiernos locales, debido al beneficio económico que el modelo representó para aquellos en el poder; tanto para los públicos como para los privados. Bajo este contexto, se gestan

dinámicas privadas e institucionales basadas en la corrupción y traducidas en la permisividad para el manejo del territorio a discrecionalidad de unos cuantos beneficiados, dejando de lado la empatía y el servicio ético hacia la mayoría de los habitantes. Es así, como los constantes cambios de uso de suelo, la invasión de áreas naturales protegidas, la compra de predios ejidales a bajo costo y la especulación de la tierra, son problemáticas urbanas del día a día que, además de romper con las estructuras legales, rompen con las estructuras urbanas.

En ese contexto, es en el que nacen los conjuntos cerrados, los cuales siguen siendo un obstáculo para la generación de ciudad abierta e inclusiva, lo cual, no es solo específicamente debido a los muros físicos que dividen el espacio y crean dos realidades totalmente opuestas, sino que son, además, los muros mentales y simbólicos los que han levantado el límite más impermeable de todos.

Y es precisamente en esta idea, donde radica mi mayor aportación conceptual, aunque irónicamente es también la mayor debilidad del trabajo. Esto lo afirmo así debido a que los muros simbólicos se han conformado por ideas tan impregnadas en el imaginario colectivo que han logrado crear una proyección dual del espacio y de las personas que lo utilizan, clasificándolas en “las de adentro” y “las de afuera”, las cuales además creen necesitar de una barrera física para separar sus diferencias. Esta percepción polarizada de la realidad está basada en el elitismo y el resentimiento social, lo que, logra separar aún más a los habitantes que cualquier tipo de muro físico. En ese sentido, no habrá ninguna estrategia que logre articular totalmente los conjuntos cerrados al espacio público hasta que los mismos habitantes se reconozcan como una totalidad que comparten el mismo espacio urbano; aunque tal como lo afirma Sennett, aún no hay una manera de plasmar esta justicia en forma física.

Por otro lado, una de las aportaciones en términos metodológicos fue tratar de llegar a un equilibrio con respecto a las propuestas presentadas en el esquema de estrategias, y esto se debe a que, al ser el conjunto cerrado un modelo tan económicamente rentable, era utópico

pensar en una solución radical e idealista, como la apertura física total de éstos. Por lo que se optó por plantear la solución a través de las distintas dimensiones de la sustentabilidad urbana que aportaran los valores específicos de su dimensión y que trabajaran de manera paralela y holística. Además, dichos valores reflejados en los factores, tácticas e indicadores, forman parte de un trabajo multidisciplinario, que puede ser reforzado si se establecen alianzas institucionales para cerrar el ciclo de la sustentabilidad urbana a través de la sustentabilidad política.

Limitaciones

Una de las limitaciones en este trabajo fue que el modelo aplicativo tradujo la realidad de los conjuntos cerrados de un tiempo y espacio específicos, por lo que posteriormente puede ser enriquecido y actualizado con el análisis de otros contextos mexicanos y latinoamericanos que utilizan el modelo cerrado para cubrir la demanda de vivienda. Una segunda limitación es que las estrategias están dirigidas especialmente a los fraccionamientos y condominios de nueva generación, debido a dos razones; la primera, es porque la demanda del modelo cerrado crece día a día en las ciudades mexicanas, y aunque lo ideal para la estructura urbana de la ciudad sería que éstos dejaran de producirse, el beneficio económico que representan, hace poco viable su eliminación, y es en este contexto donde radica la segunda razón de que el modelo aplicativo se enfoque en los nuevos fraccionamientos, ya que, si la construcción de conjuntos cerrados no va a ceder, al menos los conjuntos que aún no están construidos, tienen la oportunidad de replantear los criterios necesarios para generar su articulación con el espacio público. Por otro lado, los fraccionamientos y condominios existentes, pueden utilizar el modelo aplicativo como base, aunque algunos criterios deben pasarse por una nueva conceptualización, sobre todo los criterios espaciales, pues la modificación del espacio existente no resulta tan sencilla, en especial por la inversión económica que esto representaría.

Finalmente, aunque la problemática ha sido ampliamente debatida a nivel teórico y académico, son pocos los ejemplos donde se proponen soluciones prácticas y aterrizadas. Por ello, los indicadores obtenidos para este esquema de estrategias no han podido ser comparados con más de dos estudios que han planteado ideas similares en contextos diferentes.

Consideraciones futuras

Debido a la pertinencia de este trabajo, una de las consideraciones futuras sería la realización de un análisis financiero que pueda reflejar el costo que implica la construcción de conjuntos habitacionales cerrados en las periferias, en términos de la infraestructura necesaria para dotarlos de servicios, las vialidades para acceder a ellos, y el impacto ambiental traducido en términos monetarios. De esa manera, se podría reafirmar la insustentabilidad del modelo.

Por otro lado, queda pendiente el desarrollo de las estrategias para la intervención de los conjuntos cerrados ya existentes, y el enriquecimiento del modelo aplicativo a través de aportaciones académicas, institucionales y sociales. También la dimensión ambiental, puede ampliarse de tal manera que dentro de los indicadores se contemplen aspectos técnicos en cuestión de infraestructura y tecnología que aporten al cuidado de los recursos naturales y a la eficiencia energética de los desarrollos inmobiliarios.

Finalmente, el esquema de estrategias puede seguirse afinando y actualizando con la finalidad de elaborar un sistema de certificación que los desarrolladores inmobiliarios puedan seguir para integrar su conjunto al entorno urbano, social y ambiental, a cambio de incentivos fiscales que pueden ser gestionados con los municipios y Zonas Metropolitanas.

ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS AL ESPACIO PÚBLICO

Por María Fernanda Aguilar Nuño

INTRODUCCIÓN

Los conjuntos habitacionales cerrados han sido el modelo predilecto por desarrolladores y gobiernos locales para cubrir la demanda de vivienda que incrementa día a día en las ciudades mexicanas . Este modelo ha sido implementado bajo el pretexto de la seguridad; aún cuando la fragmentación y privatización del espacio a través de los muros colindantes, deriva en mayor inseguridad por la falta de usuarios y actividades en el espacio exterior a los conjuntos, así como en la pérdida de identidad del espacio y la carencia de accesibilidad universal al mismo.

No obstante, el modelo cerrado está tan impregnado en el imaginario colectivo por la relación simbólica que tiene con la seguridad y por la rentabilidad económica que este provee, que sería utópico pensar que la única solución es su erradicación. Sin embargo, si pueden adoptarse ciertas estrategias de diseño en los nuevos fraccionamientos y condominios que promuevan una articulación más armónica y amigable con el espacio público circundante.

Es por ello, que este manual elaborado en el marco del Trabajo de Obtención de Grado de la Maestría en Ciudad y Espacio Público Sustentable, presenta de manera gráfica las estrategias espaciales, sociales, ambientales y económicas que pueden impulsar una integración de los conjuntos al espacio público, de manera que se pueda llegar a un equilibrio y articulación entre el espacio público y el espacio privado.

¿CUÁL ES EL OBJETIVO?

Presentar una serie de estrategias espaciales, sociales, ambientales y económicas dirigidas a los fraccionamientos y condominios de nueva generación que, de ser aplicadas en sus bordes, pueden fomentar la integración al tejido urbano de manera más armónica

¿A QUIÉN VA DIRIGIDO?

Va dirigido especialmente a gobiernos locales, metropolitanos y desarrolladores inmobiliarios. Sin embargo, también a académicos, profesionistas y ciudadanos interesados en la creación de ciudades más abiertas e inclusivas.

¿POR QUÉ ES PERTINENTE?

Debido a la continua construcción de fraccionamientos y condominios que que rompen con la trama de la ciudad y fomentan la creación de espacios públicos carentes de identidad y escala humana al exterior de los conjuntos habitacionales.

¿CÓMO LEER ESTE MANUAL?

Este manual parte de la idea de que el modelo cerrado se ha visto reflejado en las ciudades mexicanas a manera de grandes fraccionamientos, los cuales, en su interior albergan una serie de condominios, promoviendo así una doble fragmentación del espacio y de la vida pública.

Es por ello, que fueron representados de manera gráfica dos fraccionamientos con condominios interiores. El primero de ellos, llamado **Lado A**, muestra la **situación ideal** de cómo podría integrarse el conjunto cerrado al espacio público; mientras que el segundo, **Lado B**, muestra el **peor escenario**, el cual, desafortunadamente, es el más apegado a la realidad.

Sin embargo, no en todos los indicadores se presentan ambos escenarios, pues hay unos en los que la presentación de una solución es suficiente para el entendimiento de la propuesta.

FRACCIONAMIENTO A

FRACCIONAMIENTO A:

Conjunto cerrado con mayor nivel de integración al tejido urbano

CONDOMINIOS

Serie de condominios que conforman el fraccionamiento A.



FRACCIONAMIENTO B



FRACCIONAMIENTO B:

Conjunto cerrado con menor nivel de integración al tejido urbano

CONDOMINIOS

Serie de condominios que conforman el fraccionamiento B.

FACTORES DE REFERENCIA +TÁCTICAS OPERATIVAS

01

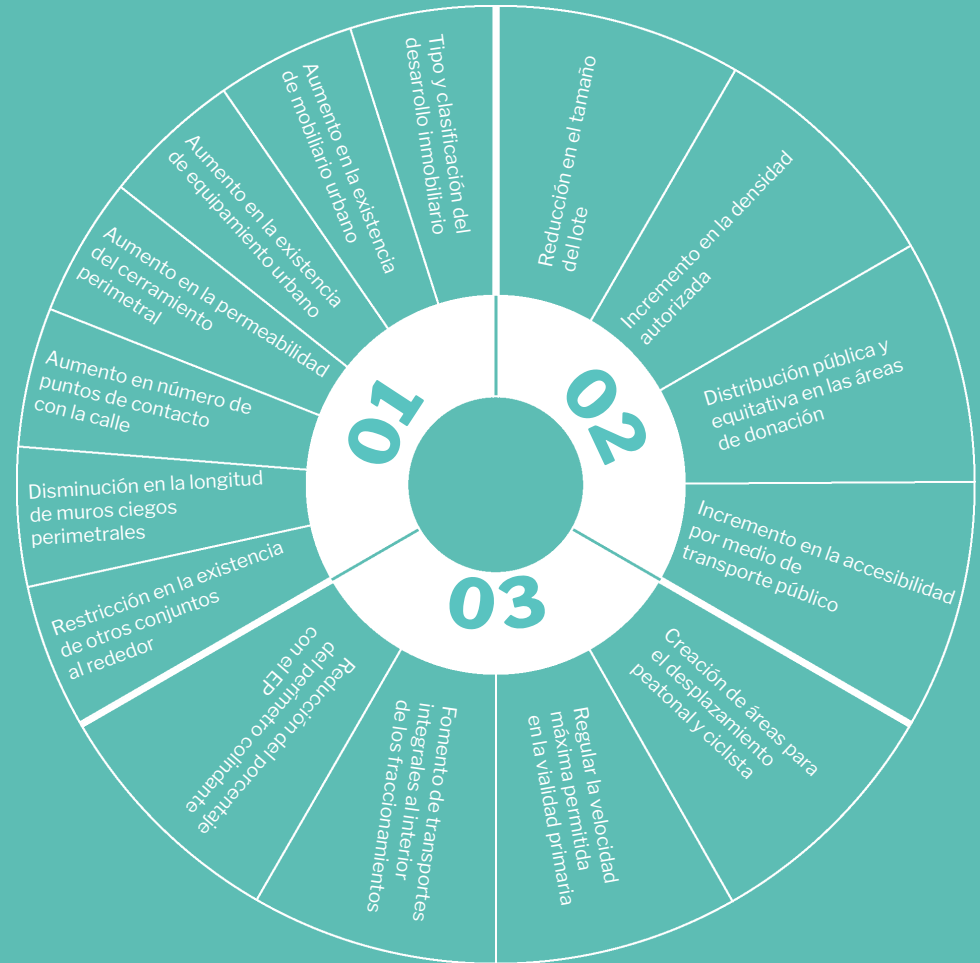
Integración de los
conjuntos al tejido urbano

02

Características
espaciales del Desarrollo
inmobiliario

03

Accesibilidad y
conectividad
Con el espacio público



INTEGRACIÓN DE LOS CONJUNTOS AL ENTORNO URBANO

01

1.1 REDUCCIÓN DEL PERÍMETRO COLINDANTE CON EL ESPACIO PÚBLICO

Este indicador parte de la idea de que el conjunto, aún siendo cerrado, puede adoptar estrategias para limitar el contacto que tienen los muros perimetrales con la vialidad exterior. En ese sentido, el conjunto puede tener un índice de integración alto, medio y bajo al espacio público dependiendo de los siguientes porcentajes:

- **ALTO NIVEL DE INTEGRACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO:**

El área de los muros perimetrales del conjunto cerrado que colindan con la vialidad primaria es **menor al 25%**

- **MEDIO NIVEL DE INTEGRACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO:**

El área de los muros perimetrales del conjunto cerrado que colindan con la vialidad primaria es **menor al 75%**

- **BAJO NIVEL DE INTEGRACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO:**

El área de los muros perimetrales del conjunto cerrado que colindan con la vialidad primaria es **mayor al 75%**

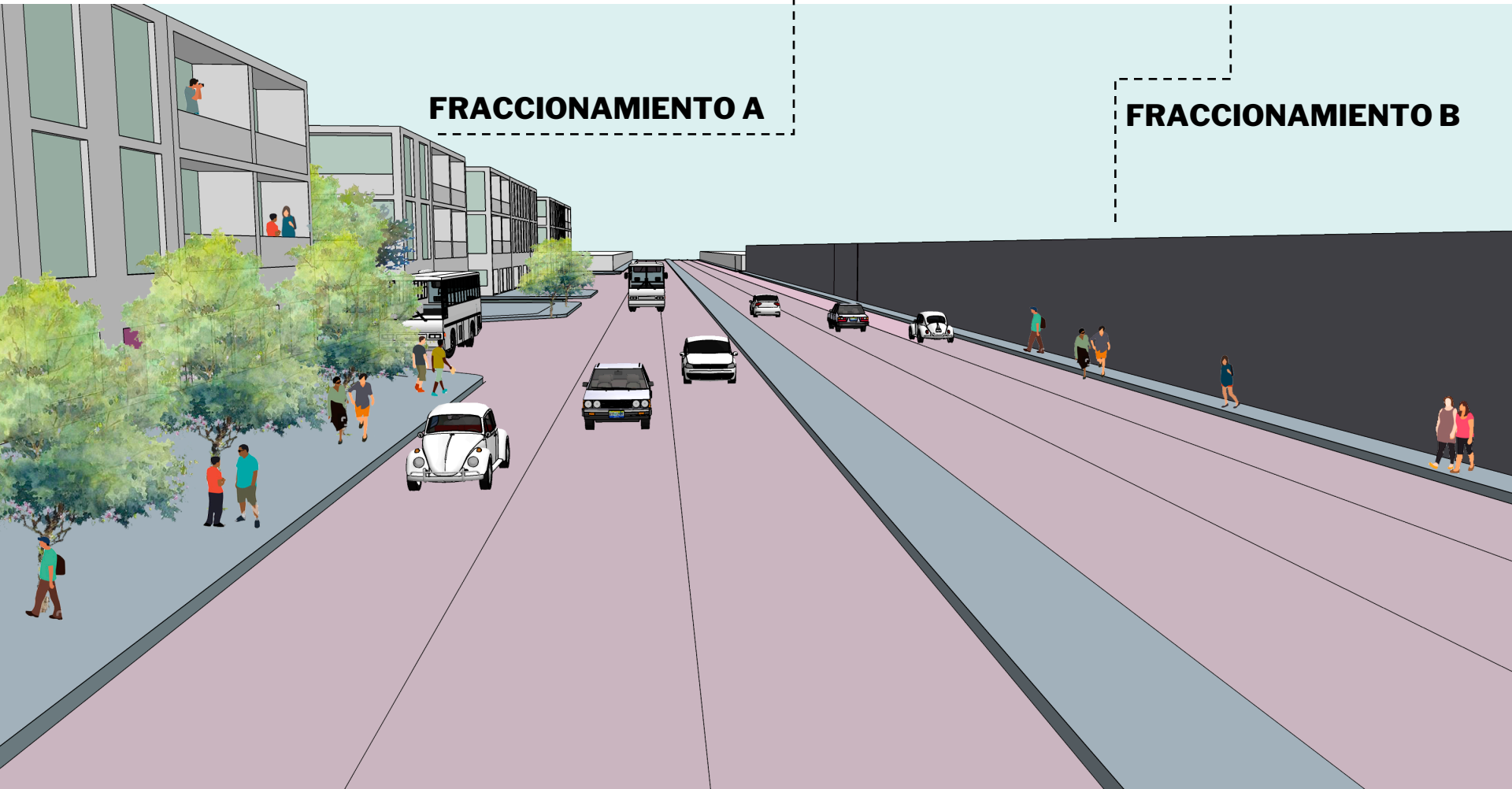
1.1 REDUCCIÓN DEL PERÍMETRO COLINDANTE CON EL ESPACIO PÚBLICO

La lotificación del fraccionamiento puede ser distribuida de tal manera que el perímetro colindante a la vialidad principal lo ocupen edificios habitacionales con primeras plantas activas, o un porcentaje de las áreas de donación traducidas en áreas verdes o equipamientos públicos

Largas distancias de muros ciegos perimetrales colindan con la vialidad primaria

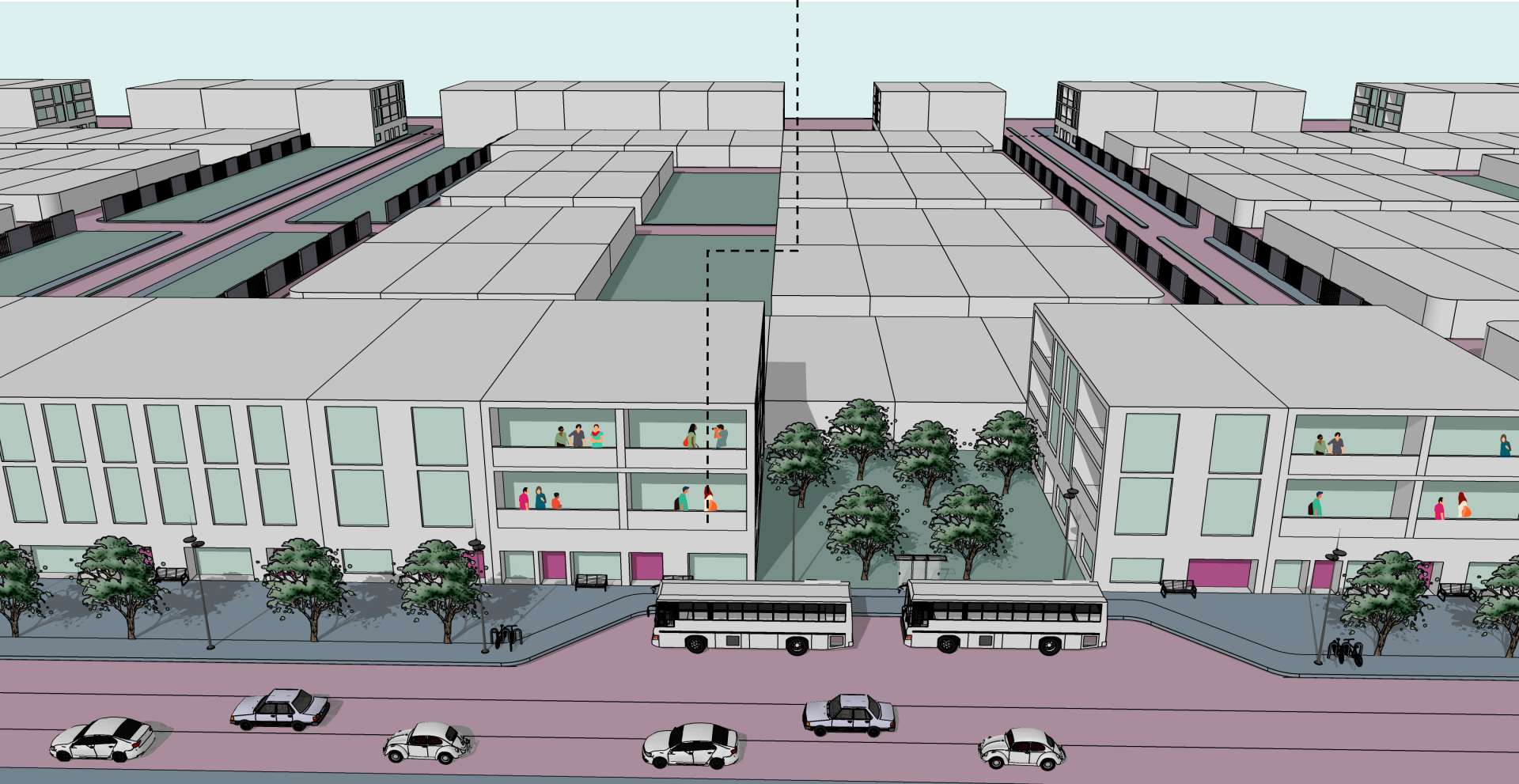
FRACCIONAMIENTO A

FRACCIONAMIENTO B



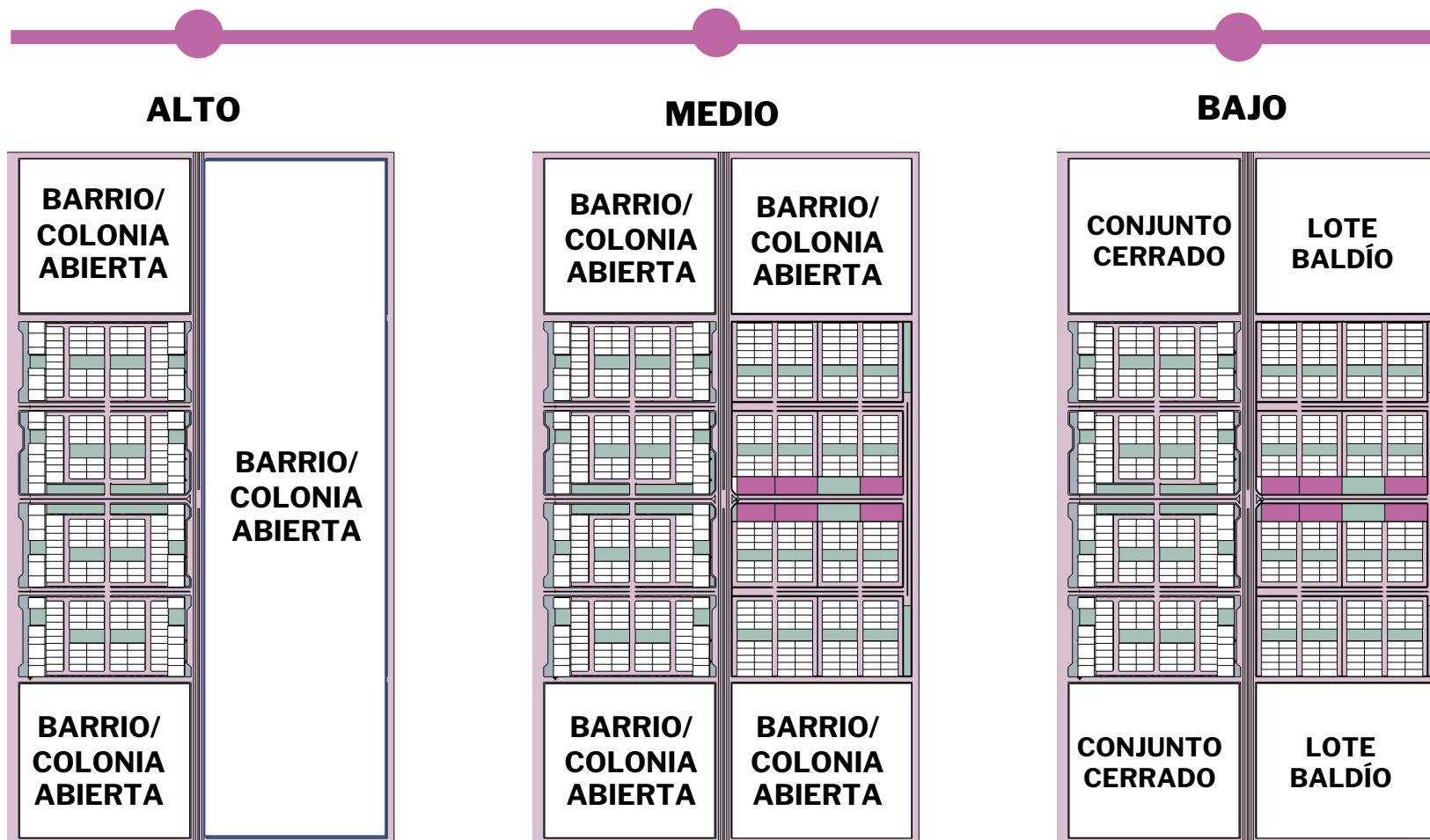
1.1 REDUCCIÓN DEL PERÍMETRO COLINDANTE CON EL ESPACIO PÚBLICO

La lotificación del fraccionamiento puede ser distribuida de tal manera que el perímetro colindante a la vialidad principal lo ocupen edificios habitacionales con primeras plantas activas, o un porcentaje de las áreas de donación traducidas en áreas verdes o equipamientos públicos



1.2 RESTRICCIÓN EN LA EXISTENCIA DE OTROS CONJUNTOS AL REDEDOR

NIVEL DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:



El conjunto cerrado no colinda con ningún otro condominio o fraccionamiento

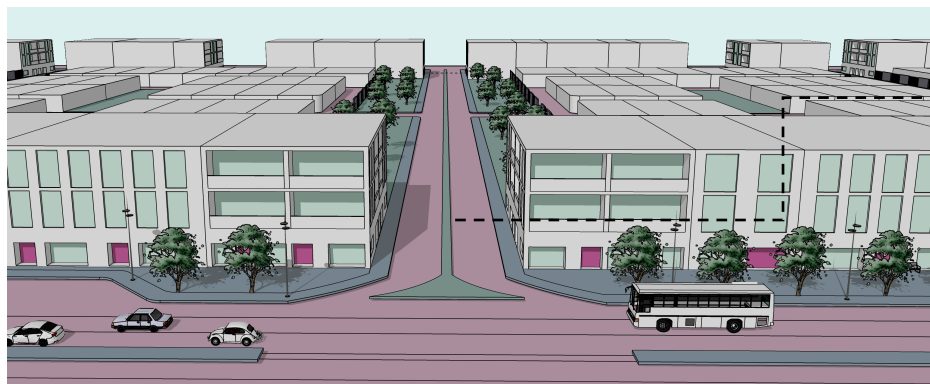
El conjunto cerrado colinda con otro conjunto cerrado, al menos por uno de sus lados

El conjunto colinda con más de otro conjunto, o en su defecto, con macrolotes baldíos que promueven la especulación

1.3 DISMINUCIÓN EN LA LONGITUD DE MUROS CIEGOS PERIMETRALES

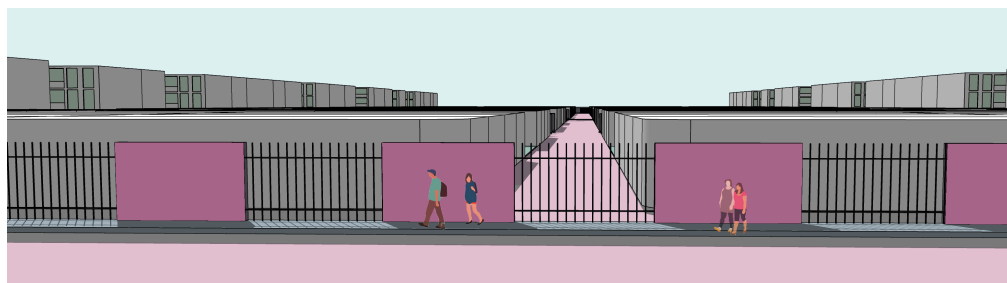
NIVEL DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:

ALTO



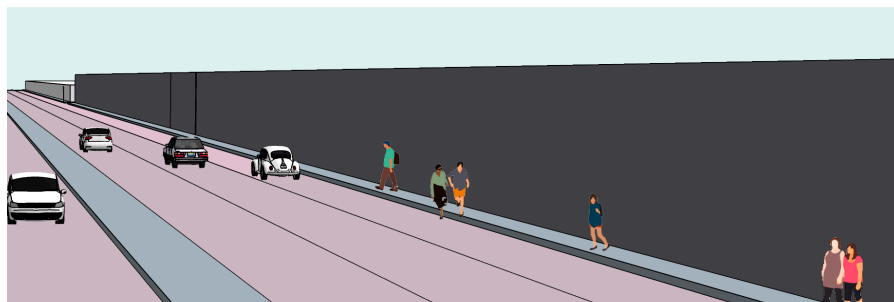
Situación ideal, los muros son reemplazados por frentes activos y solo queda libre la entrada al fraccionamiento.

MEDIO



Longitud de muros ciegos menores a **100 metros**, intercalados con superficies permeables como rejas o vallas vegetales.

BAJO



Utilización de muros ciegos perimetrales con una **longitud continua mayor a 100 metros**

1.4 AUMENTO EN NÚMERO DE PUNTOS DE CONTACTO CON LA CALLE

Para explicar este indicador se consideran como ejemplo dos fraccionamientos de 1 km de longitud cada uno, los cuales se integran al espacio público de la siguiente manera:

NIVEL DE INTEGRACIÓN

ALTO:

El fraccionamiento tiene un **punto de contacto** con la calle **cada 250 m.**

NIVEL DE INTEGRACIÓN

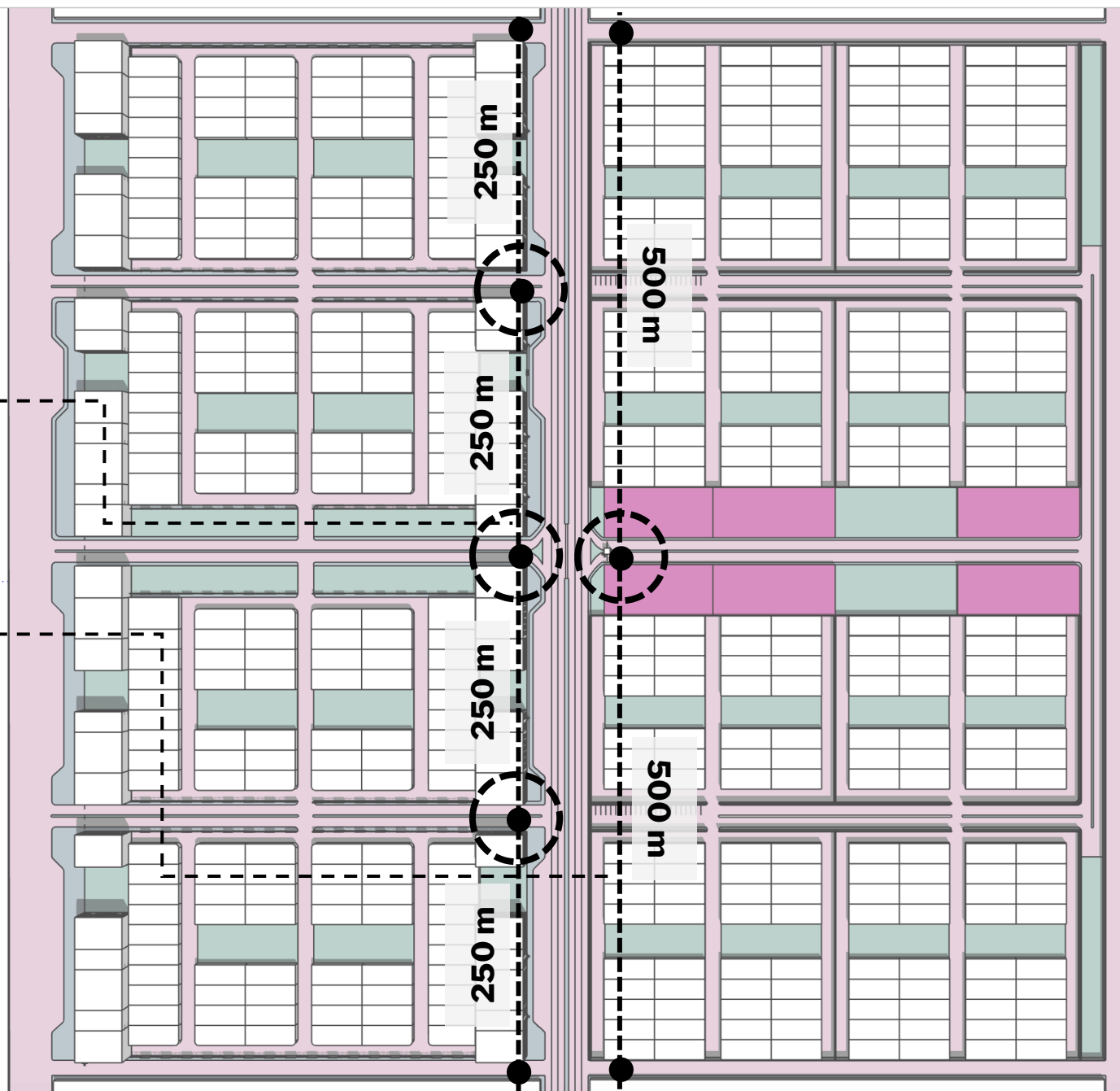
MEDIO:

El fraccionamiento tiene un **punto de contacto** con la calle **cada 500 m.**

NIVEL DE INTEGRACIÓN

BAJO:

El fraccionamiento tiene un **punto de contacto** con la calle a una **distancia mayor de 500 m.**



1.5 AUMENTO EN LA PERMEABILIDAD PERIMETRAL

Tal como se expuso en el punto 1.3, la longitud de los muros ciegos colindantes debe ser menor a 100 metros para que las personas no recorran una distancia mayor a ésta sin vanos que les permitan ver y ser vistos. Para ello, éstos pueden ser intercalados con superficies permeables, tal como se indica en el siguiente gráfico.

Ubicación de los vanos del lado colindante a la vialidad.

Intercalar los muros con rejas o superficies permeables que permitan la visibilidad de los usuarios

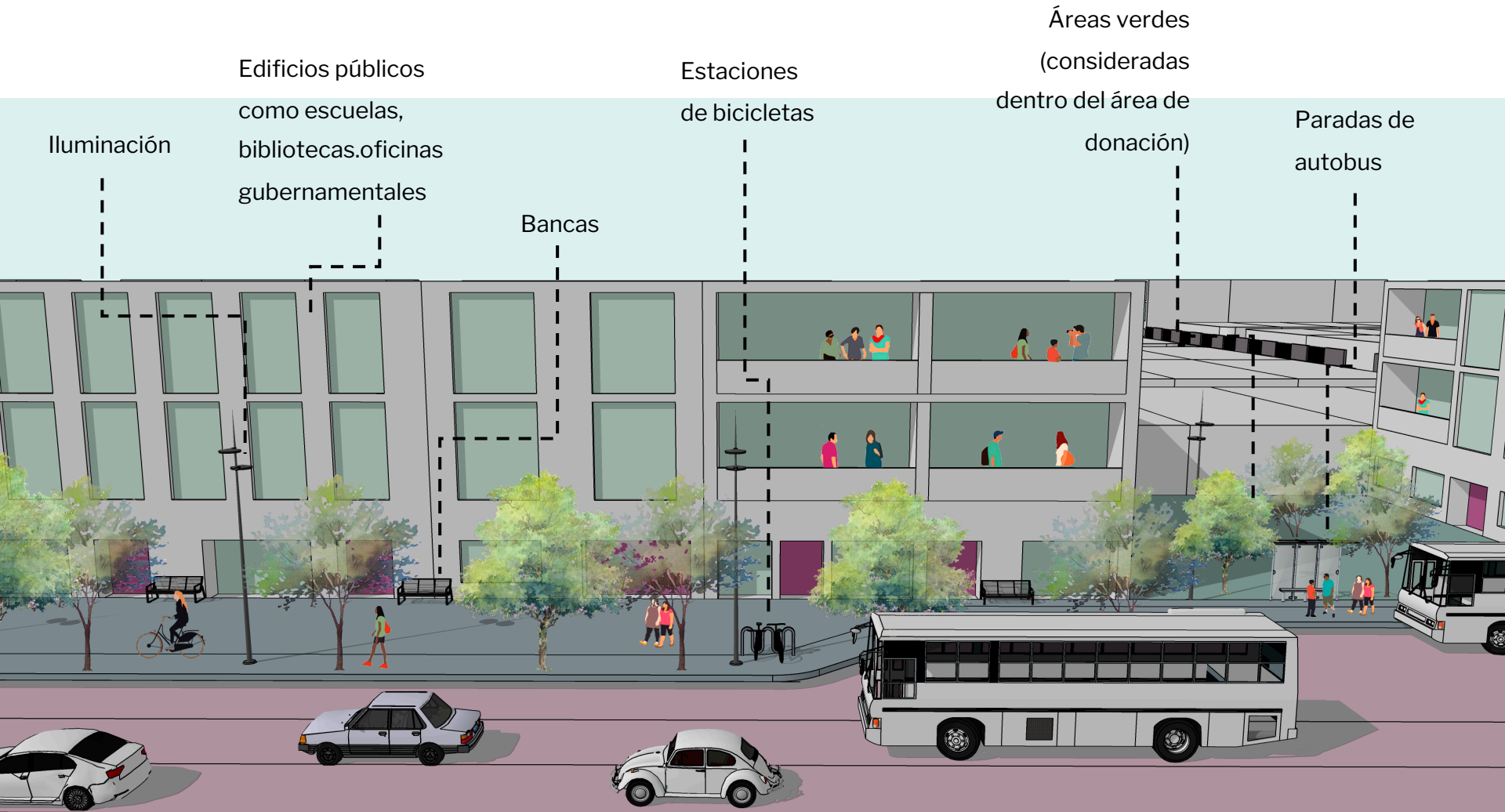
Utilización de elementos vegetales que provean a los peatones de sombra

Longitud de muros ciegos **menores a 100 metros.**



1.6 y 1.7 AUMENTO DE EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

El mobiliario y equipamiento urbano debe estar distribuido de manera equitativa tanto dentro del fraccionamiento como en el borde del mismo. Esto con el objetivo de que el espacio público exterior a los conjuntos cerrados pueda albergar actividades y atraer usuarios que activen la vida pública del lugar.



CARACTERÍSTICAS ESPACIALES DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

02

2.1 TIPO Y CLASIFICACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

NIVEL DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:

ALTO

FRACCIONAMIENTO ABIERTO

Toda el área del fraccionamiento es abierta, por lo que el uso de las áreas verdes y el equipamiento es accesible para todas los habitantes. Además, al no contener condominios al interior, no rompe con la estructura urbana de la ciudad.

MEDIO

FRACCIONAMIENTO ABIERTO, CON CONDOMINIOS CERRADOS AL INTERIOR

El fraccionamiento es abierto, por lo que el uso de las áreas verdes y el equipamiento es libre para todos los habitantes. Sin embargo, los condominios cerrados en su interior si fomentan la fragmentación espacial.

BAJO

FRACCIONAMIENTO CERRADO CON CONDOMINIOS CERRADOS AL INTERIOR

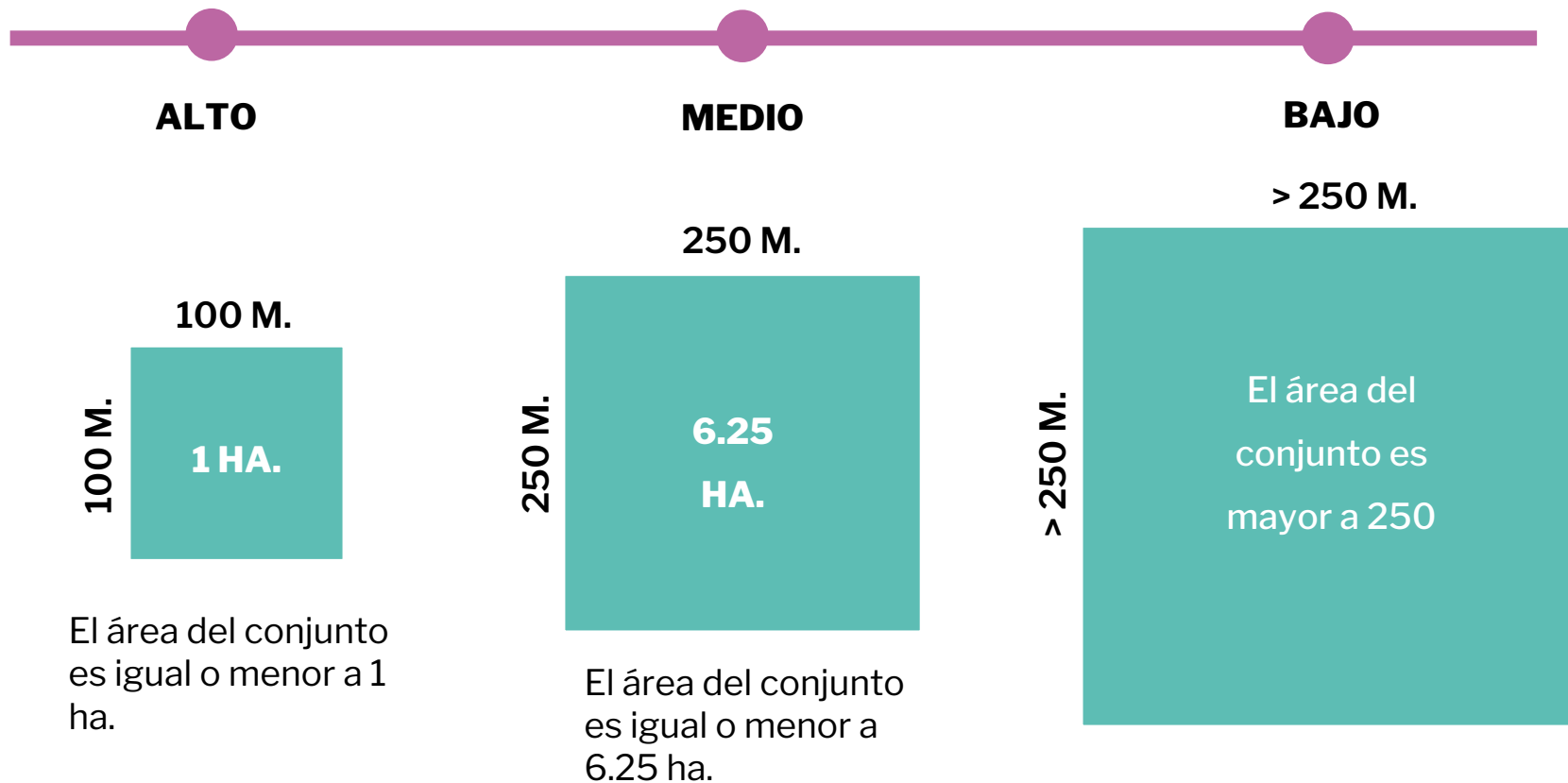
Este esquema es el que mayor implicación tiene en la ruptura con el espacio. Pues los fraccionamientos que se amparan para colocar casetas de vigilancia y controlar el acceso, rompen con la estructura vial e impiden la utilización de las áreas verdes y equipamientos interiores

2.2 REDUCCIÓN EN EL TAMAÑO DEL LOTE

El tamaño del conjunto es uno de los factores que mayor relación tienen con la integración de éste con el espacio público, pues al cubrir grandes extensiones del terreno y después cerrarlos, limitan la conectividad urbana y promueven espacios exteriores inseguros e incaminables por las largas distancias que deben ser recorridas al lado de muros perimetrales.

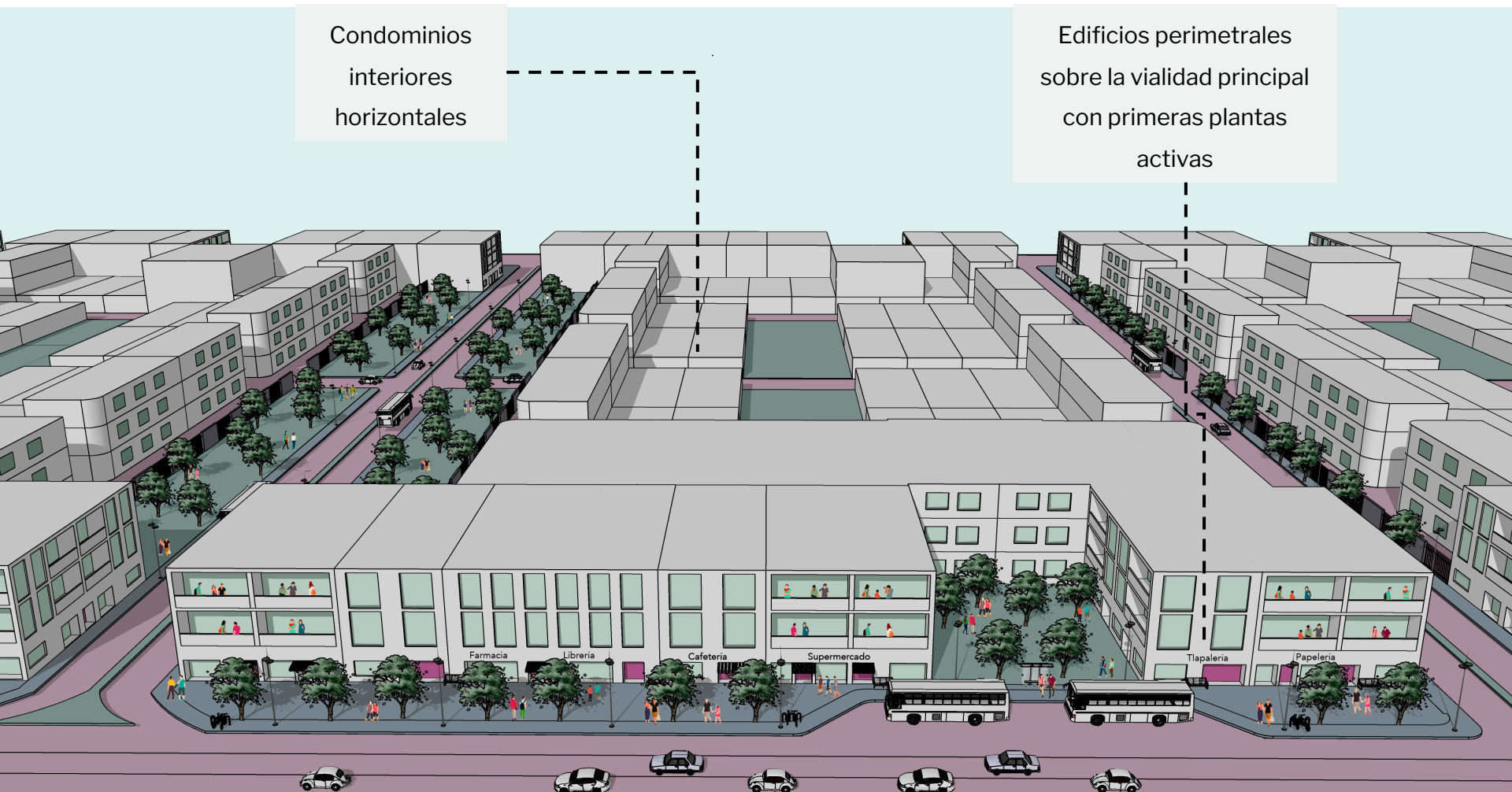
Bajo ese orden de ideas, las dimensiones sugeridas para lograr la integración del conjunto son las siguientes:

NIVEL DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:



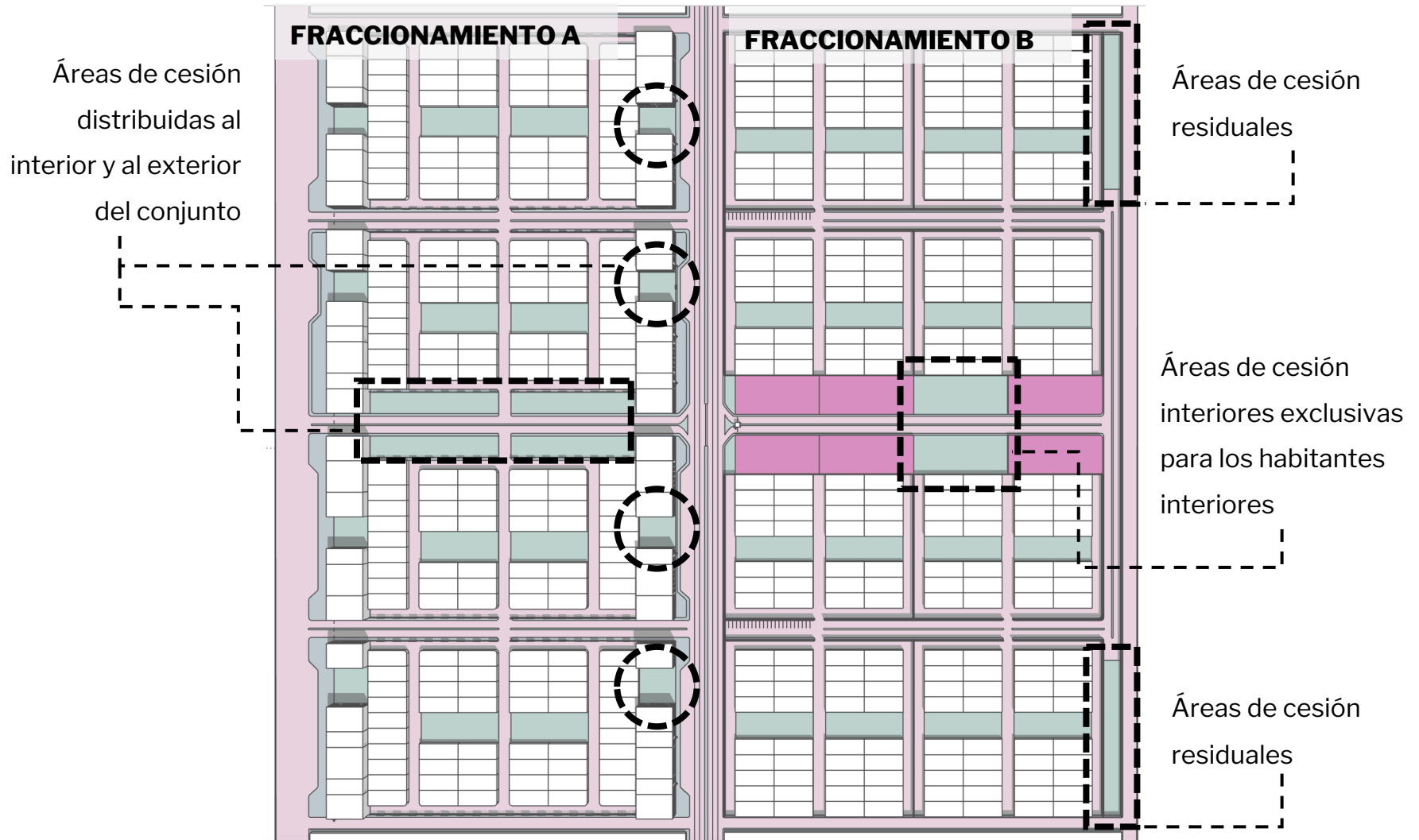
2.3 INCREMENTO EN LA DENSIDAD AUTORIZADA

Los fraccionamientos y condominios en ciudades mexicanas son por lo general horizontales y de baja densidad, por lo que una estrategia es autorizar mayor densidad de tal manera que ésta pueda distribuirse en edificios verticales con un número de seis pisos como máximo para conservar la escala humana. En ese sentido, estos edificios pueden colindar con la vialidad principal, en lugar de los muros, y a su vez, utilizar los primeros pisos para comercios, lo que favorece a que pueda existir actividad a distintas horas del día.



2.3 DISTRIBUCIÓN PÚBLICA Y EQUITATIVA DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

Las áreas de donación o de cesión, pueden utilizarse como un comodín urbano para la redistribución equitativa de áreas verdes y equipamientos públicos que funjan como catalizadores para la atracción de usuarios y actividades al exterior de los fraccionamientos y condominios. Por ello, dependiendo de la ciudad en la que se aplique este instrumento, el porcentaje total donado no puede ser sujeto a transmisiones ni a cubrirse de manera monetaria.



ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD CON EL ESPACIO PÚBLICO

03

RECOMENDACIONES PARA LA ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD

NIVEL DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:



ALTO

MEDIO

BAJO

INCREMENTO EN LA ACCESIBILIDAD POR TRANSPORTE PÚBLICO

Debe existir una parada de autobús a una distancia peatonal de 500 metros (distancia de confort peatonal)

La parada de autobús se establece a una distancia de 1,000 metros (15 minutos caminando, 5 minutos en bicicleta)

Las paradas de autobuses están situadas a distancias mayores de 1,000 metros entre ellas

ÁREA PARA EL CORRECTO DESPLAZAMIENTO DE PEATONES Y CICLISTAS

Existencia de banquetas que tengan por lo menos 1.80 metros de ancho libres de cualquier obstáculo. También deben contar con rampas para personas con discapacidad e infraestructura ciclista. Tomar en cuenta cruces seguros a nivel de calle cada 250 m.

Existencia de banquetas que tengan por lo menos 1.20 metros de ancho, rampas para personas con discapacidad, y cruces seguros a nivel de calle a una distancia máxima de 500 metros

Carencia de banquetas e infraestructura ciclista y rampas para personas con discapacidad. Sin cruces peatonales a nivel de calle.

FOMENTO DE TRANSPORTES INTEGRALES DENTRO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Existencia de transporte interno de los fraccionamientos para los empleados y habitantes de los mismos. Además de la dotación de caminos peatonales interiores

No existe transporte interno de los fraccionamientos, aunque si cuentan con caminos internos peatonales y ciclistas

No existe transporte interno de los fraccionamientos, y además hay accesos aislados únicamente para los empleados

CONCLUSIONES

Es un hecho que para que la ciudad se vuelva completamente abierta e inclusiva, es necesario un cambio de paradigma, tanto por parte de los habitantes como por parte de los gobiernos con respecto a cómo se traduce la seguridad en forma física. Sin embargo, al ser la ciudad un elemento cambiante y orgánico, no puede existir una fórmula replicable que pueda funcionar en todos los casos.

Es por ello que este manual sugiere unas estrategias de diseño que están sujetas a la actualización y enriquecimiento conceptual de acuerdo al contexto espacial e histórico en el que sean aplicadas.

Por otro lado, para poder hacer este manual posible es importante crear alianzas con desarrolladores inmobiliarios que puedan percibir estas estrategias como una oportunidad de cambio, la cual puede potencializar los beneficios económicos de manera colectiva y además, contribuir en los beneficios espaciales y sociales, que hasta el día de hoy el modelo cerrado no ha considerado.

**ESTRATEGIAS DESDE LA
DIMENSIÓN SOCIAL PARA LA
ARTICULACIÓN DE LOS
CONJUNTOS HABITACIONALES
CERRADOS AL ESPACIO PÚBLICO**

FACTORES DE REFERENCIA +TÁCTICAS OPERATIVAS

01

Apropiación del espacio público al exterior del conjunto

02

Percepción de los usuarios al recorrer el espacio público exterior a los conjuntos

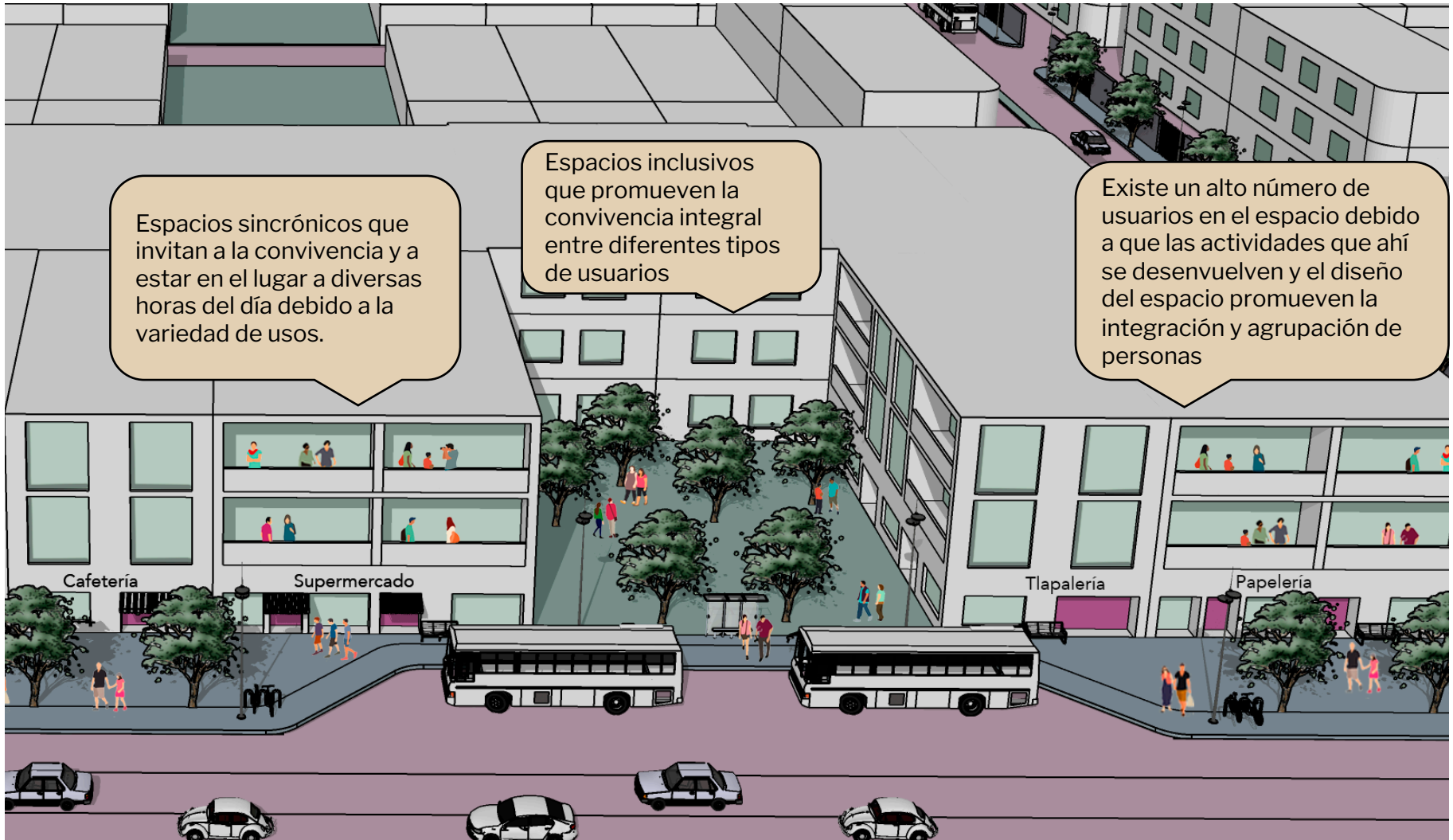


APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AL EXTERIOR DEL CONJUNTO

01

APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AL EXTERIOR DEL CONJUNTO

NIVEL ALTO DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:



APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AL EXTERIOR DEL CONJUNTO

NIVEL BAJO DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:

Espacios monofuncionales utilizados para el tránsito vial y peatonal únicamente a horas específicas del día (generalmente al momento de entrar y salir del trabajo)

El espacio dispersa, segrega y repele usuarios debido a la falta de actividades y diseño del espacio carente de escala humana

Largos muros perimetrales que interrumpen el tejido social y promueven la segregación entre "los de adentro" y "los de afuera"

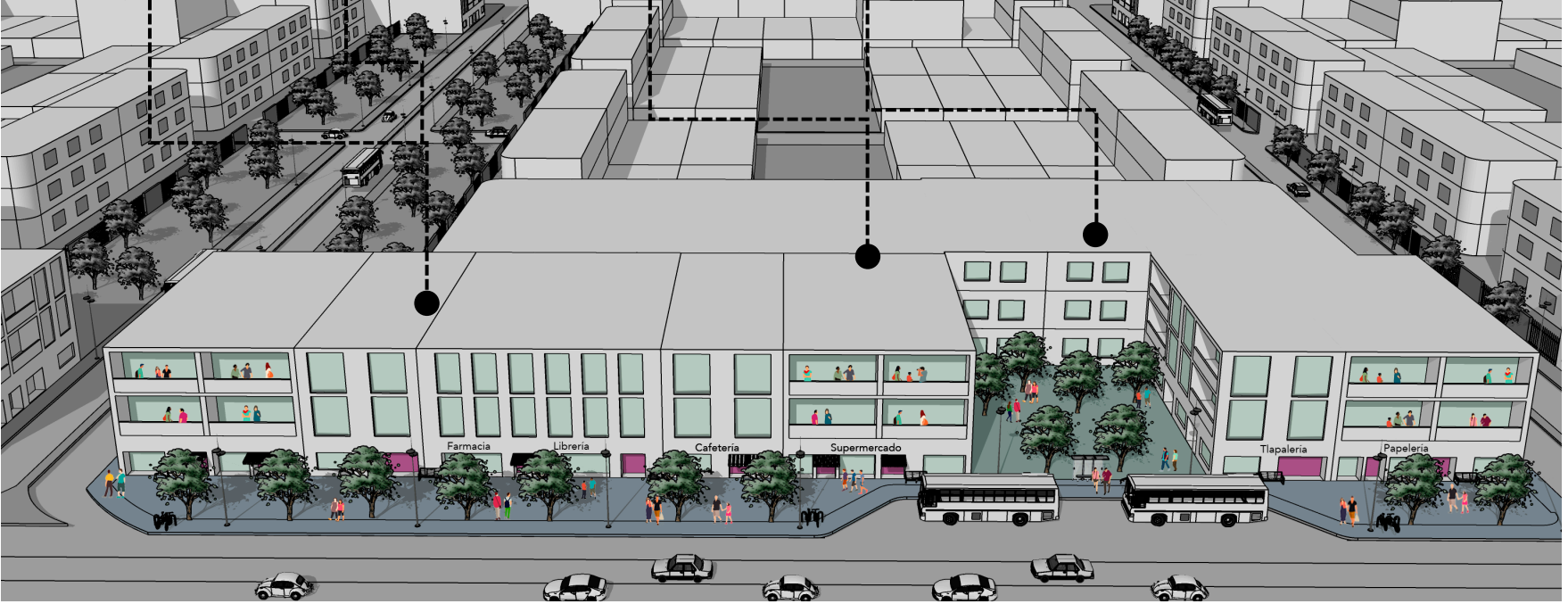
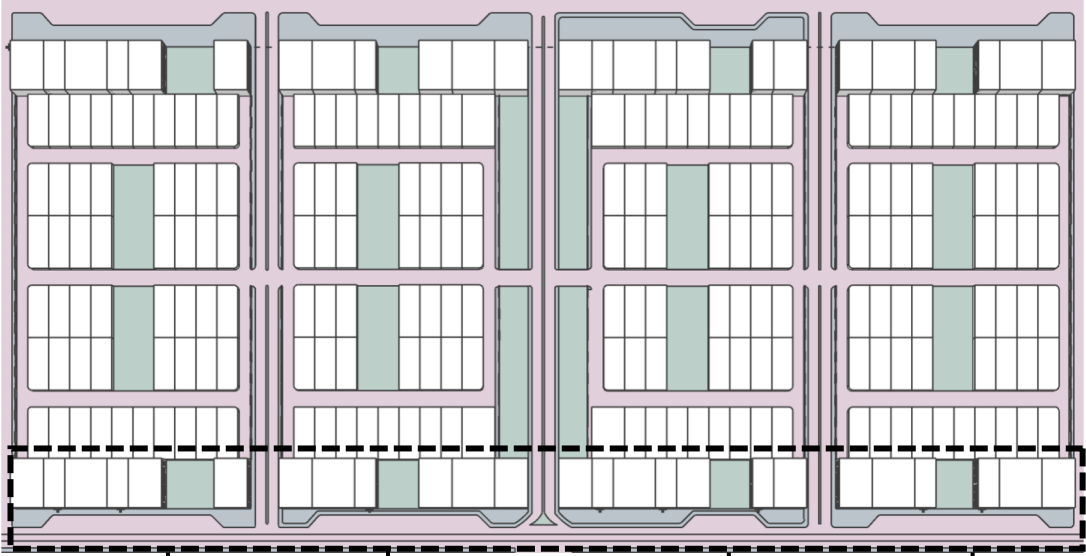


EMOCIONES Y SENSACIONES AL CAMINARAL EXTERIOR DE LOS CONJUNTOS CERRADOS

02

ALTO NIVEL DEL INTEGRACIÓN

Sensaciones como **seguridad y tranquilidad** promovidas por la **vigilancia natural**, debido a la constante atracción de usuarios por la diversidad de actividades que se genera en el espacio. Asimismo, estas sensaciones se ven acentuadas por el diseño espacial a escala humana



BAJO NIVEL DEL INTEGRACIÓN

De acuerdo a la investigación, las emociones que se transmiten al caminar por los bordes ciegos perimetrales de los conjuntos cerrados son las siguientes:

INSEGURIDAD
DESPROTECCIÓN
PELIGRO
MIEDO



**ESTRATEGIAS DESDE LA
DIMENSIÓN AMBIENTAL PARA LA
ARTICULACIÓN DE LOS
CONJUNTOS HABITACIONALES
CERRADOS AL ESPACIO PÚBLICO**

FACTORES DE REFERENCIA +TÁCTICAS OPERATIVAS

01

Impacto ambiental del desarrollo inmobiliario

02

Sustentabilidad en el diseño del paisaje



IMPACTO AMBIENTAL DEL DESARROLLO AMBIENTAL

01

NIVEL ALTO DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:

1.1

**PROMOVER LA UBICACIÓN
DEL DESARROLLO
INMOBILIARIO EN SUELOS
DE USO URBANO**

Los desarrollos inmobiliarios se ubican en **predios con suelo autorizado como suelo urbano y de expansión urbana**, los cuales cuentan con la red de infraestructura necesaria para dotar al conjunto en cuestión

1.2

**EVITAR LA CERCANÍA A
ÁREAS NATURALES
PROTEGIDAS**

Fraccionamientos y condominios que, al respetar los usos de suelo previstos para expansión urbana, no ejercen presión sobre territorios naturales que proveen de servicios ecosistémicos al entorno urbano

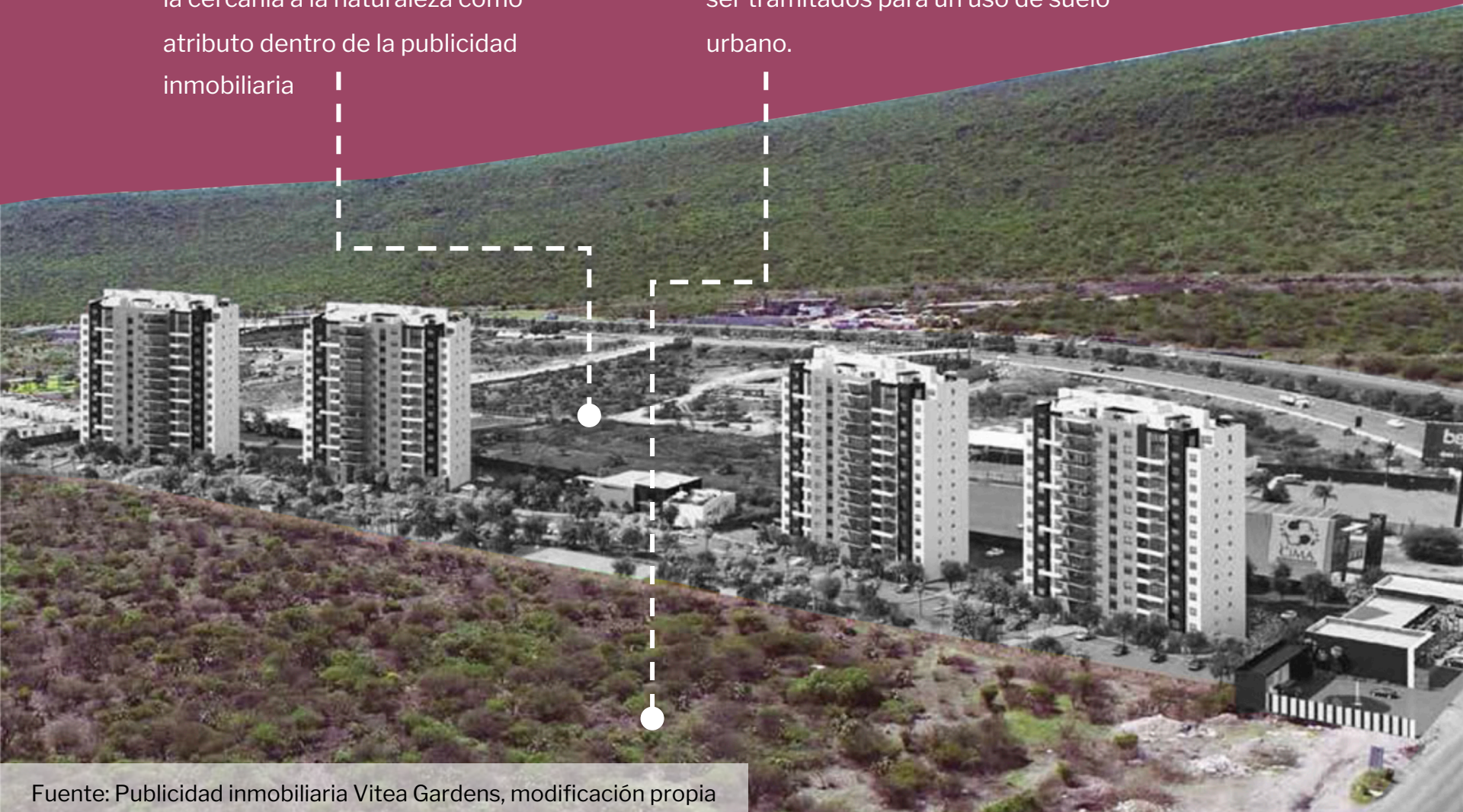
NIVEL BAJO DE INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO:

1.1

Los fraccionamientos y condominios invaden usos de preservación ecológica, utilizando la cercanía a la naturaleza como atributo dentro de la publicidad inmobiliaria

1.2

Se permite la especulación de predios con usos distintos al urbano, los cuales después, pueden ser tramitados para un uso de suelo urbano.



SUSTENTABILIDAD EN EL DISEÑO DEL PAISAJE

02

FOMENTAR LA UTILIZACIÓN DE VEGETACIÓN ENDÉMICA

El desarrollador promueve la congruencia entre el contexto y el diseño del paisaje utilizado dentro de los conjuntos. Para ello, está obligado a **introducir especies endémicas en, mínimo, un 70% de la superficie total destinada a áreas verdes**. Además, **reduce la utilización de elementos que requieran grandes cantidades de agua como albercas o lagos artificiales**. Y los sustituye por plazas duras multifuncionales.

ALGUNAS RECOMENDACIONES VEGETALES PARA LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

Basada en el estudio de Plantas Silvestres en el Paisaje Urbano de Terrones, Rincón T. del Rosario; Flores, Pizzini, Vittoria E.

ÁRBOLES GRANDES:



Yuca Seca
Yucca filifera



Pochote
Ceiba aesculifolia



Huizache Tepame
Acacia pennatula



Guamúchil
Pithecellobium dulce



Mezquite
Prosopis laevigata



Nogal
Juglans mollis

FOMENTAR LA UTILIZACIÓN DE VEGETACIÓN ENDÉMICA

ÁRBOLES MEDIANOS:



Frailes
Thevetia ovata



Pitayo Candelero
Isolatocereus dumortier



Pata de cabra
Bauhinia macranthera



Timbe
Acaciella angustissima



Encino
Quercus eduardii



Acebuche
Forestiera phillyreoides

ÁRBOLES CHICOS:



Maguey pulquero
Agave salmiana



Cacaloxúchitl
Plumeria rubra



Clavelina
Pseudibombax ellipticum



Garambullo
Myrtillocactus geometrizans



Nopal duraznillo
Opuntia lasiacantha



Jaboncillo
Brongniartia lupinoides

FOMENTAR LA UTILIZACIÓN DE VEGETACIÓN ENDÉMICA

ARBUSTOS:



Flama mexicana
Anisacanthus quadrifidus



Muicle
Justicia spicigera



Jara mexicana
Senecio salignus



Parraleña
Thymophylla setifolia



Peixto
Brickellia veronicifolia



San Nicolás
Chrysactinia mexicana



Epazotes
Chenopodium ambrosioides



Salvias
Salvia mexicana



Trometilla
Bouvardia ternifolia



ALTO IMPACTO EN LA DIMENSIÓN AMBIENTAL

Las áreas comunes de los condominios promueven el uso de albercas como amenidad principal debido a que son un elemento atractivo para los clientes. Sin embargo, el cuidado y mantenimiento de estos elementos se vuelven totalmente responsabilidad de los vecinos y no de los desarrolladores

Fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro. Fuente: Google Earth,, modificación propia

ALTO IMPACTO EN LA DIMENSIÓN AMBIENTAL



Utilización de albercas

El desarrollador introduce en el diseño del paisaje especies insostenibles para el contexto

Lagos artificiales

Vegetación endémica

Fraccionamiento El Refugio, Querétaro. Fuente: Google Earth,, modificación propia

**ESTRATEGIAS DESDE LA
DIMENSIÓN ECONÓMICA PARA LA
ARTICULACIÓN DE LOS
CONJUNTOS HABITACIONALES
CERRADOS AL ESPACIO PÚBLICO**

FACTORES DE REFERENCIA +TÁCTICAS OPERATIVAS

01

Adecuación de la
publicidad inmobiliaria

02

Fomento del
desarrollo económico
local



ADECUACIÓN DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

01

1. ADECUACIÓN DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

NIVEL DE IMPACTO

POSITIVO

NEGATIVO

PROMOVER LINEAMIENTOS ÉTICOS EN LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

- Evitar el uso de adjetivos relacionados al estatus y al privilegio de vivir dentro de un conjunto cerrado
- No utilizar las bardas perimetrales como un atributo relacionado a la seguridad

Anuncios publicitarios donde se emplean términos que aluden al estatus, exclusividad y seguridad a partir de la separación física del desarrollo inmobiliario con la ciudad

ACLARAR EL TIPO DE DESARROLLO QUE SE PROMUEVE

Dentro de la publicidad se indica si el desarrollo inmobiliario es un fraccionamiento o condominio. Aunque, como ya se ha mencionado, lo ideal para la articulación del conjunto con el espacio público sería la promoción de fraccionamientos abiertos.

- La publicidad promueve el régimen condominal en lugar de el fraccionamiento.
- Dentro de la publicidad no se aclara el tipo de desarrollo inmobiliario, solo indica que éste es cerrado.

CLARIDAD EN LOS DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS NUEVOS HABITANTES DEL CONJUNTO

El desarrollador informa a los habitantes sobre las responsabilidades sociales y económicas que implica vivir tanto en un fraccionamiento como en un condominio

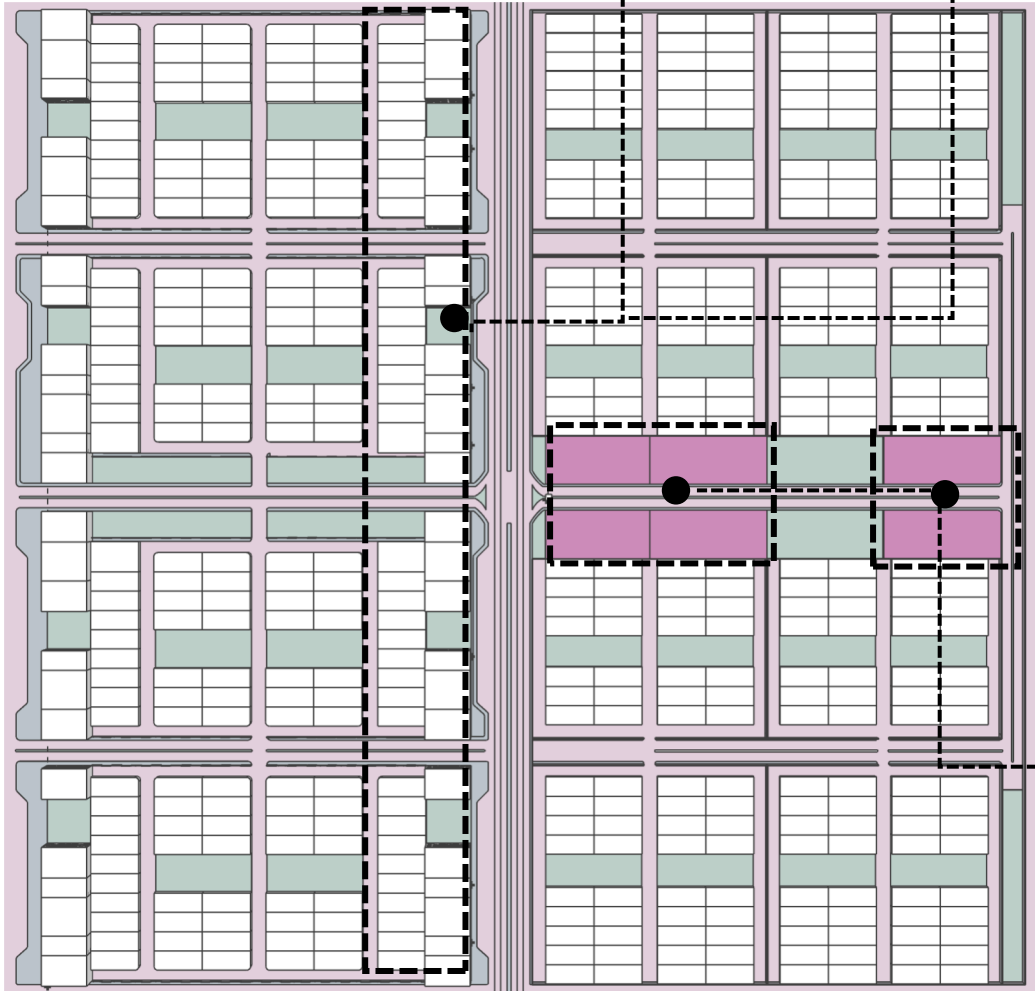
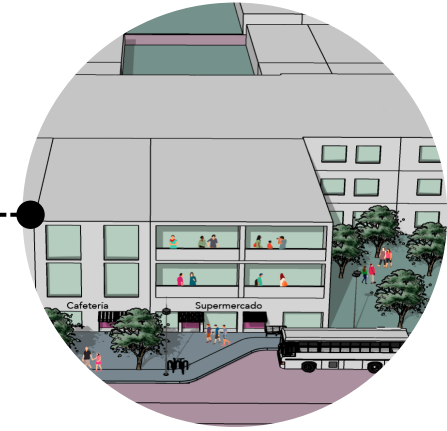
El desarrollador no informa a sus compradores sobre los derechos y responsabilidades que conlleva vivir dentro de un fraccionamiento (la obligación de que éste sea abierto) o de un condominio (el mantenimiento queda a cargo de los habitantes)

FOMENTO DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

02

FOMENTO DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

En el caso de los fraccionamientos, los lotes con uso comercial se distribuyen de manera tal que puedan dotar de servicios tanto a los habitantes del fraccionamiento como a los usuarios del espacio público. En ese sentido, se recomienda que un porcentaje de los lotes comerciales se encuentren en el frente colindante con la vialidad primaria, pudiéndolos mezclar con diversos usos como equipamientos y áreas verdes



La totalidad de los lotes comerciales, en el caso de los fraccionamientos, colindan únicamente con las vialidades internas, las cuales son inaccesibles para los usuarios del espacio público exterior debido a la autorización de casetas de vigilancia.

FOMENTO DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

ALTA INTEGRACIÓN

Los negocios son ocupados por negocios locales en los rubros autorizados según el área

VS

BAJA INTEGRACIÓN

Las grandes cadenas nacionales e internacionales tienen prioridad en la ocupación de los lotes comerciales.



CONCLUSIONES

Es un hecho que para que la ciudad se vuelva completamente abierta e inclusiva, es necesario un cambio de paradigma, tanto por parte de los habitantes como por parte de los gobiernos con respecto a cómo se traduce la seguridad en forma física. Sin embargo, al ser la ciudad un elemento cambiante y orgánico, no puede existir una fórmula replicable que pueda funcionar en todos los casos.

Es por ello que este manual sugiere unas estrategias de diseño que están sujetas a la actualización y enriquecimiento conceptual de acuerdo al contexto espacial e histórico en el que sean aplicadas.

Por otro lado, para poder hacer este manual posible es importante crear alianzas con desarrolladores inmobiliarios que puedan percibir estas estrategias como una oportunidad de cambio, la cual puede potencializar los beneficios económicos de manera colectiva y además, contribuir en los beneficios espaciales y sociales, que hasta el día de hoy el modelo cerrado no ha considerado.

Bibliografía

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Ciudad de México: Secretaría General.
- Chávez, M. (4 de noviembre de 2007). *La Jornada*. Obtenido de Aceleran ediles del PAN cambio de uso de suelo en la capital queretana:
<https://www.jornada.com.mx/2007/11/04/index.php?section=estados&article=025n1est>
- Cabrales, L. F. (Febrero de 2020). Conjuntos Cerrados . (M. F. Aguilar, Entrevistador) Cambridge University Press. (2019). *Cambridge Dictionary*. Obtenido de Cambridge Dictionary: <https://dictionary.cambridge.org/>
- Camus, M. (2019). Habitual el privilegio: relaciones sociales en los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Desacatos* 59, 32-49.
- Ciudad Isla. (Agosto de 2019). *Ciudad Isla*. Obtenido de Ciudad Isla: www.ciudadisla.com
- Coello, G. (2018). *Construcción de un puente peatonal entre La Pradera y El Refugio, Querétaro*. Obtenido de change.org: https://www.change.org/p/municipio-de-quer%C3%A9taro-construcci%C3%B3n-de-un-puente-peatonal-entre-la-pradera-y-el-refugio-quer%C3%A9taro?use_react=false
- López, R. R. (2003). Capítulo II: Carlos Contreras en la historia de la planificación urbana. En G. G. Sánchez, *Planificación y Urbanismo visionarios de Carlos Contreras escritos de 1925 a 1938*. México DF.
- López, Z. (12 de septiembre de 2019). *El Universal Querétaro*. Obtenido de Urge rescatar a principal pulmón de Querétaro:
<https://www.eluniversalqueretaro.mx/sociedad/urgen-rescatar-principal-pulmon-de-queretaro>
- López, Z. (14 de diciembre de 2019). *Serán 2 puentes los que se construirán en Junípero Serra*. Obtenido de El Universal Querétaro:
<https://www.eluniversalqueretaro.mx/metropoli/seran-2-puentes-los-que-se-construiran-en-junipero-serra>
- Allen, A. (2009). *UCL-Sustainable Cities*. Obtenido de Sustainable cities or sustainable urbanisation?: www.ucl.ac.uk/sustainable-cities
- Biondi, S. (Mayo de 2019). Ciudad dispersa y cerrada. (M. F. Aguilar, Entrevistador)
- Borja, J., Muxi, Z., & Bohigas, O. (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona: Diputación de Barcelona: Electa.
- De la Carrera, F. (2014). *Rejalópolis: ciudad de fronteras, estudio sobre los conjuntos cerrados de vivienda en Bogotá*. Bogotá D.C.: Universidad de Los Andes.
- Dvorulitsa. (2016). *Dvorulista Moscow*. Obtenido de Dvorulista Moscow:
http://dvorulitsa.moscow/eng/?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx
- Forbes México. (febrero de 2020). *Querétaro, el mejor estado para vivir: Consulta Mitofsky*. Obtenido de Forbes México: <https://www.forbes.com.mx/queretaro-el-mejor-estado-para-vivir-consulta-mitofsky/>

- Gehl, J. (2004). *La humanización del espacio urbano*. Barcelona: Reverte.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (2012). *Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral*. Querétaro: Gobierno del Estado de Querétaro.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (2019). *Código Urbano del Estado de Querétaro*. Querétaro: Gobierno del Estado de Querétaro.
- González, G. C. (2015). El centro histórico de Querétar: gentrificación light y vida cultural. En R. (. Coulomb, *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad* (págs. 283-304). Bogotá: OLACCHI.
- Grupo Imagen. (Septiembre de 2019). *Las mejores ciudades para vivir en México*. Obtenido de Dinero en Imagen: <https://www.dineroenimagen.com/tu-dinero/las-mejores-ciudades-para-vivir-en-mexico/110753#view-1>
- Hall, P. (1996). *Ciudades del Mañana*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.
- INF1. (Marzo de 2019). Entrevista Funcionario 1. (M. F. Nuño, Entrevistador)
- INF2. (Junio de 2019). Cambios de Uso de Suelo. (M. F. Aguilar, Entrevistador)
- INF3. (Junio de 2019). El modelo cerrado, fraccionamientos y condominios dentro del Mpo. de Querétaro. (M. F. Aguilar, Entrevistador)
- INF6. (Junio de 2019). La perspectiva del Desarrollador Inmobiliario con respecto al modelo cerrado. (M. F. Aguilar, Entrevistador)
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y Vida de las Grandes Ciudades*. Barcelona: ediciones península, madrid.
- Mendo, G. A. (2016). Sustentabilidad y Hábitat. La necesaria articulación macrodisciplinar de las ciencias urbanas. En L. M. Cortés, *Aportes a la sustentabilidad: Una mirada desde la gestión del territorio y los recursos naturales* (págs. 23-38). Tlaquepaque: ITESO.
- Mitofsky. (febrero de 2020). *México Opina*. Obtenido de Mitofsky Reinventing Research: <http://www.consulta.mx/index.php/encuestas-e-investigaciones/item/1330-lomejor-32estados>
- Municipio de Querétaro 2003-2006. (2006). *Gaeta Municipal*. Querétaro: H. Ayuntamiento de Querétaro.
- Municipio de Querétaro. (2018). *Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021*. Querétaro: Municipio de Querétaro.
- Municipio de Querétaro Presidencia 2003-3006. (2004). *Gaceta Municipal*. Querétaro: Secretaria del Ayuntamiento.
- Municipio de Querétaro Transcripción No. 069/06. (2006). *VERSIÓN ESTENOGRÁFICA DE LA PRESENTACIÓN DEL ARRANQUE DE OBRA DEL ANILLO VIAL II, FRAY JUNÍPERO SERRA POR EL COORDINADOR GENERAL DE LA COMISIÓN ESTATAL DE CAMINOS, SANTIAGO MARTÍNEZ MONTES*. Querétaro: Municipio de Querétaro.
- Ocampo, X. (Julio de 2019). El modelo cerrado en la Ciudad de Querétaro. (M. F. Nuño, Entrevistador)
- ONU. (1987). *Nuestro Futuro Común*.

- ONU-Habitat, Gobierno Municipal de Querétaro. (2016). *Q500, Estrategia de Territorialización del Índice de Prosperidad Urbana en Querétaro*. Querétaro: Gobierno Municipal de Querétaro.
- Palacios, D. (30 de noviembre de 2016). *Reforma*. Obtenido de Avanza Ley Anticotos: <https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/articulo/default.aspx?id=994926&md5=c5130bea20e4d83c81ac38843ee46cbb&ta=0dfdbac11765226904c16cb9ad1b2efe>
- Philibert, P. E., & Hernández, A. N. (2006). Cuatro visiones de Querétaro. *Cuadernos de Arquitectura y Nuevo Urbanismo*, 19-27.
- Pires do Rio Caldeira, T. (2007). *Ciudad de Muros*. Barcelona: Gedisa.
- Rodríguez, C. (Mayo de 2019). Problemas urbanos del Anillo Vial Fray Junípero Serra. (M. F. Nuño, Entrevistador)
- Roitman, S., & Phelps, N. (2011). Do Gates Negate the City? Gated Communities' Contribution to the Urbanisation of Suburbia in Pilar, Argentina. *Urban Studies*, 3487–3509.
- Schires, M. (28 de 04 de 2019). *Dvorulitsa, el proyecto de Meganom que propone mejorar la calidad de vida de la periferia en Moscú*. Obtenido de Arch Daily: <https://www.archdaily.mx/mx/915909/el-proyecto-dvorulitsa-de-meganom-propone-reinvertir-en-las-periferias-de-las-ciudades-para-mejorar-los-entornos-urbanos>
- Sennett, R. (2018). *Construir y habitar. Ética para la ciudad*. Barcelona: Anagrama.

Índice de imágenes

Imagen 1. El Estado de Querétaro como nodo estratégico de Conectividad	7
Imagen 2. Zona Metropolitana de Querétaro.....	9
Imagen 3. Crecimiento de la ZMQ en 1970	10
Imagen 4. Crecimiento de la ZMQ en 1980	10
Imagen 5. Crecimiento de la ZMQ en 1990	10
Imagen 6. Crecimiento de la ZMQ en 2000	10
Imagen 7. Crecimiento de la ZMQ en 2006	10
Imagen 8. Crecimiento de la ZMQ en 2017	10
Imagen 9. Conjuntos habitacionales cerrados	14
Imagen 10. Áreas cubiertas y no cubiertas por espacios públicos en el Municipio de Querétaro	15
Imagen 11. Exposición Ciudad Isla	20
Imagen 12. Paso 1. Análisis del funcionamiento del contexto actual	25
Imagen 13. Paso 2. Ubicación de la calle-jardín.....	24
Imagen 14. Paso 3. Diseño y definición de los elementos que la integran	24
Imagen 15. Las cinco dimensiones de la sustentabilidad urbana	39
Imagen 16. Elementos de ciudad abierta, agrupar o dispersar	56
Imagen 17. Elementos de ciudad abierta, integrar o segregar	57
Imagen 18. Elementos de ciudad abierta, atraer o repeler	58
Imagen 19. Elementos de ciudad abierta, abrir o cerrar	59
Imagen 20. Esquema de conclusiones teóricas	62
Imagen 21. Ubicación dentro del Municipio de Querétaro del Anillo Vial Fray Junípero Serra	77
Imagen 22. Delegaciones sobre las que pasa el AVFJS	80
Imagen 23. Carta urbana Delegación Epigmenio González donde se ubica el área de Peña Colorada.....	82
Imagen 24. Tramo de la vialidad ubicada en la Delegación Epigmenio González donde se ubican los fraccionamientos y condominios enlistados en la tabla	85

Imagen 25. Cambios de uso de suelo.....	93
Imagen 26. Lugares clave dentro del Anillo Vial Fray Junípero Serra.....	96
Imagen 27. Fraccionamiento El Refugio.....	101
Imagen 28. Áreas de donación del fraccionamiento El Refugio.....	102
Imagen 29. Porcentaje de preferencia por vivir dentro de un conjunto cerrado	103
Imagen 30. Elementos positivos de vivir dentro de un conjunto cerrado	104
Imagen 31. Lo mejor de Querétaro.....	109
Imagen 32. Porcentaje de personas que son originarios del Estado de Querétaro	110
Imagen 33. Ubicación de los conjuntos habitacionales a analizar	112
Imagen 34. Publicidad Fraccionamiento La Vista.....	113
Imagen 35. Publicidad Fraccionamiento La Vista.....	114
Imagen 36. Publicidad Fraccionamiento El Refugio	115
Imagen 37. Publicidad condominio Vitea Gardens	116
Imagen 38 Publicidad Fraccionamiento Nuevo Refugio	117
Imagen 39. Publicidad condominio Paseo San Junípero	118
Imagen 40. Publicidad Fraccionamiento La Espiga	119
Imagen 41. Publicidad Fraccionamiento Altozano	121
Imagen 42. Aspectos negativos de vivir dentro de un conjunto cerrado.....	122
Imagen 43. Sensaciones al recorrer el lugar	125
Imagen 44. Puntos más peligrosos dentro del área de estudio	126
Imagen 45. Peatones cruzando la vialidad.....	127
Imagen 46. Peatones cruzando la vialidad.....	128
Imagen 47. Carencia de banquetas al exterior de los conjuntos del área de estudio.....	130
Imagen 48. Carencia de banquetas al exterior de los conjuntos del área de estudio.....	130
Imagen 49. Carencia de banquetas al exterior de los conjuntos del área de estudio.....	130
Imagen 50. Cambios que proponen los usuarios	131
Imagen 51. Cambios que proponen los habitantes	131
Imagen 52. Diagrama de referencia de elaboración de estrategias	159
Imagen 53. Esquema de referencia	160

Imagen 54. Esquema de estrategias	162
Imagen 55. Esquema de referencia dimensión espacial	163
Imagen 56. Esquema de referencia dimensión social.....	168
Imagen 57. Esquema de referencia dimensión ambiental.....	171
Imagen 58. Esquema de referencia dimensión económica	174

Índice de tablas

Tabla 1. Índice de impacto urbano de los conjuntos habitacionales cerrados respecto al espacio público	23
Tabla 2. Factores que promueve e inhiben el contacto audiovisual en el espacio público	55
Tabla 3. Elementos generadores de ciudad abierta.....	60
Tabla 4. Tabla comparativa entre ciudad abierta y ciudad cerrada	63
Tabla 5. Cuadro de operacionalización de variables	78
Tabla 6. Nombres de los conjuntos habitacionales cerrados que integran el área de estudio	83
Tabla 7. Extractos de frases y adjetivos de publicidad inmobiliaria de conjuntos ubicados en el área de estudio.	151
Tabla 8. Integración de los conjuntos al entorno urbano	165
Tabla 9. Características espaciales del desarrollo inmobiliario	166
Tabla 10. Accesibilidad y conectividad del conjunto al espacio público	167
Tabla 11. Apropiación del espacio público al exterior del conjunto y percepción de los usuarios al recorrer el espacio exterior	170
Tabla 12. Impacto ambiental del desarrollo inmobiliario y sustentabilidad en el diseño del paisaje	173
Tabla 13. Adecuación de la publicidad inmobiliaria y fomento del desarrollo económico local	176

Anexos.

Formatos de cuestionarios, cartografía y transecto para observación directa

1. CUESTIONARIO A HABITANTES DE CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS

1. Además de la seguridad, ¿Por qué te gusta vivir en un fraccionamiento cerrado?

2. ¿Qué aspectos negativos crees que tiene vivir en un fraccionamiento cerrado?

3. ¿Alguna vez has caminado por fuera del fraccionamiento?

Si No

4. ¿Qué percepción tienes del espacio exterior al fraccionamiento?

5. ¿Qué cambios harías fuera del fraccionamiento para utilizar esos espacios y no utilizar solo los que están adentro?

6. ¿Qué edad tienes?

Menor a 18 De 18 a 25 De 35 a 50 Mayor a 50

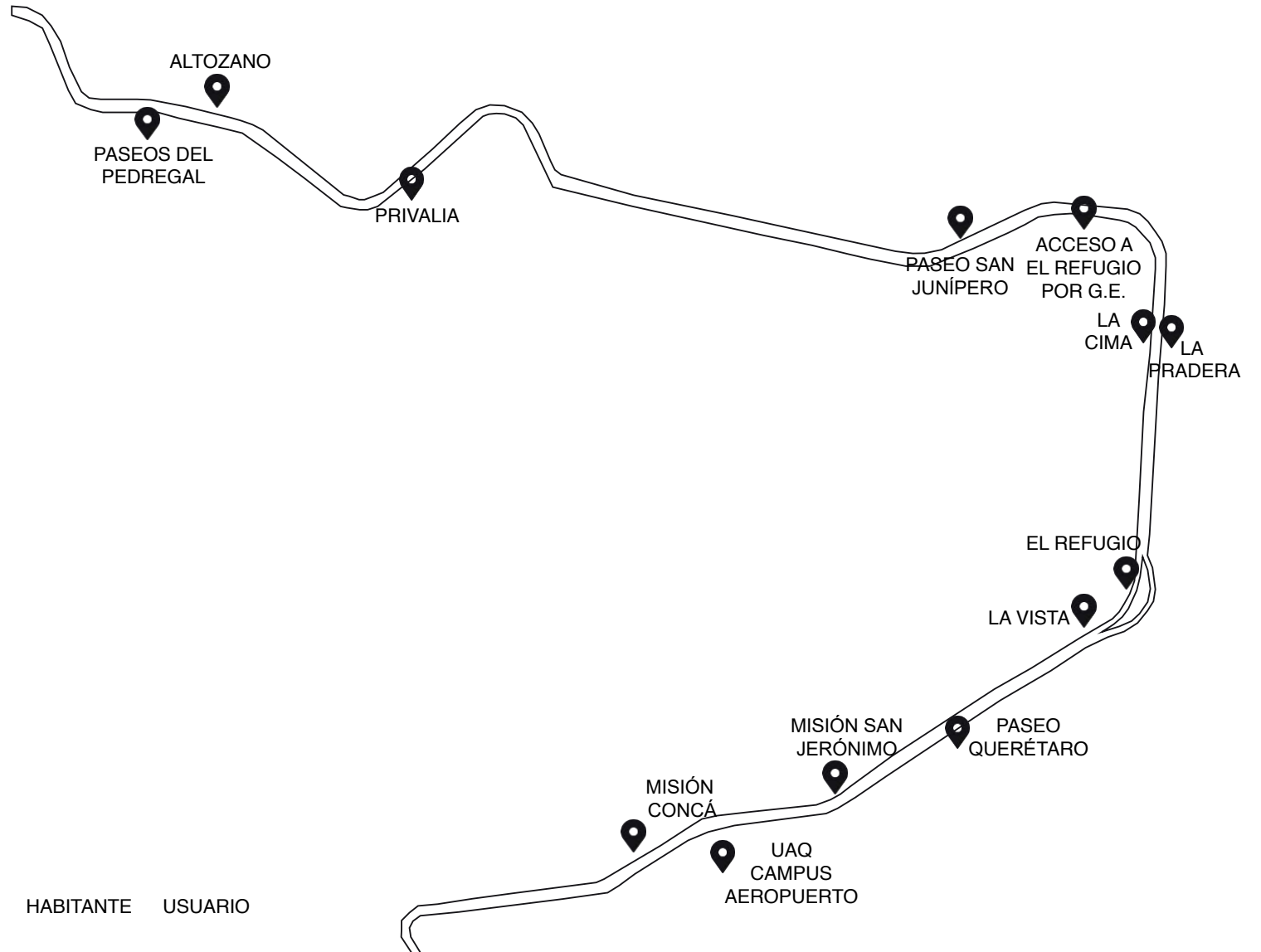
7. ¿Eres originario del Estado de Querétaro?

Si No

2. CUESTIONARIO PARA USUARIOS DEL ESPACIO EXTERIOR A LOS CONJUNTOS CERRADOS

1. Ocupación
2. ¿Qué medio de transporte utiliza para llegar?
3. ¿Cada cuánto viene para acá?
4. ¿Qué sensaciones le transmite recorrer el lugar? (Indicar en el mapa con una estampa los lugares que le transmiten esta sensación)
5. ¿Qué cambios le gustaría que se hicieran en este espacio? (Indicar en el mapa con una estampa azul dónde le gustaría que se hiciera el cambio)

3. CARTOGRAFÍA



4. TRANSECTO

FORMATO PARA LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE ESPACIOS PÚBLICOS EXTERIORES DE CONJUNTOS CERRADOS DEL ÁREA DE ESTUDIO									
Observación directa									
Objetivo de la observación:									
Tramo No.:		Nombre del tramo:		Medio de transporte utilizado para llegar:					
Nombre del que observa:		Fecha y hora:		Método de recolección:					
Mapa del tramo					Ubicación dentro del corredor habitacional				
Croquis específico del recorrido									
ESPACIO FÍSICO									
Espacio público de transición no motorizada									
Elemento	Existencia	Estado	Fotografía 1		Fotografía 2		Fotografía 3		
Banqueta									
Andador									
Ciclovia									
Espacio público de convivencia									
Elemento	Existencia	Estado	Fotografía 1		Fotografía 2		Fotografía 3		
Parque/Plaza/Plaza cívica									
Área verde recreacional									
Mobiliario Urbano									
Elemento	Existencia	Estado	Material	Notas adicionales	Fotografía 1		Fotografía 2		
Bancas									
Luminarias									
Paradas de autobuses									
Estacionamiento para bicicleta									
Señalética vial/peatonal									
Otro									
Elementos vegetales									
Elemento	Existencia	Notas	Fotografías						
Árboles									
Arbustos									
Elementos de protección contra el tráfico									
Elemento	Existencia	Notas	Fotografía 1		Fotografía 2		Fotografía 3		
Reja									
Muro bajo									
Valla vegetal									
Otro									
Accesibilidad									
Medio de transporte para llegar al lugar	Caminando	Tipo de vehículos que circulan por las vialidades	Autos		Elementos físicos que limitan la movilidad		Notas adicionales		
	Bicicleta		Bicicleta						
	Transporte Público		Motocicleta						
	Automóvil		Transporte público						
	Motocicleta		Transporte de carga						
	Otro		Otro						
ESPACIO AMBIENTAL									
Tipo de vigilancia		Limpieza general del lugar		Elementos de protección contra el clima			Escala humana en relación con los espacios circundantes		
Natural									
Personal de seguridad									
Cámaras de vigilancia									
Otro									
Sin vigilancia									
Fotografía/Notas		Fotografía 2		Fotografía 3			Fotografía 4		
ESPACIO SOCIAL									
Tipos de usuarios					Actividades que realizan				
Fotografía 1		Fotografía 2		Fotografía 3			Fotografía 4		
ELEMENTOS FÍSICOS DEL BORDE PERIMETRAL DEL FRACCIONAMIENTO									
Elemento	Tipo	Notas	Fotografía 1		Fotografía 2		Fotografía 3		
Envolvente									
Acceso al fraccionamiento									
Destino del suelo existente vs. Destino del suelo en plan parcial de desarrollo									
Vista aérea Google Earth (2018)					Plan Parcial de Desarrollo Urbano (Delegación Epigmenio González)				
Destino/uso de suelo	Existencia		Notas adicionales						
	PPDU	Realidad							
Espacio Ambiental (EA)									
Habitacional									
Comercio y servicios									

5. RELACIÓN DE ENTREVISTAS

Número	Nombre/Clave	Perfil
EN-1	Informante 1	Funcionario público del Municipio de Querétaro de la Secretaría de Movilidad
EN-2	Informante 2	Funcionario público del Municipio de Querétaro del Departamento de Usos y Suelo
EN-3	Informante 3	Funcionario público del Municipio de Querétaro del Departamento de Fraccionamientos y Condominios
EN-4	Ximena Ocampo	Co-fundadora del Laboratorio Urbano DeriveLab ubicado dentro de la ciudad de Querétaro
EN-5	Claudio Rodríguez	Académico y Doctorando en estudios urbanos
EN-6	Informante 6	Empleado de desarrolladora inmobiliaria. Prefirió permanecer anónimo.
EN-7	Luis Felipe Cabrales	Doctor académico especialista en el tema del conjunto habitacional cerrado.
EN-8	Stefania Biondi	Doctora y Académica en estudios urbanos dentro de la ciudad de Querétaro.