

X Seminario ACIUR

Políticas de Vivienda y Derechos Habitacionales
Mesa 13 Hábitat, acceso al suelo y políticas de vivienda
Bogotá, Colombia, septiembre 2012

Evolución de los fraccionamientos cerrados y el desarrollo de los espacios periurbanos entre 1990 y 2010 en la ciudad fronteriza de Tijuana, Baja California, México

1. El espacio residencial periurbano y los fraccionamientos habitacionales
2. Expansión residencial en la ciudad de Tijuana
3. Los fraccionamientos cerrados en el periurbano residencial de Tijuana

Mtra. Elizabeth Mendez Mungaray
1. El Colegio de la Frontera Norte
2. Tijuana, B.C.

Objetivo

- El trabajo estudia el surgimiento y evolución de los fraccionamientos habitacionales cerrados en áreas periurbanas de la ciudad de Tijuana, considerando las transformaciones de los espacios residenciales, a partir de 1990 a 2010.
- Se aborda la base funcional del sector residencial del periurbano y su relación con los fraccionamientos cerrados como parte de las acciones globales y endógenas. Se continua identificando el proceso de crecimiento residencial y se finaliza con una descripción de la evolución y distribución geográfica de los fraccionamientos cerrados.

El espacio residencial periurbano y los fraccionamientos habitacionales cerrados

✓ Estructura urbana y espacio periurbano

Espacio intermedio en el que la urbanización avanza hacia la zona rural en medio de diversos procesos con distintos grados de influencia en lo económico, social, físico, y con un carácter dinámico y multifuncional en usos como los agrícolas, industriales, residenciales, recreativos, naturales, etc. (Gonzalez, 1987)

✓ Las nuevas periferias

Estrategias macroeconómicas de liberación y desregulación en metrópolis y otras ciudades en contextos de globalización y procesos endógenos, producen cambios profundos en la reestructuración urbana bajo la cual se intensifican y expanden fenómenos como estructuras policéntricas y otros como la fragmentación y segregación residencial. (De Mattos, 2002)







✓ Cambios en el sector residencial

Alta dispersión de la construcción de vivienda combinada con núcleos habitacionales de alta densidad que fragmentan el espacio. Están relacionadas con las nuevas centralidades surgen los complejos masivos de viviendas con características de cercamiento y control de accesos, bajo conceptos de exclusividad, seguridad y contacto con la naturaleza.

✓ Concepto de fraccionamiento habitacional cerrado

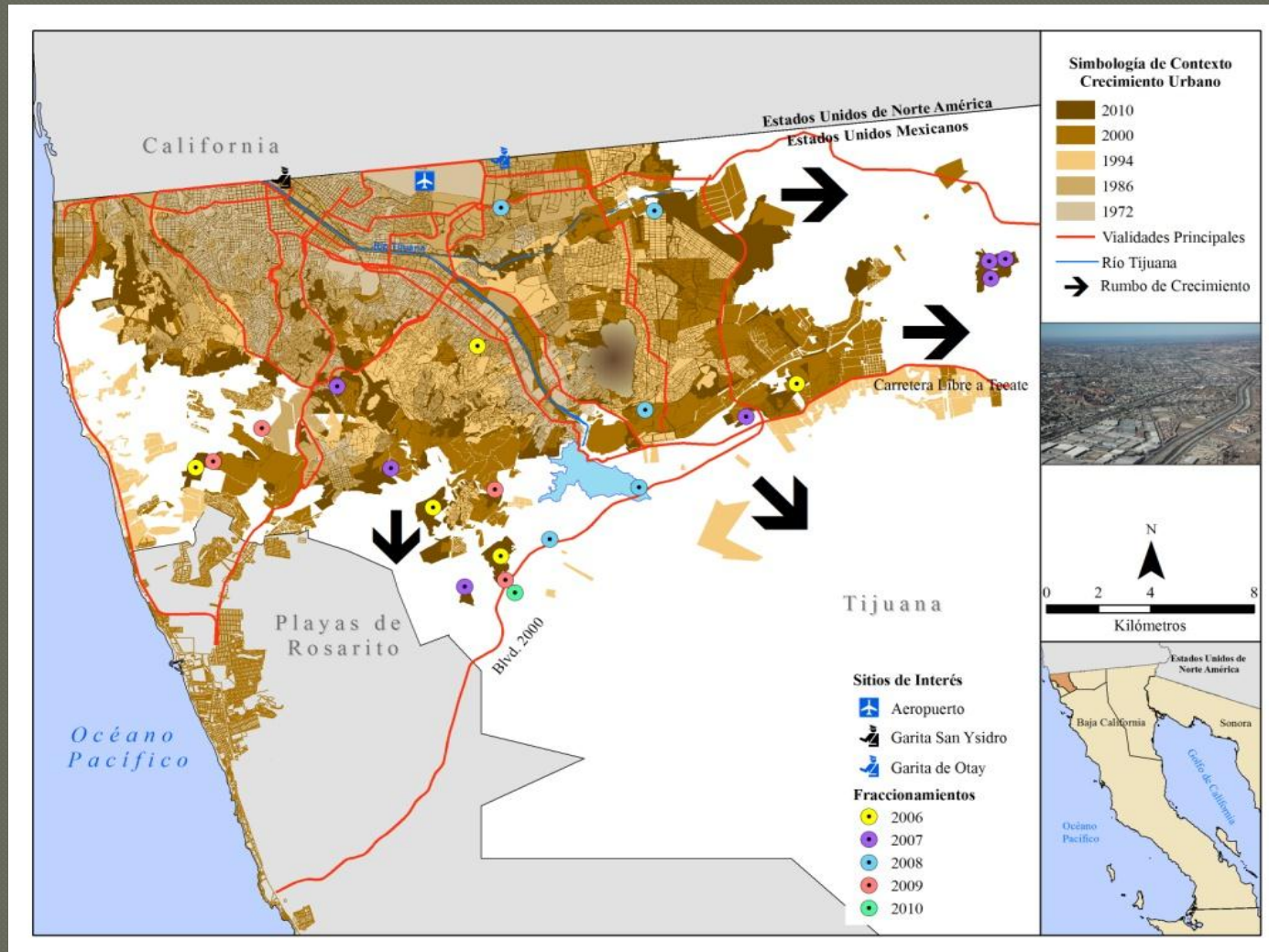
Asentamientos privados en ocasiones construidos fuera de la red pública, físicamente separados por perímetros materiales controlados con un régimen de servicios privados organizados en común por sus residentes. (Martín, 2006) Se les denomina según variantes de localización y característica, como, *guetos de lujo, urbanizaciones cerradas, gated community*. En México pueden ser *fraccionamientos o desarrollos cerrados*. (Cabrales, 2001)







Mapa del área de crecimiento urbano en Tijuana (1972-2010)



Los fraccionamientos habitacionales cerrados en el periurbano residencial de la ciudad de Tijuana

- ✓ Tijuana es el municipio mas poblado, concentra el 50% de la población estatal con 1 550 683 hab. (2010). Por su caracter fronterizo es de las ciudades mas dinámicas del pais, forma parte de la séptima zona metropolitana junto con las ciudades de Tecate y Playas de Rosarito.
- ✓ El área urbanizada de la ciudad es de alrededor 34 500 hectáreas con el 33 % de uso residencial, predomina la vivienda multifamiliar con 72% de la cual el 92% es de interés social y el 8.5% de interés medio.
- ✓ La política de gestión urbana favorece la infraestructura periurbana con vialidades y servicios estimulando la reproducción del modelo habitacional cerrado. Los primeros se registran desde 1990 ubicados alrededor de la zona central , con pocas viviendas y dirigidos a clases altas.
- ✓ A partir del 2003 prolifera rápidamente el modelo con una alta producción de proyectos de gran numero de viviendas en localizaciones de la periferia distantes a los centros de recursos urbanos.

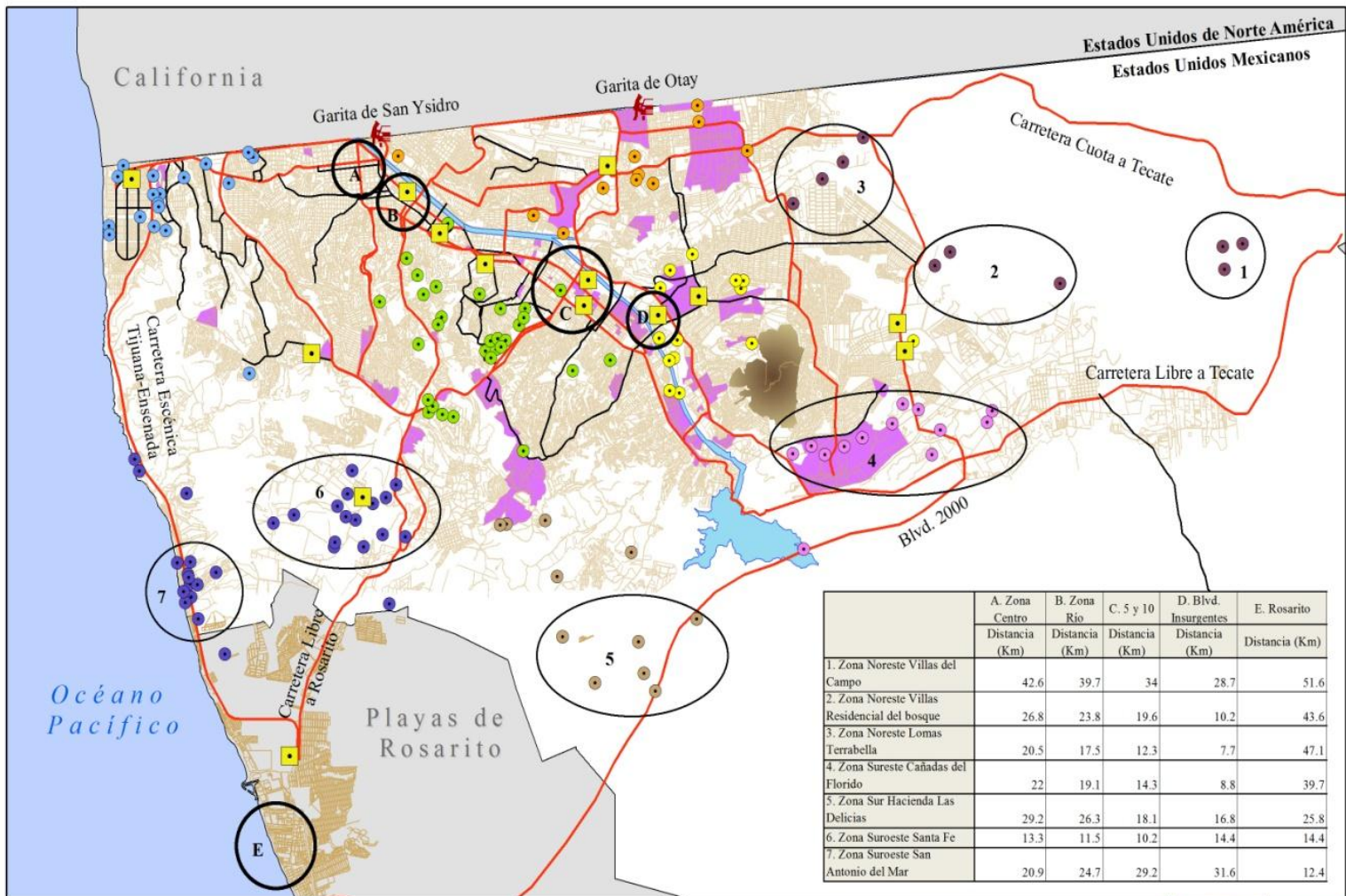
El patrón de distribución geográfica de los fraccionamientos cerrados en Tijuana

✓ Factores de localización de fraccionamientos en el periurbano

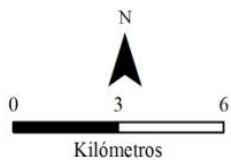
Destaca la presencia de abundante suelo de bajo precio y estatus legal, además del desarrollo de la infraestructura como vialidades, sistemas de transporte y otros servicios urbanos, así como empleo disponible suficiente.

✓ Los 147 fraccionamientos registrados se ubicaron en ocho zonas a lo largo de la ciudad de las cuales destacan la de énfasis periurbano y que marcan las direcciones del crecimiento. La zona suroeste concentra la mayor cantidad de fraccionamientos junto con las sureste, este y noreste con el 20% y el 8%

✓ Las zonas con mayor número de viviendas son la sur con el 52%, la noreste con 20% y sureste con 14%, estas que son las más alejadas de los centros de actividades presentan los proyectos de complejos de miles de viviendas.



	A. Zona Centro	B. Zona Río	C. 5 y 10	D. Blvd. Insurgentes	E. Rosarito
	Distancia (Km)	Distancia (Km)	Distancia (Km)	Distancia (Km)	Distancia (Km)
1. Zona Noreste Villas del Campo	42.6	39.7	34	28.7	51.6
2. Zona Noreste Villas Residencial del bosque	26.8	23.8	19.6	10.2	43.6
3. Zona Noreste Lomas Terrabella	20.5	17.5	12.3	7.7	47.1
4. Zona Sureste Cañadas del Florido	22	19.1	14.3	8.8	39.7
5. Zona Sur Hacienda Las Delicias	29.2	26.3	18.1	16.8	25.8
6. Zona Suroeste Santa Fe	13.3	11.5	10.2	14.4	14.4
7. Zona Suroeste San Antonio del Mar	20.9	24.7	29.2	31.6	12.4



Simbología de contexto

Fraccionamientos habitacionales cerrados

- Noroeste
- Suroeste
- Norte
- Centro
- Sur
- Noreste
- Este
- Sureste

Vialidades

- Primarias
- Secundarias
- Traza urbana

Centros comerciales

- Centros comerciales
- Parques industriales





Conclusiones

El dinámico desarrollo del espacio residencial periurbano de Tijuana es resultado de la influencia geopolítica de frontera relacionada con procesos de reestructuración como parte de la globalización, así como de políticas locales de gestión urbana. Situación que se expresa notoriamente en la organización espacial del periurbano, donde han surgido modelos habitacionales cerrados que se reproducen, en algunos casos, de manera fragmentada, en zonas poco accesibles a los centros de actividades y recursos urbanos.

Los grandes proyectos de miles de viviendas tienden a distribuirse geográficamente en las zonas más alejadas de la periferia hacia el sur-sureste y noreste de la mancha urbana. La búsqueda de vivienda propia con estándares de seguridad, estatus y calidad de vida, conlleva a diversos grupos sociales a acceder a los efectos negativos de las condiciones que ofrece las empresas inmobiliarias que actúan en favor del capital privado.

Gracias...