

VII. PROYECTOS METROPOLITANOS DE ALTO IMPACTO

Reciclando y regenerando la Zona Norte de Tijuana

INTRODUCCIÓN

Muy probablemente más que en ninguna otra ciudad de América Latina, en la zona norte de Tijuana se confirma que la ubicación no necesariamente califica una potencialidad alta de desarrollo urbano sostenible. La regla de oro del bien raíz parece no aplicar en el caso particular de la zona norte de la ciudad, colindante con el municipio de San Diego, California, el estado más rico de la Unión Americana. En el proceso de esta parte de Tijuana parece más bien validar lo que Joaquim Clusa Oriach señala "las nuevas teorías de la localización son el resultado de una realidad territorial dinámica y cambiante, donde los factores clásicos de localización del pasado han perdido su importancia"¹

La zona norte de Tijuana es la zona marginada más antigua de la ciudad. Equivale a la colonia Guerrero de la Ciudad de México y a cualquiera que se pudiera citar de las ciudades del país donde se encuentra la zona roja, las ciudades perdidas dentro de las manzanas, mercados, clubes nocturnos, hoteles de paso, predios abandonados, cuarterías, talleres y demás elementos que expresan el deterioro de un espacio urbano olvidado².

A pesar de ser la zona donde dio principio la formación de la ciudad, no quedan ni vestigios de ello. En ningún otro sector de la ciudad se pueden leer las estampidas urbanas que ha vivido Tijuana en sus diversas épocas desde su fundación oficial en 1889 hasta la actualidad pasando por dos guerras mundiales, las guerras de Corea, Vietnam y el Golfo, la ocupación de la plaza por las fuerzas de Flores Magón, las inmigraciones de chinos, armenios, coreanos, rusos, ingleses, además de los dos hipódromos, el casino, la ley seca, los divorcios al vapor, los toros, las clínicas dentales y las clandestinas donde se ha practicado por décadas el aborto y el cambio de sexo; el auge de las maquilladoras, casetas telefónicas, casas de cambio, farmacias que venden fármacos controlados y las múltiples devaluaciones, todo eso y mucho más han formado parte de la historia de la zona norte de Tijuana. En esta zona conviven familias viejas con bandas de traficantes de indocumentados (polleros), gimnasios de boxeadores, escuelas, cementerios, centros deportivos, el barrio chino, oficinas de sindicatos, comercio y laberintos urbanos³.

¹ *La teoría locacional y del city marketing*. Clusa Oriach, Joaquim. 2003. UNAM. PUEC.

² El XVII Ayuntamiento de Tijuana hizo un esfuerzo plausible para iniciar con la regeneración de la zona. El producto es un esfuerzo interesante a nivel maquillaje urbano, sin embargo, carece de visión y profundidad.

³ Paradójicamente la zona se encuentra colindando con California. El área contiene varias colonias donde se asientan familias de niveles sociales medios bajos y bajos, mezcladas con pensiones que albergan a la mayoría de

¿Qué hacer con la zona? Tiene el legítimo derecho de ser integrada a los beneficios que disfrutaban otros sectores de la ciudad donde se aplican los recursos públicos de diversos programas de infraestructura, servicios públicos, vivienda, equipamiento, transporte público, seguridad, educación y desarrollo social.

ARGUMENTACIÓN

Para sustentar nuestra propuesta nos basaremos fundamentalmente en el ensayo que hace René Coulomb Bosc en razón de encontrarlo sensato y viable para ser desarrollado como planteamiento de **reciclamiento** y **regeneración** con **estrategias** e **instrumentos** para la acción⁴.

Reciclamiento

Encontramos adecuado plantear esta acción de mejoramiento como "un nuevo proceso de desarrollo urbano con pación y utilización del suelo, relotificar la zona y regenerarla y con transferencias de potencialidades del desarrollo urbano".

Es razonable y factible la reurbanización mediante un conjunto de programas y acciones dirigidas a "refuncionalizar" o "mejorar" las áreas urbanas de esta zona.

- El sector comprendido entre la Avenida Revolución, la cerca con California y la calle Baja California puede ser el dinamo con el cual comenzaría el proceso en el polo este de la zona. Para tal efecto, en el segmento de Estrategias e instrumentos para la acción proponemos un proyecto. El sector ocupado por la colonia Castillo, el cementerio, la cerca con California y la calle Coahuila, sería el dinamo del polo oeste. Igual que el anterior.
- La franja de la calle Primera entre la zona del mercado de artesanías y la calle Negrete pudiera replantearse con aumentos sustanciales en los coeficientes de COS y CUS, integrando a los mismos, el proyecto del transporte público denominado Ruta Troncal y la promoción de proyectos de estacionamientos en centros de manzana.

los potenciales indocumentados a California. Hacinamiento, inseguridad, prostitución, tráfico de todo tipo, basura, drogadicción, desarraigo se mezclan con viejas escuelas, centros deportivos, centros deportivos, cementerio, comercio, centros comunitarios, refugios de migrantes, vecindades y demás componentes de un universo con la condicionante subyacente del mundo norteamericano. Universo novelesco.

⁴ *Estrategias y acciones tendientes al reciclamiento urbano.* Dr. René Coulomb Bosc.

Densificación

La zona cuenta con una adecuada infraestructura de agua y alcantarillado sanitario que puede absorber una razonada densificación del uso del suelo "con el fin de alcanzar una mayor utilización de la infraestructura urbana existente". Vivienda vertical y proyectos ancla, vinculados al transporte público y a nuevos estacionamientos.

Regeneración urbana

Árboles viejos y trazos de calles pueden ser los puntos de referencia para hacer factible un proceso de regeneración integral "sobre las distintas causas generales y los factores específicos que originan el deterioro urbano y habitacional"⁵.

Estrategias e instrumentos para la acción

La Zona Norte de Tijuana es una de las áreas urbanas que cuentan con algo muy raro en la ciudad: arraigo e identidad. Es también una de las más pobladas, de ahí que encontremos viable proponer un Proyecto Integral de Reciclamiento y Regeneración Urbana que integre como polo ancla en el extremo este de un Estadio de Usos Múltiples, y en el oeste, una mezcla de vivienda de alta densidad con ampliación de áreas deportivas existentes y la creación de un parque.

Proponemos la planeación y construcción del Estadio de Usos Múltiples en el solar más deteriorado de la zona como elemento ancla de un conjunto conformado por comercio, vivienda multifamiliar, sistema público de transporte masivo, plazas públicas y programas sociales de desarrollo sustentable⁶. Por muchos años hemos estudiado la zona desde su historia, economía, desarrollo social, infraestructura, vivienda, educación, vialidad y transporte, entre otros enfoques, que ha fortalecido nuestra convicción de que un proyecto "específico, altamente imaginativo e innovador"⁷, planteando un programa de varias fases, produciría el efecto deseado de reciclamiento y regeneración de la zona.

Un estadio de usos múltiples contiguo a California, como elemento ancla de un conjunto que integre espacios públicos, central multimodal de transporte público, comercio, estacionamientos, servicios y k

⁵ Hacemos nuestra la afortunada frase de Coulomb: "En todo caso, esta política de "reciclamiento" debería enmarcarse dentro de una estrategia más integral que se proponga actuar con una visión urbana y no sólo inmobiliaria, en relación al escenario deseado para cada área deteriorada o en proceso de deterioro"

⁶ La Avenida Revolución termina su segmento turístico familiar en la calle Primera. A partir de ahí la cerca divisoria con California (a 3 cuadras) el deterioro urbano es notable. Entre esta avenida y la línea se encuentran 5 hectáreas de baldíos, cuarterías y picaderos. Es la zona que proponemos para el proyecto.

⁷ Frase de René Coulomb Bosc.

centros de promoción industrial, turístico, comercio, estacionamientos, servicios y centros de promoción industrial, turístico y comercial sería el complejo dinamizador de la zona⁸. Nuestra propuesta va en la dirección señalada por Coulomb, así como el del "re-desarrollo" de los centros de ciudad llevados a cabo en ciudades mexicanas, Estados Unidos y Europa. Conlleva planeación metropolitana "entendido como un gran sistema coherente y racional pero interpretado desde la pieza relativamente autónoma del barrio"⁹. Sugerimos, pues, que se reconozca la existencia de todos los actores y el legítimo derecho de que sus intereses sean reconocidos.

En aquella oportunidad propusimos la planificación, gestión y construcción de un puente peatonal entre California y la Zona Norte de Tijuana. Sabíamos que este tipo de gestión exige "la complejidad para la concurrencia de intereses, intervenciones públicas de gestión compleja y actores diversos"¹⁰ Tal vena de comunicación vinculando al conjunto de esta zona con California, seguramente traería enormes beneficios económicos a toda la ciudad, cuyo planteamiento integral, ejecución y monitoreo de programas integrales, daría un vuelco a la zona en forma multidireccional.

CONCLUSIÓN

Como bien lo señala Kunz Bolaños, "los elementos de modernidad en el desarrollo urbano de nuestras ciudades no van acompañados de una adecuación jurídica e institucional y lo que es peor, no es **orgánico**, ajenos a la idiosincrasia de las comunidades"¹¹

El Programa de Reciclamiento y Regeneración de la Zona Norte de Tijuana que proponemos es un proyecto complejo en lugar de ser "un gran proyecto". Resulta claro que para la integración es imperante la revisión y modernización de los paradigmas de desarrollo urbano, del mismo modo que una profunda renovación del marco jurídico-administrativo.

⁸ Hemos verificado que se puede instalar un estadio con cupo para 40,000 personas, similar a la Bombonera de Toluca y a la del Boca Juniors, en Buenos Aires. Bastaría la zona norte para llenarlo todos los domingos con público que llegaría a pie. Con el mexicano de Los Ángeles, se mantendría fácilmente cualquier tipo de evento deportivo, de espectáculo o comercial.

⁹ *Gestión de proyectos metropolitanos*. Dr. Ignacio Kunz Bolaños

¹⁰ Lo que está sucediendo en la Provincia Moreno, Argentina. Las frases del Alcalde no pueden ser más afortunadas "para la barca que no sabe dónde va, ningún viento le es favorable", y la otra, "tener sentido de mirada larga y construcción cotidiana". Frases muy recomendables para que algunos políticos mexicanos tuvieran el sentido común de insertarla en su quehacer, no en su discurso.

¹¹ ¡Bravo!

Estamos convencidos que esta zona, que cuenta con el elemento tan escaso en Tijuana, el arraigo que identifica, traería un desarrollo sustentable al entorno. Con el gobierno como regulador, seguramente se podría acceder a instrumentos de financiamiento para evitar "el viviendismo" y fortalecer el barrio.

"Tendría un fuerte carácter de integralidad...seguiría una política a escala de una aglomeración y que se inscribe dentro de un proyecto de ciudad"¹²

En un proyecto como el propuesto entran en el proceso todos los módulos que hemos estudiado en este afortunado diplomado, El Fenómeno Metropolitano. Me parece que en todos ellos podemos encontrar nutrientes aplicables a una propuesta objetiva, sensata y sobre todo factible para la Zona Norte de Tijuana¹³.

Una propuesta de esta naturaleza, llevada a la realidad, vendría a reinventar la ciudad, así como reposicionarla. Sería una propuesta emblemática para el futuro de Tijuana.

Esta esquina septentrional de América Latina buscaría y lograría algo que puede sonar a sueño, eso con lo que Coulomb concluye su estupendo ensayo en donde menciona que es legítimo aspirar a:

"...lograr un proceso de reciclamiento de las áreas centrales deterioradas que no signifique un cambio en el perfil socioeconómico de los habitantes de estas áreas, lo que se suele llamar en inglés la "gentrification", es decir, la sustitución de una población residente de bajos ingresos por una de ingresos medios...en todo caso, se lograría que las acciones de "reciclamiento" urbano en las áreas centrales mantengan cierta heterogeneidad social de la población residente..."

BIBLIOGRAFÍA

Coulomb Bosc, René. *Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad*. UNAM, 2002

Casas i Masjoan, Xavier. *Las apuestas estratégicas de planificación de Barcelona. Juegos Olímpicos 1992 y Fórum Universal de las Culturas, 2004*. Sevilla, España.

Esquiaga Domínguez, José María. *El proyecto del alojamiento: criterios de diseño*. UPC. Escuela Superior de Arquitectura del Valle, Madrid, España.1994.

¹² *Estrategias y acciones tendientes al reciclamiento urbano*. Dr. René Coulomb Bosc

¹³ Tendría mucho sentido un Gran Proyecto Habitacional Estructurador como los analizados por Daniela Simioni y Camilo Arriagada en el caso del Área Metropolitana del Gran Santiago. En la zona pegada a California seguramente podría manejarse los distintos niveles de poder económico y algo más por eso: promovería la "gentrificación".

Lessard, Marie y Annick Germain. *La integración del Centro Histórico al desarrollo de la ciudad*. Plaza y Valdés editores. México. 1996

Kunz, Bolaños Ignacio. *Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad*. UNAM, México, 2002.

Rojas, Eduardo. Revitalización urbana. *La ciudad en el siglo XXI*. Bid. Nueva York. USA. 1998.

Simioni, Daniela y Camilo Arriagada. *Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad*. UNAM. México, 2001.