



INDICE

Índice de contenidos

RESUMEN	III
ABSTRACT	V
RESUM	VII
INDICE	IX
Índice de contenidos	XI
Índice de Cuadros	XVI
Índice de Planos	XVII
Índice de Graficos	XIX
INTRODUCCIÓN	1
0.1 Justificación de la investigación	3
0.2 Delimitación espacial y temporal	7
0.3 Interrogantes de investigación	13
0.3.1 General	13
0.3.2 Particulares	13
0.4 Objetivos	14
0.4.1 General	14
0.4.2 Particulares	14
0.5 Línea argumental	15
0.5.1 Eje estructurador.....	15
0.5.2 Conceptos operadores y modos de relación	16
0.6 Etapas del proceso metodológico	17
0.6.1 Levantamiento de la información.....	18
0.6.2 Sistematización de la información.	20
0.6.3 Análisis de la información.	23
0.6.4. Relación de componentes metodológicos.....	27
0.7 Estructura capitular	32
1. ESTADO DE LA CUESTIÓN	35
1.1. La diferenciación social y la dinámica urbana	37
1.2. La morfología urbana y las transformaciones parcelarias	50
1.3. Avance de Investigaciones en Boca del Río, Veracruz, México.	59

2. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE LA DIFERENCIACIÓN SOCIOESPACIAL.....	73
2.1. La relación sociedad – espacio.....	75
2.2. Enfoques sobre la diferenciación social.....	77
2.2.1. La visión materialista.....	77
2.2.2. La visión sistémica.....	80
2.2.3. La visión de la modernidad líquida.....	81
2.3. Los grupos sociales y el espacio urbano.....	82
2.3.1. Las divisiones dual y ternaria.....	83
2.3.2. Las divisiones sociales en la tipificación de espacios de la ciudad.	88
2.4. La coexistencia espacial de sociedades desiguales.....	95
2.4.1. La exclusión.....	95
2.4.2. La segregación.....	100
2.4.3. La fragmentación urbana.....	109
2.5. La escala estructural.....	114
2.5.1. La propiedad del suelo.....	116
2.5.1.1. La ocupación informal.....	119
2.5.1.2. La ocupación formal.....	122
2.5.2. Los agentes productores de ciudad.....	124
2.5.2.1. Sector generador de suelo no regulado.....	125
2.5.2.2. Sector público.....	129
- Vertiente de formulación de programas de ordenamiento urbano.	129
- Vertiente de regularización de asentamientos informales.....	134
- Vertiente de desincorporación de suelo del régimen ejidal.....	137
2.5.2.3. Sector privado.....	138
2.5.3. La dinámica de expansión y densificación.....	141
2.5.3.1. Proceso de expansión.....	142
- Orientación de la expansión.....	143
- Magnitud de la expansión.....	145
- El despilfarro de suelo.....	147
- La falta de límites de la expansión.....	148

2.5.3.2. La densificación.....	149
- La densificación según estratos sociales.....	150
- Incentivos a la densificación.....	155
2.6. La escala morfológica.....	156
2.6.1. Las tramas urbanas.....	157
2.6.2. Las parcelaciones.....	162
2.6.3. Los espacios cerrados.....	168
2.6.4. El equipamiento urbano en las unidades residenciales.....	172
2.7. El espacio público en las escalas estructural y morfológica. 173	
3. POLITICAS EN EL DESARROLLO URBANO.....	181
3.1. El inicio de la legislación urbana.....	184
3.2. El concepto del Ejido en México.	187
3.2.1. Génesis del ejido mexicano.....	188
3.2.2. El ejido contemporáneo en México.....	190
3.3. Atribuciones del sector público.	194
3.4. Tipos de Gestión para la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano.....	199
3.4.1. Gestión del sector público.....	201
3.4.2. Gestor del sector generador de suelo no regulado.....	203
3.5. La Planeación urbana.	205
3.5.1. Los Planes de Desarrollo Urbano de cobertura federal.	207
3.5.3. Cambios estructurales en la planeación urbana.	209
3.6. La participación social y el incentivo empresarial.	213
3.7. Acciones Urbanas en los Programas de Ordenamiento Urbano.	223
3.8. Escalas urbanas de aplicación.	229
3.8.1. Los sistemas urbanos.....	231
3.8.2. Las conurbaciones.....	234
3.9.3. Las metrópolis.....	236
3.9. Impacto en el soporte suelo.....	239
3.10. Revisión de nuevas políticas urbanas.....	244

4. BOCA DEL RIO. LA ESCALA ESTRUCTURAL. LA DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO.....	249
4.1. Las relaciones sociales en la estructura urbana.	251
4.1.1. El perfil poblacional según estrato social.	251
4.1.2. La exclusión y los efectos de la globalización en el espacio urbano.....	267
4.1.3. Homogeneidades y heterogeneidades de la segregación.....	275
4.2. El proceso histórico de la incorporación del parcelario rural preexistente. Primera etapa 1976 – 2000.....	280
4.2.1. El origen de la propiedad del suelo.	281
4.2.2. La incorporación formal.	284
4.2.2.1. El inicio de la producción inmobiliaria privada.	284
4.2.2.2. Las unidades de organismos institucionales de vivienda. Otra forma de hacer ciudad.....	288
4.2.3. La incorporación informal.	292
4.2.3.1. Los asentamientos ilegales en suelo privado y su regularización.	293
4.2.3.2. Los asentamientos ilegales en suelo ejidal y su regularización.	297
4.3. El proceso histórico de la incorporación del parcelario rural preexistente segunda etapa 2000-2012.	301
4.3.1. Transformación de la propiedad del soporte suelo.	303
4.3.2. La incorporación formal.	309
4.3.2.1. El agotamiento de suelo en propiedad privada.	309
4.3.2.2. Nueva disponibilidad de suelo urbano.	310
4.3.3. La incorporación informal.	313
4.4. Componentes estructurales y procesos de expansión y densificación.	314
4.4.1. Componentes estructurales.	314
4.4.1.1. El sistema vial primario.	314
4.4.1.2. El sistema de equipamiento local.	319
4.4.2. Los procesos de expansión y densificación.....	325

4.5. Identificación de espacios residenciales en la estructura urbana de Boca del Río.....	337
5. BOCA DEL RIO: ESCALA MORFOLOGICA. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO.....	345
5.1. Componentes morfológicos del espacio urbano.	347
5.1.1. El espacio parcelado.....	347
5.1.2. El espacio común.....	349
5.2. La normativa residencial.	351
5.2.1. El papel determinante de la vialidad.....	352
5.2.2. Tipificación socioespacial de los fraccionamientos.	356
5.2.3. Los estándares dotacionales	361
5.3. Procesos de transformación del parcelario preexistente.....	365
5.3.1. La delimitación de la ocupación formal e informal.....	366
5.3.2. Las formas parcelarias.....	366
5.4. Generación de tramas.....	371
5.4.1. Ortogonal /abierta.	371
5.4.2. Mixta.....	374
5.4.3. Circuito/cerrada.....	374
5.5. La posición de las dotaciones.	380
5.5.1. Posición abierta.	382
5.5.2. Posición en transición.	383
5.5.3. Posición cerrada	385
5.6. El balance del espacio público.	386
5.6.1. La integración vial.	386
5.6.2. Los espacios de reunión.	393
6. CONCLUSIONES.....	397
Referencias bibliográficas.....	421
Anexo cartográfico.....	447

Índice de Cuadros

Cuadro 1. Composición de la Zona Metropolitana de Veracruz.	252
Cuadro 2. Dinámica de Población Zona Metropolitana de Veracruz 1980-2010.	256
Cuadro 3. Distribución de la población en el área de estudio	257
Cuadro 4. Distribución de la población por nivel de ingreso.....	261
Cuadro 5. Unidades residenciales por estrato social y tipología de vivienda.	275
Cuadro 6. Densidad de la Zona Metropolitana en el periodo 1976 - 2002.	325
Cuadro 7. Muestra de unidades residenciales con modificaciones en uso permisible en los Programas de Desarrollo y Ordenamiento Urbano.....	333
Cuadro 8. Evolución de las disposiciones reglamentarias sobre dimensionamiento de lotes en Veracruz.	359
Cuadro 9. Evolución sobre las disposiciones reglamentarias sobre vialidad en Veracruz.....	360
Cuadro 10. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (1979).	363
Cuadro 11. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (2007).	364
Cuadro 12. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (2012).	365

Índice de Planos

Plano 1. Distribución de la Población en el área de estudio.	259
Plano 2. Distribución de Áreas Geoestadísticas Básicas –AGEBs- 263	
Plano 3. Identificación de unidades residenciales.	266
Plano 4. Estratos sociales	274
Plano 5. El origen de la propiedad del suelo.	283
Plano 6. Proceso de regularización de ejidos en Boca del Río.	300
Plano 7. Proceso histórico.	302
Plano 8. Parcelario del ejido Boca del Río.	304
Plano 9. Cambio de régimen de propiedad del ejido Boca del Río. .	305
Plano 10. Parcelario del ejido San José Novillero.	307
Plano 11. Cambio de régimen de propiedad del ejido San José Novillero.	308
Plano 12 Parcelario del ejido Mandinga y Matosa.	311
Plano 13 Cambio de régimen de propiedad del ejido Mandinga y Matosa.	312
Plano 14. Sistema vial primario.	316
Plano 15. Sistema de equipamiento local.	323
Plano 16. Tipos de equipamiento local.	324
Plano 17. Niveles de densificación.	336
Plano 18. Espacios residenciales.	340
Plano 19.- Adquisición y ocupación formal en fincas rusticas.	368
Plano 20. Adquisición y ocupación informal en fincas rusticas regularizadas.	369
Plano 21. Delimitación formal en parcelas ejidales.	370
Plano 22.- Formas parcelarias primera etapa.	388

Plano 23.- Formas parcelarias segunda etapa..... 391

Índice de Graficos

Figura 1. República Mexicana y localización del área de estudio.....	8
Figura 2. Litografía de la Ciudad de Veracruz, Mex. de 1850.....	9
Figura 3. Delimitaciones Municipales en el área de estudio.	10
Figura 4.- Delimitación del área de estudio.	12
Figura 5.- Alturas en corredor turístico en Boca del Río, Mex.	62
Figura 6. Aglomeraciones Urbanas..	62
Figura 7. Área de aplicación del Programa Parcial de Reordenamiento Urbano del Polígono Ampliación El Morro.	64
Figura 8. Área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo para San José Novillero y Paso Colorado.....	65
Figura 9. Área de aplicación del Programa Parcial del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo.	66
Figura 10. Sectores del Corredor Turístico Veracruz Boca del Rio, Mex.	70
Figura.11 Conjunto Habitacional para Obreros Hermanos Serdán en Mexico, D.F.	78
Figura 12. Dos formas de hacer ciudad, Maracaibo, Venezuela.	84
Figura 13. San Fernando y Hacienda Las Palmas en México D.F.	89
Figura 14. Barrio de estrato bajo en New York.....	90
Figura 15. Colonia Polanco en México, D.F.	92
Figura 16. Programa de Desarrollo Urbano de Oaxaca.....	94
Figura 17. Corredor Sur en Panamá.	97
Figura 18. Puerto Madero en Buenos Aires, Arg.....	98
Figura 19. Vista desde Vía España en Panamá.	99
Figura 20. Jacarezinho. Propuesta de integración en Río de Janeiro, Br.	103

Figura 21. Vista aérea del Centro Histórico en Xalapa, Mex.	106
Figura 22. Región Metropolitana de Santiago de Chile.....	107
Figura 23. Costa Diamante Residencial en Alvarado, Mex.....	112
Figura 24. Edificio comercial, Colonia Polanco en México, D.F.	114
Figura 25. Colonia Dolores Hidalgo sobre el Ejido Molino de San Roque en Xalapa, Mex.	119
Figura 26. Colonia Colosio sobre el Ejido Molino de San Roque en Xalapa, Mex.....	121
Figura 27. Lotificación irregular en Veracruz, Mex.....	126
Figura 28. Lotificación sobre polígonos ejidales en Valle de Chalco, Mex.....	127
Figura 29. Edificios residencial y comercial en Av. Reforma en México, D.F.....	132
Figura 30. Polígono de regularización de la Colonia Manantial en Boca del Río, Mex.....	136
Figura 31. Área con delimitación de parcelas y vivienda económica social en Santiago de Chile.....	140
Figura 32. Transformaciones en la aglomeración urbana de Veracruz, Mex.....	145
Figura 33. Bocagrande desde el Malecón del Centro Histórico en Cartagena de Indias, Col.	151
Figura 34.- Costa del Este en Panamá.	152
Figura 35. Edificio en Avenida Reforma en México, D.F.....	156
Figura 36. Zonificación Social en Cusco, Perú.....	158
Figura 37. Traza con formas sinuosas en La Paz, Bolivia.	160
Figura 38. Trazados urbanos en el Estado de México.	161
Figura 39. Unidad Habitacional Tlatelolco en México, D.F.	164

Figura 40. Centro Urbano Presidente Miguel Alemán en México, D.F.	164
Figura 41. Demolición del conjunto residencial Pruitt Igoe en Missouri, USA.	165
Figura 42. Fraccionamiento Ciudad Olmeca en Coatzacoalcos, Mex.	167
Figura 43. Fraccionamiento Jardín del Edén en Santiago de Chile.	170
Figura 45. Centro Comercial “Plaza de las Américas” en Boca del Río, Mex.	175
Figura 46. Camellón de los Mártires en Cartagena de Indias, Col. ...	177
Figura 47. Parque en Buenos Aires, Arg.....	178
Figura 48. Espacio público en Montevideo, Uruguay.....	179
Figura 49. Levantamientos topográficos por reparto agrario en el Estado de Veracruz, Mex. 1940.	192
Figura 50. Proceso de regularización de suelo ejidal en Veracruz, Mex.	202
Figura 51. Delimitación municipal de la zona metropolitana de Veracruz.....	255
Figura 52. Zona Metropolitana de Veracruz: Grado de marginación urbana por AGEB.....	265
Figura 53. Vista panorámica desde línea de mar Boca del Río, Mex.	267
Figura 54. Ocupación de la franja costera en el Boulevard Ávila Camacho en Boca del Río, Mex.	269
Figura 55. Baldíos en franja costera en Boca del Río, Mex.	270
Figura 56. Uso residencial en modalidad vertical en Boulevard Miguel Alemán en Boca del Río, Mex.....	271

Figura 57. Diferenciación en la ocupación del suelo por estrato social en Boca del Río, Mex.	273
Figura 58. Presencia de usos mixtos en el sistema vial primario. ..	279
Figura 59. Zona de Clubes de Golf en la franja costera de Alvarado, Mex.....	280
Figura 60. Fraccionamiento Costa de Oro en Boca del Río, Mex. ...	286
Figura 61. Boulevard Ávila Camacho en Boca del Río, Mex.	288
Figura 62. Inserción de nuevas trazas en la tipología local en Boca del Río, Mex.....	289
Figura 63. Unidad de interés social El Morro en Boca del Río, Mex.	291
Figura 64. Colonia Villa Rica en colindancia con Fracc. Lomas del Mar en Boca del Río, Mex.	296
Figura 65. Propuesta vial.....	318
Figura 66.- Unidad Deportiva Hugo Sánchez en Boca del Río, Mex.	320
Figura 67. Proceso de expansión de la franja costera de Alvarado, Mex.	322
Figura 68. Área de expansión prevista sobre la franja costera de Alvarado, Mex.	330
Figura 69. Asentamiento denominado 9 de marzo sobre área ecológica de preservación en Boca del Río, Mex.	331
Figura 70. Área de preservación ecológica señalada en colindancia a la Laguna Redonda en Alvarado, Mex.	333
Figura 71. Espacio parcelado en Calle 11 Col. Carranza II en Boca del Río, Mex.....	348
Figura 72. Espacio parcelado en Calle Andes, Fracc. Cordilleras en Boca del Río, Mex.....	348
Figura 73. Espacio parcelado en Boulevard Ávila Camacho. Torre Platino en Boca del Río, Mex.	349

Figura 74. Paseo Boca del Río Colonia Tampiquera en Boca del Río, Mex.	350
Figura 75. Parque Lineal en Colonia Carranza III en Boca del Río, Mex.	350
Figura 76. Unidad Deportiva Manuel Canales en Boca del Río, Mex.	350
Figura 77. Escuela Primaria Alfonso Arroyo Flores en Boca del Río, Mex.	351
Figura 78. Integración vial en el Fraccionamiento Costa de Oro en Boca del Río, Mex.	354
Figura 79. Unidad residencial Punta Tiburón en régimen de condominio en Alvarado, Mex.	355
Figura 80. Unidad de interés social Estatuto Jurídico en Boca del Río, Mex.	357
Figura 81. Acceso a unidad residencial en la franja costera de Alvarado, Mex.	367
Figura 82. Tramas ortogonales/abiertas en Boca del Río, Mex.	372
Figura 83. Tramas ortogonales/abiertas con variantes en trazo y longitud en Boca del Río, Mex.	373
Figura 84. Tramas mixtas en Boca del Río, Mex.	375
Figura 85. Tramas mixtas. Contraste entre unidad integrada y con integración futura en Boca del Río y Alvarado, Mex.	376
Figura 86. Tramas en circuito/cerradas en Alvarado, Mex.	378
Figura 87. Tramas en circuito/cerradas en Boca del Río y Alvarado, Mex.	379
Figura 88. Tramas lineales/cerradas en Alvarado, Mex.	381
Figura 89. Posición abierta de áreas dotacionales en Boca del Río, Mex.	383

Figura 90. Posición en transición de áreas dotacionales en Boca del Ría, Mex.....	384
Figura 91. Posición cerrada de áreas dotacionales en Alvarado, Mex.	385
Figura 92. Intersección entre las Unidades Residenciales Virginia, Revolución y Nueva Era en Boca del Río, Mex.....	387
Figura 93. Cambio de sección vial en el Fraccionamiento Hípico en Boca del Río, Mex.....	389
Figura 94. Desintegración del Fraccionamiento Manantiales y la localidad Mandinga en Alvarado, Mex.	390
Figura 95. Desintegración del Fraccionamiento Banús y la Colonia Antorchistas en Alvarado, Mex.....	392
Figura 96. Desintegración de la Colonia Libertad y el Fraccionamiento Playas del Conchal en Alvarado, Mex.....	392
Figura 97. Plaza Cívica y Palacio Municipal de Boca del Río, Mex..	394
Figura 98. Centro de Convenciones y Exposiciones World Trade Center en Boca del Río, Mex.....	395