

# Un macro proyecto



México y China son pioneros en implantar los DUIS como ciudad planificada estratégicamente. Estos modelos constituyen un círculo virtuoso de desarrollo social, económico y ambiental que busca mejorar la calidad de vida y convivencia de la población.

**Antonieta Valtierra. Fotos: Cortesía Urbi**

**E**l fraccionamiento Valle San Pedro es un macroproyecto de vivienda sostenible que apuesta a crear un diseño de ciudad competitiva, donde converjan elementos de sustentabilidad, eficacia y rentabilidad que eleven la calidad de vida de sus habitantes. Ubicado en Valle de las Palmas, en la periferia de la frontera ciudad de Tijuana, Baja California, esta obra es el primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) certificado por La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de ahí la importancia de su creación al ser pionero en este tipo de desarrollos.

En entrevista para *CyT*, la Desarrolladora de vivienda Urbi





Desarrollos Urbanos señaló que: "Se trata de una construcción de gran magnitud nunca antes vista en el país, que busca atender el crecimiento de la ciudad de Tijuana para los siguientes 20 años". Y es que el DUIS Valle San Pedro pretende optimizar las inversiones al máximo, tanto de vivienda, como de actividades productivas y recreativas, para alcanzar a la ciudad sustentable como un nuevo paradigma de desarrollo urbano y de vivienda. "La idea es contar desde ya con la infraestructura que albergará el crecimiento potencial de la población de Tijuana, resultado del fenómeno migratorio", señala la desarrolladora.

La megaciudad será un espacio articulador de la creciente población de Tijuana en un medio sustentable, que armonice los

elementos urbanos, ambientales, sociales y económicos para estimular la vida de una nueva metrópoli con viabilidad social y económica que deje atrás a las ciudades dormitorio. Este volumétrico concepto implicó la integración de un equipo de expertos arquitectos e ingenieros, además de especialistas en la vivienda y el desarrollo sustentable, así como organismos de vivienda y autoridades municipales, estatales y federales.

Para Urbi, el objetivo fundamental fue canalizar acciones de inversión tanto del sector público como del privado, para fortalecer e integrar comunidades autogestivas. "La idea fue generar una oferta irresistible para atender principalmente a la población de menores ingresos, ofreciendo un modelo único de comunidad,

con equipamiento urbano, zonas escolares, clusters industriales, impulsando a Tijuana como una ciudad competitiva de clase mundial", apunta Urbi.

Los diseñadores emprendieron el reto de conceptualizar un proyecto desde una perspectiva integral, que rescatara la idea de planeación urbana con mejor calidad de espacios e incentivara a la convivencia y crecimiento social con un espíritu de preservación del medio ambiente. Para la ejecución y desarrollo de este macroproyecto se aprobó el espacio geográfico mediante un sistema de evaluación territorial que ponderó la factibilidad de cada predio a nivel de aptitud territorial, accesibilidad, superficie, infraestructura, equipamiento, imagen urbana, situación legal y viabilidad económica.

Con directrices generales de desarrollo urbano se estableció la estrategia de ubicación primaria del predio, usos de suelo, estructura urbana, equipamiento y corredores urbanos, normatividad en cuidados ambientales, densidad de la población, aprovechamiento del suelo, estudios técnicos de infraestructura en vialidades, agua potable, drenaje sanitario y electrificación.

### Primera fase DUIS Valle San Pedro

El DUIS es un paradigma innovador y creativo de desarrollo, que apuntala la era de la sustentabilidad de grandes magnitudes en nuestro país, planeado a 25 años e implementado en varias fases. Se extiende en el Valle de las Palmas en una superficie total de 13 mil hectáreas dotadas de infraestructura de vivienda, industrial, comercial, hidráulica, educativa, cultural, de esparcimiento, de salud y de transporte. "Hace ocho años se inició el desarrollo de Valle San Pedro como la primera fase de este magno proyecto, afianzándose como modelo pionero de comunidad sustentable en el país, con el objeto de enfrentar el rezago histórico en planeación urbana de la ciudad fronteriza", explicó la desarrolladora bajacaliforniana.

Tiene capacidad para brindar superficie habitacional a un millón de habitantes potenciales estimados a 2030, como resultado del fenómeno de la migración urbana en la fronteriza ciudad. Y es que, para la primera etapa de este mega-valle, se construyeron 10 mil viviendas de interés social totalmente equipadas con ecotecnologías que permiten el ahorro de agua, gas y luz; en un entorno de equipamiento urbano y social como: centros recreativos y educa-



tivos, transporte y seguridad para sus habitantes. Además de espacios para desarrollos industriales, de negocios y comerciales.

### Apuesta a la verticalidad

Valle San Pedro propone una nueva imagen estética de la vivienda vertical de baja altura

integrándose armónicamente con el entorno natural. El principio es lograr no sólo apariencia, sino funcionalidad en el espacio habitable generando mayor calidad de vida y convivencia. Bajo esta premisa, los urbanistas se dieron a la tarea de conceptualizar un plan maestro multidimensional para habilitar planificada e integralmente, un hábitat donde concurre toda la



infraestructura de una ciudad: viviendas, centros de negocios, educativos, recreativos, de salud, de seguridad, etc.

Todo dentro del principio de aprovechamiento racional de los recursos naturales, sin dejar de lado proteger el equilibrio del entorno propiciando un ambiente limpio. Para ello realizaron varios estudios de factibilidad como el de generación de energía, que promueven el uso de nuevas fuentes alternas que favorecen al tratamiento y reutilización de agua, el uso eficiente de energía y el reciclaje de basura. El sistema de abastecimiento de aguas radica en el procesamiento de agua de reservas y agua salada reciclada. La planta de tratamiento permite reutilizar el líquido para la industria, el riego de áreas verdes y de ornato, entre otras.

El proyecto, afirma la desarrolladora, está diseñado bajo

las normas urbanísticas de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). La arquitectura de las viviendas está concebida sobre la base del concepto Vida Residencial® de Urbi, el cual organiza comunidades responsables de su preservación y entorno armónico de alto valor residencial.

### Uso del concreto

El consumo de concreto ha sido fundamental en la construcción de viviendas, plantas de tratamiento de agua, tanques de agua potable, cárcamos de bombeo, cajones pluviales, vialidades, cunetas, nodos y aproches. Como proveedor de concreto, CEMEX participó con productos y procesos que cuidan el ecosistema de la región. Se uti-



lizaron concretos de reuso que se forjaron en el proceso de la obra. Por su parte, en la pavimentación de las vialidades primarias y secundarias –como en el bulevar Valle San Pedro, con longitud de más de ocho kilómetros, que conecta la zona habitacional con el campus universitario de la Universidad Autónoma de Baja California (UABC) de Valle de las Palmas–, se empleó concreto hidráulico MR (módulo de ruptura). Este componente, por sus características de durabilidad y resistencia, requiere de menor mantenimiento, el impacto que sufre por el calor es mínimo, ahorra combustible y hace eficiente la iluminación.

Por otra parte, el sistema de industrialización de vivienda Urbi, a través de su innovador sistema constructivo de muros monolíticos, con componentes de concreto, disminuye la logística de colado y permite que la construcción sea eficiente y segura, reduciendo el proceso constructivo y el costo total de las viviendas; además de crear espacios confortables que optimizan el consumo de energías.

Ya no es una ficción del ‘mundo feliz’ que levantó el escritor británico Aldous Huxley: los DUIS en México llegaron implantándose ya en varias entidades. En la apuesta de estos modelos de ciudad se encuentran jugando grandes desarrolladoras. Esperemos que no sea una replica al cien por ciento de la utopía planteada por Huxley y al igual que en su mundo, se elimine la diversidad y creatividad autónoma de las ciudades. c

